



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact

C.J.F.M. van den Tillaar
T 070 - 441 70 31
cjfm.vanden.tillaar@pzh.nl
A. de Wolf
T 070 - 441 72 08
a.de.wolf@pzh.nl

Postadres Provinciehuis

Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

Ons kenmerk

PZH-2015-502948024
(DOS-2014-0009877)

Uw kenmerk

Z/14/128483

Bijlage

1

Burgemeester en Wethouders van Leiden
Postbus 9100
2300 PC Leiden

Onderwerp

Ontheffingsverzoek ex artikel 3.2 lid 1 Verordening
ruimte 2014 voor de realisatie van het Rijnsburgerblok
deel 1 binnen de molenbiotoop van molen de Valk in de
gemeente Leiden.

Geacht college,

Op 3 december 2014 ontvingen wij uw definitieve ontheffingsverzoek (d.d. 2 december) als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening) ten behoeve van de ontwikkeling van het Rijnsburgerblok deel 1 binnen de molenbiotoop van molen de Valk in de gemeente Leiden. Dit ontheffingsverzoek vloeit voort uit het ontheffingsverzoek (d.d. 14 juli 2014) dat wij op 16 juli 2014 van u ontvingen en dat betrekking had op de ontwikkeling van het totale stationsgebied in Leiden. Naar aanleiding van uw verzoek van 14 juli hebben wij op 28 augustus een verzoek om aanvullingen aan u verzonden. In de maanden daarna is ambtelijk overleg gevoerd en is geconcludeerd dat het ontheffingsverzoek beperkt zou worden tot de ontwikkeling van het Rijnsburgerblok deel 1. In uw ontheffingsverzoek van 2 december heeft u aangegeven dat dit verzoek dient ter vervanging van het verzoek d.d. 14 juli 2014. Bij het verzoek heeft u een onderbouwing met vijf bijlagen gevoegd.

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het

provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Wij hebben uw verzoek voor de ontwikkeling van het Rijnsburgerblok deel 1 beoordeeld en besloten de gevraagde ontheffing te verlenen. Bijgaand treft u een afschrift aan van ons besluit.

Deze ontheffing kan slechts worden toegepast ten behoeve van het opvolgend ruimtelijk besluit (een bestemmingsplan of omgevingsvergunning) waarvoor de ontheffing is aangevraagd. Wij wijzen u erop dat op grond van jurisprudentie de verleende ontheffing samen met het ontwerp van het opvolgend ruimtelijk besluit ter inzage moet worden gelegd, zodat hiertegen zienswijzen en daarna eventueel beroep kan worden ingediend. Tegen de verleende ontheffing staat op grond van artikel 8.3, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening thans geen beroep open. Voorts merken wij op dat de ontheffing kan worden ingetrokken, indien het opvolgend ruimtelijk besluit niet binnen twee jaar na verlening van de ontheffing is vastgesteld.



Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts
bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

mw. drs. J.A.M. Hilgersom drs. J. Smit

Deze brief is digitaal ondertekend, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief

Bijlage:

- afschrift van het besluit tot verlenen van de ontheffing

BESLUIT

Onderwerp

Besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op het verzoek van de gemeente Leiden om een ontheffing als bedoeld in artikel 3.2, lid 1 van de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening) ten behoeve van de ontwikkeling van het Rijnsburgerblok deel 1 binnen de molenbiotoop van molen de Valk in de gemeente Leiden.

Indiening

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden is voornemens om de ontwikkeling van het Rijnsburgerblok deel 1 op te nemen in een opvolgend ruimtelijk besluit (zijnde een bestemmingsplan of daarmee gelijk te stellen besluit) en uit de toegezonden informatie blijkt dat dit voornemen is afgestemd met de gemeenteraad (zie: Kaderbesluit herontwikkeling stationsgebied Leiden, beslispunt 4, d.d. 11-10-2012). Het Rijnsburgerblok deel 1 is een gebouwencomplex dat bestaat uit een 'sokkel' en hoogbouwtorens van maximaal 70 en 50 meter. Met het Rijnsburgerblok deel 1 worden 130 -175 woningen en 16.600 – 21.100 m2 kantoren mogelijk gemaakt. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van een of meer regels uit de verordening is hiervoor een ontheffingsverzoek ingediend.

Ontheffingscriteria

In artikel 3.2, lid 1 van de verordening is bepaald dat Gedeputeerde Staten ontheffing kunnen verlenen van de regels van de verordening, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de, met die regels te dienen provinciale belangen. In dit geval het belang van de molenbiotoop.

