

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
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 22 juli 2020
Ons kenmerk Z/20/1546061
Onderwerp Verzoek ontheffing Omgevingsverordening Zuid-
Holland

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 6.29 uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland (zoals bedoeld in artikel 4.1a Wro) ten behoeve van het project 'Ypenburgbocht/Maredijk-locatie'. Het verzoek om ontheffing heeft betrekking op de molenbiotoop van de Maredijkmolen en Molen de Herder.

In deze brief wordt eerst een korte beschrijving van het project 'Ypenburgbocht/Maredijk-locatie' gegeven en de daarmee gemoeide belangen. Daarbij wordt ook ingegaan op het huidige beleid van het rijk, provincie en regio. Daarna geven wij een motivering voor het verzoek om ontheffing.

Project Ypenburgbocht/Maredijk-locatie

Het project betreft de realisatie van twee gebouwen, verbonden middels een loopbrug, waarin 392 gemeubileerde studentenappartementen komen. Het gebouw heeft een gelaagde bouwhoogte van 12,59 meter aan de kant van de Haarlemmertrekvaart en 19,58 meter aan de kant van de Ypenburgbocht. In bijlage 1 zijn de bouwhoogtes van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling op een afbeelding aangegeven.

Het zuidelijke blok heeft een binnenhof, de entreehal met lobby en is carrévormig. Het noordelijke blok heeft een L vorm, waar op de begane grond ruimte is voor 26 autoparkeerplaatsen en 372 deelfietsen. Tussen de bouwvolumes zit een luchtbrug met 'gym' voorzieningen en langs het appartementencomplex loopt een doorgaand fietspad met trottoir. Aan de noordzijde wordt een in- en uitrit gerealiseerd.

Aanleiding tot het project

De aanleiding van dit project is drieledig:

1. Leegstaand bedrijfspand en desolaat terrein

Al tientallen jaren is het projectgebied een niet ingevulde locatie. Naast het leegstaande pand van een garagebedrijf en het gesloopte pand van de Big Boss-bouwmart staat een villa (gemeentelijk monument) in gebruik als kantoor met daarnaast een 19^e eeuws pand met

studentenwoningen. Het gebied is slecht ontsloten en heeft op dit moment geen duidelijke functie.

Een transformatie naar hoofdzakelijk een woonfunctie komt ten goede aan deze specifieke locatie, evenals het gehele stationsgebied. Ook draagt dit plan in belangrijke mate bij aan de bouw van nieuwe woningen voor een specifieke doelgroep waar een grote behoefte is aan wonen in een stedelijk woonmilieu nabij een OV-locatie (te weten Leiden Centraal, het 5^e treinstation van Nederland en tevens het grootste busstation in de regio).

2. Tekort aan studentenhuysvesting

In bijna alle studentensteden, en dus ook Leiden, is er een enorm tekort aan studentenwoningen. Dit blijkt ook uit de Regionale Woonagenda Holland Rijnland (RWA) uit 2017. In de RWA is onderzocht wat de toekomstige behoefte van studentenwoningen zijn. Tot 2024/25 is er een behoefte aan circa 2.500 tot 3.650 extra studenteneenheden.

In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Leiden, de universiteit Leiden, het LUMC en de Hogeschool Leiden 2017 - 2021 uit 2017 is de doelstelling opgenomen om 2.700 extra studenteneenheden te realiseren in de komende jaren. Studenten willen graag in of dichtbij de binnenstad wonen. Deze ruimtelijke ontwikkeling draagt qua invulling, maar ook qua locatie, bij aan de geformuleerde doelstellingen.

3. Duurzame gebiedsontwikkeling

Deze locatie valt binnen de greendeal 'duurzaamste kilometer van Nederland'. Dit gebied strekt zich uit van het Stationsplein tot aan de Ypenburgbocht. Op deze locatie streeft de gemeente naar duurzame stedenbouw en een duurzaam gebouwoontwerp.

