



provincie **HOLLAND**
ZUID

Burgemeester en Wethouders van Leiden
Postbus 9100
2300 PC LEIDEN

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

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2020-751897307
DOS-2020-0005972
Uw kenmerk
Z/20/1546061
Bijlagen
2

Onderwerp
Ontheffing Omgevingsverordening Zuid-Holland ten
behoefte van het project 'Ypenburgbocht / Maredijk-
locatie'

Geacht college,

Op 28 juli 2020 ontvingen wij met een e-formulier uw ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 6.29 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (hierna: omgevingsverordening) ten behoeve van het project 'Ypenburgbocht / Maredijk-locatie'.

Wij hebben uw verzoek beoordeeld en besloten de gevraagde ontheffing onder voorwaarden 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, als 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.



Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, _____ voorzitter, _____

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

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

Bijlagen:

- 1: Verzoek ontheffing Omgevingsverordening Zuid-Holland (kenmerk: Z/20/1546061)
- 2: Impressie bouwplan Leiden Maredijk studentenhuusvesting; Kokon, Milestone, Niersman;
11 oktober 2019

Afschrift aan:

-

BESLUIT

Onderwerp

Verzoek van de gemeente Leiden om een ontheffing als bedoeld in artikel 6.29 van de verordening ten behoeve van het project 'Ypenburgbocht / Maredijk-locatie' te Leiden (bijlage 1 bij dit besluit). Het project betreft de realisatie van twee gebouwen, verbonden met een loopbrug, waarin 392 gemeubileerde studentenappartementen komen.

Indiening

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om deze ontwikkeling op te nemen in een opvolgend ruimtelijk besluit. Uit de toegezonden informatie blijkt dat het gaat om een omgevingsvergunning ex. artikel 2.12, lid 1, onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarop de omgevingsverordening van toepassing is. Uit de toegezonden informatie blijkt ook dat dit voornemen is afgestemd met de gemeenteraad. Aangezien de voorgenoemde ontwikkeling afwijkt van een of meer regels uit de Omgevingsverordening is hiervoor een ontheffingsverzoek ingediend. De afwijking betreft de regels voor de molenbiotoop als bedoeld in artikel 6.25 van de Omgevingsverordening.

Ontheffingscriteria

In artikel 4.1a van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat wij ontheffing kunnen verlenen van de regels van de omgevingsverordening, 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 voorgenoemde ontwikkeling is gelegen in de molenbiotopen van de Maredijkmolen en molen De Herder. Onderstaande verbeelding geeft een indruk van de projectlocatie ten opzichte van beide molenbiotopen.

De geplande bebouwing is op ongeveer 275 meter van de Maredijkmolen gepland waarbij er volgens de gemeente Leiden een maximale belemmeringssector van 13 graden aanwezig is. De geplande nieuwbouw schendt de molenbiotoop over vrijwel de gehele sector en laat een maximale overschrijding zien van 7,1 meter waar een hoogte van maximaal 11,5 meter is toegestaan. De overschrijding van de molenbiotoop betreft volgens de gemeente een oppervlak van ongeveer 3.130 m².

De geplande bebouwing is op ongeveer 265 meter van de Molen de Herder gepland en geeft volgens de gemeente een maximale belemmeringsfactor van 9 graden. Molen de Herder is een stellingmolen. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte die voortkomt uit de regels ten aanzien van de molenbiotoop in de Omgevingsverordening rondom deze molen 6,4 meter hoger komt te liggen. Desondanks overschrijdt de geplande nieuwbouw de molenbiotoop met 1,8 meter. Deze overschrijding van de molenbiotoop betreft volgens de gemeente een oppervlak van ongeveer 125 m².

Toetsing van de plannen wijst uit dat er sprake is van, in het geval van de Maredijkmolen, een forse toevoeging van het aantal vierkante meters in zuidoostelijke richting waarvan de molen windbelemmering zal ondervinden. In het geval van molen De Herder is dit beperkter aan de orde, maar wel zodanig dat ontheffing van de regels ten aanzien van de omgevingsverordening noodzakelijk is. Hoewel voor beide molens geldt dat de windvang in de huidige situatie in de richting van het bouwplan al is aangetast, is de verwachting dat de windvang van beide molens verder achteruitgaat en dat de molens in de toekomst merkbare hinder zullen ondervinden van het nieuw te bouwen complex bij winden uit deze richting.

