



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Bestemmingsplan | Toelichting

# Lienden, Voorstraat 44-46, molenbiotoop

Gemeente Buren

Datum: 17 december 2024

Projectnummer: 210330.01

ID: NL.IMRO.0214.LIEMolenbiotoop-BVA1



# **INHOUD**

## **TOELICHTING**

|            |                                         |          |
|------------|-----------------------------------------|----------|
| <b>1</b>   | <b>Inleiding</b>                        | <b>3</b> |
| <b>1.1</b> | <b>Aanleiding</b>                       | <b>3</b> |
| <b>1.2</b> | <b>Paraplubestemmingsplan</b>           | <b>3</b> |
| <b>1.3</b> | <b>Ligging en begrenzing plangebied</b> | <b>3</b> |
| <b>1.4</b> | <b>Vigerende bestemmingsplannen</b>     | <b>4</b> |
| <b>1.5</b> | <b>Leeswijzer</b>                       | <b>5</b> |
| <br>       |                                         |          |
| <b>2</b>   | <b>Het plan</b>                         | <b>6</b> |
| <br>       |                                         |          |
| <b>3</b>   | <b>Uitvoerbaarheid</b>                  | <b>8</b> |
| <b>3.1</b> | <b>Algemeen</b>                         | <b>8</b> |
| <b>3.2</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>      | <b>8</b> |
| <b>3.3</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>8</b> |



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Voorstraat 44-46 in Lienden bevindt zich molen 'De Hoop'. In 2021 is voor het perceel een omgevingsvergunningprocedure doorlopen, waarmee ter plaatse zorgmolen 'De Hoop' mogelijk is gemaakt en de molen weer in ere is hersteld. De zorgmolen richt zich op dagbesteding en therapie. Met name de ruimten op de begane grond en eerste zolder worden ingezet voor de cliënten. In een ontspannen en prettige omgeving zal er worden gekookt, geknutseld en koffie worden gedronken. Deze gebruiksmogelijkheden worden juridisch-planologisch vastgesteld in het bestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling aan het Blommeland. Los daarvan blijft de opgave staan om de molenbiotoop juridisch-planologisch vast te leggen. De molenbiotoop dient ter bescherming van de functionering van de molen als werktuig en als landschapsbepalend element. Daarom wordt middels de molenbiotoop een regeling opgenomen met betrekking tot de hoogte voor bebouwing en beplanting vastgelegd tot een straal van 400 meter vanuit de molen om zo een vrije windvang en een vrije doorkijk te kunnen waarborgen. Voorliggend document voorziet in het toevoegen van de molenbiotoop.

## 1.2 Paraplubestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is een paraplubestemmingsplan of zogenaamde thematische herziening. Dat is een bijzondere variant op een gewoon bestemmingsplan. Een bestemmingsplan herzielt of 'vervangt' normaal gesproken het voorheen geldende bestemmingsplan. Daarbij voorziet het nieuwe bestemmingsplan dan in een volledig juridisch-planologisch kader door middel van een verbeelding met bestemmingen en bijbehorende regels. Dit paraplubestemmingsplan heeft echter een ander doel en een andere werking. Het doel van dit bestemmingsplan is uitsluitend het vastleggen van een juridisch-planologische regeling ten aanzien van de molenbiotoop van de molen 'De Hoop' in Lienden.

De opzet van het paraplubestemmingsplan is daarom zodanig dat alle 'onderliggende' bestemmingsplannen én regelingen van kracht blijven. De herziening bestaat uitsluitend uit het toevoegen van een uniforme regeling ten aanzien van landschapselementen aan de bestemmingsplannen binnen het plangebied. Voor het overige blijven de vigerende bestemmingsplannen dus gewoon gelden.

## 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de te herstellen molenbiotoop van de molen 'De Hoop' in Lienden. Het gaat om een zone van 400 meter rondom de as van de molen op het adres Voorstraat 44-46 te Lienden. Op de navolgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (lichtblauw omlijnd) met in het midden de molen 'De Hoop' (rode stip) (bron: SAB).

## 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

In 2021 is voor het perceel aan de Voorstraat 44-46 een omgevingsvergunningprocedure doorlopen, waarmee ter plaatse de zorgmolen 'De Hoop' mogelijk is gemaakt en de molen weer in ere is hersteld. Een molen kent in principe een vrijwaringszone van 400 meter. In dit bestemmingsplan is rondom de molen 'De Hoop' de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m' opgenomen. Deze aanduiding dient ter bescherming van de functionaliteit van de molen als werktuig en de waarde als landschapsbepalend element.