Beoordeling van het verzoek

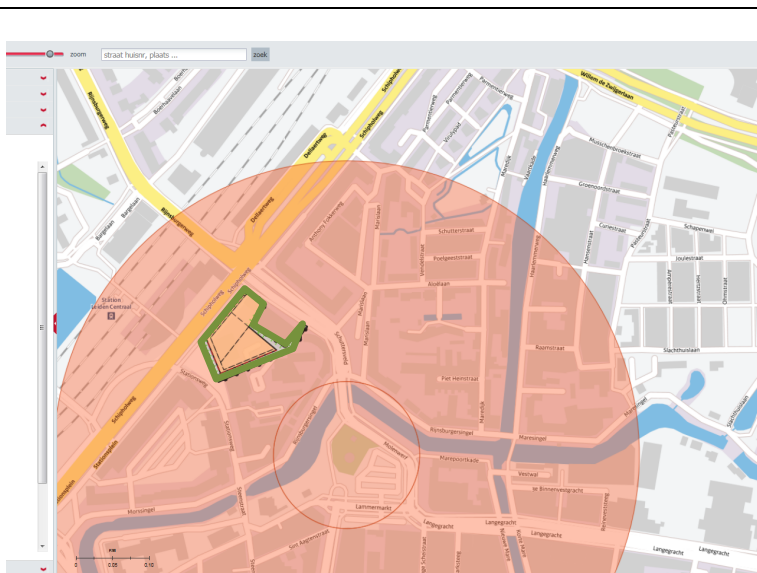
Locatie

Wij constateren dat de voorgenomen ontwikkeling is gelegen in bestaand stads en dorpsgebied, in dit geval in de binnenstad van Leiden. De ontwikkeling vindt plaats binnen de stedelijke agglomeratie van Leiden en omgeving en specifiek in het stedelijk centrumgebied zoals dat in de Visie ruimte en mobiliteit (verder: VRM) benoemd is. Ook ligt de locatie binnen de, in de VRM benoemde, hoogstedelijke zone rond de lijn Leiden-Dordrecht waarbinnen kennis, hoogstedelijke voorzieningen en de diensteneconomie zijn en worden geconcentreerd. De planlocatie ligt binnen de molenbiotoop van molen de Valk.

Onderstaand beeldmateriaal geeft een indruk van de huidige ruimtelijke en functionele situatie.



Zicht op de planlocatie vanaf het Ballonpad, en bovenaanzicht met de rode cirkel als indicatie van het plangebied, groen omcirkeld is molen de Valk. (bron: Google maps)



Kaart met daarin in groen de contouren van het plangebied (bron: VOBP Rijnsburgerblok deel 1) en de molenbiotop van molen de Valk (bron: Tercera-RO)

Bijzondere omstandigheden

In het geval van de ontwikkeling van het Rijnsburgerblok deel 1 doet zich de bijzondere omstandigheid voor dat deze ontwikkeling om tal van redenen (die hierna benoemd worden) volgens gemeenten én provincie gewenst is en past binnen de stedenbouwkundige visie die de gemeente bekrachtigd heeft in een Nota van Uitgangspunten in november 2011 en het provinciale beleid uit de VRM, op één aspect na: de regels omtrent molenbiotopen. Het gaat hier dus niet om een ontwikkeling waarbij alleen sprake is van strijdigheid met een provinciaal belang, het gaat ook om een ontwikkeling die dienend is aan meerdere provinciale belangen, die expliciet een plek hebben gekregen in de VRM. Het weigeren van de ontheffing belemmert de gewenste ontwikkeling van een gebied, dat gezien de ligging bovendien van groot maatschappelijk belang is.

Beschrijving van de belangen

Op 4 juni 2014 ontvingen wij van de gemeente Leiden het voorontwerp bestemmingsplan Rijsburgerblok deel 1. Daarin werd beschreven dat de maximale bouwhoogtes binnen de molenbiotoop van molen de Valk in het geding waren en dat een ontheffing waarschijnlijk nodig was. Met het oog daarop is de afgelopen maanden ambtelijk overleg gevoerd om te bepalen hoe groot de verslechtering van de molenbiotoop zou zijn en om de andere relevante belangen op een rij te zetten. De gemeente Leiden heeft informatie hieromtrent bij het ontheffingsverzoek gevoegd, die informatie hebben we betrokken bij onze afwegingen.