Voor wat betreft de zichtbeperking kan worden aangegeven dat vanaf de projectlocatie het zicht op beide molens al geheel wordt beperkt door de verhoogde ligging van de tussengelegen spoorbaan. Het zicht op beide molens vanuit de richting van het plangebied wordt door toedoen van het bouwplan niet verder beperkt.

Bijzondere omstandigheden

In het ontheffingsverzoek worden ter motivering de volgende bijzondere omstandigheden genoemd:

- Het realiseren van 392 studentenappartementen draagt bij aan de regionale en lokale doelstelling om tot het jaar 2030 in totaal 2.700 extra studentenhuisvesting te realiseren. Daarnaast ligt het project binnen een locatie waar verdichting wenselijk is, en ook wenselijk wordt bevonden door de provincie, namelijk rondom HOV-locaties, waarvan Leiden Centraal één van de belangrijkste is (het 5^e treinstation van Nederland en tevens het grootste busstation in de regio).
- Stedenbouwkundig is het project passend binnen de (al meerdere jaren vigerende) stedenbouwkundige uitgangspunten. De huidige situatie betreft een voormalig grootschalige detailhandelslocatie en bedrijfslocatie, en heeft daarom een sleetse en rommelige uitstraling. Transformatie naar een woonprogramma is gezien de huidige situatie en ligging wenselijk en passend binnen de context van het gebied. Bij het ontwerpen van het nieuwbouwplan is aansluiting gezocht bij de achterliggende woonwijk en het stationsgebied, vandaar ook de gelaagde opzet.
- De transformatie draagt bij aan de duurzaamheidsambities van Leiden. Er komt aanzienlijk meer groen ten opzichte van de huidige situatie (inclusief een groen sedumdak), er worden

ongeveer 450 zonnepanelen gerealiseerd en er worden klimaat adaptieve maatregelen doorgevoerd (zoals het bufferen van het regenwater op het dak en dit vertraagd afvoeren). Het gebouw heeft tal van voorzieningen voor duurzaam gebruik (aardgasvrij, deelfietsen, warmteterugwinning, scheiding afvalstromen, elektriciteit besparing met kaartlezers, etc.).

Bescherming molenbiotoop

In het ontheffingsverzoek wordt aangegeven dat compensatie, zoals bedoeld in artikel 6.25 lid 2, niet mogelijk is. Ter motivering van het ontheffingsverzoek zijn en worden de volgende maatregelen getroffen om de aantasting van de molenbiotoop zoveel als mogelijk te beperken:

- De bouwhoogte is zo laag mogelijk gehouden, oplopend van 12,59 meter aan de kant van de Haarlemmertrekvaart tot 18,58 meter aan de kant van de Ypenburgbocht. Ter referentie, het beoogde bouwplan valt binnen de zone die in de Hoogbouwvisie van Leiden is aangewezen voor hoogbouw tot maximaal 70 meter.
- Op korte termijn worden door de gemeente de volgende praktische aanpassingen gedaan en onderzocht:
 - De gemeente zal de Maredijkbrug verleggen, zodat deze brug bij een bepaalde windrichting niet meer voor gevaar zorgt voor fietsers op deze brug en de molenaar dus geen aanvullende veiligheidsmaatregelen meer hoeft te nemen.
 - De gemeente onderzoekt of de elektromotor van molen De Herder op verzoek van de molenaar weer aangesloten kan worden. Dit levert geen verbetering van de windvang op, maar draagt wel bij aan een verbetering van deze molen als werkzaam monument (het betreft een werkende houtzaagmolen).
- Op lange termijn zal de gemeente de omgeving rond de Maredijkmolen en molen De Herder inrichten volgens een nog op te stellen landschapsplan. In dit landschapsplan, dat de gemeente in overleg met de provincie zal opstellen, zal worden aangegeven welke ingrepen in de omgeving van de molen op lange termijn gedaan zullen worden, bijvoorbeeld een andere vorm van groeninving op het moment dat een boom wegvalt (door ziekte of ouderdom). Voor het functioneren van beide molens zal een nulmeting worden gedaan, waarin de huidige stand van beide molens zal worden beschreven. Uit deze nulmeting kunnen eventuele vervolgacties voortvloeien om de molens hun historische betekenis in een sterk verstedelijkt gebied te laten behouden. Deze vervolgacties kunnen dan een plek krijgen in het landschapsplan.

