

Omgevingsvergunning Hoge Rijndijk 156A

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 2 Beschrijving van de omgevingsvergunning	7
2.1 Beschrijving van het plan	7
2.2 Geschiedenis en huidige situatie	7
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Regionaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4 Motivering	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Cultuurhistorie	13
4.3 Stedenbouw en welstand	14
4.4 Ecologie	17
4.5 Parkeren	18
4.6 Milieu	19
4.7 Water	21
4.8 Kabels en leidingen	21
4.9 Algemene conclusie	21
Hoofdstuk 5 Procedurele aspecten	23
5.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	23
5.2 Procedure	23
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	25
6.1 Economische uitvoerbaarheid	25
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing	26

Bijlage 1	Bouwtekeningen	27
Bijlage 2	Plancontour	33
Bijlage 3	Flora- en fauna quickscan	37
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek	45
Bijlage 5	Overzicht kabels en leidingen	57
Bijlage 6	Verklaring van geen bedenkingen	61
Bijlage 7	Zienswijzennota	65

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 29 maart 2012 is bij de gemeente Leiden een aanvraag (BV120513) ingediend. Het plan betreft het verbouwen van de watertoren aan de Hoge Rijndijk 156A tot een gecombineerde galerie- en woonruimte. Ook worden er drie kamers ten behoeve van een bed- en breakfast gerealiseerd en maken het realiseren van acht parkeerplaatsen, het plaatsen van een dakopbouw en dakterras en een buitentrap deel uit van de aanvraag.

Dit verzoek is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Zuidelijke Schil. De gemeente Leiden heeft aangegeven aan deze ontwikkeling te willen meewerken. Dit plan zal middels een uitgebreide procedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo) mogelijk worden gemaakt.

Dit stuk vormt de ruimtelijke onderbouwing zoals bedoeld in artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor). In deze ruimtelijke onderbouwing zal worden gemotiveerd waarom wordt meegewerkt aan het verzoek tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

1.2 Begrenzing plangebied

De watertoren is gelegen aan de Hoge Rijndijk 156A op de hoek van het Rijn-Schiekanaal en de Nieuwe Rijn. De watertoren is kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie M, nummer 7532. De toren is gelegen op de percelen kadastraal bekend sectie M, nummers 7784 en 8972. Eerstgenoemde percelen zijn in eigendom van de aanvrager en perceel 8972 is in eigendom van de gemeente Leiden.

Voor de contour van het plangebied is de perceelsgrens van het gemeentelijk perceel aangehouden.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is Zuidelijke Schil. In onderstaande tabel is de relevante informatie van betreffend bestemmingplan opgenomen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd	Kroonbesluit
Zuidelijke Schil	12 november 2009	25 juli 2012	N.v.t.

De toren is gelegen op grond met de bestemming 'gemengde doeleinden 2 (GD2)'. Een gedeelte rondom de toren (waar de parkeerplaatsen en de buitentrap gerealiseerd worden), heeft de bestemming 'groenvoorzieningen'. In respectievelijk de artikelen 11 en 21 zijn de regels opgenomen.

Gemengde doeleinden

In artikel 11.3.3 staat dat de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet minder en niet meer mag bedragen dan de op de kaart aangebrachte minimale en/of een maximale goot- en/of bouwhoogtematen. In dit geval geldt een goothoogte van maximaal 30 meter. Het bouwplan voorziet in het plaatsen van een dakopbouw ten behoeve van een woning met een goothoogte van 30,35 meter. De totale (bouw) hoogte komt met de dakopbouw uit op 32,35 meter.

De functie van bed- en breakfast is niet passend binnen de bestemming Gemengde doeleinden 2. Alleen wonen, detailhandel, ateliers, horeca (waar aangeduid), publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, sport en recreatie zijn toegestaan.

Groenvoorzieningen

In artikel 21.1.1 staat dat de op de kaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor het gebruik als openbaar groen en voor speelgelegenheid, met de daarbij behorende voorzieningen zoals speeltuinen, groenvoorzieningen, waterpartijen, dierenverblijven, voet- en fietspaden, in de bestemming passende gebouwtjes en andere bouwwerken, toegangspaden en leidingen. Het realiseren van parkeerplaatsen en een buitentrap past niet binnen deze doeleindenomschrijving.

Overige regels

In artikel 7.4.2. is bepaald dat het realiseren van dakterrassen op hoofdgebouwen niet is toegestaan.

Dakterrassen met bijbehorende balustrades kunnen toegestaan worden mits de bezonning en privacy van aangrenzende of nabijgelegen gebouwen en open terreinen niet onevenredig worden aangetast (artikel 7.5).

Op deze punten is het plan in strijd met de regels uit het bestemmingsplan.

Uitgebreide procedure

Gezien de functiewijziging van de toren (het mogelijk maken van een bed- en breakfast), inclusief de daarbij behorende (uitpandige) wijzigingen, zoals het maken van de buitentrap en het uitbreiden van de toren met een dakopbouw en een dakterras en het realiseren van acht parkeerplaatsen, bestaat er voor het realiseren van dit plan geen binnen- dan wel buitenplanse afwijkmogelijkheid.

Om het plan mogelijk te maken zal een (uitgebreide) procedure conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo moeten worden doorlopen.

.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de omgevingsvergunning

2.1 Beschrijving van het plan

Het plan betreft het verbouwen van de watertoren aan de Hoge Rijndijk 156A. De toren zal een gedeelde woonfunctie krijgen alsook een galerie/glasatelier en een bed- en breakfast (met drie kamers). In de watertoren zullen verdiepingvloeren worden gecreëerd. Op de toren komt een ronde dakopbouw met een kapje ten behoeve van de woonfunctie en een dakterras. Op het terrein buiten bij de watertoren wordt, waar nu groen aanwezig is, ruimte ingericht voor acht parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de bewoner en de bezoekers van de bed- en breakfast en de galerie. De parkeergelegenheid krijgt een zo groen mogelijke invulling. Met het inrichten van de buitenruimte rondom de watertoren is hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden, om het geheel niet een 'versteende' indruk te geven. Tegen de watertoren (aan de noord-oostkant) wordt een gedraaide trap geplaatst die als brandtrap zal fungeren.

2.2 Geschiedenis en huidige situatie

De watertoren staat in het beschermd stadsgezicht Leiden Zuidelijke Schil en is een Rijksmonument. De toren is ontworpen door de architect W.C. van Manen en gebouwd in 1908 als een representant een sobere vorm van de architectuur van de Art Nouveau of Jugendstil. De watertoren is inmiddels een Rijksmonument, mede vanwege de gave industrieel-architectonische kwaliteit en het voormalige gebruik. Ook de baksteenarchitectuur in combinatie met betonskelet elementen is beeldbepalend. De watertoren is één van eerste utilitaire bouwwerken met een skelet van betonnen steunberen in combinatie met baksteen. De toren illustreert de overgang van de klassieke neorenaissance baksteentoren naar zakelijker vorm gegeven watertorens.

Door de grote hoogte, circa 28 meter, is de watertoren een markant gebouw binnen het beschermd stadsgezicht. Door de situering aan het water (Rijn- Schiekanaal en de Nieuwe Rijn) en vlak naast de Wilhelminabrug, is de toren vanaf grote afstand zichtbaar. De toren heeft enkele decennia geleden de oorspronkelijke functie verloren. Ook is de oorspronkelijke afwerking aan de bovenzijde van de toren verloren gegaan.

De gemeente Leiden is voorstander van herbestemming van de (functie van de) watertoren. In 2008 heeft het RAP Architectuurcentrum in opdracht van de gemeente Leiden een architectuurprijsvraag voor de watertoren aan de Hoge Rijndijk georganiseerd. Uitgangspunt is dat de watertoren toegankelijk moet zijn voor het publiek. Met de toekomstige functie als galerie en bed- en breakfast wordt aan dit uitgangspunt voldaan.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan beleidsstukken van de provincie, de regio en de gemeente voor zover deze relevant zijn voor het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling. Aangegeven zal worden hoe het project past binnen de genoemde beleidskaders.

Aangezien het plan geen raakvlakken heeft met ruimtelijk beleid op nationaal niveau (de omvang van het plan is te klein om daadwerkelijk op rijksbelangen van invloed te zijn), zullen nationale beleidsstukken niet worden genoemd in dit hoofdstuk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, Ontwikkelen met schaarse ruimte'

Op 2 juli 2010 is de 'Visie op Zuid-Holland' vastgesteld door Provinciale Staten. De kern van deze visie is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers.

Gestreefd wordt naar een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

De 'Visie op Zuid-Holland' is zelfbindend voor de provincie. Het toetsingskader voor de gemeente is uitgewerkt in de provinciale verordening.

Op de functie- en kwaliteitskaart die deel uitmaken van de Structuurvisie, is het gebied waar de plancontour in valt, aangeduid als respectievelijk stads- en dorpsgebied en stedelijk netwerk. Het stads- en dorpsgebied is een aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen.

Gedifferentieerd ruimtegebruik maakt dit gebied aantrekkelijk voor mensen om te wonen. Een goed en gevarieerd aanbod van bijvoorbeeld aantrekkelijke, gemengde milieus, met een goede bereikbaarheid van werk, voorzieningen en recreatie, is heel belangrijk voor het stedelijk gebied. Dergelijke functies moeten niet worden gescheiden, maar juist worden gecombineerd, voor een zo gedifferentieerd mogelijk stedelijk netwerk. Dit plan, waarin verschillende functies, zoals een woning, galerie en bed- en breakfast worden gecombineerd in één gebouw, sluit aan bij de doelen en ambities uit de Structuurvisie.

3.2.2 Provinciale verordening' Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland'

In de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland, op 2 juli 2010 door Provinciale Staten vastgesteld, zijn de provinciale belangen uit de structuurvisie verder uitgewerkt in regels. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van de gemeenten voldoen.

Binnen de bebouwingscontour passen stedelijke functies, zoals wonen, werken en voorzieningen. Het plan is aldus niet in strijd met de regels uit de provinciale verordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

Deze structuurvisie is op 25 juni 2009 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland-Rijnland en vormt het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze regio worden hieraan getoetst.

De Holland Rijnland gemeenten willen een aantrekkelijke regio, waar je niet alleen plezierig werkt en woont, maar ook prettig kunt recreëren. Ook moet Holland Rijnland goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de auto. Verder wil de regio zich onderscheiden in de Randstad en bijdragen aan de internationale positionering daarvan. Onder andere door de toegevoegde waarde op het gebied van landschap, wonen en economie. In het bijzonder voor economische sectoren als Greenport, Bio Sciences en ruimtevaarttechnologie.

Holland Rijnland moet een regio zijn met een prettig woon- en leefklimaat die zijn inwoners ook in de toekomst voldoende, herkenbare, uiteenlopende en goed bereikbare woon-, werk- en recreatiemogelijkheden biedt. Leiden vervult een regionale centrumfunctie en biedt een unieke woonomgeving. Het gebied waar het plangebied in ligt, is getypeerd als stedelijk gebied. In dit gebied komen functies als wonen, werken, winkelen, uitgaan en cultuur samen. Dit moet versterkt worden. Het plan voldoet aan en is in overeenstemming met de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020.

3.3.2 Structuurvisie Randstad 2040

In de Structuurvisie Randstad 2040 zet het kabinet de koers uit om de Randstad integraal te ontwikkelen tot een duurzame en concurrerende topregio in 2040. Lopende en nieuwe ontwikkelingen en opgaven vragen om een visionair en samenhangend antwoord.

Klimaatverandering, internationale arbeidsmigratie, bereikbaarheidsproblemen, vergrijzing van de bevolking en toenemende internationale concurrentie brengen kansen en risico's met zich mee voor de toekomstige concurrentiepositie in de Randstad. De steden van de Randstad ontwikkelen zich in een economisch krachtenveld van verdere internationalisering. De unieke ligging in de delta, de diversiteit en onderlinge nabijheid van steden en landschappen zijn kwaliteiten die de Randstad onderscheidt van andere Europese stedelijke regio's.

Een belangrijk principe uit de visie is 'krachtige duurzame steden en regionale bereikbaarheid'. Het optimaal benutten van binnenstedelijke ruimte voor wonen, werken en voorzieningen door transformeren, herstructureren en intensiveren wordt als een belangrijk doel gezien. Door het gebruiken van de watertoren als gecombineerde woon- en galerieruimte alsook een bed- en breakfast, wordt voldaan aan het principe uit de Structuurvisie Randstad 2040.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Leiden 'Boomgaard van kennis'

Het Structuurplan van Leiden 'Boomgaard van Kennis' is vastgesteld in 1995 en beschrijft in hoofdlijnen de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Leiden. Het is bedoeld als sturingskader voor op te stellen bestemmingsplannen. De drie pijlers zijn de versterking van de kennisintensieve werkgelegenheid, het gebruik van de monumentale binnenstad en het bieden van gevarieerde woonmilieus. Ook hier is geconstateerd dat in het stedelijk gebied van Leiden nagenoeg geen ruimte meer is voor geschikte bouwlocaties. Bij het binnenstedelijk realiseren van (woning)bouwopgaven wordt dus gestreefd naar doelmatig ruimtegebruik en een verbetering van de stedenbouwkundige verwechting en ruimtelijke kwaliteit. Het plan past binnen het Structuurplan 'Boomgaard van Kennis'.

3.4.2 Structuurvisie Leiden 2025

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2025 vastgesteld. De structuurvisie bouwt voort op het Structuurplan Boomgaard van Kennis en de in 2004 vastgestelde Ontwikkelingsvisie: Leiden stad van ontdekkingen. Daarnaast is bij het opstellen van de structuurvisie gebruik gemaakt van de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland. De prioriteiten die in de Regionale Structuurvisie voor Leiden zijn benoemd, vormen het uitgangspunt van de structuurvisie.

De Zuidelijke Schil is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Er moet worden geïnvesteerd in de kwaliteiten van de stad; woon- en werkgelegenheid, goede voorzieningen en een inspirerende leefomgeving. Het koppelen en versterken van de verschillende functies binnen het stedelijk gebied is belangrijk. Het verbouwen van de watertoren waarbij verschillende functies in één gebouw worden gerealiseerd, sluit aan bij de Structuurvisie Leiden 2025.

3.4.3 Ontwikkelingsvisie 'Leiden, stad van ontdekkingen: profiel 2030'

In 2004 is een gemeentelijke ontwikkelingsvisie vastgesteld waarin een toekomstbeeld wordt geschetst van de stad Leiden. De nadruk ligt op twee pijlers. De eerste pijler is kwaliteit. De historie, de ligging en de levendigheid zijn duidelijke kwaliteiten. Daarnaast valt op dat de Leidse bevolking jong is en een goed opleidingsniveau heeft. De tweede pijler is inbreiding en herstructurering. De stad is nagenoeg volgebouwd, met als gevolg een spanning op de woningmarkt en beperkte ruimte voor wonen, werken en recreëren.

De Ontwikkelingsvisie stipt net zoals de Structuurvisie Leiden 2025 het probleem aan van ruimtegebrek. Het ruimtegebrek staat soms noodzakelijke ontwikkelingen in de weg op het gebied van woningbouw, bedrijvigheid, recreatie, openbare ruimte en maatschappelijke voorzieningen. Verder benoemt de Ontwikkelingsvisie het belang van het multifunctioneel gebruik van de ruimte. Door het realiseren van het plan wordt voldaan aan het principe van een multifunctioneel gebruik van de ruimte en wordt tegemoetgekomen aan het probleem van ruimtegebrek. Het plan is aldus in overeenstemming met de uitgangspunten van de visie.

Hoofdstuk 4 Motivering

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de gemaakte keuzes gemotiveerd. Per onderwerp is, daar waar van toepassing, een paragraaf opgenomen, waarin eerst kort het toetsingskader, bijvoorbeeld een wet of beleid, wordt aangegeven. Daarna worden de voor dit plan uitgevoerde onderzoeken besproken.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Beleidskader

4.2.1.1 Nota Cultureel Erfgoed

De Nota Cultureel Erfgoed Leiden, *Ontdekkingen van de stad. Beleidsnota Monumenten, Bouwhistorie en Archeologie 2005-2015* is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2005.

Leiden heeft een rijk cultureel erfgoed dat beschermd en benut dient te worden. Hoe er omgegaan wordt met de historische structuren, de historische bebouwing en met het archeologisch bodemarchief staat beschreven in de nota. Eén van de uitgangspunten is dat het rijke cultuurerfgoed zowel boven als onder de grond zorgvuldig beheerd moet worden voor nu en voor de volgende generaties. Door te zorgen voor een kwalitatief goede inzet van cultuurhistorie in ruimtelijke en stedelijke ontwikkelingen, krijgt het erfgoed een nieuwe toekomst.

4.2.1.2 Beschermd stadsgezicht

De watertoren is gesitueerd aan de Hoge Rijndijk in de Zuidelijke Schil van Leiden. De Zuidelijke Schil is in april 2011 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit met als doel het speciale karakter en de historische bebouwing in dit gebied zoveel mogelijk te waarborgen. Na de binnenstad is de Zuidelijke Schil het tweede deel van Leiden dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Een kopie van de omgevingsvergunning zal worden gezonden naar de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE).

4.2.2 Onderzoeksresultaten

Het aanleggen van een dakterras is in veel gevallen onwenselijk. De watertoren is echter een uitzonderlijk geval. De hoogte en de positie van het terras ten opzichte van de omringende bebouwing zorgt ervoor dat het terras geen verstoring van het beeld zal opleveren. Daarbij komt dat er in de bestaande situatie al een groot beloopbaar plat dak met borstwering aanwezig is. Deze borstwering zal worden gebruikt als borstwering van het aan te leggen terras. Daarmee zijn de uiterlijke wijzigingen van het gebouw ten dienste van het terras zeer beperkt.

Om voldoende programma te kunnen realiseren met handhaving van het relatief gesloten karakter van de toren is verhoging zoals aangegeven voorstelbaar. De verhoging is een eigen toevoeging aan de toren zonder dat de opbouw het bestaande volume zal domineren of de

hoofdvorm van de toren ernstig zal aantasten. De hoogte van de opbouw is dusdanig dat deze een ondergeschikte toevoeging zal vormen aan het monument.

Bij de herinrichting van het terrein zal ruimte voor meer parkeerplaatsen worden gemaakt, waardoor de groene uitstraling van het gebied kan verminderen, met als gevolg een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Zoals vermeld, wordt bij de aanleg van het terrein zoveel mogelijk rekening gehouden met een groene invulling en het aanleggen van extra parkeerplaatsen is inherent aan de gewenste herontwikkeling van de toren. Deze herbestemming is voorwaarde voor het voortbestaan van dit rijksmonument. Om deze reden is in dit geval een zekere aantasting in het belang van het beschermd stadsgezicht ter plaatse.

4.3 Stedenbouw en welstand

4.3.1 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 18 februari 2010 de Welstandsnota vastgesteld. Een belangrijk verschil met de vorige nota is dat de welstand in grote delen van de stad een stuk minder streng wordt. Ook is de nieuwe nota toegankelijker en transparanter geworden. De nieuwe nota is bedoeld als opvolger voor de huidige welstandstoets bij aanvragen van een bouwvergunning en is op 1 maart 2010 in werking getreden.

In de nota wordt Leiden in verschillende gebieden ingedeeld; elk met zijn eigen beoordelingscriteria. Voor het beschermd stadsgezicht blijft het welstandsbeleid gericht op behoud van het waardevolle historische beeld. De Hoge Rijndijk ligt binnen het beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil. De nota bevat sneltoetscriteria waarmee kan worden beoordeeld of een bepaald plan al dan niet passend is in de Zuidelijke Schil. De beoordelingscriteria zijn in grote lijnen geordend naar de mate waarin een plan van invloed is op zijn omgeving en de eigenschappen van deze omgeving. Het biedt zowel de burger als de gemeente een handvat om ruimtelijke plannen op een redelijk objectieve en toetsbare manier te beoordelen en te kijken of het plan voldoet aan de redelijke eisen van de welstand.

De Welstand- en Monumentencommissie Leiden (WML) beoordeelt of een plan al dan niet voldoet aan de redelijke eisen van de welstand. Bouwplannen worden voorgelegd en de WML brengt een advies uit. De WML heeft geoordeeld dat het plan niet in strijd is met de redelijke eisen van de welstand.

4.3.2 Onderzoeksresultaten Stedenbouw

De transformatie van de watertoren van een oude nutsvoorziening naar een woning, bed- en breakfast en galerie is zeer gewenst. De watertoren is jaren lang buiten gebruik geweest, behoudens tijdelijke bewoning en een markant ruimtelijk object als de watertoren verdient een nieuwe functie. De nieuwe functies respecteren het monumentale en architectonisch karakter van de watertoren door terughoudend om te gaan met de gevelwijziging en toevoeging van een dakopbouw. De toevoeging van de functie van bed- en breakfast is stedenbouwkundig acceptabel. Het realiseren van een bed- en breakfast, een logiesfunctie, in een bijzonder gebouw op een markante locatie, is een logische en wenselijke ontwikkeling. Hieronder worden de nieuw toe te voegen ruimtelijke elementen apart besproken.

Trap

De trap is een ruimtelijk element dat aan de toren wordt toegevoegd. Deze is noodzakelijk voor de logiesfunctie (brandtrap). Deze spiltrap is aan de achterzijde gelegen. Door plaatsing aan de noordoostzijde is de trap nauwelijks zichtbaar uit de belangrijkste richtingen, de

zichtlijnen van Kanaalweg, Hoge Rijndijk en de waterassen van Zijl, Rijn-Schiekanaal en de Oude Rijn. Aan deze zijde van de watertoren staan hoge bomen, zodat de trap ook nauwelijks vanuit het Utrechtse Jaagpad is waar te nemen. Door de relatief open en transparante uitvoering en plaatsing tussen twee steunberen is er geen sprake van aantasting van het monumentale en architectonische karakter van de watertoren. De trap is minimaal zichtbaar vanuit de openbare ruimte en minimaal en verzorgd vormgegeven.

Dakopbouw

Door de positie van de watertoren in de waterlijnen en het bebouwingslint valt de toren op in diverse zichtlijnen. Als landmark markeert het de doorbraak van het Rijn-Schiekanaal door het bebouwingslint en de kruising van de Hoge Rijndijk met de Wilhelminabrug over het kanaal. De toren functioneert als een duidelijk herkenningpunt en accentueert de toegang tot de Hoge Rijndijk vanuit de binnenstad en de kruising van waterlijnen. Bij eventuele realisatie van de Ringweg Oost als verlenging van de Kanaalweg naar de Waard zal dit knooppuntfunctie worden versterkt. De toren markeert duidelijk de scheiding tussen het oostelijk en westelijk gebied van het bebouwingslint verbonden door de Wilhelminabrug.

De dakopbouw is gewenst om in de kop van de watertoren een goede woonfunctie met buitenruimte en extra lichttoetreding mogelijk te maken. De toren is nu te gesloten van aard om hier een woonfunctie in te creëren, tenzij er raampartijen in zouden komen, wat weer een te ingrijpende aantasting zou betekenen van het monument. De opbouw is te zien als eigentijdse aanvulling op het monumentale karakter van de watertoren. Door een contrasterend materiaal en kleurgebruik is het verschil duidelijk te zien. De opbouw ligt enigszins terug van de rand en zal in de diverse zichtlijnen zeker zichtbaar en beleefbaar zijn, maar detoneert zeker niet bij de architectuur van de watertoren. Het monumentale karakter blijft voldoende herkenbaar en zichtbaar. De opbouw overschrijdt de maximale goothoogte enigszins, maar dit is minimaal. Het eigentijdse element is een zelfstandige aanvulling die in zichtbaarheid ondergeschikt van aard zal zijn aan de opbouw van het monument.

Dakterras

Het dakterras is een nieuw element. In beginsel kan een dakterras storend zijn, omdat er verrommeling kan optreden, balustrades verschijnen en ook privacy en uitzicht in het geding kunnen zijn. Het dakterras is op het westen gelegen, zodat vanaf omliggende woningen en tuinen er geen uitzicht op zal zijn, dan wel dat vanaf het dakterras geen zicht op gevels en tuinen van woningen is. De woningen aan de overzijde van het Rijn-Schiekanaal (Laan van de Verenigde Naties) aan Hoge Rijndijk en Utrechtse Jaagpad staan op voldoende afstand. De woningen aan deze zijde van het Rijn-Schiekanaal zullen geen negatieve invloed van het dakterras hebben.

Het dakterras is gelegen achter de huidige relatief hoge balustrade (borstwering) en is deel van de voetprint van de dakopbouw zelf. Door de hoogte op de toren en ligging aan de westzijde is er geen onevenredige verstoring van het ruimtelijk beeld van de watertoren met de dakopbouw. Eventuele objecten zullen niet zichtbaar en geen verrommeling opleveren.

Buitenruimte

De watertoren is met zijn ingang duidelijk naar de Hoge Rijndijk en Wilhelminabrug georiënteerd. Er komt wel een extra deur aan de zijde van de doorsteek tussen Utrechtse Jaagpad en de Hoge Rijndijk. Aan de voet van de toren is verder een gesloten gevelbeeld en de aanwezige buitenruimte van fietspad, bestrating en plantsoen is van weinig ruimtelijke kwaliteit en heeft een schrale uitstraling en matig karakter. Het is wat schamel van aard, rommelig van karakter, sleets. Van belang is dat de buitenruimte in kwaliteit er zeker op

vooruit zal moeten gaan. De noodzakelijk extra parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers van de galerie betekent dat in het groen een parkeervoorziening dient te komen dat voldoet aan het aantal benodigde parkeerplaatsen. Het huidige parkeerterrein op de hoek bij het Utrechtse Jaagpad is al in gebruik bij bewoners en bedrijven en woonschepen aan het Utrechtse Jaagpad.

4.3.2.1 Privacy en uitzicht

Dakopbouw

Zichtbaar vanuit diverse woningen met buitenruimte in de omgeving, heeft de opbouw geen vermindering van privacy tot gevolg. Aan de westzijde is een dakterras met grotere raampartij en deur, maar deze bevindt zich op voldoende afstand van de woningen aan de Hoge Rijndijk en het Utrechtse Jaagpad aan de overzijde van het Rijn-Schiekanaal om geen vermindering van privacy tot gevolg te hebben. Deze afstand is ongeveer 90 meter met daartussen nog het Rijn-Schiekanaal en het gebouw langs het water. Deze afstand is voldoende om geen vermindering van privacy te hebben.

