



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact
C.J.F.M. van den Tillaar
T 070 - 441 70 31
cjfm.vanden.tillaar@pzh.nl

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

Datum
Zie verzenddatum links onder
Ons kenmerk
PZH-2018-646785641
DOS-2018-0002594
Uw kenmerk
-
Bijlagen
1

Burgemeester en Wethouders van Leiden
Postbus 9100
2300 PC Leiden

Onderwerp
Ontheffing Verordening ruimte 2014 Schipholweg 130 te
Leiden

Geacht college,

Op 4 april 2018 ontvingen wij uw ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening) ten behoeve van de sloop van een bedrijfshal en kantoren van PostNL (thans leegstaand) en de nieuwbouw van een brandweerkazerne en circa 140 appartementen aan de Schipholweg 130 in Leiden.

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 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.

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,
wnd. secretaris, plv. voorzitter,

ir. J.C. van Ginkel MCM

F. Vermeulen



BESLUIT

Onderwerp

Verzoek om ontheffing als bedoeld in artikel 3.2 van de verordening.

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 ten behoeve van de sloop van een bedrijfshal en kantoren van PostNL (thans leegstaand) en de nieuwbouw van een brandweerkazerne en circa 140 appartementen aan de Schipholweg 130 in Leiden. De ontheffing is nodig omdat de ontwikkeling strijdigheid oplevert met de regels ten behoeve van de bescherming van de molenbiotoop, zoals deze zijn opgenomen in artikel 2.3.3 van de verordening.

Indiening

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om deze ontwikkeling 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. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van een of meer regels uit de verordening is hiervoor een ontheffingsverzoek ingediend.

Ontheffingscriteria

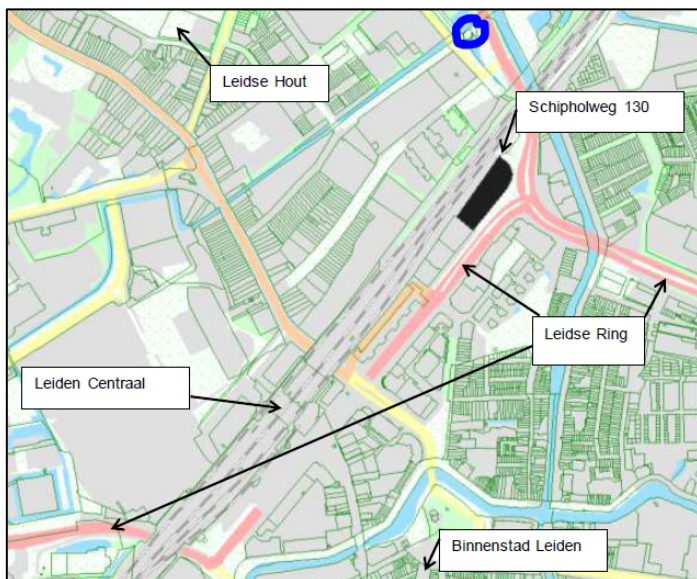
In artikel 3.2, lid 1 van de verordening is bepaald dat Gedeputeerde Staten ontheffing kunnen verlenen van de regels van de verordening, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de, met die regels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

Beoordeling van het verzoek

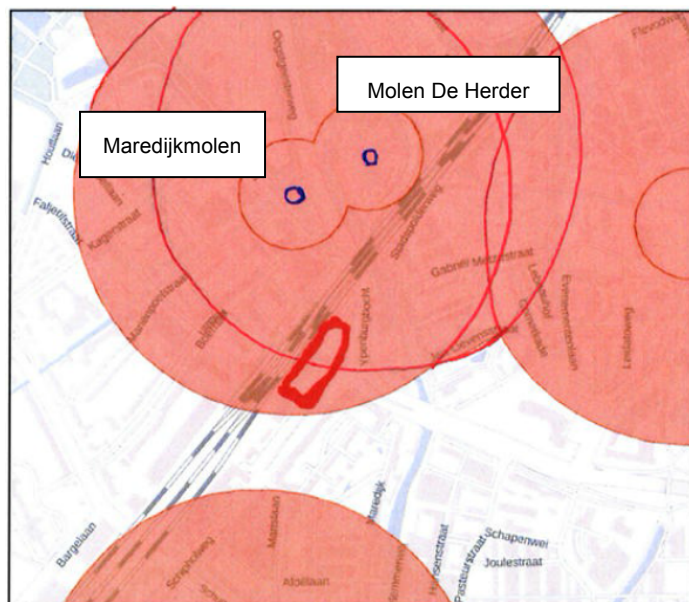
Locatie

Wij constateren dat de voorgenomen ontwikkeling is gelegen in de hoogstedelijke zone rond de lijn Leiden-Dordrecht, in de nabijheid van het stedelijk centrumgebied van de stad Leiden, zoals beschreven in de Visie Ruimte en Mobiliteit. De locatie ligt tevens binnen het invloedsgebied van stations en haltes van de Stedenbaan dat in het Programma ruimte is opgenomen. Tot slot bevindt de locatie zich binnen de molenbiotoop van de Maredijkmolen en deels binnen die van molen De Herder. Er zijn ter plekke geen bijzondere beschermingscategorieën in het kader van ruimtelijke kwaliteit van toepassing.