De verslechtering van de molenbiotoop

De hoogbouw die mogelijk gemaakt wordt met het bestemmingsplan Rijsburgerblok deel 1 is een vertaling van de hoofdlijnen uit het stedenbouwkundig plan voor het hele stationsgebied in Leiden (bijlage 1 bij de memo bij het ontheffingsverzoek). De overgang van groot naar klein (van het Bio Science Park naar het centrum) en het ontwerpprincipe van lage straatgevels met hogere bovenbouwen zijn voorbeelden van hoofdlijnen die doorgevoerd zijn in het plan Rijsburgerblok. Het plan voor het stationsgebied Leiden beoogt een snelle en grondige vernieuwing van het gebied waardoor structuur en inrichting passend worden bij de ruimtelijke-economische ambities van Leiden. De toename van hoogbouw in het gebied, zorgt binnen de molenbiotoop van molen de Valk op het eerste gezicht voor een verslechtering van de molenbiotoop. De regels die wij hanteren ten aanzien van molenbiotopen zijn opgenomen in de verordening in artikel 2.3.5. Volgens de systematiek van de verordening moet er, voordat vastgesteld wordt dat een verslechtering van de molenbiotoop onvermijdelijk is, eerst gezocht zijn naar:

1. mogelijkheden van optimalisatie van het nieuwe plan waarmee verslechtering wordt voorkomen;
2. mogelijkheden voor compensatie van de verslechtering op andere plekken binnen de molenbiotoop.

Ad 1.

Er is gekeken naar de mogelijkheden van lagere bouwhoogtes maar dit zou geen recht doen aan de stedenbouwkundige positie van het stationsgebied. Daarnaast zou het leiden tot een forse vermindering van het aantal vierkante meters vloeroppervlak, het plan financieel niet meer uitvoerbaar worden. Bovendien doet dat te veel afbreuk aan de ambitie om rond HOV knooppunten te komen tot concentraties van ondermeer kantoren.

Ad 2.

De mogelijkheden voor compensatie zijn door de gemeente Leiden onderzocht en daarvan is vast komen te staan dat die mogelijkheden er niet zijn binnen deze molenbiotoop. Er is in de molenbiotoop op andere plekken geen sprake van hoge bebouwing die gesloopt zou kunnen worden of hoge beplanting die verwijderd zou kunnen worden.

Het bovenstaande betekent dat er sprake zal zijn van een verslechtering van de molenbiotoop. Naar aanleiding van die vaststelling is onderzocht in welke mate de molenbiotoop verslechtert. Bij het bepalen van de verslechtering hanteren wij het uitgangspunt dat de bestaande fysieke situatie wordt vergeleken met de maximale verslechtering die door het ruimtelijk plan mogelijk wordt gemaakt. In het geval van het Rijsburgerblok doet zich daarbij de omstandigheid voor dat het huidige bestemmingsplan het mogelijk maakt om in rechte bebouwing op te richten die zou

zorgen voor een aanzienlijke verslechtering ten opzichte van de huidige fysieke situatie. In cijfers gaat het om het volgende¹:

Huidige fysieke situatie Rijnsburgerblokcluster	1.100 m ²
Mogelijkheden vigerende bestemmingsplan	2.650 m ²
Mogelijkheden plan Rijnsburgerblok deel 1	3.845 m ²

Zie bijlage 3 bij de memo bij het ontheffingsverzoek, 3.845 m² is door ons berekend.

De mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt voor het oprichten van bebouwing, komen voort uit de uitzonderingen die in de provinciale nota Regels voor Ruimte (2005) waren opgenomen. Uitzonderingen waren mogelijk als er sprake was van nieuwe intensieve ontwikkelingen rond een molenbiotoop op knopen en overige HOV locaties. Daarvan was in dit geval sprake. Het lijkt ons redelijk om vanwege deze uitwerking van eerder provinciaal beleid, de verslechtering van de molenbiotoop door het nieuwe plan met name te bezien ten opzichte van de mogelijkheden die het vigerende plan biedt. Het gaat dan om een toename van het aantal vierkante meters van 1.195 m². Ten opzichte van het vigerende plan is sprake van een verslechtering van de molenbiotoop. Wij plaatsen daar twee kanttekeningen bij:

- Ten eerste is de kans reëel dat de maximale hoogtes die het nieuwe plan mogelijk maakt, in werkelijkheid niet ingevuld gaan worden. Het voorlopig ontwerp voor het Rijnsburgerblok Leiden (bijlage 2 bij de memo bij het ontheffingsverzoek) voorziet in drie torens waarvan één lager is dan de maximale hoogte die volgens het bestemmingsplan mogelijk is.
- Ten tweede gaat het hier om de belemmering die optreedt in de lijn tussen de locatie van het Rijnsburgerblok en de molen, die lijn vormt een klein gedeelte van de totale windroos rondom de molen. Er zijn veel momenten dat de wind uit andere richtingen op de molen afkomt waarbij de hoogbouw in deze lijn vrijwel geen extra belemmering vormt. Volgens onderzoek van de gemeente ligt het negatieve effect op het totale aantal draaiuren van de molen procentueel tussen de 2% en 9% (bijlage 4 bij de memo bij het ontheffingsverzoek).

