

Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden

Provincie Zuid-Holland
Gedeputeerde Staten
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadhuis
Stadhuisplein 1
Postadres Postbus 9100
2300 PC LEIDEN
Telefoon 14071
E-mail a.nijssen@leiden.nl
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 16 maart 2018
Ons kenmerk Z/17/1189621
Onderwerp Verzoek ontheffing Verordening Ruimte

Contactpersoon A.B.F. Nijssen
Doorkiesnummer 071 - 516 58 97

Geacht college van Gedeputeerde Staten,

In overeenstemming met de gemeenteraad doet het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden hierbij een verzoek tot het verlenen van ontheffing ex artikel 3.2, lid 1 van de Verordening Ruimte ten behoeve van het project 'Schipholweg 130 Leiden'. Het verzoek om ontheffing heeft betrekking op de molenbiotoop van de Maredijkmolen, gelegen aan de Groene Maredijk 1 te Leiden.

In deze brief zullen wij eerst een korte beschrijving geven van het project 'Schipholweg 130 Leiden' en de daarmee gemoeide belangen. Daarbij gaan wij ook in op de relatie met het huidige beleid van rijk, provincie en regio. Daarna zullen wij onze motivering geven voor het verzoek om ontheffing.

Project Schipholweg 130

Het project Schipholweg 130 betreft de sloop van het bestaande pand aan de Schipholweg 130 en nieuwbouw van een brandweerkazerne alsmede circa 140 appartementen. Het nieuwbouwplan wordt ontwikkeld door Du Prie Bouw & Ontwikkeling B.V. uit Leiden in opdracht van de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM). De VRHM is thans eigenaar van de gronden en opstallen.

Bij het ontwerpen van het nieuwbouwplan is rekening gehouden met de diverse ruimtelijke factoren die op deze locatie spelen. Denk hierbij aan geluid en de molenbiotoop. Het uiteindelijke bouwplan bestaat uit vier appartementenblokken aan binnentuinen. Voor deze opzet is gekozen om binnen de geluidsnormen van weg en spoor te blijven.

Aanvankelijk was één van de vier schijven van de nieuwbouw als hoogbouw voorzien. Deze schijf is in verband met de molenbiotoop verlaagd tot dezelfde hoogte als de andere schijven (circa 16 meter hoog, 5 woonlagen). Hiermee is het aantal beoogde appartementen flink verlaagd.

Een impressie van het beoogde bouwplan treft u als bijlage 1 bij deze brief aan.

Aanleiding

De aanleiding van dit project is tweeledig:

1) Leegstand postkantoor:

Aan de Schipholweg 130 bevindt zich op dit moment het voormalige postkantoor met een distributiecentrum van PostNL. Het postkantoor is al enige tijd dicht en ook de bezorgingsactiviteiten zijn onlangs gestaakt. Hierdoor staat het gebouw thans leeg. Het is niet mogelijk en wenselijk gebleken om het bestaande pand, dat een heel specifieke gebruiker had, een andere functie te geven.

2) Nieuwe brandweerkazerne nodig:

Momenteel heeft de Veiligheidsregio Hollands Midden in de gemeente Leiden twee brandweerkazernes in gebruik: aan de Gooimeerlaan 25 in Leiden-Noord en aan de Rooseveltstraat 4 in Leiden-Zuid.

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft sinds 2009 plannen voor de bouw van een nieuwe brandweerkazerne aan de Schipholweg in Leiden. Aanleiding voor de nieuwbouw is drieledig:

- Ten eerste is de kazerne aan de Gooimeerlaan verouderd en aan vervanging toe.
- Ten tweede is een verbetering van de aanrijtijden van de brandweer gewenst omdat de bereikbaarheid van het centrum van Leiden niet optimaal is. Bij een onderzoek naar alternatieve locaties kwam de Schipholweg als meest gewenste nieuwe locatie in beeld (zie bijlage 2). Met deze nieuwe locatie verbeteren de opkomsttijden in grote delen van Leiden, Leiderdorp en Oegstgeest aanzienlijk. De verbetering van de opkomsttijden voor de gemeenten Leiderdorp en Oegstgeest is zodanig dat de operationele noodzaak voor het openhouden van de vrijwillige brandweerkazernes aldaar niet meer aanwezig is.
- Tenslotte is er de mogelijkheid van forse besparingen. Door de sluiting van de kazernes in Oegstgeest en Leiderdorp kan de Veiligheidsregio Hollands Midden voldoen aan de bezuinigingstaakstelling.