De woningen aan de andere zijde, o.a. op het Waardeiland bij de jachthaven, het appartementencomplex aan de Laan der Verenigde Naties en woningen dicht bij de watertoren aan het Utrechtse Jaagpad en de Hoge Rijndijk zullen geen vermindering van privacy ondervinden. De woningen op het Waardeiland bij de jachthaven en het appartementencomplex aan de Laan der Verenigde Naties bevinden zich op ongeveer 100 meter afstand. Dat is voldoende afstand om geen vermindering van privacy tot gevolg te hebben, daar komt bij dat aan noord, oost en zuidgevel van de dakopbouw slechts kleine raampartijen zijn en geen dakterras. Er is alleen een smalle omloop om de opbouw heen.

De woningen aan het Utrechtse Jaagpad en de Hoge Rijndijk bevinden zich dichterbij, maar ook aan deze zijde zijn slechte kleine raampartijen, geen dakterrassen en de smalle omloop. Bij de meeste woningen zal over het daklandschap heen worden gekeken.

De dakopbouw zal uit de diverse richtingen zichtbaar zijn. Omdat er sprake is van een ondergeschikte toevoeging aan het bestaande hoofdvolume van de watertoren wordt het ruimtelijke karakter zichtbaar vanuit diverse invalshoeken en worden de visuele kwaliteiten van de toren niet onevenredig verstoord. De gevel van de dakopbouw aan de rechterzijde is gesloten van aard en door voldoende afstand tot het achtergebied en hoogte is er geen sprake van onevenredige vermindering van privacy.

Dakterras

Het dakterras komt aan de westzijde van de opbouw met uitzicht op het water. Aan deze zijde van de watertoren staan niet direct woningen geplaatst. Aan de zijde van de Hoge Rijndijk, de oostzijde kijkt men het achtergebied in van de woningen tussen de Hoge Rijndijk en het Utrechtse Jaagpad. Door de hoogte is dit niet te zien als vermindering van de privacy voor de bewoners. In de richting van het Utrechtse Jaagpad liggen de woonboten op ongeveer 30 meter, de woningen aan de overzijde van de Hoge Rijndijk op ongeveer 45 meter. Dit is voldoende afstand voor handhaving van de privacy

Het dakterras is gelegen aan de westzijde. Dit betekent dat woningen met buitenruimten en tuinen aan deze zijde van de watertoren aan het Utrechtse Jaagpad en de Hoge Rijndijk geen visuele hinder ervan zullen ervaren en er geen sprake van inkijk zal zijn. Er is aan deze zijde van de watertoren geen sprake van een onevenredige vermindering van uitzicht en privacy. De woningen aan de overzijde van het Rijn-Schiekanaal aan het Utrechtse Jaagpad en de Hoge

Rijndijk staan op voldoende afstand (circa 90 meter) om geen onevenredige vermindering van privacy en uitzicht tot gevolg te hebben. De woningen, de watersportvereniging en het appartementenblok op het Waardeiland staan ook op voldoende afstand (circa 100 meter) en aan deze zijde is het dakterras ook niet aanwezig.

4.3.2.2 Bezonning en daglichttoetreding

De watertoren geeft zeker een slagschaduw in zijn omgeving. In de ochtenduren zal die vallen bij de woonboten, in de middag en avond op de achterzijde van de woningen aan het Utrechtse Jaagpad. Dit is echter een bestaande situatie binnen de toegestane maximale hoogtes. De opbouw zal enigszins extra bijdragen aan de slagschaduw, maar dit zal gering zijn wegens de terugligging en de flauwe kap. De opbouw overschrijdt overigens de maximale goothoogte met ongeveer 35 cm, zodat de extra bijdrage minimaal is. Door de watertoren is in de ochtendsituatie schaduwval op de lintbebouwing op de woningen en achtertuinen aan de Hoge Rijndijk en het Utrechtse Jaagpad aan de westzijde, in de middag en vroege avondsituatie op woningen en achtertuinen aan de Hoge Rijndijk en het Utrechtse Jaagpad aan de oostzijde. Deze wordt veroorzaakt door de slagschaduw van het huidige bouwvolume. Het zal voornamelijk van invloed zijn in de late herfst, winter en vroege voorjaarsituatie. De dakopbouw zal enigszins extra schaduw geven, maar dit is een geringe uitbreiding van de huidige slagschaduw. Er is geen onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie.

4.4 Ecologie

4.4.1 Beleidskader

4.4.1.1 Gedragscode voor ruimtelijke ontwikkelingen

Het opstellen van de Gedragscode voor ruimtelijke ontwikkelingen in Leiden is het directe gevolg geweest van een wijziging in de Flora- en faunawet in 2005. Deze wijziging maakte het mogelijk voor gemeenten om een Gedragscode op te stellen, waarna bij naleving van de Gedragscode niet langer ontheffingen van de Flora- en faunawet zouden hoeven worden aangevraagd. In de Gedragscode moet een set van door het Ministerie van LNV goedgekeurde maatregelen zijn opgenomen om de bescherming van bedreigde soorten te garanderen.

Daarnaast zijn in de Gedragscode de gemeentelijke uitgangspunten in het kader van het 'Ecologische toetsingskader voor stedelijke projecten' (2003) verwerkt. De regels in de Gedragscode zijn gebaseerd op de metingen van het Stadsnatuurmeetnet. In de Gedragscode staat een overzicht van voorkomende bedreigde plant- en diersoorten in Leiden, en staan regels met betrekking tot het aanwijzen van alternatieve locaties voor habitats en herplanting van gekapte bomen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot verstoring, aantasting van groeiplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van soorten die beschermd zijn onder Flora- en faunawet. Vanuit de Flora- en faunawet geldt het 'nee, tenzij' principe, wat betekent dat activiteiten die mogelijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten in principe verboden zijn, tenzij maatregelen kunnen worden genomen om dit te voorkomen. Daarnaast moeten ook onbeschermde soorten zoveel mogelijk worden ontzien, volgens de zorgplicht. In planvorming en/of uitvoering dient daarom tijdig rekening te worden gehouden met aanwezigheid van (beschermde) flora en fauna.

4.4.2 Onderzoekresultaten

Er zijn voor de watertoren twee afzonderlijke zaken die van belang kunnen zijn voor de Flora- en faunawet:

- 1) de verbouwing van de watertoren; en
- 2) de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen van twee naar acht.

Op grond van de ecologische quick scan (Uittech, d.d. 2 april 2012) kan geconcludeerd worden dat er geen beschermde dier- of plantensoorten zijn te verwachten in het plangebied. Er zijn ook geen nesten aangetroffen. Er zijn binnen en buiten geen vleermuizen aangetroffen.

1) Er hoeft daarom geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Wel moet men tijdens de werkzaamheden vanuit de zorgplicht alert blijven op de aanwezigheid van vleermuizen, bijvoorbeeld in kieren aan de buitenzijde van de toren. Vanuit de verantwoordelijkheid voor de natuur in de stad zou men kunnen onderzoeken of het mogelijk is om bij de nieuwe opbouw gierzwaluwkasten te plaatsen.

2) De uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen van twee naar acht, gaat ten koste van het nu aanwezige groen. En dit gaat ten koste van schuil- fourageer- en broedgelegenheid voor vogels en ander dieren. Het is wenselijk om het parkeerterrein - ondanks de bestemming - een zo groen mogelijk karakter te geven en het waterbergend vermogen zo veel mogelijk in tact te laten. Dit kan gebeuren door inpassing in het ontwerp van half open verharding en heg, struiken of bescheiden bomen.

Conclusie

De uitvoering van dit plan leidt niet tot overtreding van de verboden als genoemd in artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. De planvorming kan zonder verdere verplichtingen volgend uit de Flora- en faunawet worden uitgewerkt. De Gedragscode van de gemeente Leiden dient te worden gevolgd, met de bijbehorende natuurkalender. Ook is- zoals altijd - de zorgplicht uit de Flora- en faunawet van toepassing. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende (en dus niet alleen de beschermde) dieren en planten en hun leefomgeving. De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor het aantoonbaar zorgvuldig handelen in het kader van de Flora- en faunawet

4.5 Parkeren

4.5.1 Beleidskader

4.5.1.1 CROW kencijfers

Het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek) is een kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De gemeente Leiden hanteert de kencijfers van het CROW als leidraad voor het bepalen van parkeereisen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze kencijfers worden landelijk geaccepteerd als leidende adviesnormen voor parkeersituaties.

Leiden werkt aan eigen beleid met betrekking tot parkeren; op 28 februari 2012 is de nota Beleidsregels parkeernormen Leiden (RV 120189) vastgesteld. Er dient echter nog een aanpassing van de verordening plaats te vinden, voordat daadwerkelijk met deze cijfers kan worden gerekend. Tot die tijd zijn de cijfers van het CROW leidend. Ten tijde van indiening van de aanvraag, waren de CROW cijfers ook geldend.

De CROW-kencijfers bieden adviesnormen voor verschillende functies en met verschillende bandbreedtes. De gemeente Leiden hanteert in beginsel de maximale bandbreedte met de strengste norm, behalve in gebieden die buitengewoon goed ontsloten zijn met het openbaar

vervoer, zoals gebieden in de directe omgeving van NS-station Leiden Centraal of NS-station Lammenschans.

Bij de berekening van de parkeereis wordt in beginsel van de bestaande situatie uitgegaan als zijnde de nulsituatie, waarbij het uitgangspunt geldt dat de parkeersituatie niet mag verslechteren. Ook in gebieden waar de parkeersituatie reeds slecht is kunnen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zolang aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

4.5.2 Onderzoeksresultaten

Naast de toren worden op eigen terrein acht parkeerplaatsen aangelegd. De locatie ligt in de schil om het centrum heen.

De verschillende te realiseren functies met de bijbehorende parkeerbehoefte zijn in onderstaande tabel samengevat:

Etage	Functie	Grootte	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen	Opmerkingen
0	Kelder				
1	Entree/ galerie	92.4	1 pp/100 m ² b.v.o.	1.0	Galerie is museum
2	B&B1	62.8			B&B norm motel/hotel
3	B&B1	92.4	1.5 pp/kamer	1.5	
4	B&B2	92.4	1.5 pp/kamer	1.5	
5	B&B3	92.4	1.5 pp/kamer	1.5	
6	Woning		1.7 pp/woning	2.0	Grote woning
7	Woning	168.2			
8	Woning	170.8			
9	Woning	116.8			
Totaal				7.5	

Uit de tabel blijkt dat er acht parkeerplaatsen nodig zijn. Uit de aanvraag blijkt dat er acht parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan aan de parkeereis.

4.6 Milieu

De Omgevingsdienst West Holland beoordeelt en toetst plannen aan de hand van een aantal milieuaspecten; bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, duurzaamheid en geluid. Ten aanzien van de eerste vijf genoemde aspecten zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. Het aspect geluid wordt hieronder besproken.

4.6.1 Geluid

Door Adviesbureau Hans Dokter is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Hoge Rijndijk. De Omgevingsdienst heeft gecontroleerd of het akoestisch onderzoek aan de eisen voldoet en of met de geadviseerde geluidwerende maatregelen wordt voldaan aan de eis van het bouwbesluit.

Geluidbelasting L_{den}

De berekende geluidsbelasting L_{den} op de voorgevel ten gevolge van de Hoge Rijndijk bedraagt maximaal 65 dB. Op basis van deze gevelbelasting is de benodigde geluidwering gebaseerd.

Karakteristieke Geluidwering G_{ak} volgens het Bouwbesluit

De vereiste karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie G_{ak} dient minimaal 32 dB te bedragen (65 – 33 dB) om het vereiste binnenniveau van 33 dB te bereiken.

Controle berekeningen

Verblijfsgebied	Gevel belasting	Geluidwering				Ventilatie	
		G_{ak} verblijfs Gebied	G_{ak} gebied vereist	G_{ak} verblijfs ruimte	G_{ak} ruimte vereist	Ventilatioerooster/ suskast	
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)		
Niveau 8	65	33,5	32,0	-	-	-	Voldoet
Slaapkamer 1	65	-	-	36,7	30	-	Voldoet
Slaapkamer 2	65	-	-	34,7	30	Alusta MD28K22.5V	Voldoet
Slaapkamer 3	65	-	-	32,0	30	Alusta MD28K22.5V	Voldoet
Slaapkamer 4	65	-	-	32,0	30	Alusta MD28K22.5V	Voldoet
Niveau 9	65	32,0	32,0	-	-	-	Voldoet
Bibliotheek	65	-	-	35,4	30	Alusta Virgo Claudia 200	Voldoet
Keuken/eten	65	-	-	30,7	30	Alusta Virgo Claudia 200	Voldoet

Conclusie geluid

Met toepassing van de in het rapport geadviseerde maatregelen wordt voldaan aan de Karakteristieke gevelisolatie eis G_{ak} van 32dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de eis uit het Bouwbesluit.

Er dient met name aandacht besteed te worden aan een goede kier- en naadafdichting.

4.7 Water

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is de waterbeheerder van onder andere de gemeente Leiden en is belast met het waarborgen van de kwaliteit van het water. Het Hoogheemraadschap hanteert bij nieuw ingediende plannen een oppervlaktecriterium van 500 m². Dit houdt in dat als er sprake is van 500 m² of meer nieuw te verharden oppervlak, er dan watercompensatie vereist is. Het verharde oppervlak dient dan in het plangebied of elders te worden gecompenseerd.

In dit geval gaat het om een (half) verhard oppervlakte (bestrating) van circa 120 m² voor het aanleggen van de acht parkeerplaatsen. Dit is ver onder het door het Hoogheemraadschap gehanteerde oppervlaktecriterium. Aldus speelt het aspect water geen rol in onderhavig bouwplan. Het plan is wel voorbesproken en het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat er geen belemmering is voor de uitvoering van het plan.

4.8 Kabels en leidingen

Op de locatie van het bouwplan zijn kabels en leidingen aanwezig die als huisaansluitingen dienen (zie bijlage 5). Bij de uitvoering van het plan worden hier geen problemen mee verwacht.

4.9 Algemene conclusie

Het bovenstaande beschouwd te hebben, kan worden geconcludeerd dat er geen bezwaren bestaan tegen het realiseren van het plan. De functies (wonen, bed- en breakfast, galerie) en de daarmee gepaard gaande (uiterlijke) wijzigingen aan de watertoren zijn passend op deze plek. De gemeente is bereid om aan deze ontwikkeling medewerking te verlenen. Puntsgewijs opgesomd zijn dit de (belangrijkste) redenen die aan deze beslissing ten grondslag liggen:

- het monumentale en architectonisch karakter van de watertoren wordt gerespecteerd, de verhoging/opbouw van de toren vormt een eigentijdse toevoeging aan het monument, het tast de hoofdvorm van de watertoren niet aan, maar vormt juist een ondergeschikt element;
- de opbouw is gewenst om in de kop van de watertoren een goede woonfunctie met buitenruimte en extra lichttoetreding mogelijk te maken;
- transformatie van oude nutsvoorziening naar een woning, galerie en bed- en breakfast is zeer gewenst. De watertoren is jaren lang buiten gebruik geweest behoudens tijdelijke bewoning en een markant ruimtelijk object (en Rijksmonument) verdient een nieuwe functie; het aanbieden van overnachtingen in de watertoren (B&B, logiesfunctie) is passend binnen dit bijzondere gebouw en op deze specifieke locatie;
- het plaatsen van de trap aan de buitenzijde is niet bezwaarlijk, omdat deze trap aan de achterzijde is gelegen en nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare ruimte. Ook betekent de trap door de relatief open en transparante uitvoering en plaatsing tussen twee steunberen, geen aantasting van het monumentale en architectonische karakter van de watertoren en van het beschermd stadsgezicht;
- de watertoren en de te realiseren opbouw liggen op voldoende afstand om de privacy van naastgelegen panden/woningen te waarborgen;
- de watertoren geeft in de huidige situatie zeker een slagschaduw in zijn omgeving. De opbouw zal hier enigszins extra aan bijdragen, maar dit zal minimaal zijn vanwege de terugligging, de geringe overschrijding van de maximale goothoogte met circa 35 cm en

de flauwe kap. Aldus is er geen sprake van een (onevenredige) afname van privacy en bezonning voor naastgelegen percelen;

- met de toepassing van de geluidwerende maatregelen, wordt voldaan aan de geluidseisen uit het Bouwbesluit en is er sprake van een akoestisch aanvaardbare situatie;
- er worden acht parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, hiermee wordt voorzien in het benodigd aantal parkeerplaatsen en wordt voldaan aan de parkeereis.

Hoofdstuk 5 Procedurele aspecten

5.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is het gedeelte van de Wro dat betrekking had op ontheffingen van het bestemmingsplan en projectbesluiten komen te vervallen.

Op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden indien deze in strijd is met het bestemmingsplan en er geen vergunningverlening mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 Wabo.

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend na het voeren van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan. Hierbij gelden drie mogelijkheden:

- indien in het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkmogelijkheid wordt gegeven dan kan deze toegepast worden op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1^o van de Wabo;
- indien het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkmogelijkheid biedt, maar bij algemene maatregel van bestuur afgeweken kan worden dan kan deze toegepast worden op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2^o van de Wabo;
- indien aan geen van bovenstaande voldaan kan worden, de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wabo doorlopen worden. Dit is een procedure op grond van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht.

5.2 Procedure

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Voor dit bouwplan is in het Bor geen mogelijkheid opgenomen voor een buitenplanse afwijking.

Daarmee is de juiste juridisch-planologische procedure voor het mogelijk maken van het ingediende bouwplan, het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo.

Het betreft een uitgebreide procedure. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit met deze ruimtelijke onderbouwing zes weken ter inzage wordt gelegd voor het indienen van zienswijzen. Iedereen kan gedurende die termijn een zienswijze indienen. De zienswijzen worden beantwoord in een zienswijzennota. Als gevolg van ingediende zienswijzen kan een omgevingsvergunning worden geweigerd. De aanvrager kan dan een aangepaste aanvraag indienen.

Geven de zienswijzen geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren, dan kunnen de indieners van de zienswijzen door de raadscommissie worden gehoord. De raadscommissie neemt een besluit op de zienswijzen en in voorkomende gevallen over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (zie paragraaf 5.2.1). Indien geen zienswijzen ingediend worden, kan direct na de ter inzage legging van het ontwerpbesluit een omgevingsvergunning verleend worden.

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat deze langs elektronische weg kenbaar is gemaakt. Tegen het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning kan rechtstreeks beroep worden aangetekend bij de rechtbank gedurende een termijn van zes weken na publicatie van de vergunning.

5.2.1 Verklaring van geen bedenkingen (vvgb)

Bij de toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o is in sommige gevallen een verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.

De Wabo biedt de raad op grond van artikel 6.5, derde lid Bop de mogelijkheid om een lijst van categorieën van gevallen vast te stellen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Met een dergelijke lijst kan de raad er voor zorgen dat het geen verklaring hoeft af te geven voor strijdige ruimtelijke activiteiten met een zeer beperkt planologisch belang, of activiteiten waarover de raad reeds eerder heeft besloten in de vorm van een gebiedsvisie, wijkontwikkelingsplan, stedenbouwkundig masterplan of soortgelijk ruimtelijk kader.

Op 2 december 2010 heeft de raad van Leiden besloten (RV 10.0122) een lijst met categorieën van gevallen vast te stellen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Daarnaast heeft de raad ervoor gekozen de verklaring niet vereist te laten zijn wanneer geen zienswijzen zijn binnengekomen op het ontwerpbesluit, of wanneer het college op grond van bestaand beleid niet mee wenst te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan. Omdat de bevoegdheid over het nemen van een beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning bij het college ligt, heeft een al dan niet positieve verklaring van de raad in het laatstgenoemde geval geen nut.

Dit plan betreft een project dat is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil. Bij dit project zullen de uiterlijke kenmerken van het pand (de watertoren) worden gewijzigd. Dit betekent dat er wellicht een verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist, afhankelijk of er zienswijzen zullen worden ingediend op het ontwerpbesluit. Bij de ter inzage legging van het ontwerpbesluit is daarom ook een ontwerp verklaring van geen bedenkingen gevoegd.

Tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn vijf zienswijzen ingediend (zie paragraaf 6.2.1). Dit betekent dat de indieners door de raadscommissie zullen worden gehoord en dat de raad een wgb zal moeten afgeven ten behoeve van verwezenlijking van het project. In de bijlagen is de wgb gevoegd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De aanvrager draagt de kosten en risico's voor het realiseren van het project. De gemeente Leiden zal geen investeringen doen.

In artikel 6.12 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1. Bro. Dit plan, het verbouwen van de watertoren, zowel in- als uitpandig, tot een gecombineerde woon- en galerieruimte en een bed- en breakfast, is niet aan te merken als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan worden opgesteld. Wel kan er als gevolg van het realiseren van het bouwplan eventuele planschade optreden en worden geclaimd. Om dit kostenverhaal te regelen, hebben de aanvrager/ontwikkelaar en de gemeente een planschadeovereenkomst ondertekend.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Zienswijzen

Via een publicatie in de Stadskrant, de Staatscourant en plaatsing op de gemeentelijke website zijn omwonenden op de hoogte gebracht van de termijn van ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning Hoge Rijndijk 156A. Tijdens deze periode van zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen tegen het voorgenomen besluit kenbaar te maken.

De ontwerp omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen vanaf maandag 8 oktober tot en met maandag 19 november 2012. Tijdens deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. Dit betekent dat de raadscommissie de indieners van de zienswijzen zal horen en de raad een wgb dient af te geven. Hierna zal het college besluiten de omgevingsvergunning al dan niet te verlenen. Als de raad besluit geen wgb af te geven, dan zal de omgevingsvergunning moeten worden geweigerd.

De beantwoording van de zienswijzen is vastgelegd in een zienswijzennota en is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

6.2.2 Beroep

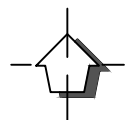
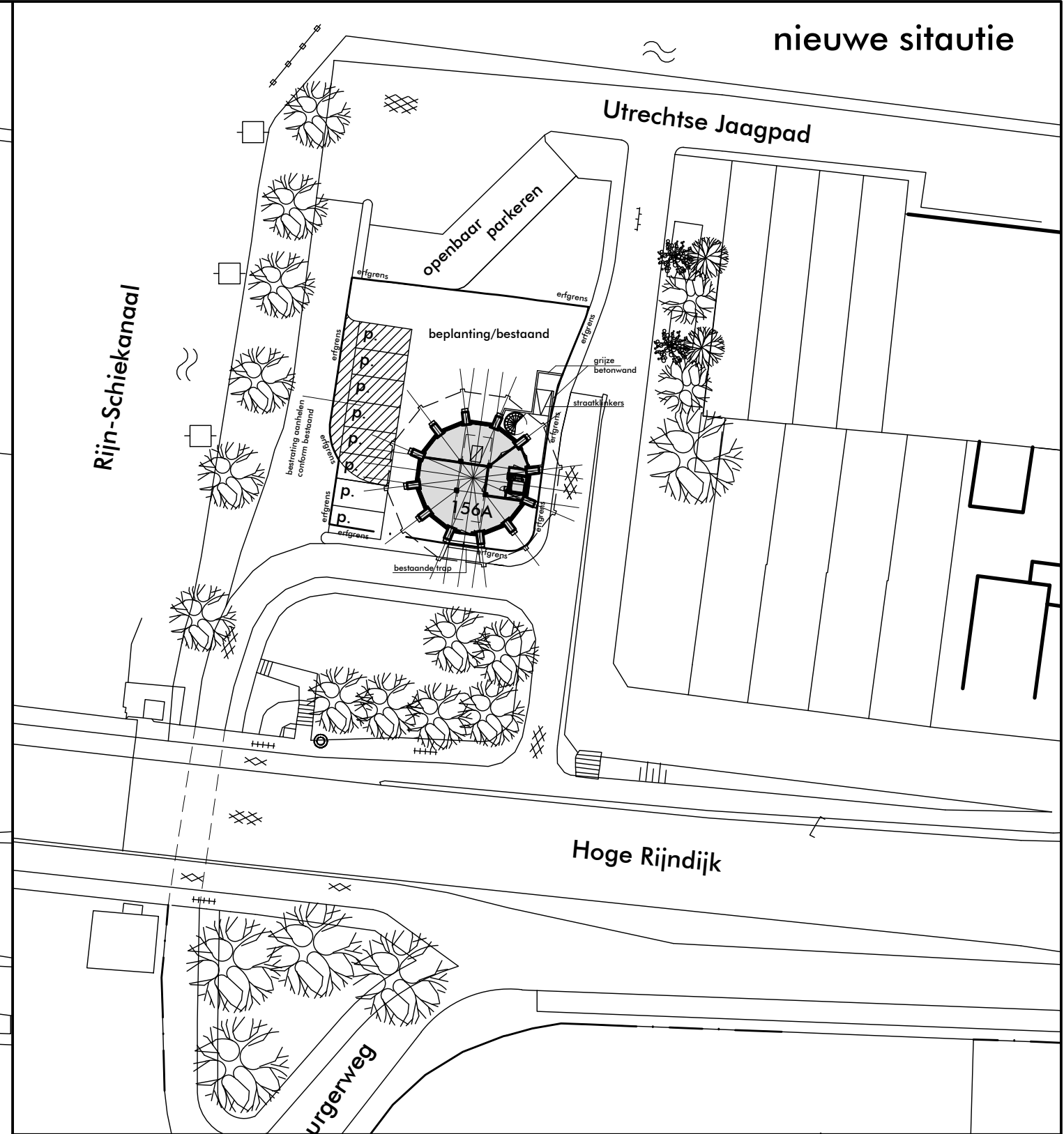
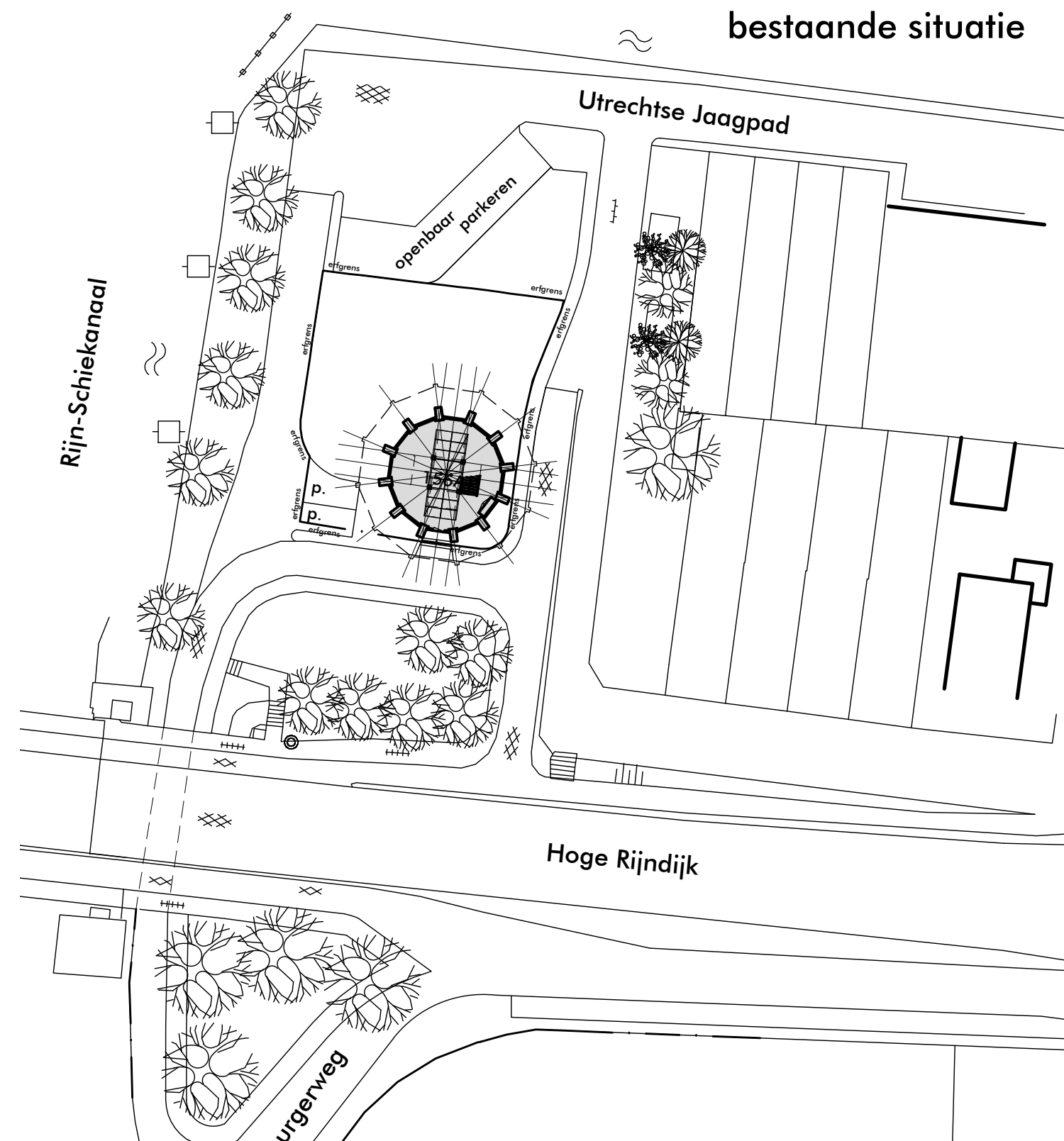
De uiteindelijk verleende omgevingsvergunning zal zes weken ter inzage worden gelegd; de beroepstermijn. Tijdens deze termijn kan direct beroep worden ingesteld of een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend bij de rechtbank tegen de verleende omgevingsvergunning door de volgende personen:

- belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijze te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

De definitieve vergunning zal dan in werking treden een dag na de afloop van de beroepstermijn of wanneer op een eventueel verzoek om voorlopige voorziening is besloten. Deze beroepstermijn zal worden aangekondigd in de Stadskrant en de Staatscourant.

