



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact
C.B.W. Hagen
T 070 - 441 65 13
cbw.hagen@pzh.nl

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

Burgemeester en Wethouders gemeente Leiden
Postbus 9100
2300 PC Leiden

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2017-595310358 (DOS-2017-0000139)
Uw kenmerk
Z/16/377627
Bijlagen: 3

Onderwerp
Ontheffing Verordening ruimte 2014 Stationsgebied
Leiden / molen De Valk

Geacht college,

Op 2 januari 2017 ontvingen wij uw ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening) ten behoeve van de herontwikkeling stationsgebied.

Wij hebben uw verzoek 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 opvolgende ruimtelijke besluiten (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.

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.

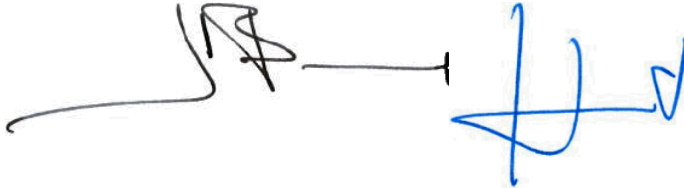


Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts
bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is in black ink and appears to be 'J.H. de Baas'. The signature on the right is in blue ink and appears to be 'J. Smit'. A horizontal line with a vertical tick mark at its right end is drawn between the two signatures, indicating a connection or a specific point of reference.

drs. J.H. de Baas

drs. J. Smit

BESLUIT

Onderwerp

Besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op het verzoek van de gemeente om een ontheffing als bedoeld in artikel 3.2, lid 1 van de verordening ten behoeve van de herontwikkeling stationsgebied.

Indiening

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden is voornemens om de herontwikkeling van het stationsgebied op te nemen in een opvolgende ruimtelijke besluiten (bestemmingsplannen of daarmee gelijk te stellen besluiten). Uit de toegezonden informatie blijkt dat dit voornemen door u is afgestemd met de gemeenteraad. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van provinciale regels ten aanzien van molenbiotopen is hiervoor door de gemeente een ontheffingsverzoek ingediend.

De ontheffing heeft uitsluitend betrekking op de molenbiotoop van molen 'De Valk'. Dat betekent dat de aanvraag uitdrukkelijk géén betrekking heeft op de molenbiotoop van de eveneens in de nabijheid van het stationsgebied gelegen molen 'De Put'.

Aanvullend geldt dat de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op artikel 2.3.3. Molenbiotopen van de verordening Ruimte en Mobiliteit 2014 (hierna: de verordening). Wanneer mocht blijken dat (deel)ontwikkelingen om andere reden niet passend zijn binnen provinciaal beleid of de verordening, vergt dit nadere besluitvorming.

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. Aan het verlenen van een ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.