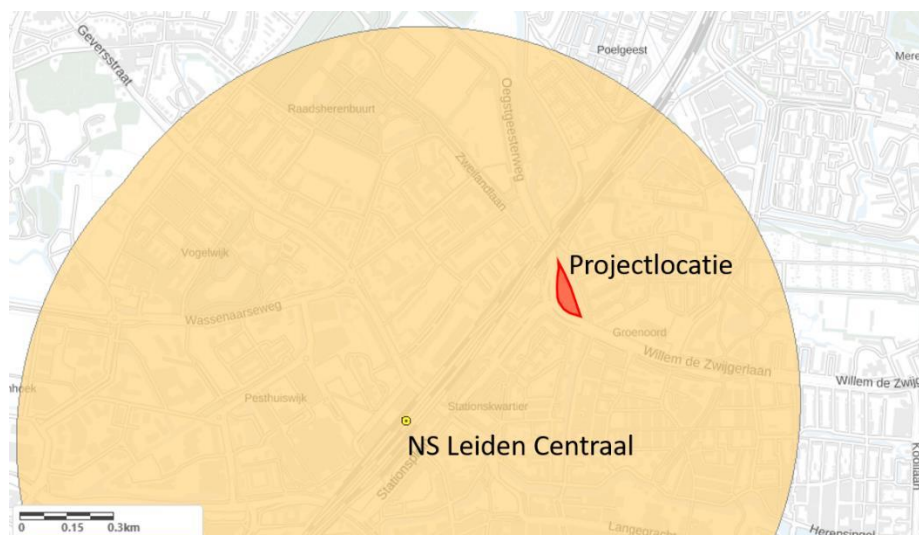
Belangenafweging

Gedeputeerde Staten beamen de door de gemeente geschetste belangen die gemoeid zijn met het project Ypenburgbocht / Maredijklocatie.

Wonen is een primaire levensbehoefte. Aanbod en vraag sluiten nog steeds onvoldoende op elkaar aan. In het bijzonder heeft de provincie aandacht voor een passend aanbod van de woningvoorraad onder de liberalisatiegrens voor de primaire en secundaire doelgroepen van het huurbeleid. Tot deze doelgroepen behoren ook de studenten, waarop het project Ypenburgbocht / Maredijklocatie zich richt.

Daarnaast vindt de provincie het van groot belang, dat mensen zich gemakkelijk en comfortabel kunnen verplaatsen tussen gebieden en dat werk en voorzieningen goed bereikbaar zijn. De voorkeur gaat uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en nabij hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). Binnen het bestaand stads- en dorpsgebied liggen er veel

kansen voor herstructurering en transformatie. Voor de provincie ligt de hoogste prioriteit bij herstructurering en transformatie van locaties die binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) liggen. Het plan draagt ook bij aan het vergroten van de agglomeratiekracht in de hoog stedelijke zone waar Leiden deel van uitmaakt. Onderstaande verbeelding geeft de projectlocatie weer ten opzichte van de invloedssfeer van het HOV-knooppunt Leiden Centraal (1200 meter).



De projectlocatie ligt daarmee ook binnen de ontwikkelgebieden uit de Woondeal zuidelijke Randstad (d.d. 3 juni 2019) en het later gesloten Integraal Verstedelijkingsakkoord Zuidelijke Randstad (d.d. 20 november 2019), waarin rijk, provincie en onder andere gemeente Leiden hebben afgesproken om de woningproductie te versnellen en de leefbaarheid te verbeteren. Afspraak in de Woondeal is dat verstedelijking in de zuidelijke Randstad met voorrang plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied in nabijheid van HOV, waaronder de locatie Leiden Campus (Stationsgebied Leiden Centraal / Bioscience Park).