Motivering

Ons college wil medewerking verlenen aan het bouwplan om de volgende redenen:

- Het huidige gebouw is specifiek gebouwd als postkantoor en postdistributiehal. Het gebouw kan niet eenvoudig worden aangepast aan een andere functie. Het gebouw slopen en iets nieuws bouwen is de enige mogelijkheid om leegstand tegen te gaan.
- In Leiden is een grote behoefte aan extra woningen vanwege de krappe woningmarkt. Er is grote vraag naar goedkope en middeldure huurwoningen in de buurt van het station en de binnenstad. Op de Schipholweg 130 kan een flink aantal van dergelijke woningen gebouwd worden op loopafstand van het station.
- De brandweer heeft op korte termijn een nieuwe kazerne nodig ter vervanging van de huidige kazerne aan de Gooimeerlaan. De brandweer heeft onderzoek gedaan waar de nieuwe kazerne het beste kan liggen. In verband met de aanrijtijden moet deze nieuwe locatie aan de Schipholweg - Willem de Zwijgerlaan liggen: alleen op die manier kunnen de aanrijtijden naar de binnenstad verbeterd worden en kan er ook snel naar Oegstgeest en Leiderdorp gereden worden. De locatie Schipholweg 130 is dus een goede plek voor de nieuwe brandweerkazerne en op dit moment ook de enige beschikbare plek.

Molenbiotoop

Het nieuwe bouwplan is, ondanks het schrappen van de hoogbouw, in strijd met de molenbiotoopregeling zoals die is opgenomen in artikel 2.3.3 van de Verordening Ruimte (bijlage 3). Het nieuwbouwplan is weliswaar gedeeltelijk lager dan het huidige PostNL-gebouw (16 in de plaats van 19 meter hoog), maar wel breder. Een vergelijking tussen de bouwhoogtes treft u in bijlage 4 aan.

Het is niet mogelijk gebleken het bouwplan nog verder te verkleinen: dan is geen haalbare ontwikkeling meer mogelijk.

Compensatie

Conform artikel 2.3.3, lid 2 van de Verordening Ruimte kunt u afwijken van de molenbiotoopregeling en nieuwe bebouwing toestaan indien:

- een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of
- zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

Wij zijn van oordeel dat de vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn door bebouwing. Wij hebben onderzocht, middels een zichtlijnenonderzoek alsmede door een windvangonderzoek, of er sprake is van een verdere beperking. Deze onderzoeken treft u als bijlagen 5 en 6 aan.

Uit het zichtlijnenonderzoek volgt, naar onze mening, dat het zicht op de molen als gevolg van het voorgenomen plan niet verder wordt beperkt.

Uit het windvangonderzoek, dat is uitgevoerd door Peutz, blijkt dat de theoretische beperking van de windvang 0,8% bedraagt. Omdat er sprake is van een beperking, dient er gekeken te worden naar compensatie.

Het weghalen van bebouwing binnen de molenbiotoop is niet aan de orde: de voor de molen meest bepalende bebouwing betreft een tweetal schoollokalen en een woongebouw. Deze gebouwen zullen niet op korte termijn gesloopt worden.

Het weghalen van groen is onderzocht. Voor de molenbiotoop vormt met name een rij eiken langs de Zweilandlaan een beperking. Ook de biotoopwachter van de Vereniging De Hollandsche Molen heeft de voorkeur uitgesproken om te compenseren door het weghalen van deze bomen.

Het betreft bomen van 15 à 18 meter hoog. Het verplanten van deze bomen is niet haalbaar gebleken: het gaat om grote, gezonde bomen waarbij verplanting risico's met zich zou brengen voor hun levensduur.

Gezien het feit dat het kappen van de bomen niet of nauwelijks invloed zal hebben op de werking van de molen achten wij dit geen wenselijke oplossing. Deze oplossing is bovendien maatschappelijk niet haalbaar. Daarnaast behoort deze rij bomen tot een groenstructuur die wij van groot belang achten voor de leefbaarheid en voor het realiseren van klimaatbeleid in de stad.