Motivering van het project

- Het realiseren van 392 studentenappartementen draagt bij aan de regionale en lokale doelstelling om tot het jaar 2030 in totaal 2.700 extra studentenhuysvesting te realiseren. Daarnaast ligt het project binnen een locatie waar verdichting wenselijk is, en tevens wenselijk wordt bevonden door uw Provincie, namelijk rondom HOV locaties, waar Leiden Centraal één van de belangrijkste is.
- 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. Ook is rekening gehouden met de aanwezige molenbiotopen van de Maredijkmolen en Molen de Herder door de bouwhoogte trapsgewijs op te laten lopen vanaf de molens.
- De transformatie draagt bij aan de duurzaamheidsambities van Leiden. Er wordt aanzienlijk vergroend ten opzichte van de huidige situatie (inclusief een groen sedumdak), er worden circa 450 zonnepanelen gerealiseerd en er worden klimaatadaptieve maatregelen doorgevoerd (zoals het bufferen van het regenwater op het dak en dit vertraagd afvoeren). Het gebouw heeft tal van voorzieningen voor duurzaam gebruik (gasloos, deelfietsen, warmte terugwinning, scheiding afvalstromen, elektriciteit besparing middels kaartlezers etc.).

Molenbiotoop

Het nieuwe bouwplan is in strijd met de molenbiotoopregeling zoals die is opgenomen in artikel 6.25 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De strijdigheid met betrekking tot de hoogte treedt op voor de Maredijkmolen en Molen de Herder. Hieronder wordt dieper ingegaan op de overschrijding van beide molens.

De geplande bebouwing is op circa 275 meter van de Maredijkmolen gepland waarbij er 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 circa 3.130 m².

De geplande bebouwing is op circa 265 meter van de Molen de Herder gepland en geeft een maximale belemmeringsfactor van 9 graden. Molen de Herder is een stellingmolen. Dit betekent dat de molenbiotoop een stuk hoger komt te liggen. Desondanks overschrijdt blok 3 van de geplande nieuwbouw de molenbiotoop met 1,8 meter. Deze overschrijding is echter minimaal en betreft een oppervlak van circa 125 m².

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde bouwplan de genoemde molenbiotopen overschrijdt.

Compensatie

Conform artikel 6.25, lid 2 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland 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 aanwezige bebouwing (de spoordijk) en beplanting. Het beoogde bouwplan levert echter wel een verdere beperking van de windvang op (te weten $3.130 + 125 = 3.255$ m²).

De volgende compenserende maatregelen zijn onderzocht:

- Snoeien en kappen van bomen. De windvang van met name de Maredijkmolen kan flink verbeterd worden indien de drie populieren aan de Mariënpoolstraat en/of de rij zomereiken aan de Zweilandlaan gekapt worden. Op dit moment is het kappen van deze bomen echter niet aan de orde: de levensverwachting van deze bomen is goed en deze bomen dragen in belangrijke mate bij aan de doelstellingen ten aanzien van groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie. De huidige Bomenverordening Leiden biedt thans geen mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor het kappen van een houtopstand ten behoeve van verbetering van de molenbiotoop te verlenen.
- Het verleggen van de Maredijkbrug. Door de molenaar van de Maredijkmolen is aangegeven dat het verleggen van de Maredijkbrug enkele meters naar het zuidwesten tot gevolg heeft dat de Maredijkmolen ongehinderd, dat wil zeggen zonder gevaar voor fietsers op de brug, kan draaien. Omdat de molen op dit moment al wel 360 graden kan draaien levert het verleggen van deze brug wel een verbetering op voor het draaien van de molen (vanuit een bepaalde hoek hoeven er dan geen

veiligheidsmaatregelen meer te worden genomen) maar niet op de windvang op de molen. Hiermee kan dus ook niet worden voldaan aan compensatie van de windvang.

Omdat het nemen van compenserende maatregelen in de zin van de Omgevingsverordening niet mogelijk is, resteert het indienen van een ontheffing ex artikel 6.29 van de verordening.

Onderbouwing ontheffing

Wij onderbouwen ons verzoek om ontheffing op de volgende manier:

- aanpassingen aan het bouwplan zijn reeds doorgevoerd;
- onderzoek naar de effecten van het beoogde bouwplan op de windvang van de Maredijkmolen en molen De Herder;
- aanvullende maatregelen ter verbetering van de molenbiotoop;
- er is sprake van zwaarwegend belang;
- er is sprake van een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Aanpassingen aan het bouwplan zijn reeds doorgevoerd

Het beoogde bouwplan valt binnen de zone die is aangewezen in de Hoogbouwvisie waar hoogbouw (tot maximaal 70 meter) mogelijk is. Deze zone is ingegeven vanuit de stedenbouwkundige mogelijkheden van hoogbouw, maar deze specifieke locatie is ook programmatisch geschikt voor hoogbouw: de locatie ligt op ruim 600 meter van Leiden Centraal. Hiermee is de locatie goed ontsloten via het openbaar vervoer en kan juist deze locatie bijdragen aan de bouw van een flink aantal woningen in een stedelijk woonmilieu.