Het voorgestelde project 'Ypenburgbocht / Maredijk-locatie' levert dan ook een belangrijke bijdrage aan de doelen uit de Woondeal, de afspraken uit het Integraal Verstedelijkingsakkoord Zuidelijke Randstad en daarmee aan de ruimtelijke beleidsdoelen van zowel de gemeente als de provincie. De verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt in dit geval dan ook onevenredig belemmerd door de regels die het belang van de molenbiotop dienen. Door ontheffing te verlenen worden ook de provinciale doelstellingen uit ons Omgevingsbeleid gediend. Er is naar ons oordeel dan ook voldoende sprake van zwaarwegende maatschappelijke belangen en zodanige bijzondere omstandigheden, dat dit het verlenen van een ontheffing rechtvaardigt.

Conclusie

Op grond van het voorgaande hebben wij vastgesteld dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de criteria van artikel 6.29 van de Omgevingsverordening en daarmee voor verlening van een ontheffing in aanmerking komt. Omdat het niet mogelijk is om in de molenbiotop ruimtelijke compenserende maatregelen te treffen, die de belemmering van de windvang en het zicht op de molen kunnen compenseren, worden aan deze ontheffing een aantal voorwaarden verbonden.

Voorwaarden ontheffing

Voor de beperking van het aantal draaiuren als gevolg van de voorgestelde ruimtelijk ontwikkeling kunnen Gedeputeerde Staten met toepassing van de Compensatieregeling Molenbiotoop een financiële reservering eisen voor de te verwachten vervangingskosten van draaigevoelige onderdelen. Voor beide molens geldt een beperkte belemmering (<5% van de gradencirkel) en daarmee een compensatiebedrag van €90.000,- (zijnde ongeveer 25% van de vervangingskosten).

Omdat de gemeente, mede in overleg met de molenaars, de nodige maatregelen gaat nemen voor verbetering van beide molenbiotopen, overwegen Gedeputeerde Staten om de Compensatieregeling Molenbiotoop niet toe te passen. In deze overweging speelt mee dat:

- Bij de Maredijkmolen eerder al de compensatieregeling is toegepast, waarop de eigenaar een beroep kan doen voor herstelwerkzaamheden van het gaande werk.
- Het verleggen van de Maredijkbrug en het positieve effect daarvan op de molenbiotoop van de Maredijkmolen een al langgekoesterde wens is van de molenaars.
- De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de gewenste verplaatsing van de Maredijkbrug.
- De hiermee gemoeide kosten en ambtelijke inzet opwegen tegen het bedrag voor de compensatie.
- Het door de molenaars gewenste aanbrengen van de hulpaandrijving in molen De Herder een positieve invloed heeft op het binnenwerk van de molen, waardoor de molenaars vaker kunnen zagen en demonstraties kunnen geven, wat ten goede komt aan de instandhouding van de houtzaagmolen als werkend en voor belangstellenden toegankelijk monument.
- Het ook vanuit een historisch en monumentaal oogpunt een betere ingreep is, omdat een hulpaandrijving ook van oorsprong in molen De Herder heeft gezeten.
- Met de hier voorgestelde ingrepen de beide molens beter geholpen zijn dan met een financiële compensatie, die alleen ingezet kan worden voor het herstel van het gaande werk aan beide molens.

Om de uitvoering van deze en andere voorgestelde maatregelen voldoende te kunnen waarborgen, worden de volgende voorwaarden verbonden aan de ontheffing:

