

Notitie

betreft: Invloed Nieuwbouw Proper (molen de Herder) op Maredijkmolen te Leiden
datum: 26 november 2021
referentie: RMu/RMu//O 16718-1-NO
van: ir. R.J.W.M. Mulders
aan: Proda BV

1 Inleiding

Op het terrein van de molen de Herder aan de Haarlemmerweg te Leiden zijn nieuwe woningen voorzien. Gezien de ligging van deze woningen binnen de molenbiotoop van de Maredijkmolen, is door de gemeente in de vergunningprocedure gevraagd naar de mogelijke invloed van de beoogde nieuwbouw op de windvang van de molen. In deze notitie wordt daarom ingegaan op deze mogelijke invloed en de inpasbaarheid van het bouwplan binnen het vigerende bestemmingsplan.

2 Situatie beschrijving

2.1 Situatie Molen

De Maredijkmolen, die is weergegeven in figuur 2.1, is een wipmolen uit 1735. Het betreft een rijksmonument met monumentennummer 25652. De functie van de molen is het bemalen van de Maredijkpolder op vrijwillige basis. De molen is een molen zonder stelling en heeft een gevlucht van 15 meter. De wieken hebben een geschatte speling van ca. 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.

f2.1 Maredijkmolen. Bron: Wikipedia



In het vigerende bestemmingsplan zijn hoogtebrenzings opgenomen voor nieuwe bebouwing ten aanzien van de bescherming van de molenbiotoop van de molen. Hierin is opgenomen:

27.2 Vrijwaringszone - Molenbiotoop

27.2.1 Algemeen

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop' gelden met betrekking tot de bouw van bouwwerken de volgende voorwaarden:

binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;

binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, mag de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet hoger zijn dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel).

27.2.2 Uitzondering voor situaties met bestaande beperkingen

In afwijking van het bepaalde in artikel 27.2.1 onder b is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk als: er sprake is van een situatie waarin vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, óf: zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

Tijdens de molenbiotoop-inventarisatie Zuid-Holland 2010 is voor de Maredijkmolen een biotooprapport opgesteld met daarin de actuele kwaliteit van de molenbiotoop. De totaalscore van de molenbiotoop van de Maredijkmolen in deze inventarisatie krijgt de klassificatie: "Slecht". In figuur 2.2 zijn de uit deze inventarisatie gebruikte hoogtemetingen weergegeven die de biotoopnorm overschrijden.

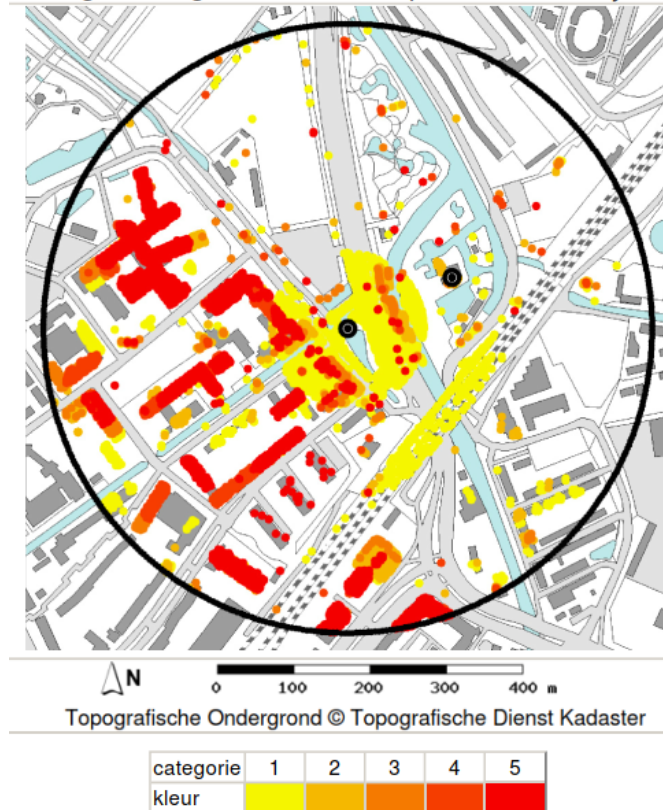
In het biotooprapport is tevens de volgende kwalitatieve beoordeling opgenomen:

"De molenbiotoop is slecht te noemen. De windbelemmering wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door te hoge begroeiing en bomen rondom de molen. Uitschieters in negatieve zin zijn drie populieren van 35 meter hoog in het westzuidwesten. In de sector west -noordwest - noord bevindt zich hakhout dat niet wordt onderhouden door de gemeente. De gemiddelde hoogte van deze bomensingels is 15 meter. Het noordoosten is wat opener, met zicht op zaagmolen De Herder. In de sector noordoost - oost - zuidoost bevinden zich te hoge beplantingen langs de Haarlemmertrekvaart op minimaal 80 meter afstand."

Naast de genoemde beplantingen aan de Haarlemmertrekvaart, liggen er ook woonboten in deze vaart, tussen de molen en de planlocatie, die de molenbiotoop overschrijden.

f 2.2 Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden (Bron: Molenbiotooprapport Maredijkmolen)

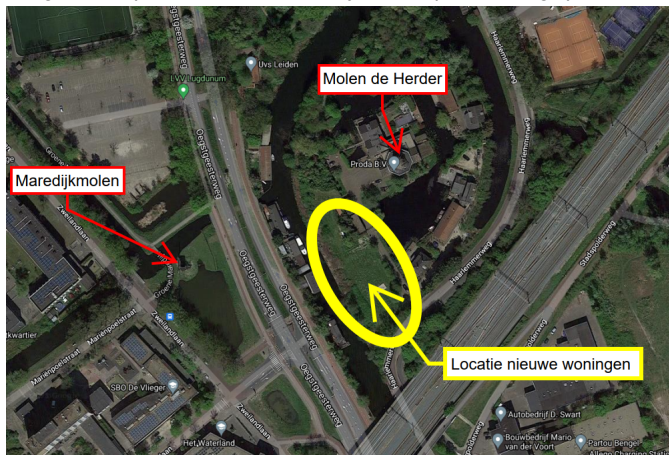
Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden



2.2 Nieuw te bouwen woningen

De geplande woningen betreffen drie woningen op het terrein van de nabij gelegen molen "de Herder". De woningen zijn één laag plus kap met een nokhoogte van 7 m. De woningen zijn voorzien aan de Haarlemmertrekvaart, zoals weergegeven in figuren 2.3 en 2.4. Het dichtstbijzijnde punt van de nieuw te bouwen woningen bevindt zich op ca. 90 m van de Maredijkmolen. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte ter plaatse van de nieuwe woningen ca. 0,3 m is, uitgaande van de in 2.1 geformuleerde artikelen uit het vigerende bestemmingsplan.

f 2.3 Locatie nieuwe woningen ten opzichte van de Maredijkmolen (Bron: Google)



f 2.4 Locatie nieuwe woningen op het terrein van de Herder



3 Beoordeling

De nieuwe bebouwing heeft met een nokhoogte van 7,0 m een overschrijding van de toegestane bouwhoogte van ca. 6,7 m, (schoorstenen van 7,5 m buiten beschouwing gelaten) doordat conform het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte is toegestaan van de onderste punt van de verticaal staande wiek. Deze heeft een ingeschatte speling met het maaiveld van 0,3 m, wat leidt tot de overschrijding van 6,7 m.

Het verste punt van de planlocatie ligt ca. 140 m van de molen, waardoor een maximale bouwhoogte van ca. 4,7 m is toegestaan. Ook hier is dus sprake van een overschrijding van de maximale bouwhoogte met ca. 2,3 m.