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1 Bouwtekeningen



Hoge Rijndijk 156A - Leiden

gemeente : Leiden
sectie : M
nummer : 7532 en 7784 (ged.)



STOL architecten

Meer en Duin 5
2163 HA Lisse

0252 216962
KvK 28051102

Postbus 49
2170 AA Sassenheim

info@stolarchitecten.nl
www.stolarchitecten.nl

status	OMGEVINGSVERGUNNING		
datum	14-09-2012	gewijzigd	07-10-2011
tekenaar	SvS	29-03-2012	27-04-2012
formaat	A3	-	-
bestand	2199A00113	-	-

werk : Verbouwing watertoren - Hoge Rijndijk 156A - te Leiden

opdrachtgever : dhr. H.C. Uitterhoeve - Beukenlaan 165 - 2665 DW Bleiswijk

onderdeel : situatie bestaande en nieuwe toestand

schaal

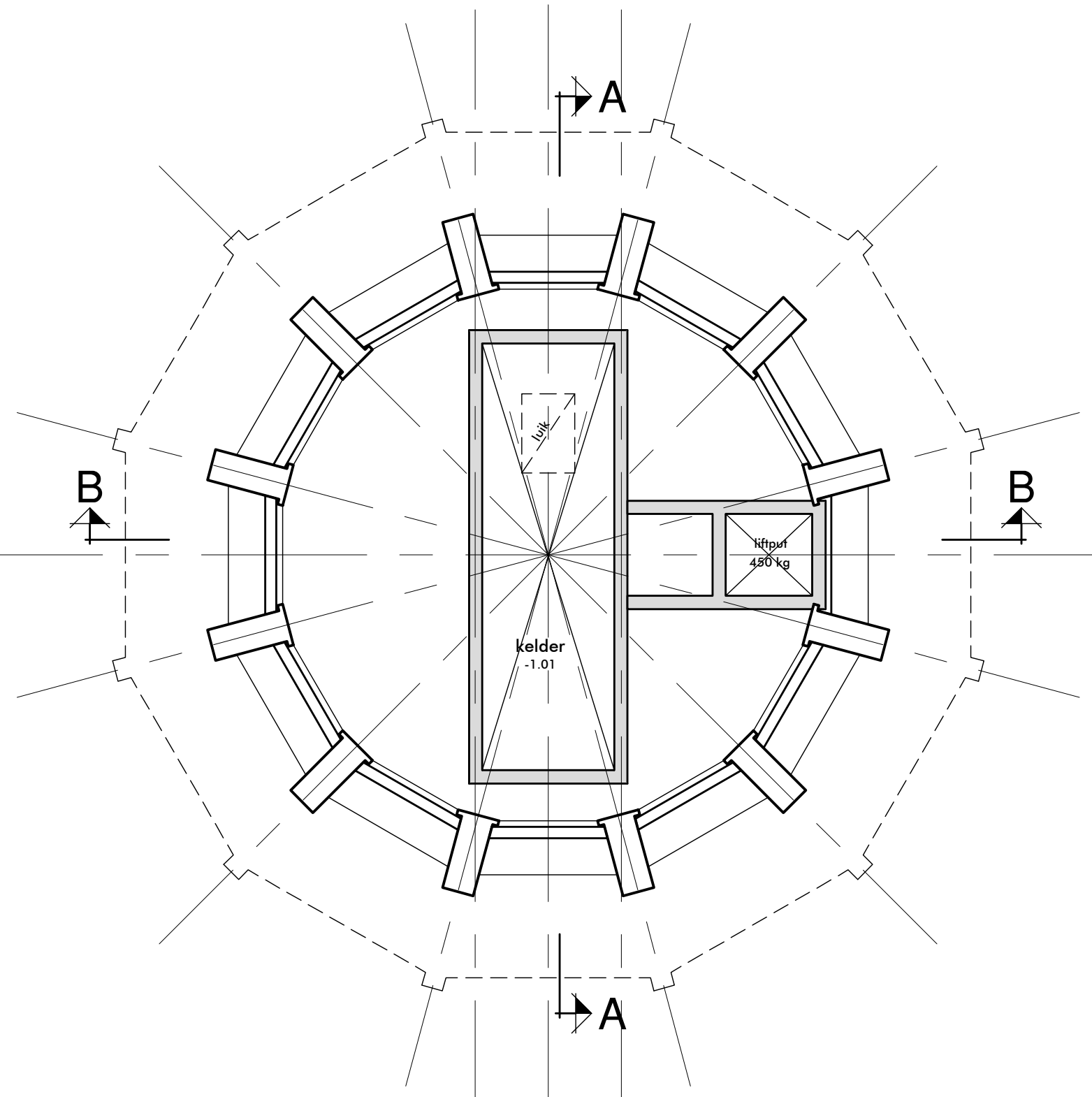
1:500

werknr.

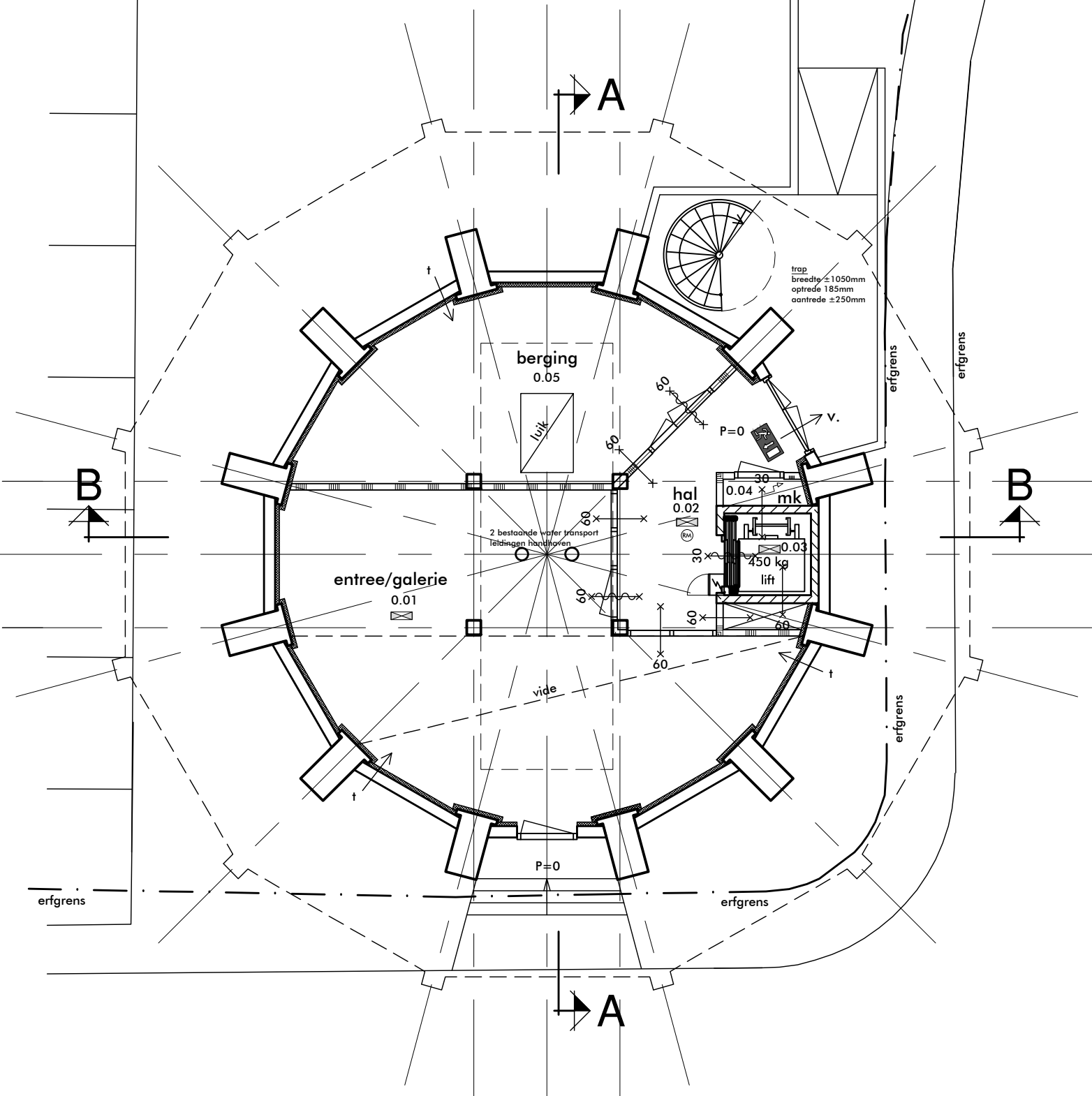
2199

bladnr.

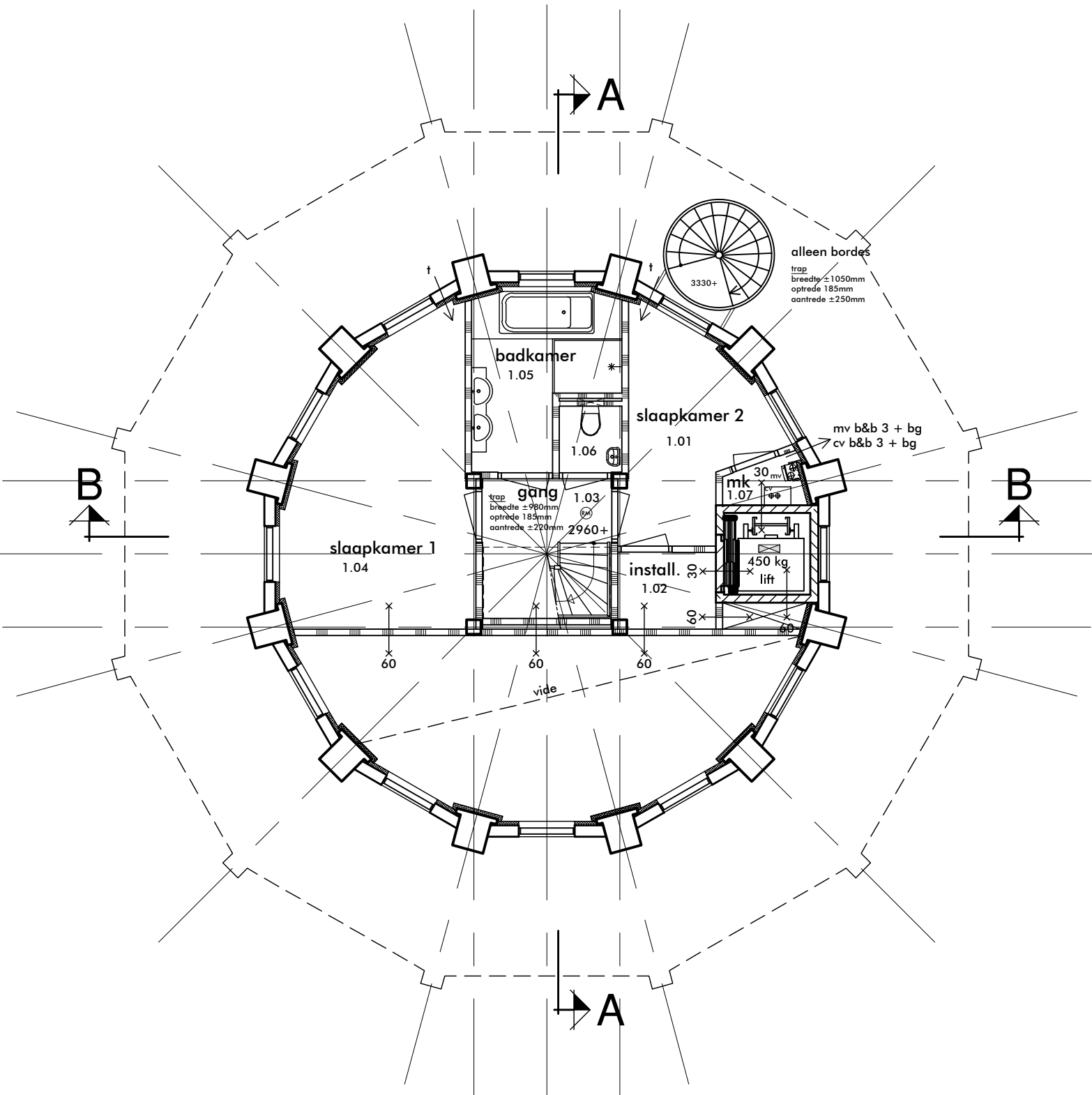
A.00



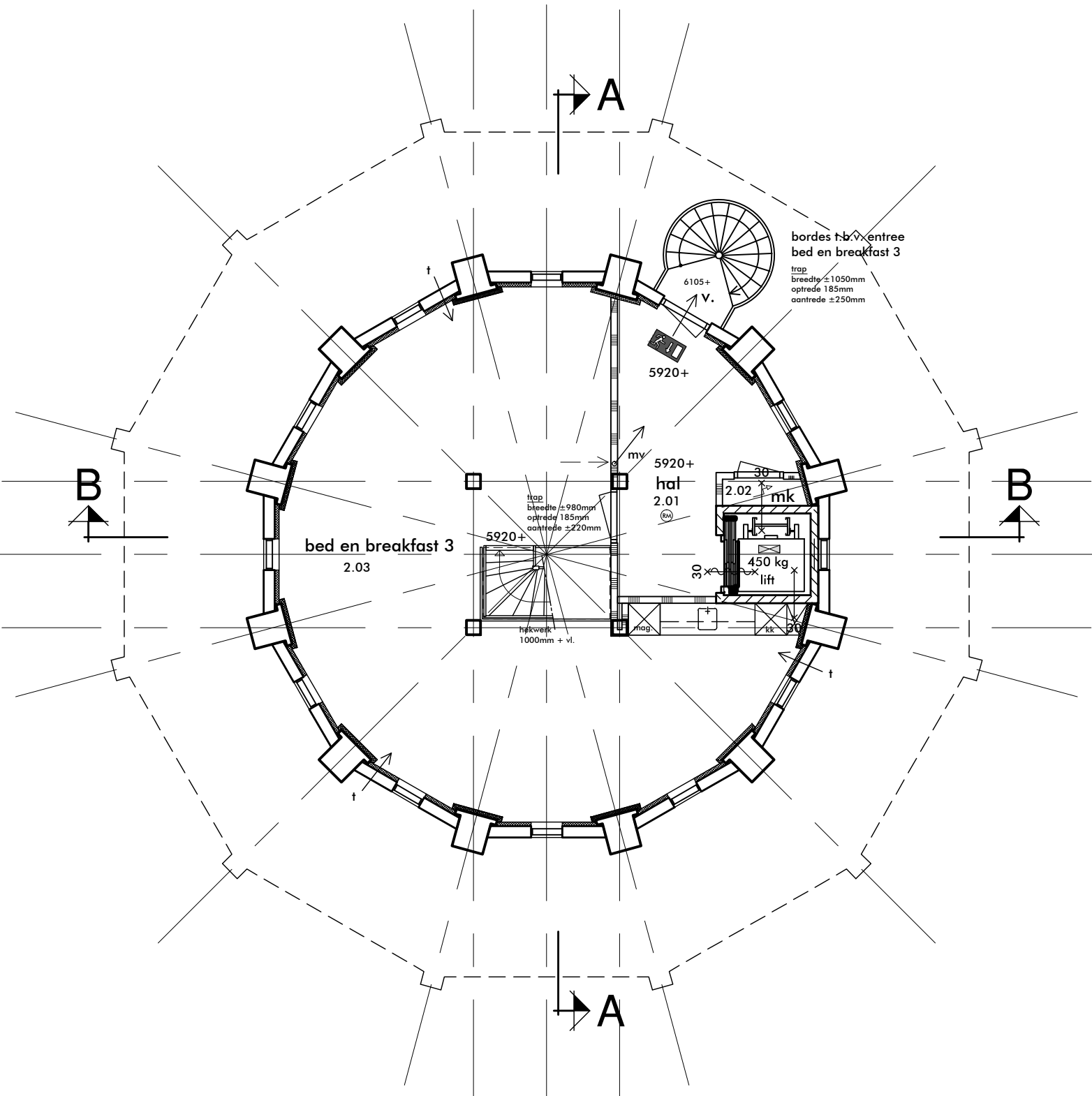
nivo -1 (2400-)



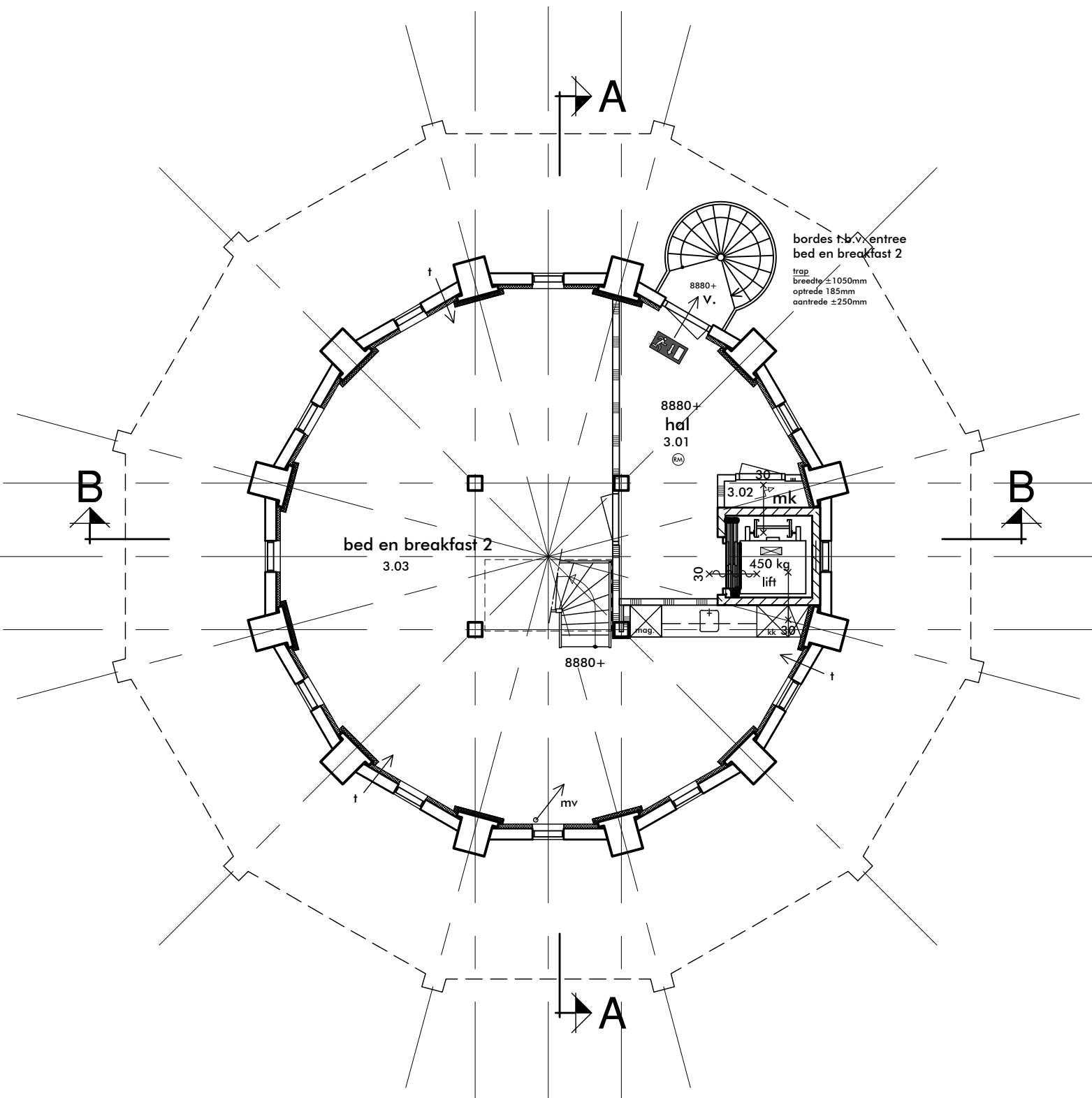
nivo 0 (P=0)



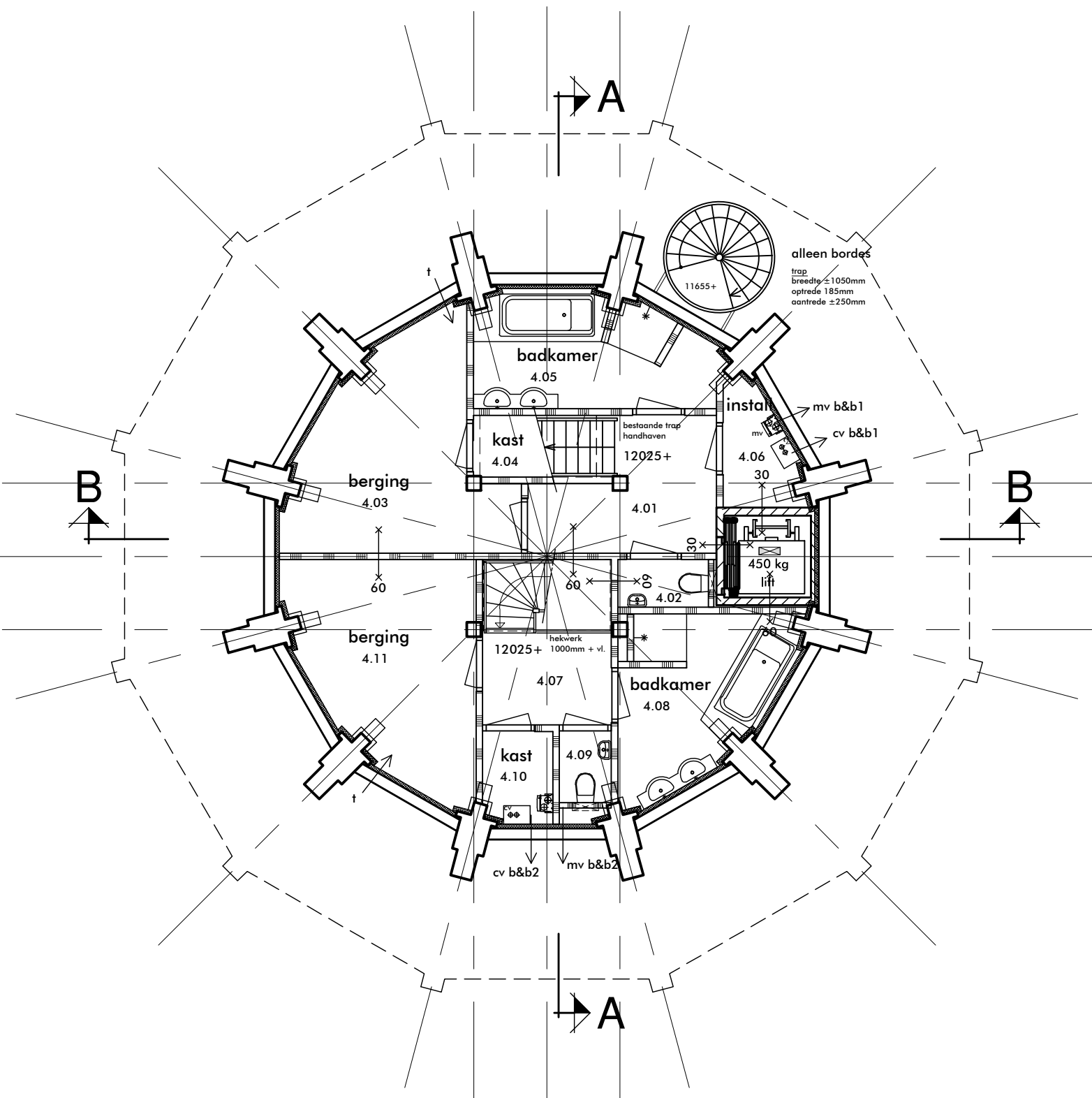
nivo 1 (2960+)