- 1) De bouwvlakken en hoogtebeperkingen dienen overeenkomstig de bij het verzoek om ontheffing gevoegde Impressie bouwplan (bijlage 2 bij dit besluit) opgenomen te worden in de voorschriften van de omgevingsvergunning.
- 2) De Maredijkbrug dient zodanig te zijn verlegd, dat deze geen beperking in draaiuren meer oplevert voor de Maredijkmolen in verband met de veiligheid van fietsers. De verlegging van de brug dient binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning gerealiseerd te zijn. Als niet aan deze voorwaarde wordt voldaan, dient overeenkomstig de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Compensatieregeling Molenbiotoop een financiële compensatie van €90.000,- te worden gereserveerd voor eventuele vervanging van draaigevoelige onderdelen van de Maredijkmolen voor een periode van 25 jaar, gerekend vanaf het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.
- 3) De hulpaandrijving, ter verbetering van molen De Herder als werkzaam monument, dient aangesloten te zijn binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, tenzij uit voorafgaand onderzoek blijkt dat dit redelijkerwijs niet mogelijk is. Als niet aan deze voorwaarde wordt voldaan, dient overeenkomstig de door Gedeputeerde Staten vastgestelde

Compensatieregeling Molenbotoop een financiële compensatie van €90.000,- te worden gereserveerd voor eventuele vervanging van draaigevoelige onderdelen van molen De Herder voor een periode van 25 jaar, gerekend vanaf het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.

- 4) Ten behoeve van het functioneren van de Maredijkmolen en molen De Herder dient binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een nulmeting te worden uitgevoerd, waarin de huidige stand van beide molens wordt beschreven en de vervolgacties worden benoemd om de molens hun historische betekenis in een sterk verstedelijkt gebied te laten behouden of te versterken.
- 5) In overleg met de provincie en mede op grond van de onder voorwaarde 4) genoemde nulmetingen dient binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een landschapsplan te zijn vastgesteld voor de inrichting van de omgeving van de Maredijkmolen en molen De Herder, waarin is aangegeven welke ingrepen in de omgeving ter verbetering van beide molenbiotopen zullen worden gedaan.

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

Gelet op het bepaalde in artikel 6.29 van de verordening;

BESLUITEN:

1. De gevraagde ontheffing ten behoeve van het project 'Ypenburgbocht / Maredijk-locatie', te verlenen.
2. Aan deze ontheffing de volgende voorwaarden te verbinden:
 - 1) De bouwvlakken en hoogtebeperkingen dienen overeenkomstig de bij het verzoek om ontheffing gevoegde Impressie bouwplan (bijlage 2 bij dit besluit) opgenomen te worden in de voorschriften van de omgevingsvergunning.
 - 2) De Maredijkbrug dient zodanig te zijn verlegd, dat deze geen beperking in draaiuren meer oplevert voor de Maredijkmolen in verband met de veiligheid van fietsers. De verlegging van de brug dient binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning gerealiseerd te zijn. Als niet aan deze voorwaarde wordt voldaan, dient overeenkomstig de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Compensatieregeling Molenbotoop een financiële compensatie van €90.000,- te worden gereserveerd voor eventuele vervanging van draaigevoelige onderdelen van de Maredijkmolen voor een periode van 25 jaar, gerekend vanaf het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.
 - 3) De hulpaandrijving, ter verbetering van molen De Herder als werkzaam monument, dient aangesloten te zijn binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, tenzij uit voorafgaand onderzoek blijkt dat dit redelijkerwijs niet mogelijk is. Als niet aan deze voorwaarde wordt voldaan, dient overeenkomstig de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Compensatieregeling Molenbotoop een financiële compensatie van €90.000,- te worden gereserveerd voor eventuele vervanging van draaigevoelige onderdelen van molen De Herder voor een periode van 25 jaar, gerekend vanaf het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.

- 4) Ten behoeve van het functioneren van de Maredijkmolen en molen De Herder dient binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een nulmeting te worden uitgevoerd, waarin de huidige stand van beide molens wordt beschreven en de vervolgacties worden benoemd om de molens hun historische betekenis in een sterk verstedelijkt gebied te laten behouden of te versterken.
 - 5) In overleg met de provincie en mede op grond van de onder voorwaarde 4) genoemde nulmetingen dient binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een landschapsplan te zijn vastgesteld voor de inrichting van de omgeving van de Maredijkmolen en molen De Herder, waarin is aangegeven welke ingrepen in de omgeving ter verbetering van beide molenbiotopen zullen worden gedaan.
3. Dit besluit door middel van bijgevoegde brief aan de gemeente toe te zenden.

Den Haag, 6 oktober 2020

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. H.M.M. Koek

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.