Leiden heeft met de regio afgesproken dat er tot 2030 ruim 8.000 woningen gebouwd moeten worden, grotendeels in een stedelijk woonmilieu. Deze woningen zullen dus voor een groot deel rond Leiden Centraal worden gebouwd.

Dit betekent voor het bouwplan op de Ypenburgbocht dat er op basis van gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid een flink bouwprogramma mogelijk is. Dit is echter niet in de stedenbouwkundige kaders opgenomen, onder andere vanwege de kleinschalige Maredijkbuurt aan de overkant van de Haarlemmertrekvaart die anders wel heel letterlijk in de schaduw komt te liggen. Het plan dat nu voorligt is ook aangepast aan de aanwezige molenbiotopen. De gekozen bouwhoogte is zo laag mogelijk gehouden, waarbij er wel gekeken is naar een rendabel plan dat op deze locatie stedenbouwkundig nog inpasbaar is.

Het bouwplan loopt trapsgewijs op, waarbij de grootste hoogte zo ver mogelijk van de molens vandaag ligt en op die manier er een zo klein mogelijke belemmering van de molenbiotoop plaatsvindt.

Onderzoek naar de effecten op de windvang

Door Peutz is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het beoogde bouwplan op de windvang van de Maredijkmolen en molen De Herder.

In dit onderzoek (bijlage 2) is geconcludeerd dat de nieuwbouw op beide windmolens een verwaarloosbaar effect heeft. Het betreft een minimale beperking van de windvang van de Maredijkmolen die slechts 2-3% van de tijd voorkomt uit deze richting.

Wind uit de sector die als belemmerend ervaren wordt voor Molen de Herder komt slechts 1-2% van de tijd voor. Hiervan is slechts een beperkt deel, binnen de grenzen waarbinnen molenbedrijf mogelijk is, bruikbaar.

Op basis van dit windvangonderzoek blijkt dus dat de effecten van het bouwplan op de molens nihil is.

Aanvullende maatregelen ter verbetering van de molenbiotoop

Om een goede balans te vinden tussen de belangen (1) verstedelijking, (2) groen/klimaat/biodiversiteit en (3) de molenbiotoop is een aantal aanvullende maatregelen genomen om dit verzoek om ontheffing nader te onderbouwen. Het belang van verstedelijking en groen/klimaat/biodiversiteit is in dit verzoek al genoemd, dit resulteert in het beoogde bouwplan en het feit dat het kappen van een aantal bomen op dit moment nog niet aan de orde is.

Om het belang van de molen(biotoop) ook het juiste gewicht te geven neemt de gemeente aanvullende maatregelen om de molenbiotoop van de Maredijkmolen en van molen De Herder op lange termijn te verbeteren. Op korte termijn wordt een aantal praktische aanpassingen gedaan en onderzocht:

- in de eerste plaats zal de gemeente 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;
- hiernaast onderzoekt de gemeente of de elektromotor van molen De Herder weer aangesloten kan worden, op verzoek van de molenaar. 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 zullen wij de omgeving rond de Maredijkmolen en molen De Herder inrichten volgens een nog op te stellen landschapsplan. In dit landschapsplan, dat wij in overleg met de provincie zullen opstellen, zullen wij aangeven welke ingrepen in de omgeving van de molen op lange termijn gedaan zullen worden. Hierbij kunt u denken aan een andere vorm van groeninulling op het moment dat een boom wegvalt (door ziekte of ouderdom).

Het functioneren van de twee molens zullen wij in een nulmeting samenvatten. Dit is een beschrijving van de huidige stand van de molen. Aan de hand van deze nulmeting kunnen ook eventuele vervolgacties volgen om de molen zijn historische betekenis in een sterk verstedelijkt gebied te laten behouden. Deze vervolgacties kunnen dan en plek krijgen in het landschapsplan.

Zwaarwegend belang

Wij zijn van mening dat het bouwen van bijna 400 studentenwoningen op de locatie Ypenburgbocht van zwaarwegend belang is: dit programma draagt in belangrijke mate bij aan de verkleining van de woningnood voor studenten. Bovendien is dit bij uitstek de locatie om zo veel woningen toe te voegen: gelegen vlakbij Leiden Centraal en de binnenstad waardoor verplaatsingen overwegend lopend, per fiets en per OV zullen plaats vinden.

Omdat de effecten van dit bouwplan op de molens nihil is en er sprake is van een programma dat bijdraagt aan de bouw van woningen waar een grote behoefte aan bestaat vinden wij hier sprake van een zwaarwegend belang om af te wijken van de provinciale omgevingsverordening.

Aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Het beoogde bouwplan is een enorme verbetering van de ruimtelijke kwaliteit: op dit moment ligt de locatie braak, dat wil zeggen, het is grotendeels onbebouwd en wordt gebruikt als tijdelijke opslag van bouwmaterialen voor cluster Beheer van de gemeente.

De bebouwing die er staat is van geen enkele waarde: het betreft leegstaande, vervallen bedrijfspanden. Een locatie op zo'n prominente locatie, gelegen in de nabijheid van Leiden Centraal en de binnenstad, verdient veel beter dan nog jaren braak te liggen.

Het bouwplan zorgt voor een stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast bouwplan waarbij de locatie weer toegankelijk wordt, niet alleen voor de toekomstige bewoners maar ook voor buurtbewoners en kantoorpersoneel dat een ommetje wil maken: de oever van de Haarlemmertrekvaart wordt weer begaanbaar gemaakt.

Het bouwplan zorgt dus voor een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Beleidsregels

De gemeente Leiden is tenslotte, in overleg met de molenaars en de provincie Zuid-Holland, een visie en algemene beleidsregels aan het opstellen voor de molenbiotopen in de stad. Deze zullen naar verwachting na de zomerreces van 2020 door het college van B&W vastgesteld worden.

Deze visie zal een duidelijke positionering van de molens in Leiden weergeven. De beleidsregels zijn algemene regels die gelden voor bebouwing en beplanting in en rond de molenbiotoop van alle Leidse molens.

Verzoek om ontheffing

Ondanks de al beloofde inspanningen en het bezig zijn met het opstellen van een visie en algemene beleidsregels, is het bouwplan in strijd met de molenbiotoopregels uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Daarbij is gebleken dat compensatie niet mogelijk is. Wij hebben voor het dilemma gestaan tussen enerzijds voldoen aan de regels omtrent de molenbiotoop. In dat geval zou er echter geen sprake meer zijn van een haalbaar plan. Als alternatief bleef dan over dat deze locatie waarschijnlijk nog jarenlang braak zou liggen. Dit vinden wij onverantwoord gezien de grote vraag naar woningen op stedelijke OV-locaties. In dit geval hebben wij dus gemeend toch een ontheffing aan te vragen.

Wij zijn er van overtuigd dat het beoogde plan bijdraagt aan de verwezenlijking van provinciaal beleid. Daarom doen wij u een verzoek om ontheffing van de Omgevingsverordening Zuid Holland. Conform artikel 6.29 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland dient een verzoek om ontheffing een motivering te bevatten dat het verzoek is gedaan in overeenstemming met uw gemeenteraad. Onze gemeenteraad heeft tijdens zijn vergadering van 13 februari 2020 ingestemd met ons voornemen de ontheffing bij u aan te vragen. Het raadsbesluit treft u als bijlage 4 bij deze brief aan.

Motivering verzoek om ontheffing

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

- Het huidige bedrijfspand in het projectgebied staat al tientallen jaren leeg. De projectlocatie heeft een problematische ontsluiting en locatie waardoor het niet aantrekkelijk is voor een bedrijf zich hier te vestigen. Het bouwplan zorgt voor een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- In de gemeente Leiden is er een groot tekort aan studentenhuisvesting. Deze ontwikkeling draagt bij om vraag en aanbod voor deze specifieke doelgroep beter in balans te krijgen. Hiermee is er sprake van een zwaarwegend belang.
- Woningbouw op deze locatie is zeer gewenst omdat studenten graag dichtbij OV-locaties (in dit geval Leiden Centraal, het 5^e treinstation van Nederland en het grootste busstation van de regio) en de binnenstad wonen. Woningbouw draagt ook bij aan meer levendigheid en sociale veiligheid op de Schipholweg.
- De provincie spoort, onder andere, de gemeente Leiden aan om binnenstedelijk te verdichten, en specifiek rondom HOV-locaties. Buitenstedelijke woningbouw wordt afgeremd. Het plan voor de locatie aan de Maredijk/Ypenburgbocht-locatie is bij uitstek een binnenstedelijk verdichtingslocatie rondom een HOV-locatie. Deze locatie valt ook binnen de Woondeal die is gesloten: deze locatie is gelegen binnen het Stationsgebied en omgeving (Schipholweg).