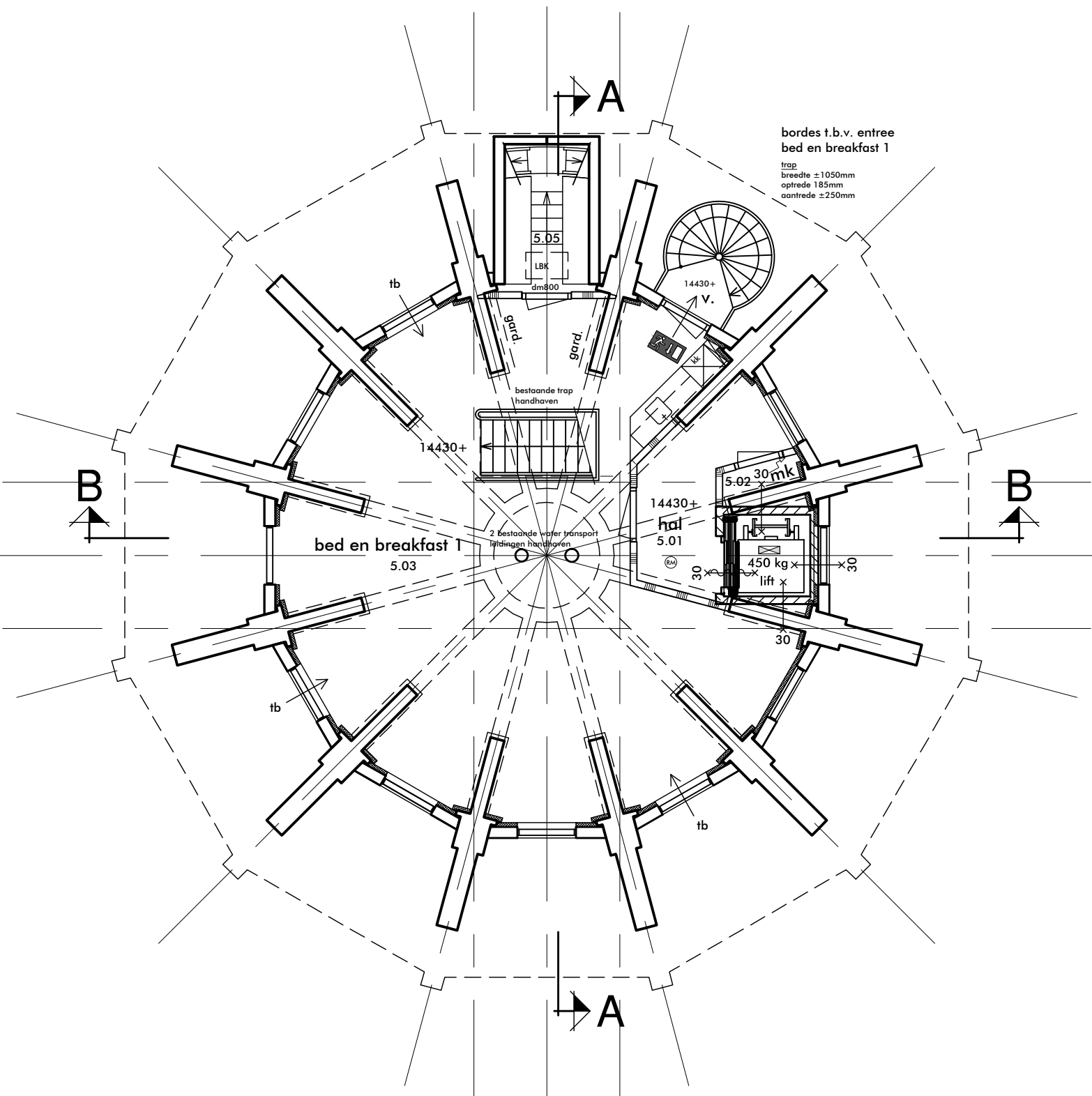
nivo 2 (5920+)



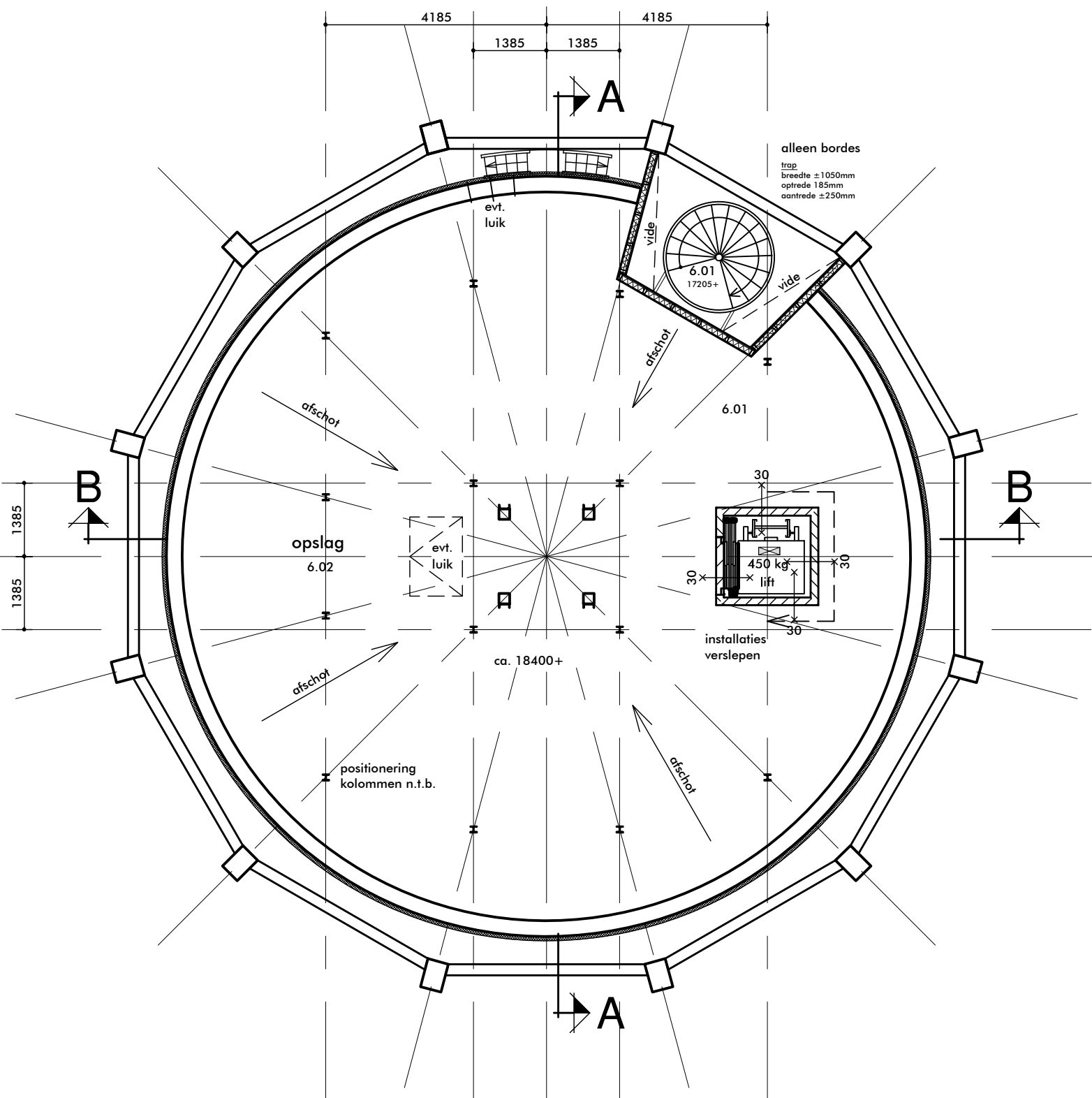
nivo 3 (8880+)



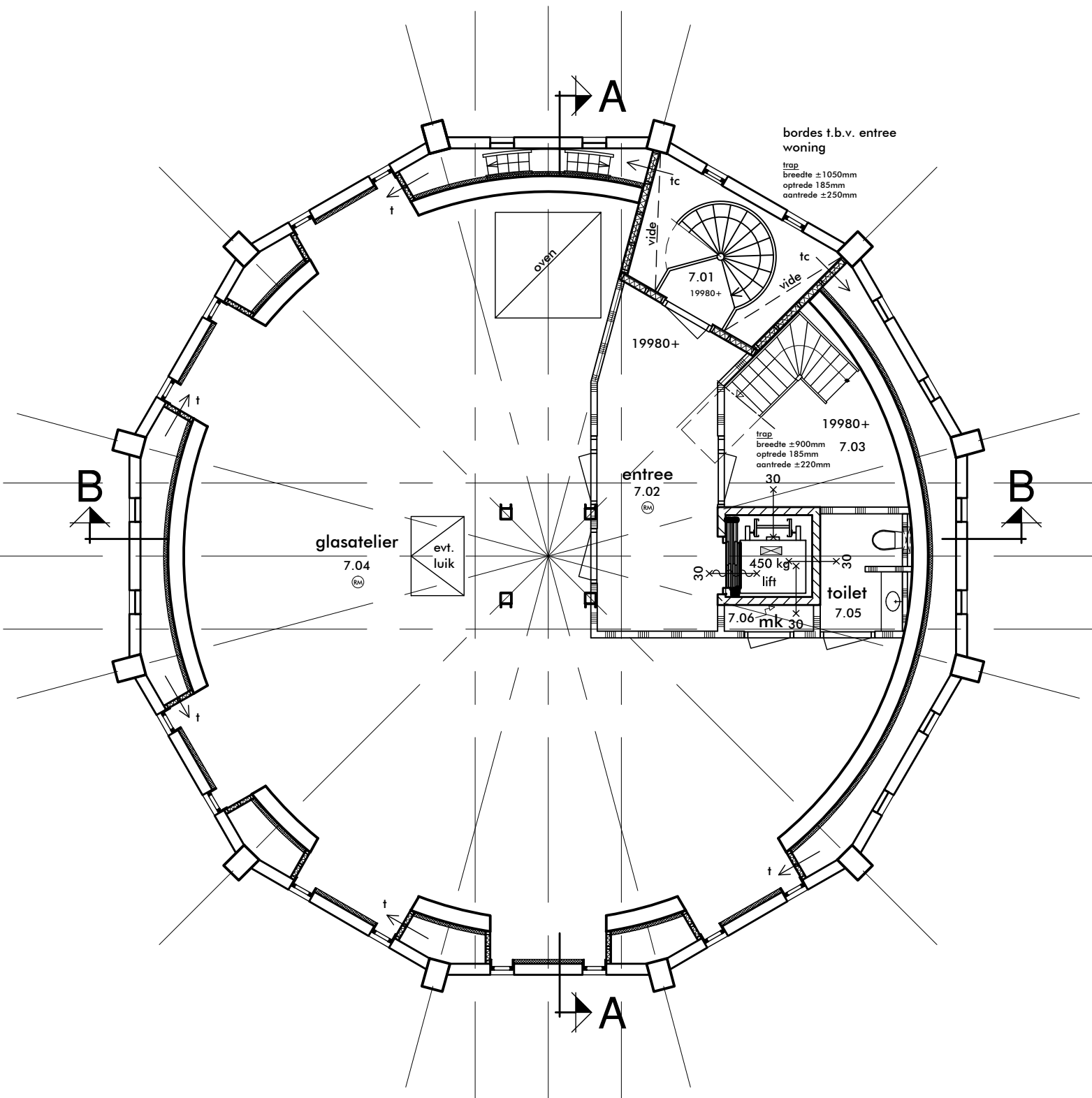
nivo 4 (12025+)



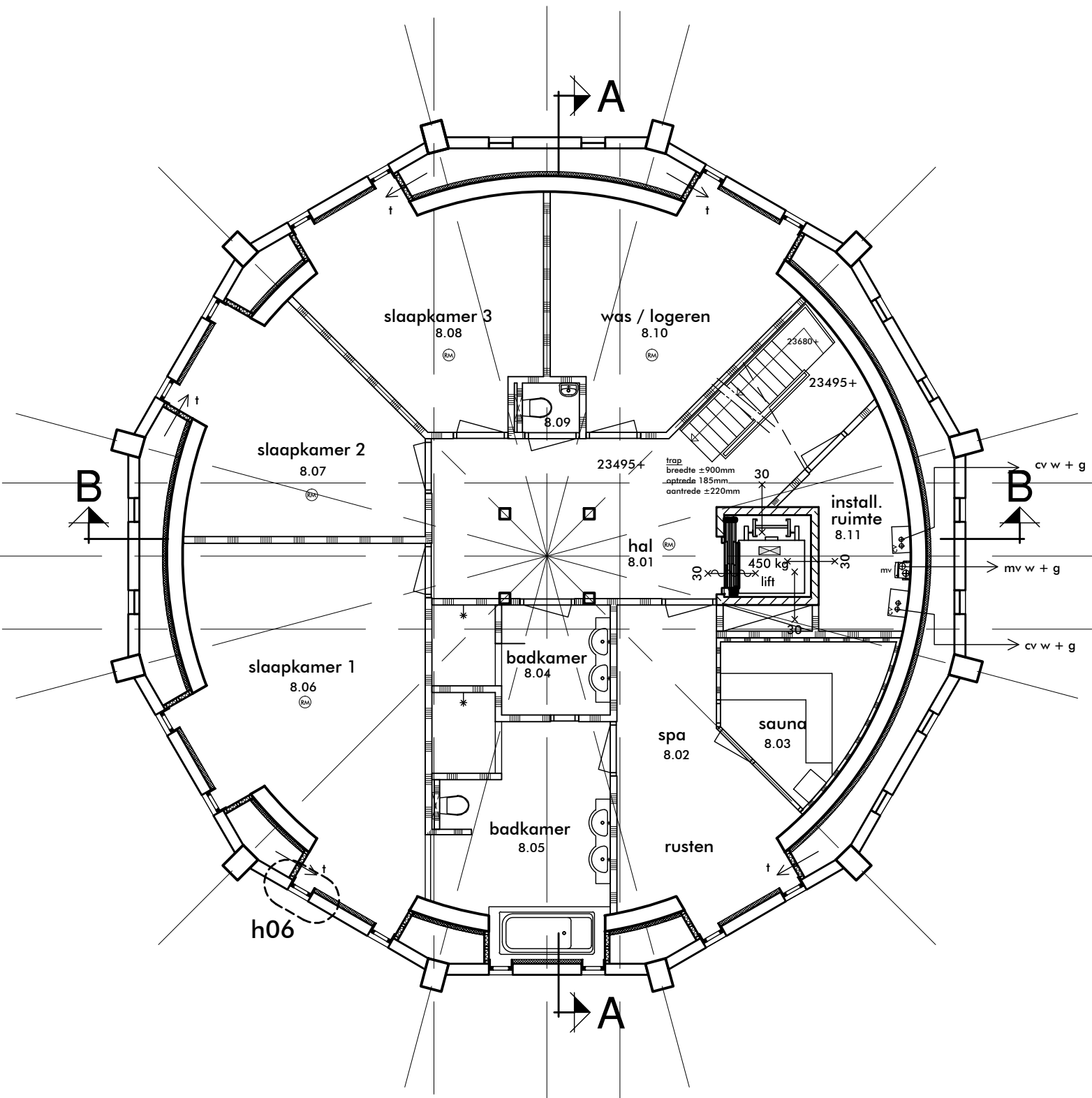
nivo 5 (14430+)



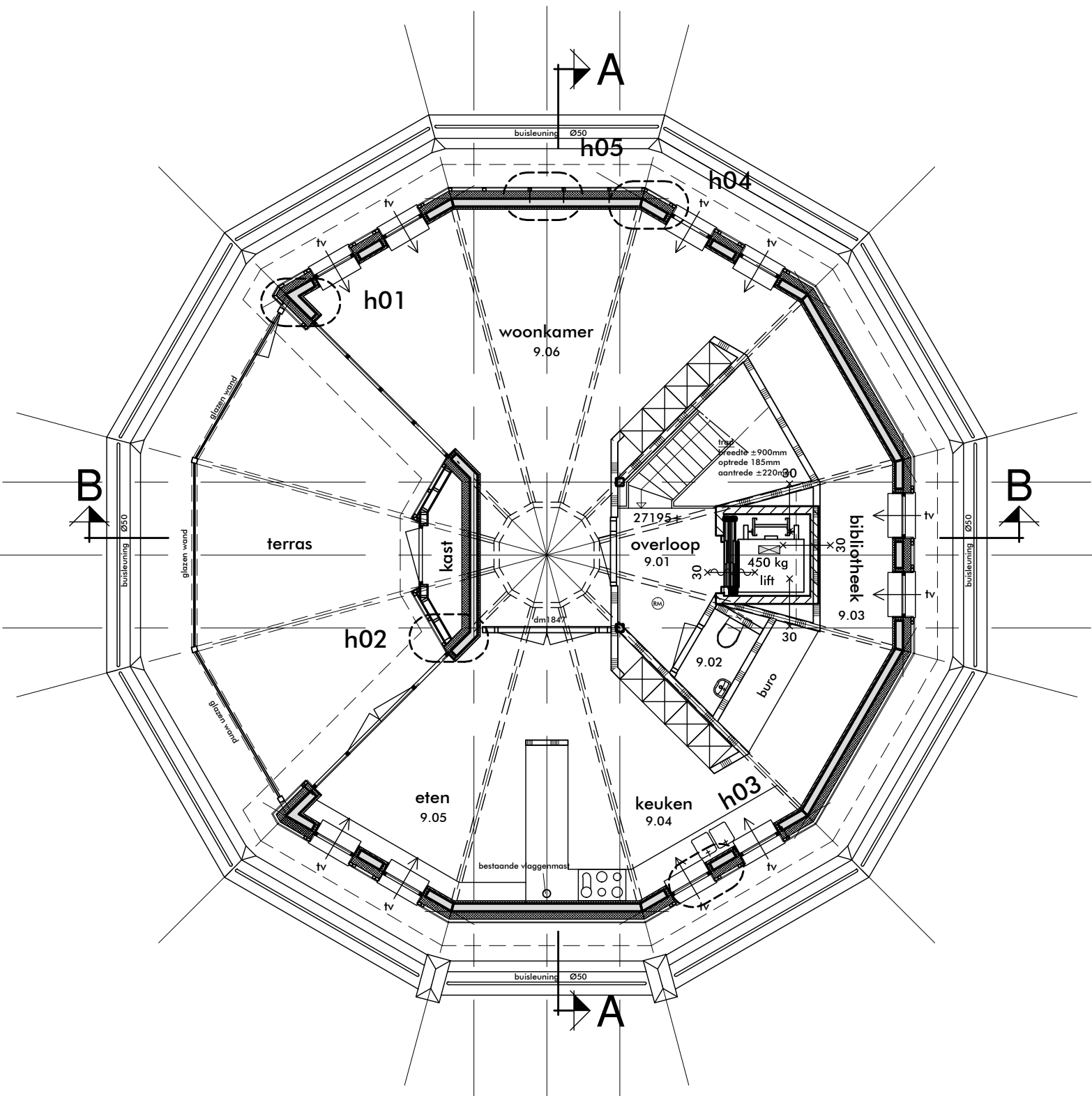
nivo 6 (ca. 18400+)
vloer bestaande waterbak



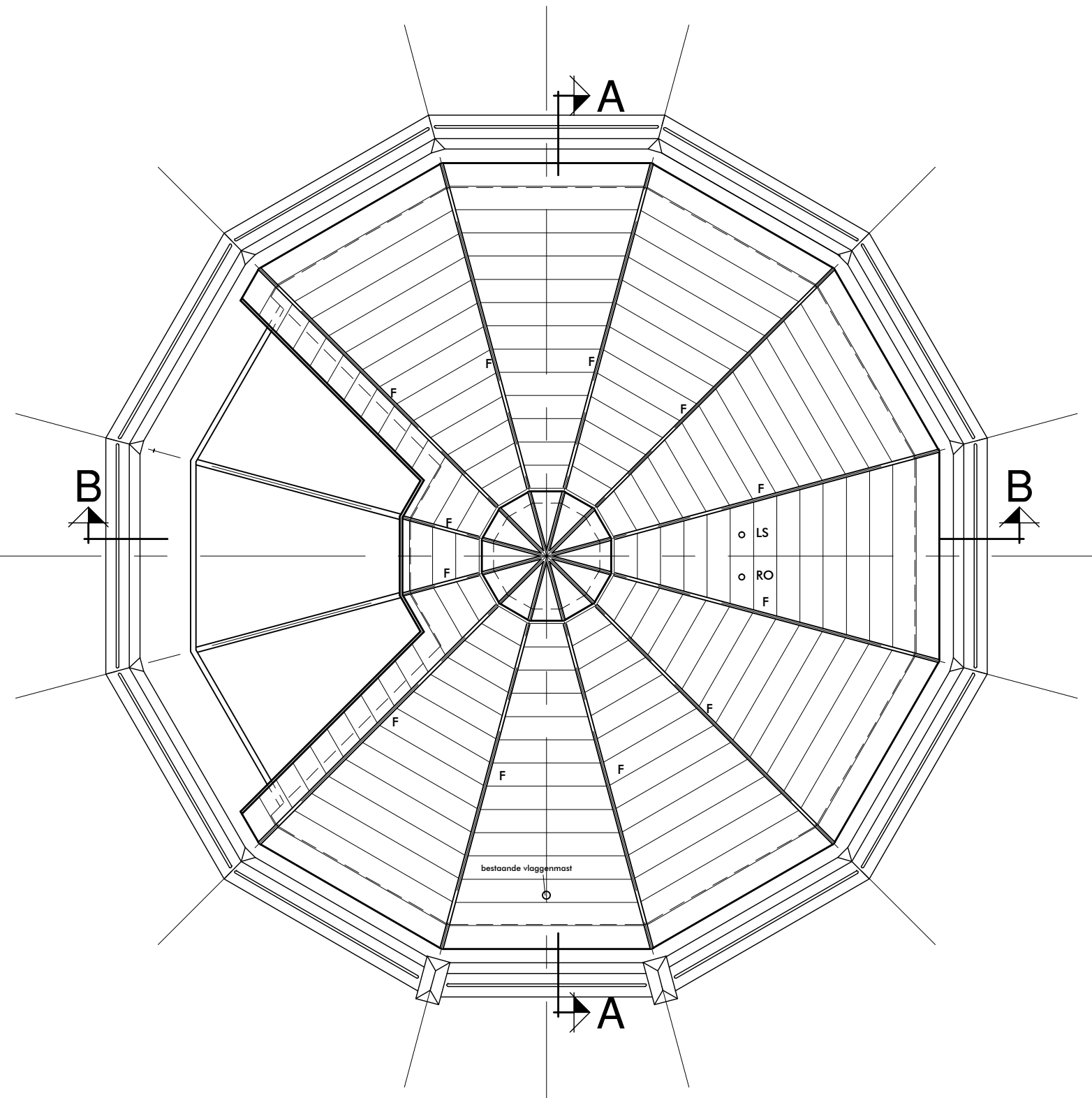
nivo 7 (19980+)



nivo 8 (23495+)



nivo 9 (27195+)



dakaanzicht

renvooi

algemeen

- voor een overzicht van de posities van verschillende gebruiksfunctie van het bouwwerk (muur-, leges en voorontfiet) zie Toetsing Bouwbesluit (zie tekening blad A.06)
- toe te passen bouwproducten dienen te zijn voorzien van een door ministerie goedgekeurde kwaliteitsverklaring (KOHO, KIVA, KMA, BBL of CE-markering)
- principedetailering gezichtsbepalende bouwdelen, zie tekening blad A.05
- voor afbeeldingen bestaande toestand, zie bijgevoegde foto-impressie

bouwkundig

- gewapeldbouw dakopbouw - van buiten naar binnen: glaspanelen op houten rinkel, rinkel 150mm, beton 150mm, rinkel 50mm
- kalkzandsteen
- bestaande constructie/wanden ongewijzigd
- in het werk gestort beton
- eps isolatie
- lichte scheidingwand
- ruimtenummer, b.v. communicatie bouwpartijen
- aanduiding principe detailering, zie tekening blad A.05
- bestaand toevoerrooster min. 25 l/s/m²
- toevoerrooster collectief min. 97 l/s/st, kleur afgestemd op omliggend werk
- ventilatorrooster min. 18,5 l/s/m², kleur afgestemd op omliggend kozijn
- ventilatie-afzuigrooster
- cv w + g
- cv woning + glasateller
- fetsnaad, dakbedekking in banen gemaakt uit één stuk

veiligheid

- 30/60 minuten WBD0 (weerstand branddoorslag brandoverlag)
- veiligheidsdeur, 30/60 minuten WBD0 (weerstand branddoorslag brandoverlag)
- vluchtroute te ontgrendelen in de vluchtrichting zonder gebruik te maken van een los voorwerp
- niet-ioniserende rookmelder conform NEN2555 (op lichtnet);
- waar nodig onderling gekoppeld (zie tekening blad A.06)
- transparantverlichting vluchtrichting conform NEN6088
- ruimte voorzien van algemene noodverlichting > 1 lux, conform NEN 1838
- de hoofddraagconstructie van het bouwwerk heeft een brandverendheid van 120-30=90 minuten op bezijken (vloer VG>13m²) en de permanente vuurbelasting volgens NEN 6090 < 500 MJ/m²
- alle vloeren hebben een minimale brandverendheid van 30 minuten op bezijken
- vloerdekking hoog 1000+ vloer
- stalen spijltrap, Ø 2100mm, opbreed 185mm, aanbreed ±250mm, vrije hoogte >2300mm, conform tabel 2.28b, kolom B, evt. ontheffing gevraagd op basis van de monumentale status van de watertoren
- elektrische installaties conform voorschriften NEN1010 (laatste druk)
- verlichtingssterkte van alle verblijfsruimten, verkeersruimten en liftkooi > 10 lux
- gasinstallaties conform voorschriften NEN1078
- alle algemene verkeersruimten en liftkooi voorzien van noodstroomverlichting > 1 lux
- beperking van uitbreiding van brand; inrichting brandcompartimentering zie Toetsing Bouwbesluit (tekening blad A.06)
- beperking van verspreiding van rook; inrichting rookcompartimentering zie Toetsing Bouwbesluit (tekening blad A.06)
- weerstandklasse voor inbraakverendheid minimaal Klasse 2 conform NEN5087/5096
- de watertoren wordt indien nodig voorzien van een droge blusleiding met op niveau 2, 3, 5 en 7 (de "woningentree-niveau") een aansluitpunt, e.e.a. ter nadere goedkeuring van de brandweer
- de watertoren wordt in de aangegeven ruimtes voorzien van brandmelders, indien nodig aangesloten op één centrale brandmeldercentrale, e.e.a. ter nadere goedkeuring van de brandweer
- de lift in de watertoren zal indien nodig worden uitgevoerd als brandveerlift; e.e.a. ter nadere goedkeuring van de brandweer