Beoordeling van het verzoek

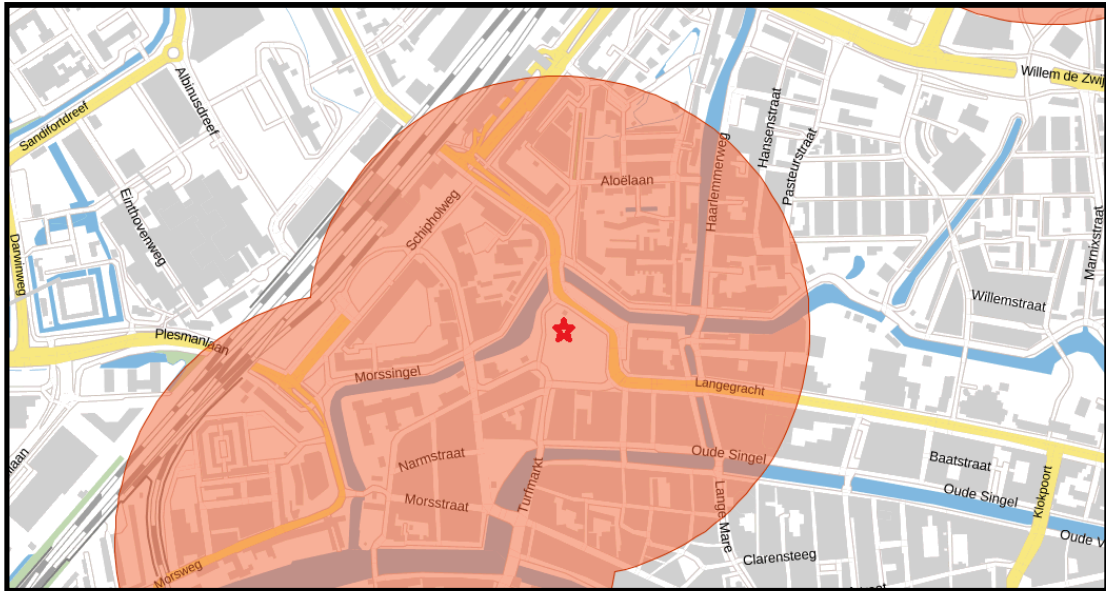
Aanleiding voor het verzoek en locatie

Door u is een start gemaakt met de herontwikkeling van het stationsgebied. Aanleiding hiervoor is de constatering dat het stationsgebied Leiden in stedenbouwkundig opzicht niet voldoet aan de wensen van het stadsbestuur. Kwalitatieve en kwantitatieve verbetering wordt noodzakelijk geacht. Molen 'De Valk' is gelegen in de nabijheid van het stationsgebied.

Al eerder, bij de ontwikkeling van het Rijnsburgerblok deel 1, is gebleken dat de beoogde ontwikkelingen in het stationsgebied gelegen zijn binnen de molenbiotoop. Voor de ontwikkeling van Rijnsburgerblok deel 1 is daarom eerder, onder voorwaarden, ontheffing (PZH-2015-502948024) verleend van de verordening.

Bij gelegenheid is geconstateerd dat ook een aantal aanpalende geplande ontwikkelingen eveneens inbreuk zullen maken op de molenbiotoop. Hiervoor is nu ontheffing aangevraagd.

Locatie molen 'De Valk' (bij benadering) met molenbiotoop



Bron: verordening Ruimte en mobiliteit 2014. De locatie van Molen 'De Valk' is aangeduid met een ster. Op de afbeelding is ook de biotoop van molen 'De Put' weergegeven. Deze maakt geen onderdeel uit van deze ontheffing.

Uitgangspunten ontheffing

Bij indiening van het ontheffingsverzoek is door u aangegeven dat de aanvraag gericht is op het verkrijgen van voldoende stedenbouwkundige armslag om de gewenste ontwikkelingen te kunnen realiseren. Daartoe is door u het stedenbouwkundig plan van Maxwan (d.d. 15 oktober 2012) als onderlegger bijgevoegd. De in dit rapport genoemde positionering en maximale bouwhoogtes zijn leidend geweest bij beoordeling van uw verzoek. Het plan is als bijlage bijgevoegd.

Door u wordt aangegeven dat, gezien de aantasting van de molenbiotoop, compensatie passend is. Om te beoordelen in welke mate het aantal draaiuren van de molen door de te verwachten ontwikkelingen wordt beperkt, heeft u een onderzoek laten uitvoeren (Peutz, WA 153-3-RA, 30 augustus 2012) De conclusies van dit rapport zijn betrokken bij de afweging in het kader van de bepaling van de compensatie voor teruggang in het aantal draaiuren. Het rapport is als bijlage bijgevoegd.

Beleidsmatig gewenste ontwikkelrichting stationsgebied

Door de gemeente is voor de ontwikkeling van het stationsgebied een Nota van uitgangspunten en de bijbehorende stedenbouwkundige visie voor het stationsgebied opgesteld. Doelstelling is om een kwalitatief hoogwaardige omgeving te realiseren met integrale aandacht voor het optimaliseren van de uitgebreide vervoersknoop en het benutten van de economische en ruimtelijke ontwikkelpotentie van het gebied als verbindende as tussen de historische binnenstad en het Leiden Bio Science Park. De nota van uitgangspunten en de stedenbouwkundige visie zijn door de Leidse gemeenteraad vastgesteld. Herontwikkeling van het stationsgebied is gewenst.