In artikel 27.2.2 van het bestemmingsplan is echter ook opgenomen dat hiervan mag worden afgeweken, wanneer de vrije windvang van de molen al is beperkt door bebouwing, de vrije windvang niet verder wordt beperkt of het verlies aan windvang elders wordt gecompenseerd.

In figuur 2.2 wordt duidelijk zichtbaar dat tussen de molen en de planlocatie een lange rij hoogtemetingen zijn die de hoogtebegrenzing van de molenbiotoop overschrijden. Deze belemmeringen aan de oostzijde van de molen zijn ook in de kwalitatieve beoordeling in de biotoopinventarisatie van 2010 specifiek benoemd. Vanuit de molen is hiervan vooral de begroeiing aan de Oegstgeesterweg /Haarlemmertrekvaart zichtbaar, zoals zichtbaar is gemaakt in figuur 3.1. Maar ook de woonboten in de Haarlemmertrekvaart overschrijden hier de hoogtebegrenzing van de molenbiotoop.

Deze overschrijdingen beperken de vrije windvang van de molen. Alle windrichtingen vanuit de molen waarin deze woningen gepland zijn, zijn door deze begroeiing en woonboten reeds belemmerd.

f3.1 Uitzicht vanuit de Maredijkmolen in de richting van het plangebied (Bron: Molenbiotoopinventarisatie Zuid Holland 2010, foto: M. Ravesloot)



4 Conclusie

Op het terrein van de molen de Herder aan de Haarlemmerweg te Leiden zijn nieuwe woningen voorzien. Gezien de ligging van deze woningen binnen de molenbiotoop van de Maredijkmolen, is door de gemeente in de vergunningprocedure gevraagd naar de mogelijke invloed van de beoogde nieuwbouw op de windvang van de molen. In deze notitie is daarom ingegaan op deze mogelijke invloed en de inpasbaarheid van het bouwplan binnen het vigerende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan laat op de dichtstbijzijnde gedeelten van de planlocatie een bouwhoogte toe met een maximale hoogte van ca. 0,3 m. De nieuwe bebouwing heeft met een nokhoogte van 7,0 m een overschrijding van de toegestane bouwhoogte van ca. 6,7 m. (schoorstenen van 7,5 m buiten beschouwing gelaten).

In artikel 27.2.2 van het bestemmingsplan is echter ook opgenomen dat hiervan mag worden afgeweken, wanneer de vrije windvang van de molen al is beperkt door bebouwing, de vrije windvang niet verder wordt beperkt of het verlies aan windvang elders wordt gecompenseerd.

In figuur 2.2 wordt duidelijk zichtbaar dat tussen de molen en de planlocatie een lange rij hoogtemetingen zijn die de hoogtebegrenzing van de molenbiotoop overschrijden. Deze belemmeringen aan de oostzijde van de molen zijn ook in de kwalitatieve beoordeling in de biotoopinventarisatie van 2010 specifiek benoemd. Vanuit de molen is hiervan vooral de begroeiing aan de Oegstgeesterweg /Haarlemmertrekvaart zichtbaar, zoals zichtbaar is gemaakt in figuur 3.1. Maar ook de woonboten in de Haarlemmertrekvaart overschrijden hier de hoogtebegrenzing van de molenbiotoop. Daarnaast heeft de gehele biotoop van de molen al de classificatie "slecht" toegekend gekregen in de biotoopinventarisatie van 2010.

Deze genoemde overschrijdingen beperken de vrije windvang van de molen. De hoeksector waarin deze woningen gepland zijn, is door deze begroeiing en woonboten hiermee reeds volledig belemmerd.

De bebouwing zoals gepland op het terrein van molen de Herder voldoet daarmee aan de ontheffing zoals geformuleerd in artikel 27.2.2 in het bestemmingsplan dat de vrije windvang niet verder wordt belemmerd.

Mook,

Deze notitie bevat 6 pagina's