- 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 aan de Ypenburgbocht/Maredijk.
- Het bouwplan heeft een gelaagde opzet en is minder hoog dan de overige bebouwing op de Schipholweg. Deze gelaagde opzet is ingegeven vanuit de aanwezigheid van de molenbiotopen: het plan wordt hoger naarmate de afstand tot de molens groter wordt.
- Door Peutz is onderzocht dat de theoretische effecten op de Maredijkmolen verwaarloosbaar zijn en dat er geen theoretische effecten optreden voor Molen de Herder.
- Tussen de beide molens en de geplande ontwikkeling bevindt zich reeds bebouwing in de vorm van een spoordijk.
- Compensatie van de theoretische verslechtering is niet mogelijk. Het kappen van gezonde bomen is op dit moment maatschappelijk en wat betreft de klimaatdoelstellingen niet haalbaar.
- Wij zijn er van overtuigd dat dit project in de huidige vorm bijdraagt aan de doelstellingen van het provinciaal beleid.

Participatie

Voor het bouwplan is op 28 mei 2019 een bewonersavond georganiseerd. Dit was een drukbezochte avond waarin zowel voor- als tegenstanders van het plan aanwezig waren. Enkel vonden het plan te massaal en te hoog, anderen waren blij dat het gebied eindelijk getransformeerd werd. In bijlage 5 is het participatieverslag van de bewonersavond ingevoegd.

De molenaars zijn op de hoogte van het beoogde bouwplan, dit is onder andere ter sprake gebracht tijdens de ateliersessie molenbiotopen die begin 2020 heeft plaatsgevonden en waar molenaars van alle Leidse molens aanwezig waren.

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 Maredijk/Ypenburgbocht.

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 nihil is. Hierbij hebben wij betrokken dat het verlagen van het huidige plan zodat wel voldaan wordt aan de molenbiotoop zal leiden tot een financieel onhaalbare ontwikkeling.

Wij zijn dus van mening dat er een zwaarwegend, doorslaggevend belang gehecht kan worden aan de beoogde ontwikkeling en dat het aanvragen van een ontheffing hiermee op juiste wijze gemotiveerd is.

Planning

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, welke noodzakelijk is voordat de ruimtelijke onderbouwing ter visie gelegd kan worden, is in 13 februari van 2020 door de gemeenteraad

van Leiden afgegeven. Indien u de gevraagde ontheffing aan ons verleent, zullen wij de ontwerp-uitgebreide omgevingsvergunning verder in procedure brengen. Dit betekent concreet dat de ter visie legging voor zes weken gestart kan worden. Daarna worden de zienswijzen in een zienswijzennota samengevat en beantwoord en ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Afgifte van de vergunning kan dan eind 2020 plaatsvinden.

Wij verzoeken u om bij de ontvangst van dit verzoek om ontheffing aan ons mede te delen welke doorlooptijd u, bij benadering, verwacht te hebben alvorens tot een besluit te komen. Dit is voor ons belangrijk om de vervolprocedure in te plannen.

Financiële compensatie

Op grond van de 'Compensatieregeling molenbiotoop' kan uw college als ontheffingsvoorwaarde bepalen dat de kosten van de aantasting van de molenbiotoop financieel gecompenseerd moeten worden.

Wij verzoeken u, indien u besluit om de ontheffing te verlenen, om ons geen financiële compensatie op te leggen. Onze motivering hierbij is dat wij de komende jaren veel geld zullen steken in het verbeteren van de molenbiotoop van de Maredijkmolen en molen De Herder conform de in deze brief genoemde maatregelen. Wij denken dat deze maatregelen op de lange termijn een zodanig positief effect op de genoemde molenbiotopen hebben dat er geen sprake hoeft te zijn van verhoogde slijtage, en daarmee geen sprake van een noodzakelijke financiële compensatie hiervan.

Conclusie

Wij gaan ervan uit hiermee ons verzoek om ontheffing voldoende gemotiveerd te hebben en verzoeken u de gevraagde ontheffing ex artikel 6.29 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland ten behoeve van het project 'Maredijk/Ypenburgbocht' te verlenen.

Hoogachtend
Burgemeester en Wethouders van Leiden,
namens dezen,

Directeur Stedelijke Ontwikkeling

Bijlagen bij deze brief:

1. Impressie bouwplan Ypenburgbocht/Maredijk-locatie (Niersman)
2. Windvang onderzoek Molen de Herder en Maredijkmolen (Peutz)
3. Rapport 'Aanpak Molenbiotoop' uit 2009 (Niersman)
4. Raadsbesluit ontheffingsverzoek (Gemeente Leiden)
5. Verslag participatieavond (Gemeente Leiden)