gezondheid

- (karakteristieke) geluidswering van buiten, van installaties en tussen ruimten onderling conform NEN5077
- geluidsniveau toiletten, mengkranen, mechanische ventilatie, warmwateraansluit en lift ten hoogste 30 dB(A)
- weering van vocht (van buiten) conform principe detailering, zie tekening blad A.05
- toilet en badkamer voorzien van vloer- en wandtegels (in toilet tot min. 1200+ vloer, in badkamer tot plafond)
- afvoer van afvalwater en fecaliën conform NEN3215 en NTR3216
- luchtverversing en spuivoorziening conform NEN1087 en NFR1088, berekening zie bijgevoegde notitie Toetsing Bouwbesluit (tekening blad A.06)
- drink- en warmwatervoorziening conform voorschriften NEN1006
- daglichttoetreding conform NEN2057, berekening equivalente daglichtoppervlakte zie bijgevoegde notitie Toetsing Bouwbesluit (tekening blad A.06); evt. ontheffing gevraagd op basis van de monumentale status van de watertoren

bruikbaarheid

- vrije doorgang en hoogte, =900x2300 tenzij anders aangegeven op tekening (dm=doorgang)
- oppervlakten van het bouwwerk, gebruiksoverlappende, verblijfsruimte en verkeersruimten zie bijgevoegde notitie Toetsing Bouwbesluit (tekening blad A.06)
- stallingruimte voor fietsen in berging nivo 0 en inrichting parkeervoorzieningen, zie tekening A.00 en A.02
- afmeting, indeling en leidingdoorvoeren meterputten conform NEN2768

energiezuinigheid

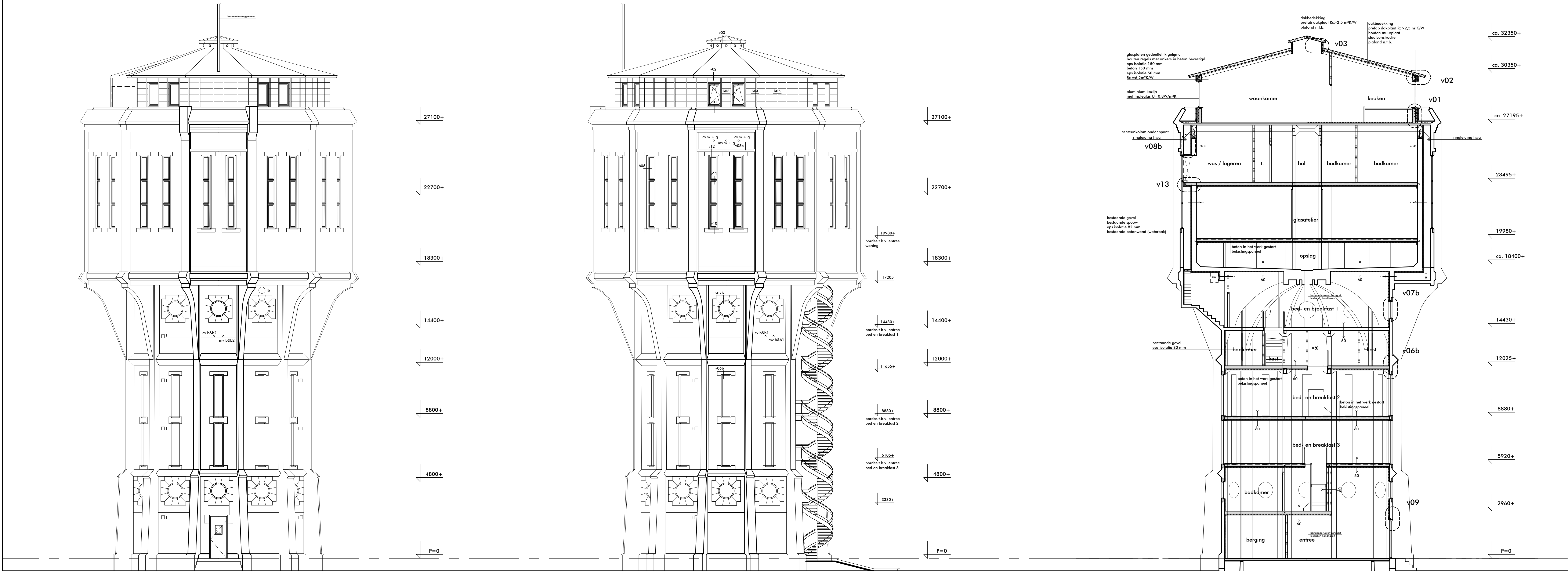
- uitwendige scheidingconstructie van het bouwwerk heeft conform NEN1068 een warmteverstand van ten minste 2,5m²/K/W
- energieprestatiecoëfficiënt wordt niet geëist conform BB art. 5.14

situatie

Hoge Rijndijk 156A - Leiden

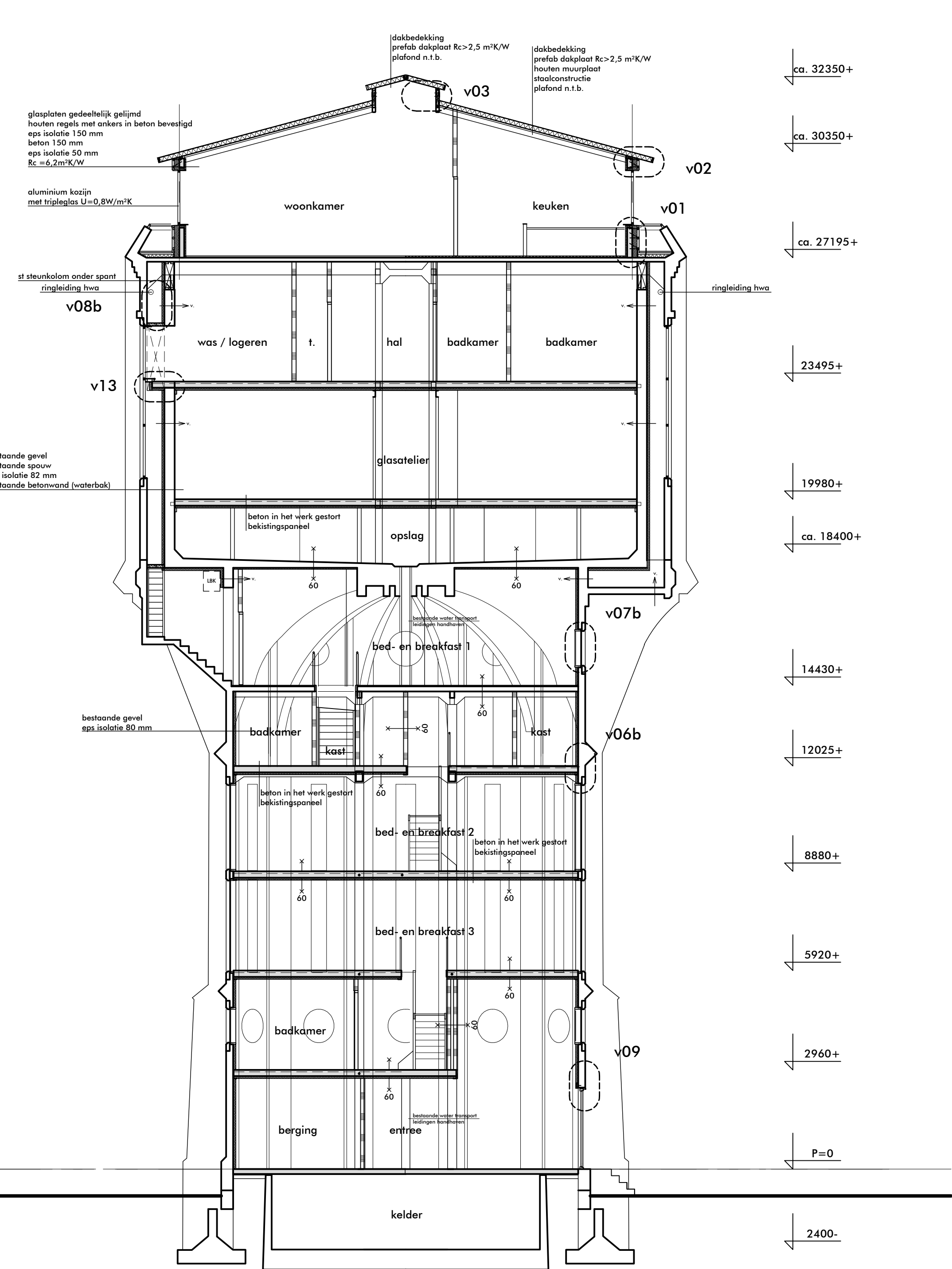
zie blad A.00

	<table><tr><td>status</td><td colspan="3">OMGEVINGSVERGUNNING</td></tr><tr><td>datum</td><td>14-09-2011</td><td>gewijzigd</td><td>07-10-2011</td></tr><tr><td>tekenaar</td><td>SvS</td><td>26-01-2012</td><td>13-03-2012</td></tr><tr><td>formaat</td><td>A0</td><td>29-03-2012</td><td>27-04-2012</td></tr><tr><td>bestand</td><td colspan="3">Z199A00113</td></tr></table>	status	OMGEVINGSVERGUNNING			datum	14-09-2011	gewijzigd	07-10-2011	tekenaar	SvS	26-01-2012	13-03-2012	formaat	A0	29-03-2012	27-04-2012	bestand	Z199A00113			<table><tr><td>school</td><td>1:100</td></tr><tr><td>werknr.</td><td>2199</td></tr><tr><td>bladnr.</td><td>A.02</td></tr></table>	school	1:100	werknr.	2199	bladnr.	A.02
status	OMGEVINGSVERGUNNING																											
datum	14-09-2011	gewijzigd	07-10-2011																									
tekenaar	SvS	26-01-2012	13-03-2012																									
formaat	A0	29-03-2012	27-04-2012																									
bestand	Z199A00113																											
school	1:100																											
werknr.	2199																											
bladnr.	A.02																											
werk : Verbouwing watertoren - Hoge Rijndijk 156A - te Leiden																												
opdrachtgever : dhr. H.C. Uitterhoeve - Beukenlaan 165 - 2665 DW Bleiswijk																												
onderdeel : plattegronden nieuwe situatie																												

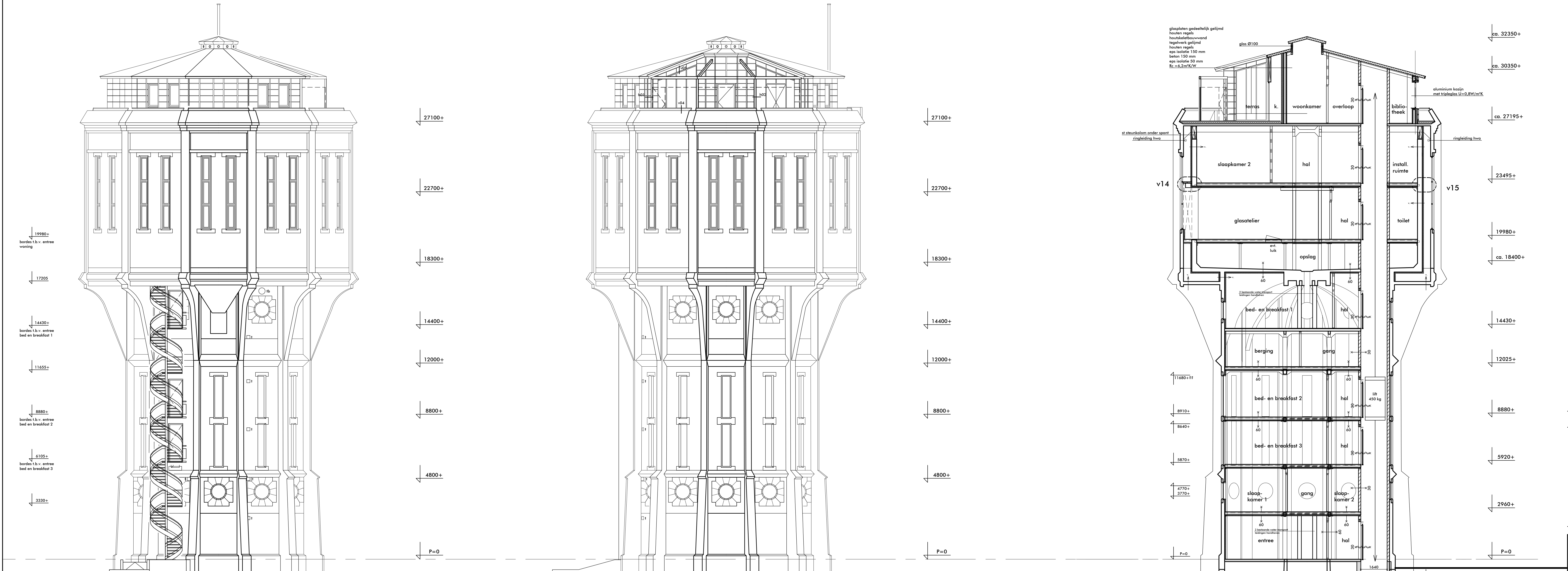


voorgevel

rechter zijgevel

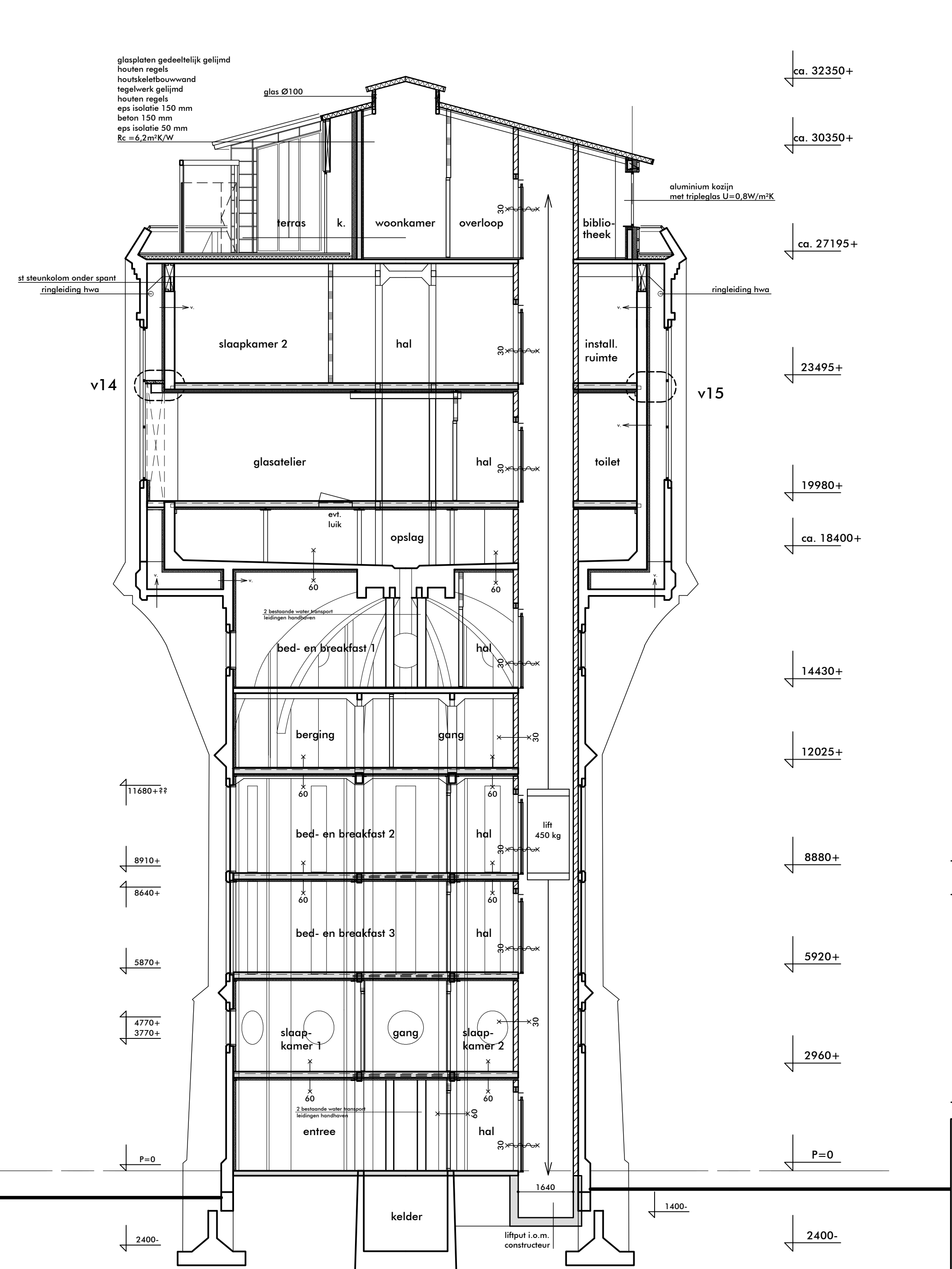


doorsnede A-A



achtergevel

linker zijgevel

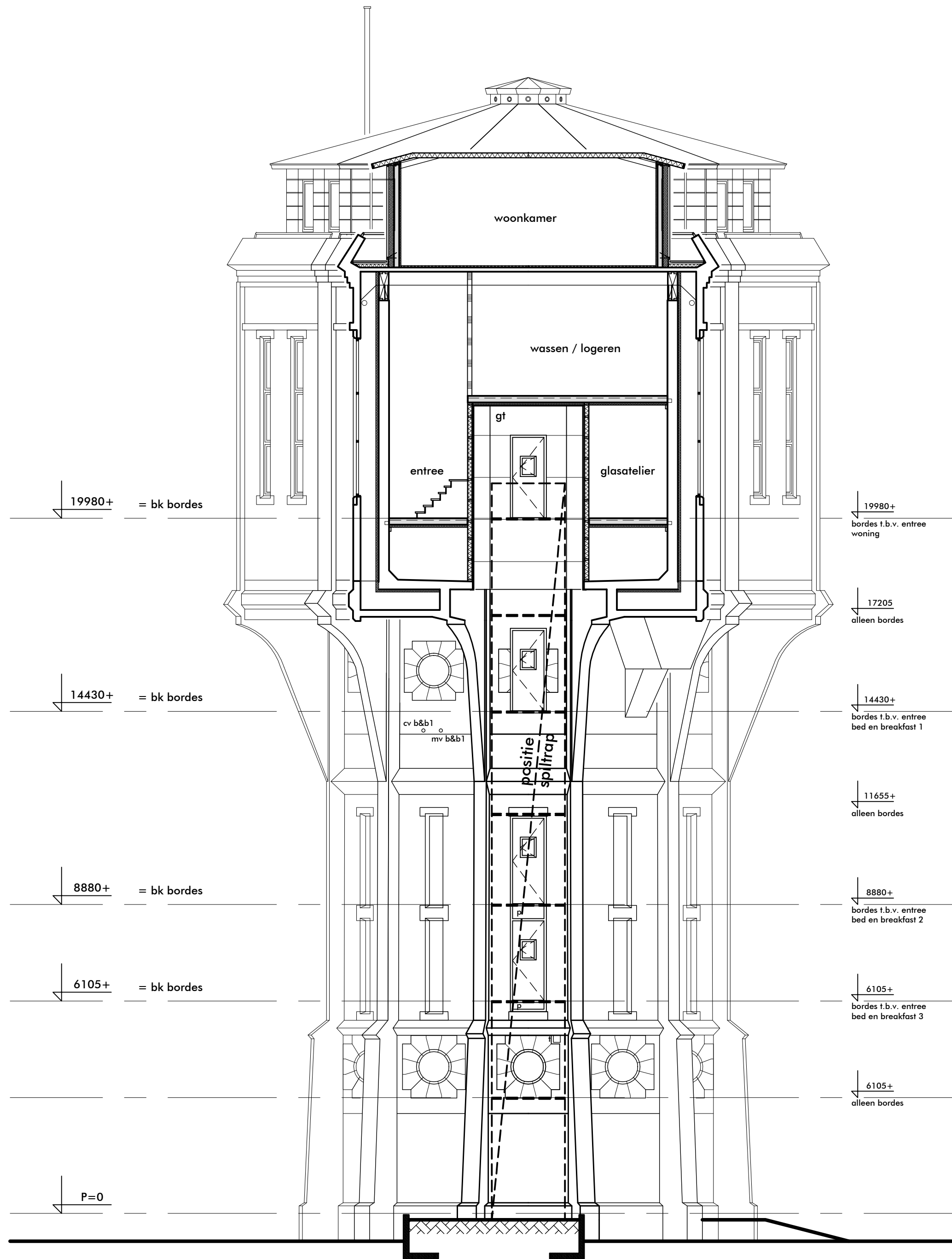


doorsnede B-B

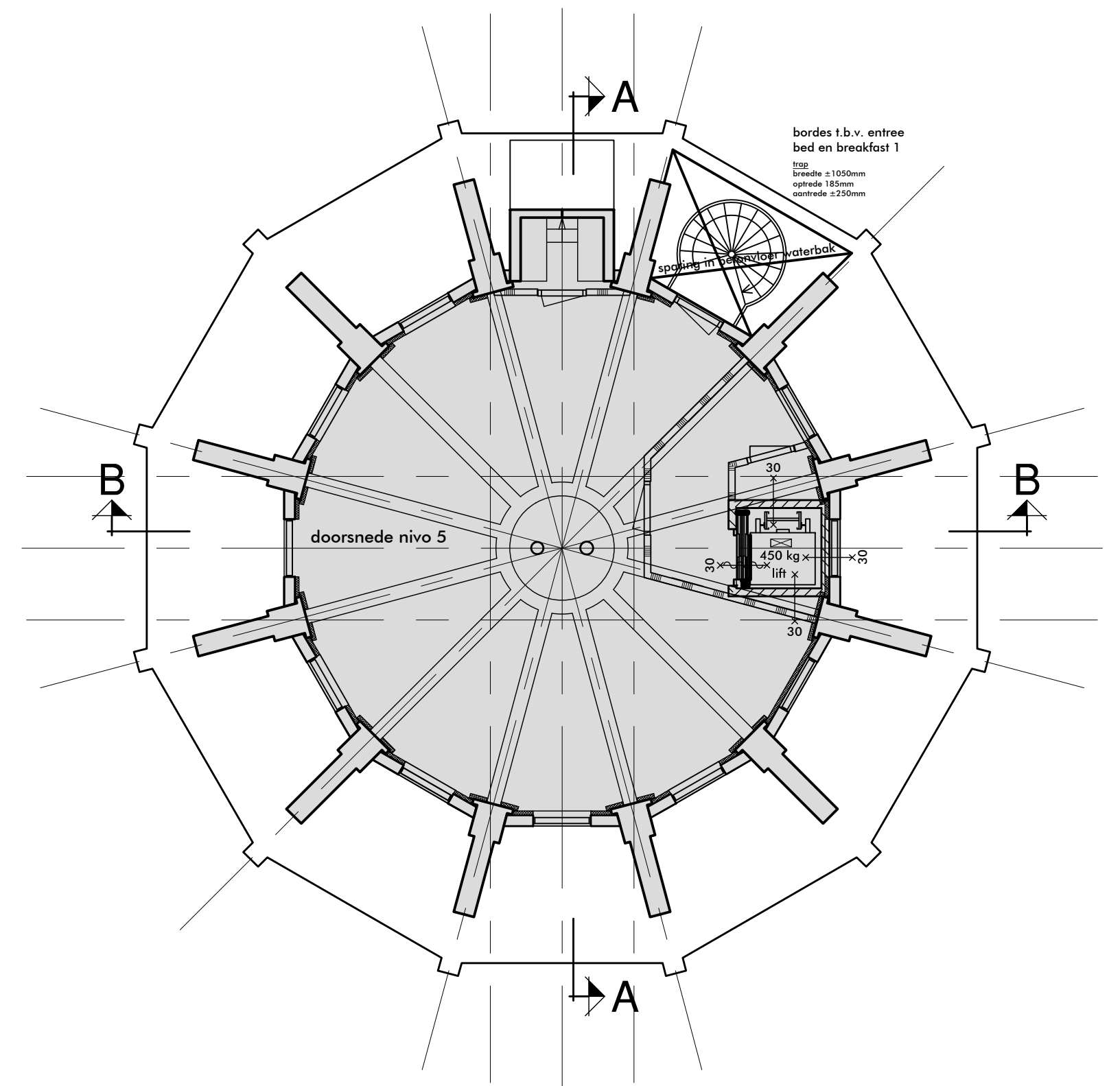
kleur- en materiaalstaat (exacte kleuren volgens "Leidse kleurenwaier")		
omschrijving	materiaal	kleur
gevel dakopbouw	glaspanelen AGC	licht grijs nr. 007VVV06
kazijnen, ramen en deuren dakopbouw	aluminium	muiskrijts Ral 7005
dakbedekking	zink in stroken	zinkgrijs
pergola dakopbouw	staal	muiskrijts Ral 7005
leuning dakrand	staal	muiskrijts Ral 7005
nieuw raamkozijnen in bestaand werk	aluminium	ankerzwart nr. 50
nieuw deurkozijn in bestaand werk	hout	wit als bestaand
nieuwe buitendeur in bestaand werk	hout	transparant als bestaand
nieuwe splitsing buiten	thermisch verzinkt staal	lichtgrijs
muurooster nieuw (f)	aluminium	afgestemd op omliggend metselwerk

						school		
status		OMGEVINGSVERGUNNING						
datum		14-09-2011	gewijzigd		07-10-2011			
tekenaar		SvS	26-01-2012		29-03-2012		1:100	
formaat		A0	27-04-2012					
bestand		2199A00113						
						werkst.		
								2199

werk : Verbouwing watertoren - Hoge Rijndijk 156A - te Leiden
opdrachtgever : dhr. H.C. Uitterhoeve - Beukenlaan 165 - 2665 DW Bleiswijk
onderdeel : gevelaanzichten en doorsneden nieuwe situatie



gevelfragment entreedeeuren t.p.v. spiltrap



onderaanzicht waterbak

kleur- en materiaalstaat (exacte kleuren volgens "Leidse kleurenwaier")