Zoals in de afbeelding in de vorige paragraaf is te zien, valt de opnieuw vast te leggen molenbiotoop in meerdere bestemmingsplannen. Het gaat om de volgende bestemmingsplannen:

| Plan                                                      | Vaststelling      | Identificatienummer             |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|
| Paraplubestemmingsplan archeologie<br>Gemeente Buren 2023 | 30 januari 2024   | NL.IMRO.0214.BPArcheologie-BVA1 |
| Kernen Buren                                              | 25 juni 2013      | NL.IMRO.0214.KOMBP20130001-vg01 |
| Kernen Buren, 1e herziening                               | 14 juni 2014      | NL.IMRO.0214.KOMBP20140001-vg01 |
| Kernen Buren, tweede herziening                           | 30 juni 2015      | NL.IMRO.0214.KOMBP20140002-vg01 |
| Bestemmingsplan Buitengebied Buren                        | 29 september 2009 | NL.IMRO.02140000BPBUITENGEBIED- |
| Reparatieplan buitengebied 2012                           | 21 januari 2014   | NL.IMRO.0214.BUIBP20120013-vg02 |
| Buitengebied, vijfde herziening                           | 14 april 2015     | NL.IMRO.0214.BUIBP20140020-vg01 |
| Buren, herziening 2017                                    | 27 juni 2017      | NL.IMRO.0214.BURBP2016001-vg01  |
| Lienden, Hof van Lienden                                  | 17 juli 2018      | NL.IMRO.0214.BURWP2018001-vg01  |
| Buren, herziening 2018                                    | 19 mei 2020       | NL.IMRO.0214.BURBP2018001-vg02  |
| Lienden, Blommeland                                       | 17 december 2024  | NL.IMRO.0214.LIEBlommeland-BVA1 |

## 1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit drie hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het plan. Hoofdstuk 3 omvat ten slotte de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 2 Het plan

Op het perceel Voorstraat 44-46 bevindt zich molen 'De Hoop' die weer in ere is hersteld. Het gaat om een monument waar ruimte is voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en een molenwinkel. In 2021 is voor het perceel een omgevingsvergunningprocedure doorlopen (NL.IMRO.0214.LIEVoorstraat4446-VPB1) waarmee ter plaatse zorgmolen 'De Hoop' mogelijk is gemaakt. De zorgmolen richt zich op dagbesteding en therapie. Met name de ruimten op de begane grond en eerste zolder worden ingezet voor de cliënten. In een ontspannen en prettige omgeving zal er worden gekookt, geknutseld en koffie worden gedronken.



*Molen 'De Hoop' te Lienden in de originele staat (links) en restant in 2004 (rechts) (bron: Molen-database.nl).*

Rondom werkende molens gelden molenbiotopen, welke de windvang van de molen en vrije doorkijk richting de molen beschermen. Conform de Omgevingsverordening Gelderland is het verplicht om molenbiotopen in bestemmingsplannen vast te leggen. Middels voorliggend plan wordt de molenbiotoop juridisch-planologisch vastgelegd met een vrijwaringszone met een straal van 400 meter. Alle overige regels uit de ter plaatse geldende bestemmingsplannen blijven onverminderd en onveranderd van kracht. De gekozen regeling sluit aan op de bestaande regelingen van de molenbiotopen voor de andere molens in de gemeente en introduceert een hoogteregeling voor bouwwerken en bomen.



Aan de hand van een rekenformule wordt bepaald wat de hoogte van bouwwerken en beplanting zou moeten zijn zonder dat de vrije windvang van de molen wordt beperkt. Het gaat om onderstaande formule:

$$H = X/n + c \cdot z$$

Waarin:

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);

X = de afstand in meters vanaf het bouwwerk tot de wieken van de molen;

n = 50 (coëfficiënt voor het stedelijk gebied);

c = 0,2 (constante in verband met een windreductie van 5%);

z = askophoogte.

Via een omgevingsvergunning kan van de rekenformule worden afgeweken. Daarbij geldt als voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning dat aangetoond moet worden dat de windvang van de molen niet dusdanig wijzigt dat de molen onvoldoende gaat functioneren. Ook moet in algemene zin geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de waarde van de molen. In het kader van de omgevingsvergunning zal advies ingewonnen moeten worden bij een molendeskundige.

### **3 Uitvoerbaarheid**

#### **3.1 Algemeen**

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan legt uitsluitend een molenbiotop juridisch-planologisch vast. Het uitvoeren van onderzoek is om die reden niet nodig.

#### **3.2 Economische uitvoerbaarheid**

Met betrekking tot voorliggend bestemmingplan zijn kosten voor de gemeente gemoeid. De kosten voor de gemeente betreffen het opstellen van het bestemmingsplan, planbegeleiding en het beoordelen van aanvragen voor eventuele omgevingsvergunningen. Het hiervoor benodigde budget is gereserveerd. Dit bestemmingsplan bevat geen aangewezen bouwplan (artikel 6.12 Wro jo. 6.2.1.). Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde. Hiermee wordt geacht dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aangetoond.

#### **3.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerpbestemmingsplan Lienden, Voorstraat 44-46, molenbiotop heeft in de periode van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om hier opmerkingen over kenbaar te maken bij de gemeenteraad. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.