Ook in het licht van de Visie ruimte en mobiliteit is de ontwikkeling gewenst. De provincie wil nieuwe stedelijke ontwikkelingen graag zoveel mogelijk concentreren bij (HOV-)knooppunten in of nabij stedelijke centra. Nieuwe ontwikkelingen in gebiedsontwikkeling, mobiliteit en infrastructuur worden daar zoveel mogelijk geconcentreerd. Doelstellingen daarbij zijn het bereiken van schaalvoordelen, het stimuleren van stedelijke dynamiek en het zo goed mogelijk benutten van het mobiliteitsnetwerk. In dat kader is het Leidse stationsgebied in het programma Ruimte dan ook aangewezen als concentratielocatie voor uiteenlopende voorzieningen. Er is sprake van een voldoende zwaarwegend maatschappelijk belang en een uitzonderlijke onvoorziene ontwikkeling die het verlenen van een ontheffing rechtvaardigt.

Bescherming molenbiotoop

Het stedenbouwkundig plan voorziet op diverse plaatsen in hoogbouw. Van de stad naar het spoor is er een hoogte-opbouw van 30 naar 70 meter. De geplande bouwhoogte overschrijdt de maximaal toegestane bouwhoogte van de molenbiotoop van molen 'De Valk'.

Ter voorbereiding van uw ontheffingsverzoek is door u een vergelijkend windtunnelonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek was om inzicht te verkrijgen in de invloed van de geplande hoogbouw op het windaanbod van molen 'De Valk'. Voorts is onderzocht wat de invloed van de ontwikkeling is op het theoretisch aantal mogelijke draaiuren in vergelijking met de huidige situatie.

Conclusie van het onderzoek is dat het totaal aantal mogelijke draaiuren per jaar voor de huidige bebouwingssituatie ca. 2868 uren bedraagt – ca. een derde van de tijd. Wanneer volledig gebruik wordt gemaakt van de huidige planologische mogelijkheden, zoals in huidige vigerende bestemmingsplannen voor hoogbouw is opgenomen, is het aantal mogelijke draaiuren 2676. Na realisatie van de bestaande mogelijkheden die door het stedenbouwkundig plan worden mogelijk gemaakt zal het aantal mogelijke draaiuren dalen tot 2266.

Ten opzichte van de bestaande situatie is derhalve sprake van een afname van 21% van het aantal mogelijke draaiuren. In de praktijk zal het verschil overigens kleiner zijn doordat bij noordwesten wind maar een beperkt aantal draaiuren zijn vastgesteld, waardoor de bedrijfsmogelijkheden bij deze windrichting ook nu al minimaal zijn.

Belangenafweging

Wij beamen de door de gemeente geschetste belangen die gemoeid zijn met de ontwikkeling van het stationsgebied. Ook provinciaal beleid is erop gericht om het knooppunt Leiden verder te ontwikkelen. De verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt in dit geval onevenredig belemmerd door de regels die het belang van de molenbiotoop dienen. Er is daarom in dit geval sprake van een voldoende zwaarwegend maatschappelijk belang en een uitzonderlijke onvoorziene ontwikkeling die het verlenen van een ontheffing rechtvaardigen.

Het is niet mogelijk om in de molenbeschermingszone ruimtelijke compenserende maatregelen te nemen waardoor de belemmering van de windvang en het zicht op de molen worden gecompenseerd.

De door u voorgestane ambitie - zoals ook opgenomen in de Notitie Ruimtelijk Economisch Perspectief van november 2016 - is in lijn met de door de provincie gewenste beleidsrichting.

Op grond van het voorgaande hebben wij vastgesteld dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ontheffingscriteria van artikel 3.2 lid 1 van de verordening. Aan deze ontheffing worden een aantal voorschriften verbonden.

Voorschriften ontheffing

De aantasting van de molenbiotoop leidt ertoe dat extra instandhoudingskosten moeten worden gemaakt om de molen in stand te houden. Conform artikel 3.2 lid 3 van de verordening en de Compensatieregeling Molenbiotoop van 14 oktober 2014 verbinden wij een aantal voorschriften aan deze ontheffing om deze kosten te compenseren. De compensatie heeft betrekking op het beschikbaar stellen van extra formatie voor bediening van de molen, zodat het aantal draaiuren wordt gemaximeerd. Voorts op financiële compensatie om de mogelijke schade aan de draaigevoelige onderdelen van de molen te compenseren.