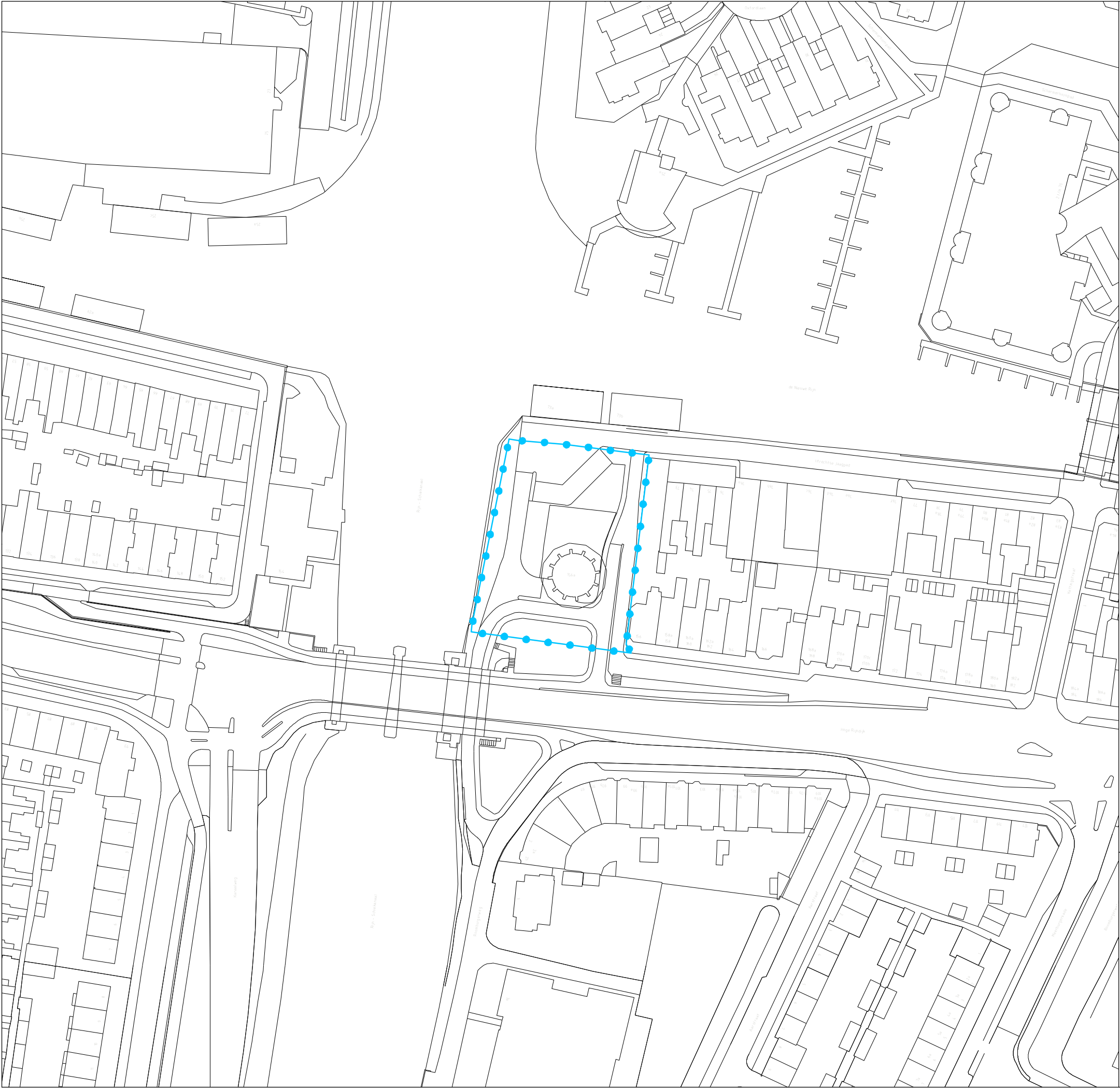
omschrijving	materiaal	kleur
nieuwe deurkozijnen in bestaand werk	hout	wit als bestaand
nieuwe buitendeuren in bestaand werk	hout	transparant als bestaand
paneelvulling (p)	trespa	licht grijs
gevelbekleding binnenzijde (gt)	trespa	licht grijs

OMGEVINGSVERGUNNING			
status	27-04-2012	gewijzigd	-
datum	SvS	-	-
tekenaar	A2	-	-
bestand	2199A00113	-	-

werk : Verbouwing watertoren - Hoge Rijndijk 156A - te Leiden
opdrachtgever : dhr. H.C. Uitterhoeve - Beukenlaan 165 - 2665 DW Bleiswijk
onderdeel : gevelaanzicht entree's spiltrap + onderaanzicht waterbak

1:100
2199
A.08

Bijlage 2 Plancontour



LEGENDA

PLANGEBIED



grens van de omgevingsvergunning

VERKLARING



o_NL.IMRO.0546.PB00067.dwg



Omgevingsvergunning

Hoge Rijndijk 156A

Status	IDN.IMRO		
vastgesteld	NL.IMRO.0546.PB00067-0301		
Datum	Schaal	Formaat	Bladnr
11-12-2012	1:1.000	A3	1 van 1
Archiefnummer pdf-versie			
GE-12.224			

Gemeente Leiden, Postbus 9100, 2300 PC Leiden

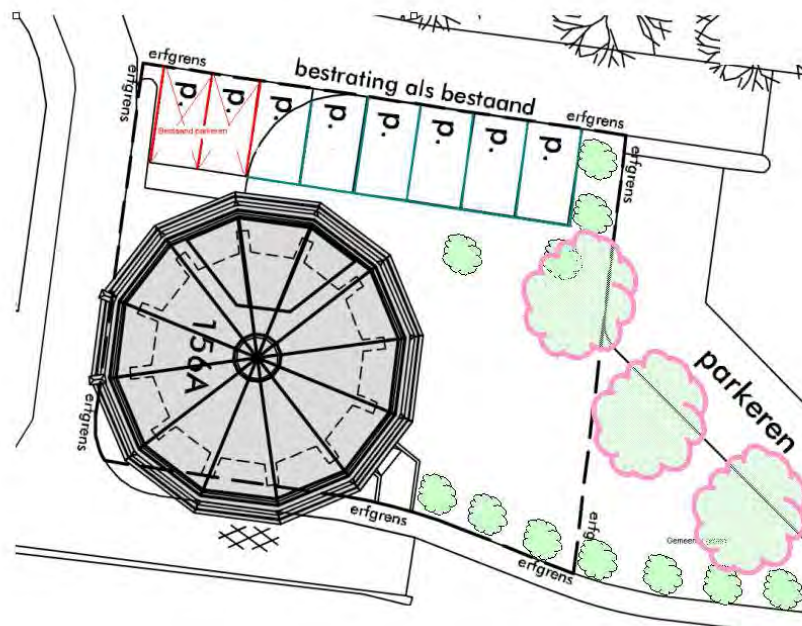


Leiden

Afdeling Realisatie
Team Onderwijshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

Bijlage 3 Flora- en fauna quickscan

Quickscan Flora- en faunawet aanleg parkeervoorzieningen en verbouwing Hoge Rijndijk 156a



COLOFON

Titel: 'Quickscan Flora- en faunawet aanleg parkeervoorziening en verbouwing Hoge Rijndijk 156a
 Subtitel: Inventarisatie en beoordeling van natuurwaarden in het kader van de Flora- en faunawet
 Projectcode: HC/285/12
 Datum: 2 april 2012

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING EN CONCLUSIES.....	2
1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding en doelstelling	2
1.2 Situatie.....	2
1.3 Algemene opzet en werkwijze	2
2 FLORA EN FAUNA VAN HET ONDERZOEKSGEBIED	3
2.1 Methode	3
2.2 Potentiële verblijfplaatsen	3
2.3 Flora.....	3
2.4 Zoogdieren.....	3
2.5 Broedvogels	3
2.6 Amfibieën	3
2.7 Reptielen	4
2.8 Vissen.....	4
2.9 Ongewervelde	4
3 GERAADPLEEGDE BRONNEN	4

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Op verzoek van de gemeente Leiden is er een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd ten behoeve van een ruimtelijke onderbouwing van de aanleg van 6 parkeerplaatsen aansluitend aan de twee bestaande parkeerplaatsen en de verbouwing van de watertoren Hoge Rijndijk 156a, overeenkomstig de aanvraag omgevingsvergunning geregistreerd bij de gemeente onder nummer 120513-375661.

De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn hierbij getoetst aan de Flora- en faunawet.

Het onderzoek is gebaseerd op een éénmalig veldbezoek op 2 april 2012.

Uit de quickscan komen de volgende zaken naar voren:

- In het gebied en in de watertoren zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten;
- Vanwege het ontbreken van openingen in de watertoren, kan geconcludeerd worden dat geen verblijfplaatsen van vleermuizen en andere dieren aanwezig kunnen zijn.
- Er zijn geen zoogdiersoorten aangetroffen
- Er zijn geen kikkers, padden en andere amfibieën aangetroffen
- Er zijn geen broedvogels aangetroffen
- Er zijn geen reptielen aangetroffen
- Het aanvragen van ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet is niet aan de orde
- Werkzaamheden, die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Overigens wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Er zijn geen nesten aangetroffen.
- Voor de beschermde 'algemene soorten' uit de groep van kleine zoogdieren en amfibieën geldt automatisch een vrijstelling van de verbodsartikelen 9, 11 en 12 uit de Flora- en faunawet en is het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

In opdracht van H.C. Uitterhoeve en op verzoek van de gemeente Leiden is er een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd ten behoeve van een ruimtelijke onderbouwing voor de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in de achtertuin en de verbouwing van Hoge Rijndijk 156a

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet en de geldende regelgeving in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is het noodzakelijk om vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen en andere activiteiten niet conflicteren met aanwezige beschermde plant- en diersoorten en habitat.

In het voorliggende onderzoek worden de mogelijke consequenties in beeld gebracht van de herontwikkeling van de locatie en vindt toetsing plaats aan de Flora- en faunawet.

1.2 Situatie

Het onderzoekstracé beslaat een tuingedeelte aan de westzijde van de Leidse watertorentuin met globale afmetingen van 15 meter bij 4,5 meter, grenzend aan bestaande openbare verharding.

In 2011 zijn alle zieke hoge populieren uit de watertorentuin verwijderd. De werkzaamheden hebben geen invloed gehad op het gescande gebiedje.

De watertoren betreft een 29,5 meter hoog gebouw opgetrokken uit beton, metselwerk en ramen. Sinds 1993 is de toren buiten gebruik en staat er geen water meer in de betonnen waterbak.

1.3 Algemene opzet en werkwijze

Voorliggende quickscan is gebaseerd op één locatiebezoek, beschikbare gebiedskennis, verspreidingsgegevens (zie geraadpleegde bronnen) en bekende ecologische principes.

Om inzicht te krijgen in de aanwezige natuurwaarden en beperkingen met betrekking tot de beoogde ruimtelijke ingreep in het plangebied is nagegaan welke beschermde planten- en diersoorten in het groenvak en de watertoren voorkomen of kunnen voorkomen en is gekeken welke dieren in het gebied vertoeven.

2 FLORA EN FAUNA VAN HET ONDERZOEKSGBIED

2.1 Methode

Het onderzoek is grotendeels gebaseerd op één veldbezoek, uitgevoerd op 2 april 2012. Tijdens het veldonderzoek is speciale aandacht uitgegaan naar de (mogelijk) aanwezigheid van beschermde soorten binnen de Flora- en faunawet en vooral de juridisch zwaarder beschermde soorten (FFW tabel 2 en 3) die ontheffingsplichtig zijn.

Ook is voor zover mogelijk de aanwezigheid van soorten van de Rode Lijst onderzocht. Voor zover het seizoen dit toeliet zijn de volgende soortgroepen geïnventariseerd: hogere planten, zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en ongewervelde.

Daarnaast is op basis van de terreingesteldheid een uitspraak gedaan over de mogelijk aanwezige beschermde en bedreigde soorten.

2.2 Potentiële verblijfplaatsen

De meest strikte bescherming gaat uit naar verblijfplaatsen van vleermuizen.

Verblijfplaatsen bevinden zich in donkere en voor vleermuizen bereikbare ruimten in bomen, huizen, kelders etc. De watertorenbak en de ruimte waar de waterbak zich in bevindt zou een geschikte ruimte kunnen zijn. Vanwege de gewezen gebruiksfunctie 'het schoon opslaan van drinkwater' zijn alle denkbare openingen afgedekt met muggengaas, deze afschermdende constructies zijn nog intact. Hierdoor kunnen er geen dieren en insecten in de watertoren komen. Geconcludeerd kan worden dat locaties voor vleermuizen ontbreken.

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn daarom uit te sluiten, dit is nog bevestigd door een schouwing in de toren.

Op het platte dak van de watertoren, voorzien van grind en omzoomd door een muur van 100 cm hoogte, kunnen vogels broedplaatsen ontwikkelen. Er zijn op het dak geen nesten noch restanten van nesten aangetroffen.

Onder de overkraging van de watertoren zijn geen hangende nesten, zoals van de huiszwaluw aangetroffen. In de nabijheid van de tuin is veel oppervlaktewater, de kans op amfibieën is aannemelijk. Ondanks gedegen zoekwerk zijn geen amfibieën aangetroffen.

2.3 Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten. De tuin bestaat uit lage gecultiveerde heesters en struiken.

In de periode van 1 tot 2 oktober 2011 zijn alle oude 25 meter hoge populieren uit het gebied verwijderd.

Deze bomen stonden naast het te onderzoeken gebied.

Het aanvragen van ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet en het verrichten van compenserende/ mitigerende maatregelen is voor flora niet aan de orde.

2.4 Zoogdieren

Er zijn geen zoogdieren waargenomen.

Het aanvragen van ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet en het verrichten van compenserende/ mitigerende maatregelen is voor zoogdieren niet aan de orde.

2.5 Broedvogels

Ten tijde van het veldonderzoek was het vanwege het tijdstip van het jaar niet mogelijk een volledige broedvogelinventarisatie uit te voeren. Op basis van het veldbezoek in combinatie met de terreingesteldheid, bekende verspreidingsgegevens en 'expert judgement' is echter een goede uitspraak te doen over de te verwachten soortensamenstelling.

De struiken in het plangebied vormen geschikt broedbiotoop voor algemene broedvogels als roodborst, merel, vink en winterkoning. Oude nesten hiervan zijn niet aangetroffen. Er zijn verder geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van vogels met een jaarrond vaste verblijfplaats (uilen, spechten en roofvogels), gezien de ligging en terreingesteldheid.

Het aanvragen van ontheffing annex art. 75 van de Flora- en faunawet en het verrichten van compenserende/ mitigerende maatregelen is voor broedvogels niet aan de orde.

2.6 Amfibieën

Er zijn tijdens het veldonderzoek geen amfibieën aangetroffen.

Het aanvragen van ontheffing annex art. 75 van de Flora- en faunawet en het verrichten van compenserende/ mitigerende maatregelen is voor amfibieën niet aan de orde.

2.7 Reptielen

Er zijn geen reptielen aangetroffen in het plangebied. Gezien de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens zijn deze ook niet te verwachten.

Het aanvragen van ontheffing annex art. 75 van de Flora- en faunawet en het verrichten van compenserende/ mitigerende maatregelen is voor reptielen niet aan de orde.

2.8 Vissen

Oppervlakte water is in het gebied niet aanwezig

Ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet en compenserende en/of mitigerende maatregelen zijn voor vissoorten niet aan de orde.

2.9 Ongewervelde

Er zijn geen beschermde vlinders, libellen, mieren of andere ongewervelde aangetroffen of te verwachten in het plangebied.

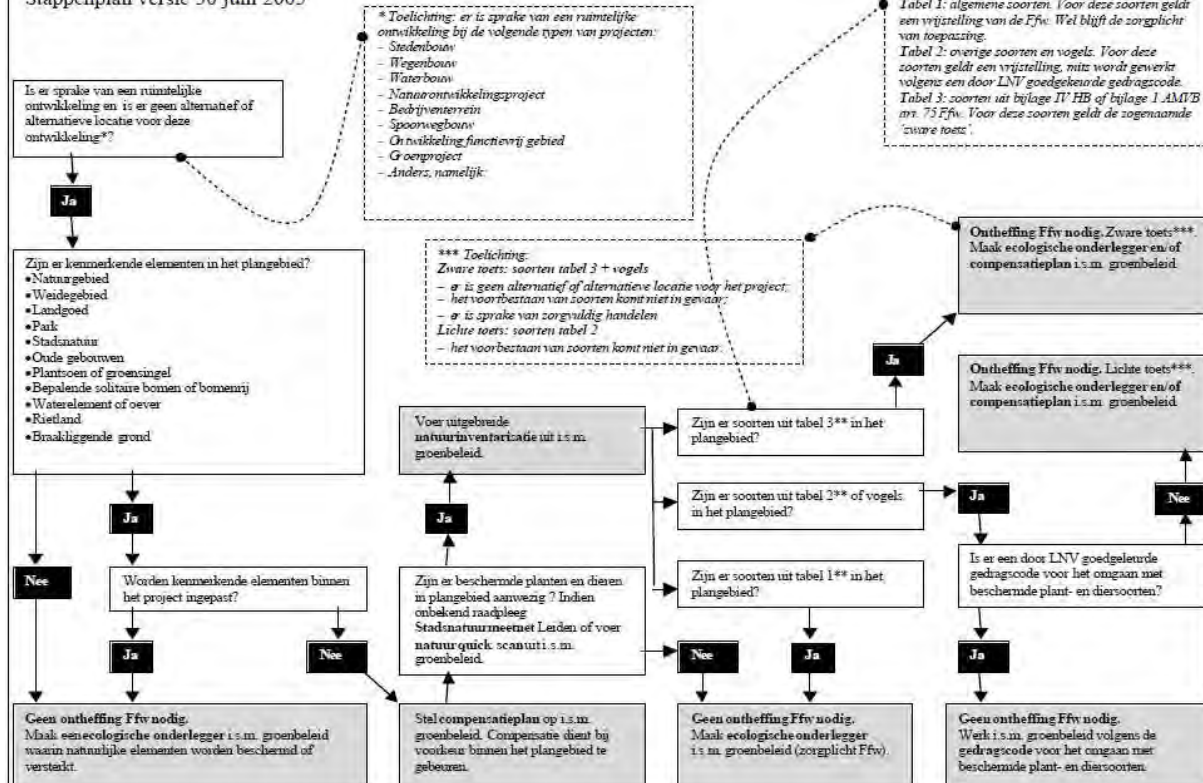
De aanvraag van ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet en het verrichten van mitigerende en compenserende maatregelen is hier voor ongewervelde niet aan de orde.

3 GERAADPLEEGDE BRONNEN

- Atlas van de Nederlandse Broedvogels, verspreiding aantallen verandering, SOVON 2002;
- De amfibieën en reptielen van Nederland, Nederlandse fauna 9, RAVON 2009;
- Natuurbalans 2008, Planbureau voor de Leefomgeving 2008;
- Rode Lijst van bedreigde vogels 2004, Vogelbescherming Nederland 2004;
- *Ecologisch toetsingskader voor stedelijke projecten*
- *Stadsnatuurmeetnet Leiden*
- www.minlnv.nl;
- www.natuurkaart.nl;
- www.natuurkennis.nl;
- www.natuurloket.nl;
- www.Ravon.nl;
- www.vleermuis.net;
- www.vleermuis.net/.../197.../12-werkgroep-zuid-holland-zwg-zh.htm...
- www.waarneming.nl.

Ecologisch toetsingskader ruimtelijke projecten Leiden

Stappenplan versie 30 juni 2005



Ecologisch Toetsingskader Leiden - Gedragscode		Natuurkalender (bijlage 2)											
		Jan	Feb	Mrt	Apr	Mai	Jun	Juli	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
Bebouwing/muren	Bebouwen met vleermuizen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Bebouwen met uilen of andere vogels	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Bebouwen met zaaiwieren	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Bebouwen met kleinere zoogdieren	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Dieren	Bebouwen met vleermuizen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Bebouwen met uilen of andere vogels	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Bebouwen met zaaiwieren	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Bebouwen met kleinere zoogdieren	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Doelgebied	Algemeen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Algemeen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Bomen en struiken met kleinere zoogdieren	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Bomen met winterslaapplaats voor vogels	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Velden	Algemeen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Algemeen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Bomen en struiken met kleinere zoogdieren	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Bomen met winterslaapplaats voor vogels	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Grazige vegetatie	Algemeen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Algemeen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Grazige vegetatie met amfibieën	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Grazige vegetatie met reptielen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Afwegingsgebieden	Algemeen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Algemeen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Grazige vegetatie met amfibieën	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Grazige vegetatie met reptielen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ruigste vegetatie	Algemeen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Algemeen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Ruigste vegetatie met amfibieën	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Ruigste vegetatie met reptielen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Afwegingsgebieden	Algemeen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Algemeen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Ruigste vegetatie met amfibieën	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Ruigste vegetatie met reptielen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Wateren	Algemeen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Algemeen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Wateren	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Wateren	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Opvoeding	Algemeen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Algemeen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Opvoeding	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Opvoeding	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Oververvaling	Algemeen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Algemeen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Oververvaling	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Oververvaling	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Optimale periode voor werkzaamheden. In deze periode is de minste kans op verstoring van planten en dieren.		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Acceptabele periode voor werkzaamheden, mits er geen verstoring van planten en dieren plaatsvindt. De werkzaamheden verrichten onder voorwaarden.		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Geen werkzaamheden in deze perioden. Wanneer andere zwaarwegende belangen spelen, dan de werkzaamheden verrichten onder voorwaarden.		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Natuurvoorwaarden voor activiteiten zie bijlage 2		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Akoestisch Rapport

Akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels ten gevolge van het wegverkeerslawaai voor de verbouw en dakopbouw van de watertoren aan de Hoge Rijndijk 156A te Leiden.

Datum : 28 september 2011

Opdrachtgever:
H.C. Uitterhoeve
Beukenlaan 165
2665 DW Bleiswijk

Versus Bouwadvies
Tessa Dokter
Ampzingstraat 12
2014 XV Haarlem
Tel.nr. 06 24 81 44 79
info@versusbouwadvies.nl

Inleiding

Op verzoek Stol architecten te Lisse is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels voor de verbouw en dakopbouw van het project Watertoren aan de Hoge Rijndijk 156A te Leiden. Hierbij is gebruik gemaakt van de tekeningen: A.00, A.01, A.02, A.03, A.04 d.d. 15-7-11, met werknummer 2199 van Stol architecten te Lisse.

Geluidbelasting en geluidwering

De gevelbelasting (exclusief aftrek art.110g Wgh) op de gevels van de Watertoren ter hoogte van de woonverdiepingen zijn ontleend uit het schrijven van de Milieudienst West-Holland d.d. 30-05-2011, kenmerk 2011005694.

De maximale gevelbelasting op de voorgevel bedraagt 65 dB.

De geluidwering van de gevels dient zodanig te zijn dat de geluidbelasting in de woning de 33 dB niet te boven gaat.

De karakteristieke geluidwering van de gevels dient dan ook minimaal 32 dB te bedragen, zie Bouwbesluit artikel 3.1 en 3.2.

De achtergevels zijn niet in de berekening opgenomen vanwege de afscherming van de ca 1,8 m hoge glazen windschermen en de ligging voor het grootste gedeelte aan de achterzijde (geluidsluwe zijde) van het gebouw.

De berekening is uitgevoerd t.b.v. de aanwezige woning gelegen op niveau 8 en 9. Indien in een later stadium alsnog woningen worden gerealiseerd in de lagere niveau's zal globaal met dezelfde voorzieningen het binnen niveau van 33 dB worden gerealiseerd, mits de verhoudingen beglazing en wand overeenkomen. Een akoestische berekening hiervoor is aan te bevelen.

Binnengrenswaarden

De toegestane binnengrenswaarde afkomstig van geluid van buiten (Bouwbesluit artikel 3.1 en 3.2) bedraagt in beginsel 33 dB. (gewijzigd bij besluit van 20 oktober 2006 in Staatsblad 586)

De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt:

voor een verblijfsgebied: $G_{ak} = \text{geluidbelasting} - 33\text{dB}$.

en de G_{ak} moet minimaal 20 dB zijn.

voor een verblijfsruimte: $G_{ak} = \text{geluidbelasting} - 35\text{dB}$.

Aan beide eisen moet tegelijkertijd worden voldaan.

De Akoestische relevante uitgangspunten voor de verbouwing zijn:

Kierdichting:

In de woning dient een goede enkelvoudige kierdichting (klasse 2) te worden toegepast. De zetting van de draaiende delen dient minimaal te zijn, evenals de afmetingen van de kieren. Rondom de bewegende delen dienen goede elastische kierdichtings-profielen en strippen te worden aangebracht. Het hang-en sluitwerk dient hierop afgestemd te zijn.

Naaddichting:

Er dient een goede blijvende naaddichting te worden toegepast bij de aansluiting van de kozijnen op de omringende bouwdeelen, eveneens geldt dit voor alle aansluitingen met het dak (let op krimp). Het toepassen van een duurzame elastisch blijvende kitsoort (bij voorkeur op siliconenbasis) tussen de niet bewegende delen. Bij een naadbreedte groter dan 5 mm verdient in verband met de kitdosering een rugvulling de voorkeur. Als rugvulling kan comprimeerbaar, opencellig kunststofschuimband of een profiel worden aangebracht (opencellig schuimband op zich is niet geluiddicht).

Wanden

De wanden van niveau -1 t/m 8 bestaan uit steens metselwerk, spouw van 520 mm, betonwand 300 mm, eps isolatie 80mm.

Het eigen gewicht hiervan zal > 600 kg/m² bedragen, voor deze constructie is ME 4 uit Verkeerslawaaï en woningen aangehouden.

Het overige metselwerk van niveau -1 t/m 8 bestaat uit een steensmuur waarop aan de binnenzijde een geïsoleerde voorzetwand wordt geplaatst, het eigen gewicht hiervan zal ca 4 kN/m² bedragen. Voor deze constructie is ME 3 uit Verkeerslawaaï en woningen aangehouden.

De panelen in de gevels van niveau -1 t/m 8 uit te voeren als een buig slappe wandconstructie met een eigen gewicht van ca 40 kg/m². De wand op te bouwen uit stijl en regelwerk met een spouw van ca 150 mm waarin 80 mm minerale wol is aangebracht. De stijlen h.o.h. minimaal 400 mm. Een zware beplating aanbrengen. Deze constructie komt overeen met BP 3c uit Verkeerslawaaï en woningen.