Het toepassen van compensatie is dus niet mogelijk.

Verzoek om ontheffing

Omdat het bouwplan in strijd is met de molenbiotoopregels en compensatie niet mogelijk is, doen wij u een verzoek om ontheffing ex artikel 3.2, lid 1 van de Verordening Ruimte. Conform

artikel 3.2, lid 4 van de Verordening Ruimte dient een verzoek om ontheffing een motivering te bevatten dat het verzoek is gedaan in overeenstemming met uw gemeenteraad. Onze raad heeft tijdens haar vergadering van 15 maart 2018 ingestemd met ons voornemen de ontheffing bij u aan te vragen. Het raadsbesluit treft u als bijlage 7 bij deze brief aan.

Motivering verzoek om ontheffing

Wij dragen de volgende argumenten aan ter motivering van ons verzoek om ontheffing:

- Het huidige pand op deze locatie staat thans leeg. Het betreft een pand voor specifieke functies (postkantoor en postdistributiehal) waarvoor moeilijk een andere functie te vinden is. Leegstand is niet wenselijk.
- De Veiligheidsregio Hollands Midden is op korte termijn op zoek naar een nieuwe locatie voor de brandweerkazerne Leiden Noord aan de Leidse Ring; alleen de locatie 'postkantoor' is uiteindelijk kansrijk gebleken. Verplaatsing van de brandweerkazerne van de Gooimeerlaan dient op korte termijn plaats te vinden om aanrijtijden naar de binnenstad te verbeteren. De kazernes in Oegstgeest en Leiderdorp kunnen pas worden gesloten nadat de nieuwe kazerne in gebruik is.
- Om een kansrijke ontwikkeling mogelijk te maken dient de kazerne te worden gecombineerd met aanvullende functies. Hierbij is de woonfunctie het meest kansrijk en wenselijk, mede vanwege de verstedelijkingsopgave van de Leidse regio.
- Woningbouw op deze locatie is zeer gewenst omdat er met name naar starterswoningen in de directe nabijheid van het station grote vraag is en omdat woningbouw bijdraagt aan meer levendigheid en sociale veiligheid op de Schipholweg, waar thans alleen kantoren zijn gevestigd. Buiten kantoor tijd ervaart men hier geen aantrekkelijke stedelijke ruimte, mede vanwege de monofunctie.
- Het bouwplan voor deze locatie is eerder al aangepast, waarbij een hoogbouwtoeren heeft plaatsgemaakt voor een laag gebouw. Een tweede planaanpassing is (financieel en stedenbouwkundig) niet haalbaar. Stedenbouwkundig zou op deze locatie, waar Schipholweg, Oegstgeesterweg en Willem de Zwijgerlaan samenkomen, een hoger gebouw wenselijk zijn.
- Het bouwplan is vervolgens bewust gemaximeerd op een hoogte van 16 meter: dit is even hoog als het kantoorgedeelte van het bestaande postkantoor. Het huidige postkantoor is maximaal 19 meter hoog ter plaatse van de dakopbouw, dus hoger dan de nieuwbouw.
- De te verwachten effecten op de molenbiotop van de Maredijkmolen zijn nihil: door Peutz is berekend dat de theoretische vermindering van de windvang 0,8% bedraagt.
- Tussen het beoogde bouwplan en de molen bevindt zich reeds bebouwing in de vorm van een spoordijk en een schoolgebouw (Het Waterland aan de Boerhaavelaan).
- Compensatie van de (theoretische) verslechtering van de molenbiotop is niet mogelijk: het slopen van gebouwen is (behalve het huidige postkantoor) niet aan de orde en het verwijderen van grote gezonde eiken is maatschappelijk en wat betreft klimaatdoelstelling niet haalbaar.
- Het zijn vooral de grote bomen die de wind afvangen van de Maredijkmolen. Niettemin draait de molen als gevolg van de aanwezigheid van vrijwilligers dusdanig vaak dat er geen risico bestaat voor stilstand en verval van het monument. Van het doel van de verordening Ruimte wordt niet afgeweken.
- De provincie spoort onder andere de gemeente Leiden aan om binnenstedelijk de woningbouwproductie te versnellen. Buitenstedelijke woningbouw (onder andere

Alphen aan den Rijn) wordt afgeremd. Het plan voor de locatie Schipholweg 130 is bij uitstek binnenstedelijk bouwen in de vorm van transformatie.