Onderstaand beeldmateriaal geeft een indruk van de huidige ruimtelijke en functionele situatie. Op onderstaande kaart is de locatie van de Maredijkmolen blauw omcirkeld en is de Schipholweg 130 als zwart blok ingetekend.



Op onderstaande kaart zijn de Maredijkmolen en molen De Herder blauw omcirkeld en de planlocatie Schipholweg 130 is met een rode rand aangegeven. De transparant roze gedeelten van de kaart geven de molenbiotopen aan.



De huidige bebouwing aan de Schipholweg 130.



Impressie van de te realiseren brandweerkazerne en appartementencomplex



Bijzondere omstandigheden

Het huidige pand op deze locatie staat thans leeg. Het betreft een pand voor specifieke functies, namelijk postkantoor en postdistributiehuis. Het is daarom moeilijk om een andere functie te vinden voor het bestaande pand. De leegstand waarvan nu sprake is, is onwenselijk. Tevens speelt een rol dat deze locatie de meest gewenste locatie voor een nieuwe brandweerkazerne voor Leiden Noord is. Dat is gebleken uit een haalbaarheidsstudie die de Brandweer Leiden heeft uitgevoerd, waarbij meerdere locaties onderzocht zijn. Bij de nieuwe ontwikkeling zijn dus zowel de ruimtelijke kwaliteit in de directe nabijheid van het stationsgebied Leiden, als het algemeen belang van de brandbestrijding door de brandweer gebaat.

Beschrijving van de belangen

De verslechtering van de molenbiotoop

De gemeente Leiden is voornemens om op de locatie Schipholweg 130 de ontwikkeling van een brandweerkazerne en circa 140 appartementen planologisch mogelijk te maken. De ontwikkeling zoals die nu beoogd is zorgt voor een verslechtering van de molenbiotoop van de Maredijkmolen. De Maredijkmolen is (ten opzichte van molen De Herder) maatgevend voor wat betreft de molenbiotoopregels voor deze ontwikkeling. Dit omdat De Herder voor de molenbiotoop-berekening 6,40 meter hoger is dan de Maredijkmolen. De verslechtering zit hem uitsluitend in de windvang van de molen, niet in het zicht op de molen.

De regels die wij hanteren ten aanzien van molenbiotopen zijn opgenomen in de verordening in artikel 2.3.3. 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. Dat heeft geleid tot de verlaging van het aanvankelijke ontwerp, waarmee ook het aantal beoogde appartementen is verlaagd. Een verdere verlaging is financieel en stedenbouwkundig niet haalbaar. De belemmering binnen de molenbiotoop is door die aanpassing in het ontwerp wel kleiner geworden, maar er is nog steeds sprake van een toegenomen belemmering ten opzichte van de bestaande belemmering, die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling.

Ad 2.

Er is in de molenbiotoop op andere plekken weliswaar sprake van hoge bebouwing en hoge beplanting, maar de mogelijkheden voor compensatie van de verslechtering door sloop van bebouwing of verwijdering van groen zijn door de gemeente Leiden onderzocht en daarvan is vast komen te staan dat die mogelijkheden er niet zijn binnen deze molenbiotoop.

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 huidige fysieke situatie wordt vergeleken met de maximale verslechtering die door het ruimtelijk plan mogelijk wordt gemaakt.

In dit geval is er in de huidige situatie sprake van een bestaande belemmering binnen de molenbiotoop van 274 m². Bij verwezenlijking van het beoogde plan ontstaat een belemmering van 537 m². Dat betekent dat er een toename van het aantal vierkante meters belemmering binnen de molenbiotoop is van 263 m². Ten opzichte van de huidige situatie is er dus sprake van een verslechtering van de molenbiotoop. Wij plaatsen daar twee kanttekeningen bij:

- Ten eerste wordt het zicht op de molen niet aangetast door de nieuwe ontwikkeling. Dat komt omdat er geen zichtrelatie is tussen de locatie Schipholweg 130 en de Maredijkmolen. De bebouwing aan de Schipholweg kan, met de beoogde bouwhoogte,

nooit het zicht op de molen verslechteren (op die plekken waar Schipholweg 130 in de zichtlijn is gelegen), omdat het zicht op de molen dan sowieso afwezig is, vanwege andere bebouwing, het talud van het spoor en aanwezige bomen.