De buitengevels van de dakopbouw zullen worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuur waarvan het eigen gewicht minimaal 4 kN/m² dient te bedragen. Voor deze constructie is MS 3 uit Verkeerslawaaï en woningen aangehouden.

Beglazing

Alle glasopeningen in de geluidgevoelige ruimtes van de Watertoren te voorzien van minimaal een dubbele beglazing met een RA waarde van 28,2 dB of hoger (bijv. 4/16/6 mm luchtgevuld).

Ventilatie

De ventilatie dient geheel conform NEN 1087 te worden uitgevoerd.

Voor de geluidgevoelige ruimtes van niveau -1 t/m 8 zijn in de berekening muurdempers van het type Alusta MD28K22.5V met een Rqa waarde van 11,3 dB en een netto doorlaat van 15 dm³/sec opgenomen.

Voor de geluidgevoelige ruimtes van de dakopbouw (niveau 9) zijn in de berekening suskasten van het type Alusta Virgo Claudia 200 met een Rqa waarde van 11,6 dB en een netto doorlaat van 25,5 dm³/sec opgenomen.

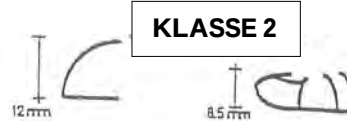
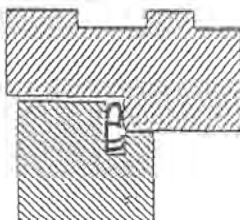
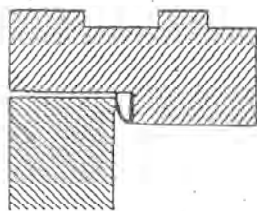
Elk ander type muurdemper en suskast met dezelfde Rqa waarde of hoger kunnen eveneens worden toegepast, mits de netto ventilatiecapaciteit conform NEN 1087 voor de betreffende verblijfsruimtes wordt gehaald.

Overige ventilatie kan via de achtergevel plaatsvinden d.m.v. gewone ventilatieroosters.

Conclusie

De bovenstaande gegevens zijn in de toegevoegde rekenbladen verwerkt. Bij een correcte uitvoering van de geadviseerde maatregelen zal het vereiste binnenniveau van 33 dB voor alle verblijfsgebieden en verblijfsruimten in de watertoren worden bereikt.

Bijlage 1 materiaalgegevens



KLASSE 2

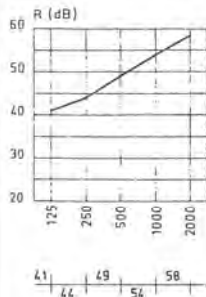
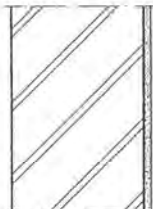
40 dB(A)

Goede enkele dichting
Indrukking meer dan 4 mm

ME 3

Als ME 1

400 kg/m²

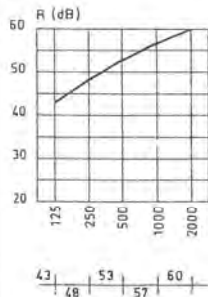
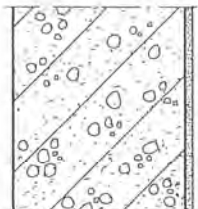


49 dB(A)

ME 4

Als ME 1

600 kg/m²



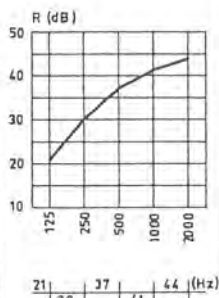
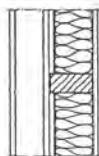
52 dB(A) •

BP 3c

Spouwconstructie met
spouw van ca. 150 mm
waarin ca. 80 mm
minerale wol. Stijlen
h.o.h. minimaal
400 mm. Zwaardere
beplating.

160-180 mm

ca. 40 kg/m²

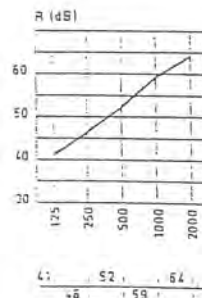
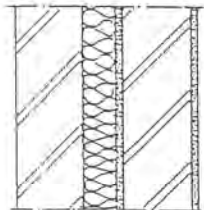


33 dB(A) •

MS 3

Als MS 1

400 kg/m²

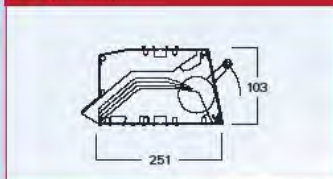


51 dB(A) •

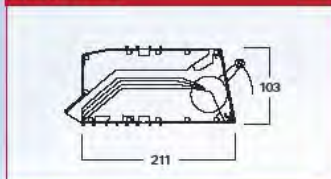
nummer	GD28B	mat. soort	glas
catalogus	K&N		
materiaal	4/16/6 mm		
omschr.			
meetrap.	DOK112 '89		
Qv	0.0		
klasse	0		
pakketdikte			
leverbaar	☒		
afbeelding 1			
afbeelding 2			
afbeelding 3			
afbeelding 4			
website			
	63	125	250
	500	1000	2000
	4000	8000	
Ri *	99.0	22.0	20.0
	31.0	38.0	39.0
	39.0	39.0	99.0
R(A) **	28.2		
RqA	0.0		

Technische specificaties

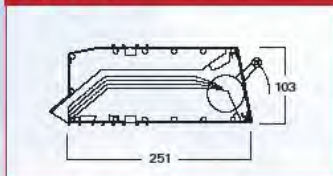
Virgo Alumien



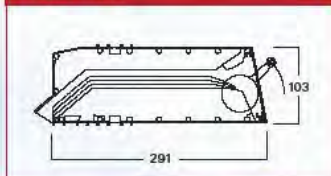
Virgo Belinda



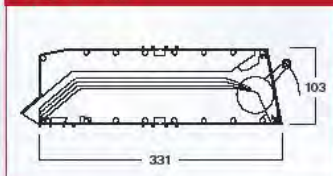
Virgo Claudia



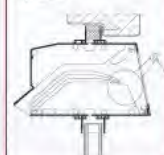
Virgo Désirée



Virgo Maxime



Voorbeeld inbouw op glas



De Virgo 'met neus'

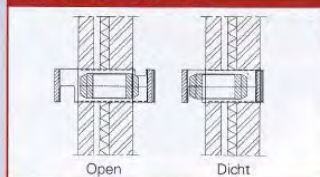


Prestaties:	Qv dm³/s	D _{noAtr} dB(A)	D _{noA} dB(A)	R _{qA,v} dB(A)	R _{qA} dB(A)	R _{qA,v} dB(A)
Alumien 100	14	39	39	11	11	11
Alumien 150	20	35	36	9	9	9
Alumien 200	26	33	33	8	8	8
Alumien 250	29	31	32	7	7	6
Belinda 100	14	43	45	14	16	17
Belinda 150	20	39	41	12	13	14
Belinda 200	26	37	38	11	12	13
Belinda 250	30	34	35	9	9	10
Claudia 100	14	44	45	15	16	18
Claudia 150	20	41	43	14	15	17
Claudia 200	26	38	40	12	13	15
Claudia 250	29	36	37	10	11	13
Désirée 100	13	46	47	17	18	19
Désirée 150	20	42	43	15	16	17
Désirée 200	26	39	41	14	14	15
Désirée 250	29	38	40	12	13	16
Maxime 100	11	49	51	19	20	24
Maxime 150	18	45	48	17	18	22
Maxime 200	24	42	43	15	16	18
Maxime 250	28	39	40	13	14	16

Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze internetsite www.alusta.com.

Technische specificaties

Muurdemper Elegance



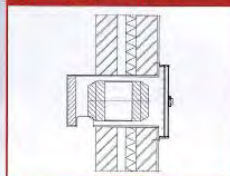
Muurdemper Elegance 110

Diameter (cm) ventilatieopening	Diameter (cm) geluiddemper	q _v dm³/s	D _{noAtr} dB(A)	D _{noA} dB(A)	R _{qA,v} dB(A)
21	11	12	38	40	8

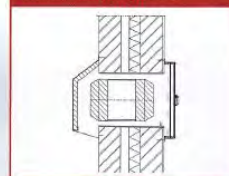
Muurdemper Elegance 160

Diameter (cm) ventilatieopening	Diameter (cm) geluiddemper	q _v dm³/s	D _{noAtr} dB(A)	D _{noA} dB(A)	R _{qA,v} dB(A)
21	16	9	45	49	14

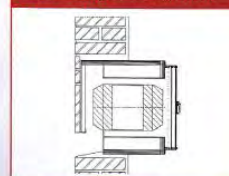
Muurdemper Rondo



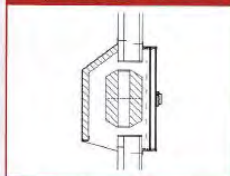
Muurdemper Classic



Muurdemper Monument



Muurdemper Wang



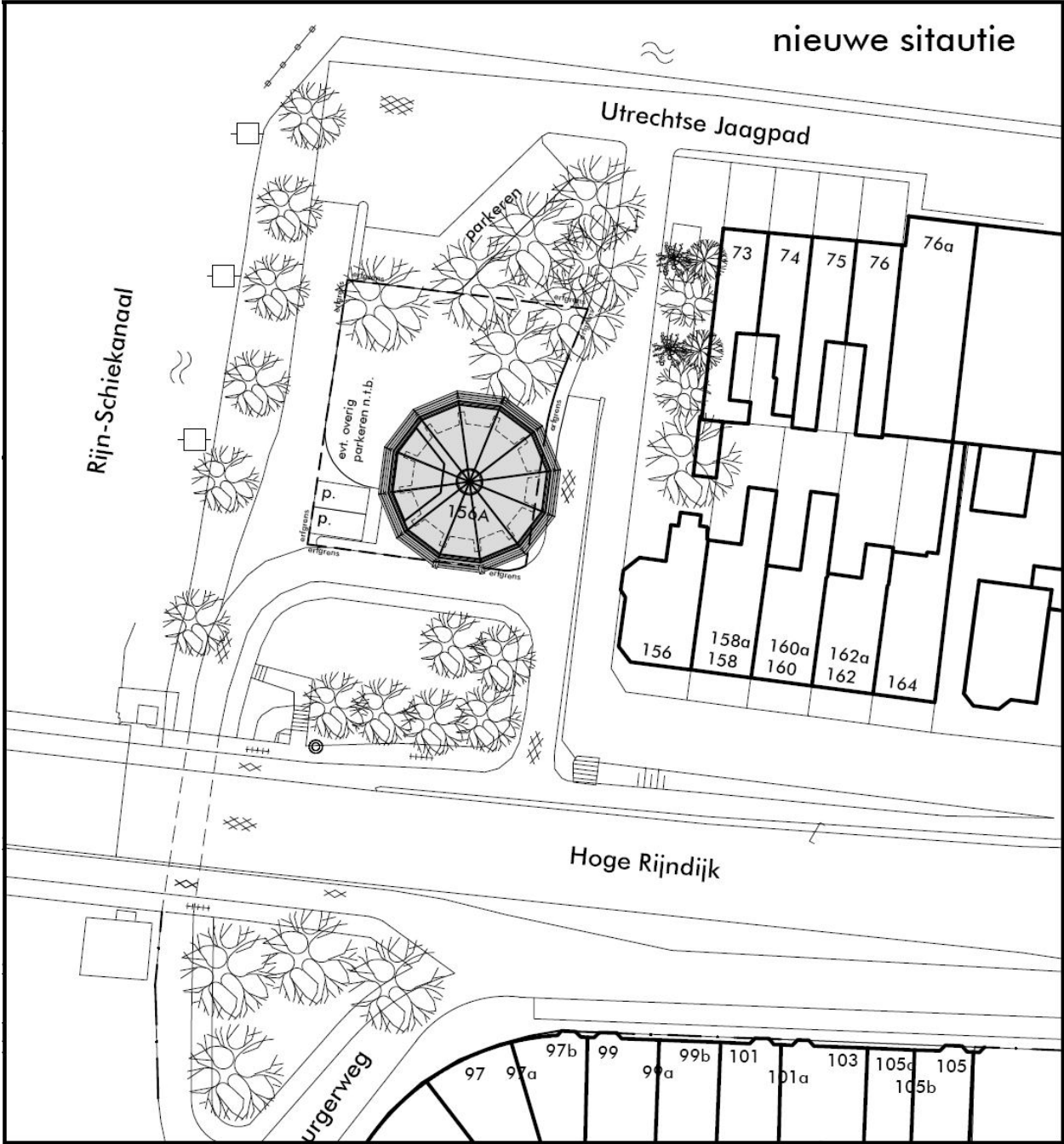
Dakdemper



Type	Diameter (cm) ventilatieopening	Diameter (cm) geluiddemper	q _v dm³/s	D _{noAtr} dB(A)	D _{noA} dB(A)	R _{qA,v} dB(A)
Rondo						
Rondo25K20	25	20	10	40	44	11
Rondo20K16	20	16	6	41	44	9
Rondo20K11	20	11	9	34	37	4
Classic						
MD28K25	28	25	8	45	48	14
MD28K22.5	28	22.5	15	40	42	11
MD28K20	28	20	18	38	40	10
MD28K16	28	16	19	35	37	7
MD25K20	28	20	13	42	45	13
MD25K16	25	16	16	37	39	9
MD20K16	20	16	9	44	47	13
MD20K11	20	11	13	37	39	8
Wang						
WD25K20	25	20	14	34	37	6
Monument						
25K20	25	20	11	42	44	13
Dakdemper						
DD25K20	25	20	10	39	41	9
DD28K25	28	25	8	45	47	14

Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze internetsite www.alusta.com.

Bijlage 2 situatie



Bijlage 3 rekenbladen

BOA Geluidwering Gevels Adviesbureau Hans Dokter B.V.

(c) dirActivity-software BV 2011

pg: 1 28-09-2011 14:39

project 19, Watertoren Hoge Rijndijk 156A te Leiden
Projectdatum 28-09-2011
Opdrachtgever Stol architecten
Uitgevoerd door T.Dokter

gebouw Watertoren
Rekenmethode bouwbesluit
Spectrum wegverkeer
Uitgevoerd door T.Dokter

	totaal	125	250	500	1000	2000
CI	-14.0	-10.0	-6.0	-5.0	-7.0	

verblijfsgebied	niveau 8	totaal	125	250	500	1000	2000
Geluidbelasting	65 dB						
Opgegeven als							
Su,tot	71.4 m2	(Opp. uitw. gevelconstructie verblijfsgebied)					
GA;k	33.6 dB						
GA;k, vereist	32.0 dB						

slaapkamer 1

Su,ruimte 19.7 m2
GA;k **36.7 dB**
 GA;k, vereist 30.0 dB

linker zijgevels (3 vlakken)

Su,gevel 19.7 m2
 Cg 0 dB
 GA;k,gevel 36.7 dB

Gvdeel	Afm	Cat.nr.	Msoort	Materiaal	GA;k,p	Cvlg	totaal	125	250	500	1000	2000
glas	1.24 m2	gd28b	glas	4/16/6 mm	40.2	0 RA	28.2	22.0	20.0	31.0	38.0	39.0
kierterm	19.70 m2	kt40	fonafh	kierterm 40 dB(A) nader te detaileren	40.0	0 RA	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0
metselwerk	6.15 m2	mw49a	wand	Steenachtige wand 400 kg/m2	52.8	1.5 RA	49.2	41.0	44.0	49.0	54.0	58.0
paneel	0.24 m2	pa33c	paneel	BP3c;Buigsl.constr. ca.40kg/m2	50.7	1.5 RA	33.0	21.0	30.0	37.0	41.0	44.0
betonwand v	12.07 m2	mw52	wand	Steenachtige wand 600 kg/m2	53.1	1.5 RA	52.5	43.0	48.0	53.0	57.0	60.0

slaapkamer 2

Su,ruimte 15.8 m2
GA;k **34.7 dB**
 GA;k, vereist 30.0 dB

linker zijgevels (3 vlakken)Su,gevel 15.8 m²

Cg 0 dB

GA;k,gevel 34.7 dB

CI 3.0 3.0 3.0 3.0 3.0

Gvdeel	Afm.	Cat.nr.	Msoort	Materiaal	GA;k,p	Cvlg		totaal	125	250	500	1000	2000
glas	1.24 m ²	gd28b	glas	4/16/6 mm	39.2	0	RA	28.2	22.0	20.0	31.0	38.0	39.0
kierterm	15.80 m ²	kt40	fonafh	kierterm 40 dB(A) nader te detailleren	40.0	0	RA	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0
metselwerk	6.15 m ²	mw49a	wand	Steenachtige wand 400 kg/m ²	51.8	1.5	RA	49.2	41.0	44.0	49.0	54.0	58.0
paneel	0.24 m ²	pa33c	paneel	BP3c;Buigsl.constr. ca.40kg/m ²	49.7	1.5	RA	33.0	21.0	30.0	37.0	41.0	44.0
betonwand w	8.17 m ²	mw52	wand	Steenachtige wand 600 kg/m ²	53.8	1.5	RA	52.5	43.0	48.0	53.0	57.0	60.0
demper	1.00 st	sal40j	demper	Alusta MD28K22.5V	40.0	1.5	DneA	39.5	33.9	32.8	39.7	43.6	48.9
				Csusk handinvoer			Csusk		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
				n									
				RqA: 11.3									
				Qv: 15.0 dm ³ /s debiet: 15.0 dm ³ /s									

slaapkamer 3Su,ruimte 17.9 m²

GA;k 32.0 dB

GA;k, vereist 30.0 dB

voorgevels (3 vlakken)Su,gevel 17.9 m²

Cg 0 dB

GA;k,gevel 32.0 dB

CI 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0

Gvdeel	Afm.	Cat.nr.	Msoort	Materiaal	GA;k,p	Cvlg		totaal	125	250	500	1000	2000
glas	1.24 m ²	gd28b	glas	4/16/6 mm	36.8	0	RA	28.2	22.0	20.0	31.0	38.0	39.0
kierterm	17.93 m ²	kt40	fonafh	kierterm 40 dB(A) nader te detailleren	37.0	0	RA	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0
metselwerk	6.15 m ²	mw49a	wand	Steenachtige wand 400 kg/m ²	49.4	1.5	RA	49.2	41.0	44.0	49.0	54.0	58.0
paneel	0.24 m ²	pa33c	paneel	BP3c;Buigsl.constr. ca.40kg/m ²	47.2	1.5	RA	33.0	21.0	30.0	37.0	41.0	44.0
betonwand w	10.30 m ²	mw52	wand	Steenachtige wand 600 kg/m ²	50.4	1.5	RA	52.5	43.0	48.0	53.0	57.0	60.0
demper	1.00 st	sal40j	demper	Alusta MD28K22.5V	37.5	1.5	DneA	39.5	33.9	32.8	39.7	43.6	48.9
				Csusk handinvoer			Csusk		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
				n									
				RqA: 11.3									
				Qv: 15.0 dm ³ /s debiet: 15.0 dm ³ /s									

slaapkamer 4Su,ruimte 17.9 m²

GA;k 32.0 dB

GA;k, vereist 30.0 dB

voorgevels (3 vlakken)

Su,gevel	17.9	m2	CI	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cg	0	dB						
GA;k,gevel	32.0	dB						

Gvdeel	Afm.	Cat.nr.	Msoort	Materiaal	GA;k,p	Cvlg	totaal	125	250	500	1000	2000
glas	1.24m2	gd28b	glas	4/16/6 mm	36.8	0 RA	28.2	22.0	20.0	31.0	38.0	39.0
kierterm	17.93m2	kt40	fonafh	kierterm 40 dB(A) nader te detailleren	37.0	0 RA	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0
metzelwerk	6.15m2	mw49a	wand	Steenachtige wand 400 kg/m2	49.4	1.5 RA	49.2	41.0	44.0	49.0	54.0	58.0
paneel	0.24m2	pa33c	paneel	BP3c;Buigsl.constr. ca 40kg/m2	47.2	1.5 RA	33.0	21.0	30.0	37.0	41.0	44.0
betonwand v	10.30m2	mw52	wand	Steenachtige wand 600 kg/m2	50.4	1.5 RA	52.5	43.0	48.0	53.0	57.0	60.0
demper	1.00st	sal40j	demiper	Alusta MD28K22.5V	37.5	1.5 DneA	39.5	33.9	32.8	39.7	43.6	48.9
Csusk handinvoer								Csusk	0.0	0.0	0.0	0.0
n -- m x -- m r -- m												
RqA: 11.3												
Qv: 15.0 dm3/s debiet: 15.0 dm3/s												

verblijfsgebied niveau 9

			totaal	125	250	500	1000	2000
Geluidbelasting	65	dB						
Opgegeven als								
Su,tot	75.4	m2	(Opp. uitw. gevelconstructie verblijfsgebied)					
GA;k	32.0	dB						
GA;k, vereist	32.0	dB						

bibliotheek

Su,ruimte	30	m2
GA;k	35.4	dB
GA;k, vereist	30.0	dB

rechter zijgevels (3 vlakken)

Su,gevel	30	m2	CI	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
Cg	0	dB						
GA;k,gevel	35.4	dB						

Gvdeel	Afm.	Cat.nr.	Msoort	Materiaal	GA;k,p	Cvlg	totaal	125	250	500	1000	2000
glas	2.72m2	gd28b	glas	4/16/6 mm	38.6	0 RA	28.2	22.0	20.0	31.0	38.0	39.0
kierterm	30.00m2	kt40	fonafh	kierterm 40 dB(A) nader te detailleren	40.0	0 RA	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0
metzelwerk	27.28m2	mw51	wand	Steen. spouwmuur 400 kg/m2	50.0	1.5 RA	51.1	41.0	46.0	52.0	59.0	64.0
suskast	0.45m	sal38k	suskast	Alusta Virgo Claudia 200	44.3	1.5 DneA	37.6	32.3	31.3	36.9	43.3	42.3
Csusk handinvoer								Csusk	0.0	0.0	0.0	0.0
n -- m x -- m r -- m												
RqA: 11.7												
Qv: 25.5 dm3/s debiet: 11.5 dm3/s												

keuken/eten

Su,ruimte	45.4	m2
GA;k	30.7	dB
GA;k, vereist	30.0	dB

linker zijgevels (3 vlakken)

Su,gevel 16 m2 CI 3.0 3.0 3.0 3.0 3.0
 Cg 3 dB
 GA;k,gevel 36.5 dB

Gvdeel	Afm.	Cat.nr.	Msoort	Materiaal	GA;k,p	Cvlg	totaal	125	250	500	1000	2000
glas	12.24m2	gd28b	glas	4/16/6 mm	36.9	0 RA	28.2	22.0	20.0	31.0	38.0	39.0
kierterm	16.00m2	kt40	fonafh	kierterm 40 dB(A) nader te detailleren	47.5	0 RA	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0
metselwerk	3.76m2	mw51	wand	Steen. spouwmuur 400 kg/m2	63.4	1.5 RA	51.1	41.0	46.0	52.0	59.0	64.0

voorgevels (3 vlakken)

Su,gevel 29.4 m2 CI 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
 Cg 0 dB
 GA;k,gevel 32.0 dB

Gvdeel	Afm.	Cat.nr.	Msoort	Materiaal	GA;k,p	Cvlg	totaal	125	250	500	1000	2000
glas	5.44m2	gd28b	glas	4/16/6 mm	34.4	0 RA	28.2	22.0	20.0	31.0	38.0	39.0
kierterm	29.40m2	kt40	fonafh	kierterm 40 dB(A) nader te detailleren	38.9	0 RA	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0
metselwerk	23.96m2	mw51	wand	Steen. spouwmuur 400 kg/m2	49.4	1.5 RA	51.1	41.0	46.0	52.0	59.0	64.0
suskast	1.10m	sal38k	suskast	Alusta Virgo Claudia 200	39.2	1.5 DneA	37.6	32.3	31.3	36.9	43.3	42.3
				Csusk handinvoer n -- m x -- m r -- m RqA: 11.7 Qv: 25.5 dm3/s debiet: 28.0 dm3/s		Csusk		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bijlage 5 Overzicht kabels en leidingen

Bijlage 6 Verklaring van geen bedenkingen

Verklaring van geen bedenkingen

inzake de verlening van de omgevingsvergunning 'Hoge Rijndijk 156A'

De raad van de gemeente Leiden;

Gezien

- de omgevingsvergunning 'Hoge Rijndijk 156A' met de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, NL.IMRO.0546.PB00067-0301, voor het verbouwen van de watertoren aan de Hoge Rijndijk 156A tot een gecombineerde galerie- en woonruimte. Ook worden er drie kamers ten behoeve van een bed- en breakfast gerealiseerd en maken het realiseren van acht parkeerplaatsen, het plaatsen van een dakopbouw en een buitentrap deel uit van de aanvraag (bouwplan nummer BV 120513);
- het voorstel van burgemeester en wethouders (BW XXXXX) ten aanzien van de verlening van de omgevingsvergunning.

Overwegende dat:

- de realisatie van het bouwplan BV 120513 betreffende de verbouwing van de watertoren Hoge Rijndijk 156A voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegen van 8 oktober tot en met 19 november 2012;
- er tegen de ontwerp omgevingsvergunning vijf zienswijzen zijn ingediend;
- de indieners van de zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning zullen worden gehoord en de ingebrachte zienswijzen worden beoordeeld.

BESLUIT

Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de realisatie van het bouwplan 'Hoge Rijndijk 156A' (BV 120513).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van XXXXX.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

Bijlage 7 Zienswijzennota

Zienswijzennota
omgevingsvergunning Hoge Rijndijk 156A

December 2012

Inleiding

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de ontwerpfase van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwplan Hoge Rijndijk 156A. Dit plan betreft het verbouwen van de watertoren aan de Hoge Rijndijk tot een gecombineerde galerie- en woonruimte. Ook worden er drie kamers ten behoeve van een bed- en breakfast gerealiseerd en maken het realiseren van acht parkeerplaatsen, het plaatsen van een dakopbouw en dakterras en een buitentrap deel uit van de aanvraag.

Dit verzoek is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Zuidelijke Schil. De gemeente Leiden heeft aangegeven aan deze ontwikkeling te willen meewerken. Dit plan zal middels een uitgebreide procedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo) mogelijk worden gemaakt.