Wij stellen vast dat het plan Rijnsburgerblok niet in overeenstemming is met artikel 2.3.5 van de verordening. Het provinciale belang om molenbiotopen in stand te houden is hierbij in het geding. Gelet op de bovengenoemde punten is de mate van verslechtering beperkt.

Overigens heeft de gemeente Leiden aangegeven dat zij, ook omdat zij eigenaar is van de molen, bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en gemeentelijk beleid rekening probeert te houden met molen de Valk. Dat doet de gemeente omdat ze veel belang hecht aan de cultuurhistorische waarden van dit rijksmonument dat bovendien actief gebruikt wordt. De gemeente is in dit geval van mening dat het belang van het project Rijnsburgerblok zwaarder weegt dan het strikt voldoen aan de regels aangaande de molenbiotoop.

¹ De vierkante meters hebben betrekking op verticale oppervlaktes van gebouwen die de wind belemmeren voorzover deze uitsteken boven de maximaal toegestane bouwhoogtes in de molenbiotoop.

De gemeentelijke belangen

De gemeente heeft de gemeentelijke belangen beschreven in de memo die bij het ontheffingsverzoek gevoegd is. Daarin is onder meer beschreven dat de hoofddoelstelling van de ontwikkeling van het hele stationsgebied er op gericht is om in het gebied een kwalitatief hoogwaardige omgeving te realiseren met integrale aandacht voor het optimaliseren van de uitgebreide vervoersknoop en het benutten van economische en ruimtelijke ontwikkelpotentie van het gebied als verbindende as tussen de historische binnenstad en het Bio Science Park. Het Rijsburgerblok vormt de eerste fase van de totale herontwikkeling van het stationsgebied.

Provinciale belangen, anders dan de molenbiotoop

Naast het provinciale belang van de molenbiotoop dat door de ontwikkeling van het Rijsburgerblok geschaad wordt, is er sprake van andere provinciale belangen die juist gediend zijn bij de herontwikkeling van het stationsgebied in Leiden en daarmee bij de realisatie van het Rijsburgerblok. In onze Visie ruimte en mobiliteit hebben wij de volgende provinciale belangen en ambities geformuleerd waarbinnen het realiseren van het Rijsburgerblok passend is:

- het vergroten van agglomeratiekracht,
- het versterken van de hoogstedelijke zone waar Leiden deel van uitmaakt,
- het beter benutten van bestaande netwerken en de bebouwde ruimte,
- het realiseren van de woningbouwopgave binnenstedelijk (in dit geval door Leiden binnen Holland Rijnland),
- tot slot is het gebied bij het station Leiden Centraal door ons aangeduid als kantorenconcentratielocatie: het Rijsburgerblok vormt daarvan een onderdeel.

Met betrekking tot het laatste punt merken wij aanvullend het volgende op. De gemeente Leiden is, samen met de andere gemeenten in Holland Rijnland, bezig met het actualiseren van de regionale kantorenvisie die de provincie van elke regio voor 1 juli 2015 verwacht te ontvangen, zoals beschreven in de VRM. Vooruitlopend daarop is in regionaal verband instemming gegeven voor de kantoorontwikkeling in het Rijsburgerblok, gezien de urgentie van deze ontwikkeling (bijlage 5 bij de memo bij het ontheffingsverzoek).

Het voorgaande overwegende kunnen wij, mede gezien de besluitvormingsfase waarin het Rijsburgerblok verkeert, instemmen met de voorgenomen kantoorontwikkeling van het Rijsburgerblok. De mate waarin de gewenste overige plancapaciteit in het stationsgebied Leiden behouden kan blijven zal in goed overleg met de belanghebbende gemeenten in Holland Rijnland en met de provincie Zuid-Holland tijdens de actualisatie van de kantorenstrategie Holland Rijnland tot stand moeten komen.

Belangenafweging

Wij beamen de door de gemeente geschetste belangen die gemoeid zijn met de ontwikkeling van het hele stationsgebied en het Rijsburgerblok als eerste fase daarvan. In combinatie met de provinciale belangen die gediend zijn bij deze ontwikkeling is er naar onze mening sprake van zwaarwegende maatschappelijke belangen die gemoeid zijn met de ontwikkeling van het stationsgebied en de realisatie van het Rijsburgerblok. Daarnaast heeft de gemeente gekozen voor een zo optimaal mogelijke invulling van het gebied binnen de molenbiotoop. De verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid én van grote delen van het provinciale

ruimtelijk beleid wordt in deze bijzondere omstandigheden onevenredig belemmerd door de regels die het belang van de molenbiotoop dienen.