- Ten tweede is hier sprake van ongeveer een verdubbeling van het aantal vierkante meters aan belemmering van de windvang. Daarmee is het niet in beperkte mate dat er afgeweken wordt van de maten en normen met betrekking tot de molenbiotoop. Toepassing van de afwijkmogelijkheid uit artikel 3.3 van de verordening is daarom niet mogelijk. Vanwege de andere bestaande belemmeringen in het gedeelte van de molenbiotoop tussen de molenbiotoop en de ontwikkeling, is de verwachting overigens wel dat de daadwerkelijke verslechtering qua windvang ter hoogte van de molen relatief beperkt is, maar niet verwaarloosbaar.

Wij stellen vast dat het plan voor de brandweerkazerne en circa 140 appartementen aan de Schipholweg 130 niet in overeenstemming is met artikel 2.3.3 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 relatief beperkt.

Overigens heeft de gemeente Leiden aangegeven dat zij bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en gemeentelijk beleid rekening probeert te houden met molens en hun biotopen. Dat doet de gemeente omdat ze veel belang hecht aan de cultuurhistorische waarden van de molens. De gemeente is in dit geval van mening dat het belang van het project Schipholweg 130 zwaarder weegt dan het strikt voldoen aan de regels aangaande de molenbiotoop.

De gemeentelijke belangen

De gemeente heeft de gemeentelijke belangen beschreven in de brief aan Gedeputeerde Staten waarin het ontheffingsverzoek gedaan wordt. Daarin is onder meer beschreven dat de Schipholweg 130 de meest gewenste nieuwe locatie voor een brandweerkazerne is. Vestiging op die locatie zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de opkomsttijden van de brandweer in grote delen van Leiden, Leiderdorp en Oegstgeest. De brandweer heeft op korte termijn een nieuwe kazerne nodig ter vervanging van de kazerne aan de Gooimeerlaan. Daarnaast wordt door de realisatie van 140 appartementen ingespeeld op de grote behoefte in Leiden aan goedkope en middeldure huurwoningen. Op deze manier wordt binnen bestaand stads- en dorpsgebied een bijdrage geleverd aan het voorzien in deze behoefte.

Provinciale belangen, anders dan de molenbiotoop

Naast het provinciale belang van de molenbiotoop dat door de ontwikkeling aan de Schipholweg 130 geschaad wordt, is er sprake van andere provinciale belangen die juist gediend zijn bij de herontwikkeling van deze locatie. In onze Visie ruimte en mobiliteit hebben wij de volgende provinciale belangen en ambities geformuleerd waarbinnen het realiseren van de beoogde ontwikkeling aan de Schipholweg 130 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).

Belangenafweging

Wij beamen de door de gemeente geschetste belangen die gemoeid zijn met de beoogde ontwikkeling van de locatie aan Schipholweg 130. 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 de brandweerkazerne en circa 140 appartementen aan de Schipholweg 130. 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 de brandweerkazerne en circa 140 appartementen aan de Schipholweg 130 valt conform de compensatieregeling molenbiotoop in de categorie 'middelmatige 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,-. Daarnaast geldt de algemene voorwaarde van de compensatieregeling dat voor de Maredijkmolen de eerstkomende 25 jaar geen restauratiesubsidie bij de provincie aangevraagd kan worden voor die draaigevoelige onderdelen van de molen die via deze financiële compensatie vergoed worden, gerekend vanaf de start van de bouw van de molenbiotoop-verstorende elementen.

Ruimtelijke kwaliteit

In verband met deze belangenafweging is het voornemen ook beoordeeld op de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. Daaruit is gebleken dat er op deze locatie geen bijzondere beschermingscategorieën van toepassing zijn en de richtpunten van de kwaliteitskaart die hier van toepassing zijn worden niet aangetast. De beoogde ontwikkeling kan goed ingepast worden in de omgeving en zal bovendien een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit ter plekke, omdat het alternatief is dat het bestaande pand leeg blijft staan en verder verpaupert.

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.

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

Gelet op het bepaalde in artikel 3.2 van de verordening;

BESLUITEN:

1. De gevraagde ontheffing ten behoeve van de nieuwbouw van een brandweerkazerne en 140 appartementen te verlenen;
2. Aan deze ontheffing de volgende voorwaarde te verbinden:
Als voorwaarde is aan de ontheffing verbonden dat de gemeente Leiden een bedrag ter grootte van de compensatie € 180.000,- dient te betalen aan de eigenaar van de Maredijkmolen, voor toekomstige restauratie van de draaigevoelige onderdelen van de molen. Daarnaast geldt de algemene voorwaarde van de compensatieregeling dat voor de Maredijkmolen de eerstkomende 25 jaar geen restauratiesubsidie bij de provincie aangevraagd kan worden voor die draaigevoelige onderdelen van de molen die via deze financiële compensatie vergoed worden, gerekend vanaf de start van de bouw van de molenbiotoop-verstorende elementen.
3. Dit besluit door middel van bijgevoegde brief aan de gemeente toe te zenden.

Den Haag, 22 mei 2018

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
wnd. secretaris,

plv. voorzitter,



ir. J.C. van Ginkel MCM

F. Vermeulen

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.