



Leiden

Burgemeester en wethouders

Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden

De leden van de gemeenteraad

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

Datum 20 februari 2018
Ons kenmerk Z/18/1222435
Onderwerp Ontheffing molenbiotoop Maredijkmolen

Contactpersoon T. Prast
Doorkiesnummer 071 516 5022

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeren wij u over het voornemen van het college om bij Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland een ontheffing aan te vragen ex artikel 3.2, lid 1 van de Verordening Ruimte. Deze ontheffing heeft betrekking op de molenbiotoop van de Maredijkmolen en is noodzakelijk om een bouwplan aan de Schipholweg 130 mogelijk te maken.

In deze brief zullen wij uitleggen wat het bouwplan inhoudt, waarom de ontheffing nodig is en hoe de procedure er uit ziet.

Aanleiding 1: leegstand postkantoor

Aan de Schipholweg 130 bevindt zich op dit moment het voormalige postkantoor met een bedrijfshal van PostNL. Het postkantoor is al enige tijd dicht en ook de bezorgingsactiviteiten worden binnenkort gestaakt. Hiermee komt het gebouw leeg te staan. Het is niet mogelijk om het bestaande pand, dat een heel specifieke gebruiker had, een andere functie te geven.

Aanleiding 2: nieuwe brandweerkazerne nodig

Via een brief van 10 december 2014 heeft de burgemeester, dhr. Lenferink, u geïnformeerd over het voornemen van de brandweer om een nieuwe brandweerkazerne te bouwen aan de Schipholweg. Deze brief hebben wij als bijlage bij deze brief opgenomen. In deze brief is gemotiveerd waarom het zeer wenselijk is om de nieuwe brandweerkazerne op de locatie van het voormalige PostNL-gebouw te bouwen.

Bouwplan

In opdracht van ontwikkelaar Du Prie is de afgelopen jaren in overleg met de brandweer een bouwplan getekend dat uitgaat van sloop van het bestaande PostNL-gebouw en het bouwen van een nieuw gebouw. Deze nieuwbouw zal plaats bieden aan de nieuwe brandweerkazerne en circa 140 huurwoningen voor onder andere starters.

Waarom dit bouwplan?

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

- Het huidige gebouw is specifiek gebouwd als postkantoor en postdistributiehuis. 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 wettelijke aanrijtijden in de toekomst gehaald worden en kan er ook snel naar Oegstgeest en Leiderdorp gereden worden. De 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 formeel in strijd met de molenbiotoopregeling zoals die is opgenomen in de provinciale Verordening Ruimte. Het nieuwbouwplan is weliswaar gedeeltelijk lager dan het huidige PostNL-gebouw (16 in de plaats van 19 meter), maar wel breder. Om deze reden is in een vroeg stadium reeds overleg gevoerd met de provincie en is onder andere een onderzoek van onderzoeksbureau Peutz voorgelegd waaruit blijkt dat de effecten van het nieuwe bouwplan op de molenbiotoop nihil zijn (namelijk een verslechtering van 0,8% in theorie, en in de praktijk nog kleiner).

De molenbiotoopwachter van de Vereniging De Hollandsche Molen en de provincie hebben de voorkeur uitgesproken om ter compensatie een rij gezonde, hoge eiken langs de Zweilandlaan te kappen of verplanten. Gezien het feit dat het kappen of verplaatsen materieel niet of nauwelijks invloed zal hebben op de werking van de molen achten wij dit geen wenselijke oplossing. Daarnaast behoort deze rij tot een groenstructuur die wij van groot belang achten. Het zijn bovendien gezonde bomen waarbij verplanting niet bevorderlijk is voor de levensduur van de bomen.

Ontheffing molenbiotoop

Nu het weghalen van bomen wat ons betreft geen optie is, is het noodzakelijk dat een ontheffing van de Verordening Ruimte bij de provincie wordt aangevraagd vanwege de strijdigheid met de molenbiotoopregels. Wij zijn thans voornemens deze ontheffing bij de provincie aan te vragen. 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.

Procedure

Wij verzoeken uw raad om uw gevoelens omtrent dit voornemen aan ons kenbaar te maken. Indien uw raad ons steunt in ons voorstel, dan zal de ontheffing worden aangevraagd. Indien de ontheffing wordt verleend zal een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie in procedure worden gebracht, waarna u gevraagd zal worden het nieuwe bestemmingsplan, na de zienswijzenprocedure, al dan niet vast te stellen. Indien u het bestemmingsplan vaststelt, dan kan daarna een omgevingsvergunning verleend worden waarmee de bouw mogelijk wordt.

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 bijdraagt aan de wens van de brandweer om nieuwbouw en de wens van vele woningzoekenden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en vernemen graag uw gevoelens omtrent ons voornemen de ontheffing aan te vragen.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Leiden,
de Secretaris, de Burgemeester,