Op grond van het voorgaande hebben wij vastgesteld dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ontheffingscriteria van artikel 3 lid 1 van de verordening.

Compensatieregeling Molenbiotoop

Conform artikel 3.2 lid 3 van de verordening kunnen wij voorschriften verbinden aan de ontheffing. In dit geval wordt aan de ontheffing een voorschrift verbonden in het kader van de Compensatieregeling Molenbiotoop die wij op 14 oktober 2014 hebben vastgesteld. Op basis van deze regeling kunnen wij bepalen dat er bij het verlenen van een ontheffing financiële compensatie nodig is aan de eigenaar van de molen, wanneer de ontwikkeling waarvoor een ontheffing wordt verleend leidt tot hogere kosten van beheer of onderhoud van de molen. Dat is in dit geval aan de orde.

De ontwikkeling van het Rijsburgerblok valt conform de compensatieregeling molenbiotoop in de categorie 'middelmatische belemmering', wat zou betekenen dat een compensatie aan de eigenaar moet plaatsvinden ter grootte van 50% van de vervangingskosten van draaigevoelige onderdelen van de molen. Het gaat hierbij om een bedrag van € 180.000,-. Aangezien molen de Valk gemeentelijk eigendom is, geldt in dit specifieke geval de voorwaarde dat de gemeente Leiden een bedrag ter grootte van de compensatie (€ 180.000,-) dient te reserveren voor toekomstige restauratie van de draaigevoelige onderdelen van de molen. Daarnaast geldt de algemene voorwaarde van de compensatieregeling dat voor molen de Valk de eerstkomende 25 jaar geen restauratiesubsidie voor draaigevoelige onderdelen van de molen bij de provincie kan worden aangevraagd.

Mocht de gemeente Leiden binnen 25 jaar na verlening van de ontheffing de molen overdoen aan een andere partij dan dient aan die partij alsnog een compensatie van € 180.000,- te worden overgemaakt, danwel moet er € 180.000,- geïnvesteerd zijn aan de restauratie van draaigevoelige onderdelen van de molen.

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

Gelet op het bepaalde in artikel 3.2 van de verordening;

BESLUITEN:

1. Ontheffing verleend ex artikel 3.2 lid 1 Verordening ruimte 2014 voor de realisatie van het Rijsburgerblok deel 1 binnen de molenbiotoop van molen de Valk in de gemeente Leiden. Als voorwaarde is aan de ontheffing verbonden dat de gemeente Leiden een bedrag ter grootte van de compensatie (€ 180.000,-) dient te reserveren voor toekomstige restauratie van de draaigevoelige onderdelen van de molen. Daarnaast geldt de algemene voorwaarde van de compensatieregeling dat voor molen de Valk de eerstkomende 25 jaar geen

restaurantiesubsidie voor draaigevoelige onderdelen van de molen bij de provincie kan worden aangevraagd. Mocht de gemeente Leiden, binnen 25 jaar na verlening van de ontheffing, de molen overdoen aan een andere partij dan dient aan die partij alsnog een compensatie van € 180.000,- te worden overgemaakt, danwel moet er € 180.000,- geïnvesteerd zijn aan de restauratie van draaigevoelige onderdelen van de molen.

2. Antwoordbrief en afschrift van dit besluit aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden vastgesteld conform concept.
3. Onderhavige ontheffing vervangt de ontheffing waartoe GS hadden besloten op 16 december 2014 (met besluitnummer PZH-2014-498945244).

Ontheffing in relatie tot het opvolgend ruimtelijk besluit

Tegen dit besluit staat op grond van artikel 8.3, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening thans geen beroep open. Wel kan daaromtrent in het kader van de procedure voor het opvolgend ruimtelijk besluit een zienswijze naar voren worden gebracht respectievelijk beroep worden ingesteld.

Verlening van de ontheffing sluit overigens niet uit dat de provincie te zijner tijd een reactie zal geven op het opvolgend ruimtelijk besluit. Er kunnen in het kader van de planbeoordeling aspecten naar voren komen die daartoe aanleiding geven.

Den Haag,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris,

voorzitter,

mw. drs. J.A.M. Hilgersom

drs. J. Smit

Dit besluit is digitaal ondertekend, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in het besluit