- Vergroting aantal draaiuren

Zoals aangegeven zal als gevolg van de gewenste ontwikkelingen het aantal effectieve draaiuren met 21% afnemen in vergelijking met de huidige situatie. Schade aan de molen kan echter worden beperkt door maximaal gebruik te maken van de resterende wind door uitbreiding van de formatie voor de inzet van de molenaar.

Voorwaarde voor het verlenen van deze ontheffing is dan ook dat de gemeente Leiden extra formatie bekostigt om maximaal gebruik te kunnen maken van de resterende wind. In bijgevoegd memo (bijlage bij deze ontheffing) is dit nader onderbouwd. Door het beschikbaar stellen van deze extra formatie kan de molen vaker draaien, waardoor het aantal draaiuren, in vergelijking met de huidige situatie, naar verwachting gelijk zal blijven.

- Financiën

De provincie heeft een 'Compensatieregeling molenbiotoop' vastgesteld. Hierin is vastgelegd op welke wijze de effecten van de aantasting van de molenbiotoop in financiële zin dient te worden gecompenseerd.

In voorliggend geval is sprake van effect van 64 graden. Op grond van de uitgangspunten die zijn opgenomen in de beleidsregel 'Compensatieregeling Molenbiotoop' is in dit geval derhalve sprake van een middelmatige belemmering, waardoor op grond van de compensatieregeling de helft van de vervangingskosten van draaigevoelige onderdelen dienen te worden gecompenseerd. De verwachte vervangingskosten van de draaigevoelige onderdelen van de molen zijn € 360.000,-. De vereiste financiële reservering voor compensatie bedraagt in dit geval derhalve € 180.000,- voor een periode van 25 jaar. Gedurende 25 jaar kan voor de draaigevoelige onderdelen geen restauratiesubsidie worden aangevraagd bij de provincie. De termijn start wanneer een aanvang wordt gemaakt met de start van de bouw van de molenbiotoop-verstorende elementen.

Mocht de gemeente Leiden binnen 25 jaar na verlening van deze ontheffing de molen overdoen aan een andere partij dan dient aan die partij alsnog deze compensatie van € 180.000,- te worden overgemaakt, danwel het restant van de € 180.000,- dat niet is geïnvesteerd aan de restauratie van draaigevoelige onderdelen van de molen. Indien deze situatie zich voordoet, verzoeken wij u ons hierover te informeren en de wijze waarop de overdracht wordt vastgelegd met ons af te stemmen.

Beslissing

Op grond van het voorgaande hebben wij vastgesteld dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de criteria van de verordening en voor verlening van een ontheffing in aanmerking komt, onder de in dit besluit genoemde voorschriften.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

Gelet op het bepaalde in artikel 3.2 van de verordening;

BESLUITEN:

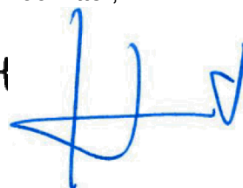
1. De gevraagde ontheffing te verlenen en bekend te maken door deze door middel van bijgevoegde brief aan de gemeente Leiden toe te zenden ;
2. Aan deze ontheffing de volgende voorschriften te verbinden:
 - Het structureel toevoegen van extra formatie bij Erfgoed Leiden en Omstreken ten behoeve van molen 'De Valk';
 - Daarnaast additioneel financiële compensatie ad. € 180.000 te reserveren voor eventuele vervanging van draaigevoelige onderdelen van molen 'De Valk' voor een periode van 25 jaar, gerekend vanaf start bouw molenbiotoop verstorende elementen.
3. De publiekssamenvatting vast te stellen, waarin de verleende ontheffing voor de beoogde transformatie van het stationsgebied in de molenbiotoop van molen 'De Valk' in Leiden wordt toegelicht.

Den Haag, 23 mei 2017

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



drs. J.H. de Baas

drs. J. Smit

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.

Bijlagen:

- Stedenbouwkundig plan MaxWan dd. 15 oktober 2012;
- Nadere financiële onderbouwing extra formatie molen;
- Onderzoek met betrekking tot de invloed van het stedenbouwkundig plan Stationsgebied op het windaanbod van Molen De Valk en Molen de Put te Leiden, Peutz, Rapportnummer WA153-3-RA.d. 30 augustus 2012.