Kenmerken van het plan

Het bouwplan voorziet in het verbouwen van de watertoren Hoge Rijndijk 156A. De toren zal een gedeelde woonfunctie krijgen alsook een galerie/glasatelier en een bed- en breakfast (met drie kamers). In de watertoren zullen verdiepingsvloeren worden gecreëerd. Op de toren komt een ronde dakopbouw met een kapje ten behoeve van de woonfunctie en een dakterras. Op het terrein buiten bij de watertoren wordt, waar nu groen aanwezig is, ruimte ingericht voor acht parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de bewoner en de bezoekers van de bed- en breakfast en de galerie. De parkeergelegenheid krijgt een zo groen mogelijke invulling. Met het inrichten van de buitenruimte rondom de watertoren is hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden, om het geheel niet een 'versteende' indruk te geven. Tegen de watertoren (aan de noord-oostkant) wordt een gedraaide trap geplaatst die als brandtrap zal fungeren.

Inhoud van de nota

In de nota komen achtereenvolgens aan de orde:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een thematisch overzicht van de ingediende zienswijzen en de beantwoording hiervan;
- een integrale afweging en conclusie.

Procedure

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden indien deze in strijd is met het bestemmingsplan en er geen vergunningverlening mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 Wabo. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend na het voeren van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan. Het betreft een 'grote buitenplanse afwijking', met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo. De uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht is van toepassing.

Nadat de aanvraag om omgevingsvergunning is ontvangen en is vastgesteld dat het project alleen op grond van een grote buitenplanse afwijking kan worden vergund, vindt een ruimtelijke belangenafweging plaats. Daarbij moet worden aangetoond, eventueel aan de hand van onderzoeken, dat het project getuigt van 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze belangenafweging wordt vastgelegd in een ruimtelijke onderbouwing, die een bijlage vormt van het (ontwerp)besluit.

Nadat deze afweging en de daarbij benodigde onderzoeken hebben plaatsgevonden en de gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan het ingediende verzoek, stelt het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbesluit vast en wordt dat besluit met de ruimtelijke onderbouwing voor een periode van zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Iedereen kan tijdens deze periode, zowel schriftelijk als mondeling, een zienswijze indienen.

Het voorstel om de omgevingsvergunning te verlenen, wordt door het college voor verdere behandeling naar de gemeenteraad gestuurd. Voordat de gemeenteraad hierover een beslissing neemt, stelt de raadscommissie Ruimte en Regio indieners van zienswijzen in de gelegenheid hun zienswijze kort toe te lichten.

Geven de zienswijzen geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren, dan worden de indieners van de zienswijzen door de raadscommissie gehoord.

De raadscommissie brengt een advies aan de raad uit en de raad beslist in voorkomende gevallen over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (zie hieronder).

Indien geen zienswijzen ingediend worden, kan direct na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit een besluit worden genomen.

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat deze langs elektronische weg kenbaar is gemaakt. Tegen het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning kan rechtstreeks beroep worden aangetekend bij de rechtbank gedurende een termijn van zes weken na publicatie van de vergunning.

Verklaring van geen bedenkingen (vvgb)

Bij de toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo is in sommige gevallen een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) vereist, afhankelijk van de aard van het project en of er al dan niet zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit. Deze verklaring zal door de gemeenteraad moeten worden afgegeven.

In dit specifieke geval is een vvgb van de raad noodzakelijk, omdat het plan is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'Leiden binnen de singels' en er sprake is van wijziging van de uiterlijke kenmerken door de uitpandige wijzigingen aan de watertoren (realiseren buitentrapp en dakopbouw).

Zienswijzen

Namens het college is besloten de ontwerp omgevingsvergunning vast te stellen en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen. Deze periode is gestart op maandag 8 oktober en is geëindigd op maandag 19 november 2012.

Het plan, inclusief een ontwerp vvgb, heeft ter inzage gelegen in het Stadhuis en op het Stadsbouwhuis bij het servicepunt Bouwen en Wonen. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website, via www.leiden.nl/ruimtelijkeordering.

Tijdens de zienswijzentermijn zijn vijf zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en worden als ontvankelijk aangemerkt.

Thematisch overzicht van de zienswijzen

	Indiener	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
A	Thema: Stedenbouwkundige en historische aspecten			
A1	1,2	Het plaatsen van de dakopbouw en de buitentrap vormen een ernstige aantasting van het monument de watertoren.	De trap is zodanig geplaatst dat deze zo min mogelijk zichtbaar is vanuit de belangrijkste openbare ruimte rondom de watertoren. Bovendien is de trap minimaal en verzorgd vormgegeven en worden de gebruiksmogelijkheden van de toren hierdoor vergroot. Het monumentale karakter van de watertoren wordt slechts in beperkte mate aangetast en is acceptabel.	Geen
A2	4	De aanpassingen aan de watertoren zijn dusdanig ingrijpend, dat het oorspronkelijke karakter van een prachtige watertoren volledig teniet wordt gedaan.	Het bouwen van een opbouw op en een vluchtrap onder het waterbassin is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Beide partijen hebben positief geadviseerd op deze aanpassingen, waarbij de oorspronkelijke watertoren goed herkenbaar blijft en het karakter van de watertoren behouden blijft.	Geen
A3	4	Na de aanpassingen ontstaat een wanstaltig gedrocht van een bouwwerk, dat noch architectonisch, noch esthetisch de toets der kritiek kan doorstaan.	Het plan is zowel stedenbouwkundig als op het gebied van monumenten akkoord bevonden. Ten aanzien van welstandsaspecten brengt de WML advies uit. De WML is een onafhankelijke, externe commissie die de gemeente advies geeft over vergunningaanvragen voor nieuwbouw, verbouw- en restauratieplannen in de stad. De gemeente volgt in de meeste gevallen het advies van de WML op. Alle plannen worden voorgelegd aan de WML die vervolgens een advies uitbrengt of een plan al dan niet in strijd is met de redelijke eisen van de welstand. Elk gebied in de stad Leiden kent eigen criteria die zijn terug te vinden in de Welstandsnota Leiden	Geen

	Indiener	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
			2010. Het plangebied Hoge Rijndijk 156A valt binnen het gebied Zuidelijke Schil en is op 6 juni 2012 ook voorgelegd aan de WML. De WML heeft geoordeeld dat het plan niet in strijd is met de redelijke eisen van de welstand en gaat akkoord met de uitvoering van het plan.	
A4	5	Het herbestemmen van de watertoren wordt toegejuicht, vooral omdat hierdoor leegstand en daarmee verval en aantasting van een rijksmonument kunnen worden voorkomen.	Het college van Burgemeester en Wethouders onderschrijft deze opvatting.	Geen
A5	5	Voor een redelijk uitvoerbare herbestemming van de watertoren dienen er concessies worden gedaan aan het huidige en oorspronkelijke karakter van het monument, de voorgestelde ingrepen tonen respect voor het historische en monumentale karakter van de watertoren. In hoofdlijnen wordt ingestemd met de verbouwingsplannen voor het rijksmonument.	Het college van Burgemeester en Wethouders onderschrijft deze opvatting.	Geen
A6	5	Het betonskelet en de originele gefrijnde afwerklaag vragen om een zorgvuldige en deskundige aanpak. Op welke wijze is dit gewaarborgd?	De afwerking van het betonskelet is gewaarborgd in het nader onderzoek dat is vereist in de voorwaarden van de vergunning (voorwaarde 3) die ter goedkeuring aan het college moeten worden voorgelegd.	Geen
A7	5	Het monument wordt aan de binnenzijde geïsoleerd. Is er bouwfysisch onderzoek gedaan naar de gekozen oplossing?	Uit de aangeleverde documenten van de aanvrager komt naar voren dat er voldoende aandacht is besteed aan het voorkomen van koudebruggen en overige bouwfysische gevolgen. De verwachting is dat het na-isoleren met de voorgestelde maatregelen geen nadelige gevolgen heeft voor de monumentale waarden.	Geen
A8	5	Een zorgvuldige documentatie met waardestellingen van het huidige monument, inclusief de installaties, afwerkingen en andere aan het object gerelateerde onderdelen, lijkt te ontbreken. Ook de tekeningen van de bestaande situatie zijn niet aanwezig in de ruimtelijke onderbouwing. Zijn deze gegevens voldoende gedocumenteerd en beschikbaar?	Er zijn tekeningen van de bestaande toestand aangeleverd bij de aanvraag. Er is geen separate bouwhistorische verkenning gemaakt voor dit monument, omdat de redengevende omschrijving, in combinatie met de uitgebreide bouwbeschrijving met bouwtekeningen uit 1909	Geen

	Indiener	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
			van de afdeling Bouw- en Waterbouwkunde voldoende historische informatie geven over het ontstaan en de bouwhistorische waarden van het Rijksmonument.	
B	Thema: Parkeren en verkeer			
B1	1, 2, 3, 4	Door het vestigen van een bed- en breakfast en een galerie zal de drukte op het nu al drukke en smalle Utrechtse Jaagpad alleen maar verder toenemen en dit zal tot gevaarlijke situaties (op het kruispunt Utrechtse Jaagpad – Kettingstraat – Kettingbrug, black spots) leiden (bij calamiteiten kunnen de hulpdiensten/brandweer bijna onmogelijk alle woningen aan het Utrechtse Jaagpad bereiken en ook in verband met veel fietsverkeer, vuilniswagens, leveranciers achteruitstekende, fout geparkeerde auto's en dubbelparkeren)	Het verkeer van en naar het Waardeiland is bepalend voor de hoeveelheid verkeer in de Kettingstraat en de Kettingbrug. De extra verkeerdruk als gevolg van de functiewijziging van de watertoren valt binnen de normale fluctuaties van dit verkeer. Op verzoek van de brandweer is in het afgelopen jaar de bereikbaarheid verbeterd van het gedeelte van Utrechts Jaagpad tussen de Kettingstraat en het Rijn Schiekanaal. Daarbij is het parkeren gereguleerd. Overigens is de Kettingstraat geen black-spot locatie.	Geen
B2	1, 3	De verkeersproblemen rondom het Utrechtse Jaagpad zijn ernstig en zullen (onacceptabel) toenemen en voor overlast en spanningen tussen de bewoners, bezoekers, booteigenaren en bedrijven zorgen.	De extra te verwachten verkeerdruk als gevolg van de functies in de watertoren is dusdanig klein dat dit niet tot een meetbaar effect op de verkeersdruk van de omliggende straten zal leiden.	Geen
B3	1	Waar worden de acht parkeerplaatsen gerealiseerd en worden dit plaatsen voor de watertoren of openbare parkeerplaatsen? Komen deze acht parkeerplaatsen als aanvulling van de huidige parkeerplaatsen of gaat het ten koste van de bestaande? Het realiseren van acht parkeerplaatsen zal verre van voldoende zijn.	De acht parkeerplekken worden gerealiseerd ten westen van de watertoren (gezien vanaf de Hoge Rijndijk links). In de bestaande situatie zijn hier twee parkeerplaatsen aanwezig, daarnaast bevindt zich een stuk groen. Een gedeelte van dit stuk zal verdwijnen ten behoeve van nog eens zes parkeerplaatsen. In totaal komen er dus acht parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn allemaal gesitueerd op terrein dat in eigendom is van de aanvrager. De plaatsen zijn bedoeld voor de verschillende functies (wonen, galerie en bed- en breakfast) van de watertoren. Dit aantal is, zoals berekend	Geen

	Indiener	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
			aan de hand van de CROW-kencijfers, voldoende om de parkeerbehoefte voor de watertoren op te vangen.	
B4	2	In 2012 is er een verkeersverbod geplaatst waardoor er al twee parkeerplaatsen zijn ontnomen en nu worden er weer twee parkeerplaatsen onttrokken van de buurtbewoners.	In 2012 is er, mede op verzoek van de brandweer, een verkeersbesluit genomen om de toegankelijkheid van het gebied voor de brandweer mogelijk te maken. Er is een parkeerverbodszone ingevoerd waardoor er alleen nog geparkeerd kan worden op plaatsen waar de doorstroming geen gevaar loopt. In het verleden werd ook op andere plekken geparkeerd waardoor er geen ongehinderde doorgang meer was. De twee (nu bestaande) parkeerplaatsen zijn gelegen op het perceel in eigendom van de aanvrager en zijn geen openbare parkeerplaatsen. Zij worden in die zin dus ook niet onttrokken aan de buurtbewoners. De aanvrager heeft nu toegestaan dat buurtbewoners van deze twee parkeerplaatsen gebruik mogen maken. In de toekomstige situatie zal dit niet (meer) zo zijn.	Geen
B5	2	Er is nu al een groot tekort aan parkeerplaatsen wat problemen geeft onder de bewoners.	Een bouwplan moet voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte en hoeft in die zin geen rekening te houden met een eventueel tekort aan parkeerplaatsen in de directe omgeving. Het uitgangspunt bij (nieuwbouw) projecten is altijd dat de parkeersituatie niet mag verslechteren, een plan moet als het ware zijn 'eigen broek op kunnen houden'. Dit plan voorziet in het aantal benodigde parkeerplaatsen (op eigen terrein) en voldoet daarmee aan de parkeereis.	
B6	3	Het veilig op- en afrijden van het Waardeiland zal nog verder verslechteren.	De hoeveelheid extra te verwachten verkeer als gevolg van de te realiseren bed- en breakfast valt binnen de normale fluctuaties van het verkeer dat van het Waardeiland (ongeveer 1150-	

	Indiener	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
			1200 motorvoertuigen/etmaal) afkomstig is. Een meetbare toename die direct toe te schrijven is aan het bouwplan voor de watertoren is dan ook niet te verwachten.	
B7	4	Door de samenkomst van een aantal van de geplande activiteiten (wonen, galerie en bed- en breakfast), zal er ondanks de acht geplande parkeerplaatsen overlast ontstaan door auto's die bij een volle parkeerplaats elders gaan parkeren.	De hoeveelheid parkeerplaatsen is voldoende om de te verwachten parkeervraag van de in de watertoren te vestigen activiteiten op te vangen. Het is daarom niet te verwachten dat er in de wijk extra parkeerdruk zal ontstaan als gevolg van de nieuwe 'bestemming' van de watertoren.	
B8	4	Men parkeert eveneens op het privé parkeerterrein van het appartementencomplex Résidence Rijn-Staete.	Dit aspect heeft geen relatie met de uitvoering van het betreffende bouwplan en is niet van belang in onderhavige procedure.	Geen
C	Thema: Uitzicht, zonlichtinval en privacy			
C1	2	De indieners geven aan dat door de dakopbouw de privacy en het zonlicht van hun dakterras wordt ontnomen.	De woningen aan het Utrechtse Jaagpad en de Hoge Rijndijk bevinden zich ten oosten van de watertoren. De te realiseren dakopbouw ligt enigszins terug van de rand en overschrijdt de maximaal toegestane hoogte van 30 meter met 2,35 meter. Dat betekent dat de schaduw op de binnenterreinen en bij de woningen aan het Utrechtse Jaagpad vooral door de huidige slagschaduw van de toren veroorzaakt zal worden. De extra schaduw ten gevolge van de overschrijding van de maximale bouwhoogte is gering. Er is geen sprake van onevenredige vermindering van direct zonlicht op de gevels en buitenruimten van de woningen aan het Utrechtse Jaagpad. Het dakterras is gelegen aan de westzijde en er zal geen sprake zijn van zicht op de gevels, tuinen en dakterrassen van omliggende woningen aan het Utrechtse Jaagpad en de Hoge Rijndijk. Deze zijdelingse perceelsgrens is op ongeveer	Geen

	Indiener	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
			10 meter gelegen uit de horizontale projectie van de bovenbouw van de watertoren. De opbouw ligt terug uit de gevel zodat de raampartijen niet direct aan de rand van de balustrade liggen. Ook is er een verhoogde balustrade bij de omloop, zodat zicht vanuit de opbouw op ongeveer 30 meter vooral over de lintbebouwing heen zal kijken en geen inkijk zal geven op de buitenruimte en gevels van de woonpanden aan het Utrechtse Jaagpad. Vanuit de omliggende woningen is er geen zicht op het dakterras. De dakopbouw ligt op voldoende afstand van de omliggende woningen (Hoge Rijndijk, circa 20 meter, Utrechtse Jaagpad, circa 10 meter en De Laan der Verenigde Naties, circa 100 meter), waardoor er geen sprake is van een (onevenredige) afname van privacy en zonlichttoetreding.	
C2	3	Door de opbouw wordt de toren dusdanig verhoogd. De indiener geeft aan dat er inkijk gaat ontstaan op zijn dakterras en in zijn zolderkamer. Dit betekent een ernstige aantasting van zijn privacy.	Het dakterras ligt aan de westzijde van de toren, de appartementen en woningen aan de Laan der Verenigde Naties liggen ten noordoosten van de watertoren. Daardoor zal het dakterras geen zichtlijn hebben op de buitenruimte en de gevels van de woning. De gevels aan de zijde van de Nieuwe Rijn en de bebouwing aan het Utrechtse Jaagpad en de Hoge Rijn zijn relatief gesloten van aard. Daarbij komt dat de betreffende woning met dakopbouw op minimaal 100 meter gelegen is van de watertoren. Dit is een voldoende maat om geen onevenredige vermindering van privacy tot gevolg te hebben.	Geen
C3	4	De geplande opbouw zal de watertoren dusdanig verhogen, dat er inkijk ontstaat in de appartementen welke zijn gelegen aan de zuidwestelijke zijde van het complex Résidence Rijnstaete, Laan der Verenigde Naties 4-70.	De appartementen van het complex Résidence Rijnstaete zijn gelegen aan de overzijde van de Nieuwe Rijn. Het dakterras ligt aan de westzijde van de toren, de appartementen en woningen	Geen

	Indiener	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
			aan de Laan der Verenigde Naties liggen ten noordoosten van de watertoren. Daardoor zal het dakterras geen zichtlijn hebben op de buitenruimten en gevels van de appartementen van dit complex. De gevels aan de zijde van de Nieuwe Rijn en de bebouwing aan het Utrechtse Jaagpad en de Hoge Rijn zijn relatief gesloten van aard. Daarbij komt dat de woning met dakopbouw op minimaal 100 meter gelegen is van de watertoren. Dit is een voldoende maat om geen onevenredige vermindering van privacy tot gevolg te hebben.	
C4	4	Afhankelijk van de tijd van het jaar en het tijdstip op de dag, wanneer de zon dusdanig laag boven de huidige watertoren staat, mag worden verwacht dat de geplande opbouw het zonlicht dagelijks gedurende geruime tijd zal blokkeren.	Voor het gebouw geldt een maximale goothoogte van 30 meter. De gootlijn van de dakopbouw overschrijdt dit, zodat een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is. De watertoren mag met een binnenplanse afwijking van een opbouw van maximaal 4 meter boven de maximale bouwhoogte worden voorzien, mits plaatsing hiervan in het belang is voor de te realiseren functie in de watertoren en de opbouw in architectonisch opzicht goed aansluit op het bestaande gebouw van de watertoren (artikel 31.1.12 bestemmingsplan Zuidelijke Schil). De totale hoogte van de watertoren kan hiermee uitkomen op 34 meter. Met de nieuw te realiseren dakopbouw, komt de hoogte uit op 32,35 meter. De dakopbouw valt hiermee binnen de bebouwingscontour die in het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt. De watertoren geeft zeker een slagschaduw in zijn omgeving. Dit is echter een bestaande situatie binnen de toegestane maximale bouwhoogtes. De nieuw te realiseren dakopbouw zal enigszins extra bijdragen aan de slagschaduw, maar dit zal erg meevallen wegens de	Geen

	Indiener	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
			terugligging en de flauwe kap. De opbouw overschrijdt overigens de maximale goothoogte met ongeveer 35 cm, zodat de extra bijdrage minimaal is. Door de watertoren is er in de ochtendsituatie sprake van schaduwval op de woningen en achtertuinen aan de Hoge Rijndijk en het Utrechtse Jaagpad aan de westzijde. In de middag en vroege avondsituatie is er sprake van schaduwval op de woningen en achtertuinen aan de Hoge Rijndijk en het Utrechtse Jaagpad aan de oostzijde. Dit wordt veroorzaakt door de slagschaduw van het huidige bouwvolume. Het zal voornamelijk van invloed zijn in de late herfst, in de winter en in de vroege voorjaarsituatie. De dakopbouw zal enigszins extra schaduw geven, maar het betreft een geringe uitbreiding van de huidige slagschaduw. Het appartementencomplex aan de Laan der Verenigde Naties ligt op ruim voldoende afstand om geen verslechtering van de schaduwsituatie tot gevolg te hebben.	
D Thema: Bestemmingsplan, gebruik en overig				
D1	2	Een bed- en breakfast past niet in het bestemmingsplan.	Het is juist dat een bed- en breakfast een functie is die niet passend is binnen de huidige bestemming (Gemengde Doeleinden) van de watertoren. Het college is bevoegd om in bepaalde gevallen af te wijken van het bestemmingsplan. Eerst wordt dan onderzocht of het college medewerking aan een bepaald plan wenselijk acht. Het college heeft (in de ruimtelijke onderbouwing horend bij de omgevingsvergunning) gemotiveerd aangegeven waarom het verbouwen van de watertoren tot een gecombineerde woon- en galerieruimte en een bed- en	Geen

	Indiener	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
			breakfast een gewenste ontwikkeling is.	
D2	2	De maximale hoogte wordt, als gevolg van de dakopbouw, overschreden.	Het is juist dat de maximaal toegestane hoogte wordt overschreden als gevolg van de dakopbouw. Omdat dit in strijd is met de regels uit het bestemmingsplan, zal van het bestemmingsplan moeten worden afgeweken. Het college is hiertoe bevoegd en heeft aangegeven voor dit geval van deze bevoegdheid gebruik te willen maken. Zie ook de beantwoording bij D1. Overigens is in het vigerende bestemmingsplan Zuidelijke Schil rekening gehouden met een (eventuele) opbouw (maximaal 4 meter hoog) op de watertoren. Zie ook de beantwoording bij C4.	Geen
D3	2	De stalen trapconstructie geeft veel geluidsoverlast als straks de mensen van de bed- en breakfast er gebruik van gaan maken.	De stalen trapconstructie is aangelegd op advies van de brandweer en betreft een noodtrap. In de watertoren is een lift aanwezig, hier zullen de gasten van de bed- en breakfast gebruik van maken. In geval van een calamiteit zal de buitentrapp worden gebruikt. Er is dus geen sprake van intensief gebruik, waardoor er ook geen sprake zal zijn van geluidsoverlast.	Geen
D4	2	Door de verbouwing komt er groot vrachtverkeer wat niet ten goede komt van deze oude huizen.	Het is niet aannemelijk dat door het bouwverkeer schade zal ontstaan aan de omliggende panden. Mocht dit wel het geval zijn dan kunnen de bewoners altijd de eventuele hinder die wordt ondervonden melden bij de afdeling Toezicht en handhaving van de gemeente Leiden, waarna gekeken zal worden of er alsnog (trillings) metingen moeten worden uitgevoerd.	Geen
E	Thema: Flora- en fauna			
E1	2	Er zijn wel degelijk vleermuizen aanwezig. Als er gebouwd gaat worden tijdens de winterslaap, dan kan dit fataal zijn voor de beestjes. Een quick scan laat vaak te wensen over en er zou een	In het Stadsnatuurmeetnet zijn drie vleermuis-telpunten op ongeveer 1 kilometer afstand van de watertoren. Op deze punten zijn tussen 2004 en	

	Indiener	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		deskundige naar moeten kijken.	2010 om het jaar tellingen uitgevoerd. In totaal zijn hier 6 vleermuissoorten genoteerd. In 2006 werden op één van deze punten in drie telronden totaal 77 exemplaren van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Vleermuizen verplaatsen zich tussen de plek waar ze voedsel zoeken en hun rustplaats vaak langs lijnvormige structuren zoals waterwegen. De meest voorkomende vleermuis, de gewone dwergvleermuis, legt tussen de 2 en 5 km af tussen rust- en voedselzoekplek. De kans dat er vleermuizen gezien worden rond de watertoren is dus vrij groot. En juist omdat de dwergvleermuis een soort is die z'n rustplaats in gebouwen zoekt, is er bij de quick-scan nadrukkelijk gezocht naar (potentiële) plekken waar vleermuizen de toren in kunnen komen. Deze zijn niet gevonden. Bij gebouwen is de spouw (ruimte tussen buiten- en binnenmuur) een veel gebruikte (rust)plek. Bij de watertoren is echter geen spouw aanwezig. Ondanks deze bevindingen is het altijd mogelijk dat er iets over het hoofd is gezien. Mocht tijdens de (ver)bouw blijken dat er toch vleermuizen in de toren aanwezig zijn, dan moeten de werkzaamheden die de vleermuizen verstoren direct worden stopgezet en hun aanwezigheid gemeld worden bij de vergunningverlener.	
F	Thema: Waardevermindering			
F1	4	Door de inkijk en de blokkade van de zon is er sprake van waardevermindering van de luxe appartementen die met name vanwege de privacy, het uitzicht en de zonnige ligging door de betreffende bewoners voor aanzienlijke bedragen zijn aangekocht.	Er is geen sprake van een aantasting van de privacy of afname van de zon- en daglichttoetreding als gevolg van het realiseren van het plan. Zie C1-C4. Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning Hoge Rijndijk 156A, kan een verzoek om planschade,	

	Indiener	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
			conform artikel 6.1 Wro, worden ingediend. Op dat moment zal het concrete verzoek worden beoordeeld of er sprake is van planschade als gevolg van het bouwplan en zo ja, hoe hoog de eventuele planschade vergoeding zal zijn.	

Afweging

Op het voornemen om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor het plan Hoge Rijndijk 156A ten behoeve van het verbouwen van de watertoren aan de Hoge Rijndijk 156A tot een bed- en breakfast met een gecombineerde galerie- en woonruimte zijn vijf schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Er is van deze zienswijzen kennisgenomen en in bovenstaande tabel zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

Op basis van het bovenstaande heeft het college een belangenafweging gemaakt tussen de belangen van de aanvrager/ontwikkelaar en de omwonenden/indieners van de zienswijzen. Het college is van oordeel dat de belangen van de omwonenden door realisatie van het bouwplan niet onevenredig worden geschaad. Voor de motivering wordt verwezen naar bovenstaand overzicht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ingediende zienswijzen er niet toe hebben geleid dat het college een ander standpunt inneemt ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning. Er zijn naar het oordeel van het college geen zwaarwegende belangen die het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staan. De vergunning kan overigens alleen worden verleend als de gemeenteraad de benodigde verklaring van geen bedenkingen afgeeft. De raadscommissie Ruimte en Regio zal eerst de indieners van de zienswijzen horen. De indieners zullen hiervoor een uitnodiging ontvangen.

Tegen de verleende omgevingsvergunning staat de mogelijkheid open van beroep bij de rechtbank.