- De provincie heeft het programma 'Dat is SLIM! ruimtegebruik' ingevoerd, waarin wordt gesteld dat de bestaande ruimte beter benut moet worden en leegstand tegengegaan dient te worden. Deze uitgangspunten zijn beide van toepassing op het plan voor de Schipholweg 130.
- De provincie is mede-eigenaar van het project Stedenbaan waarin onder andere verdichting rond treinstations wordt gepropageerd. Ook aan die doelstelling voldoet het plan.

Participatie

Wij hebben inmiddels via gesprekken en een bewonersbrief omwonenden en andere belanghebbenden waaronder de eigenaar van de Maredijkmolen op de hoogte gebracht van het bouwplan. Daarnaast is ook een informatieavond (waarbij ook de brandweer en de ontwikkelaar aanwezig waren) georganiseerd. Bij deze avond is één belangstellende aanwezig geweest: deze persoon was positief over het plan.

Tenslotte is het plan besproken tijdens een informatieavond van de ondernemersvereniging Schipholweg. Ook op deze avond zijn geen negatieve geluiden over het bouwplan gehoord. Gezien deze positieve geluiden verwachten wij dat het bouwplan niet op weerstand van omwonenden en ondernemers zal stuiten en zijn wij ervan overtuigd dat het plan een oplossing biedt voor de ruimtevraag van de regionale brandweer en van woningzoekenden in de Leidse regio.

Belangenafweging

Wij hebben, alvorens dit verzoek om ontheffing bij u in te dienen, een uitvoerige belangenafweging gemaakt. Hierin hebben wij het belang van de molenbiotoop afgewogen tegen het belang van een bouwplan op de locatie Schipholweg 130.

Het plan zoals wij dat nu aan u voorleggen is het resultaat van die belangenafweging: wij denken dat het uiteindelijke plan aan de ene kant recht doet aan het (gemeentelijke-, provinciale- en rijks)beleid omtrent verdichting rond stationslocaties en toevoeging van woningen, en aan de andere kant recht doet aan de molenbiotoop aangezien de invloed van het bouwplan op de molenbiotoop in de praktijk nihil is. Hierbij hebben wij betrokken dat het verlagen van het huidige plan zal leiden tot een financieel onhaalbare ontwikkeling.

Planning

Wij hebben het nieuwe bestemmingsplan voor de locatie Schipholweg 130 in concept opgesteld. Indien u de gevraagde ontheffing aan ons verleent, zullen wij het ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen. Wij streven er naar om dit voor de zomervakantie van 2018 te doen. Vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad kan dan eind 2018 plaatsvinden.

In verband met de dringende wens van de Veiligheidsregio Hollands Midden om spoedige verhuizing van de brandweerkazerne verzoeken wij u om een spoedige afhandeling van ons verzoek.

Conclusie

Wij gaan ervan uit hiermee ons verzoek om ontheffing voldoende gemotiveerd te hebben en verzoeken u de gevraagde ontheffing ex artikel 3.2, lid 1 van de Verordening Ruimte ten behoeve van het project 'Schipholweg 130' te verlenen.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Leiden,
namens dezen,



P. Verhoeven
Directeur Stedelijke Ontwikkeling a.i.

Bijlagen bij deze brief:

1. Impressie voorlopig bouwplan Schipholweg 130 (Bart van de Putte architectuur)
2. Haalbaarheidsstudie alternatieve locaties brandweerkazerne Leiden Noord (DHV)
3. Molenbiotoop in doorsnede (Bart van de Putte architectuur)
4. Visualisatie huidige en toekomstige bouwhoogte Schipholweg 130 (Bart van de Putte architectuur)
5. Zichtlijnenonderzoek (Gemeente Leiden)
6. Windvangonderzoek (Peutz)
7. Raadsbesluit ontheffingsverzoek (Gemeente Leiden)