



Memo

Ter attentie van	IJsselhof Vastgoed bv Koopmanslaan 3 7005 BK Doetinchem
Datum	14 februari 2013
status	Definitief 3.0
Projectnummer	130150
Onderwerp	Beoordeling molenbiotoop Rijksstraatweg Geldermalsen

1.1 Inleiding

In het kader van de realisatie van het beoogde nieuwbouwproject aan de Herman Kuijkstraat tussen nr. 35 en 51 in Geldermalsen, is aan Aveco de Bondt gevraagd te onderzoeken wat de eventuele beperkingen zijn als gevolg van de molenbiotoop. Anders geformuleerd kan het gewenste bouwplan gerealiseerd worden rekening houdende met de molenbiotoop?

In deze memo wordt allereerst een beoordeling gemaakt van de feitelijke situatie vervolgens wordt een planologische beoordeling op basis van geldende wet- en regelgeving gemaakt. Tevens wordt beoordeeld of de gewenste ontwikkeling binnen de kaders van de molenbiotoop kan worden ontwikkeld. De memo heeft tot doel om inzichtelijk te maken of de ontwikkeling invloed heeft op de duurzame instandhouding van de molen.

1.2 Locatie

De beoogde locatie voor nieuwbouw is gelegen aan de Herman Kuijkstraat tussen nr. 35 en 51 in Geldermalsen. Voor deze locatie bestaat het voornemen een supermarkt met bovenliggende appartementen te realiseren. Het plangebied is in de huidige situatie reeds bebouwd. Deze bebouwing zal ten behoeve van de nieuwbouw worden gesloopt.

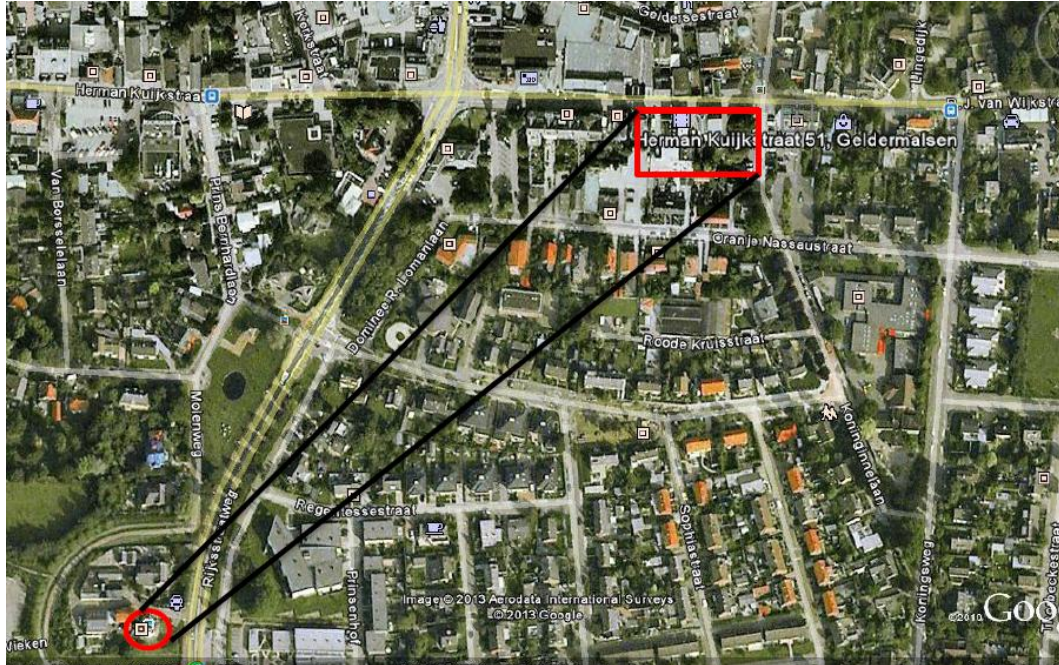
Nabij het nieuwbouwplan, aan de Rijksstraatweg 33 in Geldermalsen, staat een molen. Om de molen ook in de toekomst te kunnen laten functioneren is in het betreffende bestemmingsplan een molenbiotoop opgenomen. Deze heeft tot doel voldoende windvang te garanderen voor de molen. Om deze doelstelling te behalen wordt hoogbouw rondom de molen geweerd. Hoogbouw zal de wind die nodig is om de molen te laten draaien verstoren waardoor de molen onbruikbaar wordt. Het plangebied is gelegen op de rand van deze molenbiotoop.

1.3 Molenbiotoop

De omgeving waarin een molen is gelegen wordt een molenbiotoop genoemd. Een molenbiotoop heeft tot doel de windvang van een molen te beschermen middels het bestemmingsplan. Daarnaast beschermt het ook het zicht op een molen vanuit de omgeving.

De molenbiotoop is in het bestemmingsplan vastgesteld in een straal van 400 meter rondom de molen. Aangezien de beoogde ontwikkeling is beoogd ten noordoosten van de molen beschrijven

we enkel de molenbiotoop in de richting van het beoogde bouwplan. In navolgende afbeelding is de molenbiotoop weergegeven richting de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 1: situering nieuwbouw ten opzichte van de molen bron Google Earth

Tussen de molen gelegen aan de Rijksstraatweg en de beoogde ontwikkeling aan de Herman Kuykstraat is in de bestaande situatie bebouwing aanwezig. Deze bebouwing bestaat overwegend uit woningen met tuin gelegen aan de Oranje Nassaustraat, Emmalaan en Regentessestraat. In het openbaar gebied en tuinen komen veel (hoge) bomen voor. Er is weinig tot geen open ruimte gelegen tussen het plangebied en de molen.

1.4 Zicht

Vanuit de cultuurhistorische aspecten en beleving is het van belang dat zicht op molens gehandhaafd blijft. Molens zijn een belangrijk element in het landschap en hebben vaak te maken met de ontstaansgeschiedenis van dat landschap. Omdat molens wind moeten kunnen vangen, stonden ze in een open landschap of staken ze in ieder geval uit boven hun omgeving. Die voor molens kenmerkende situatie moet zoveel mogelijk worden bewaard, willen deze werktuigen volledig tot hun recht komen.¹

Situatie:

Reeds in de huidige situatie (zie afbeelding 1) hinderen bomen en bebouwing het zicht op de molen. Het effect van het beoogde bouwplan op de belevingswaarde van de molen is nihil omdat reeds in de bestaande situatie sprake is van verstoring door bestaande bebouwing en bomen.

¹ <http://onderzoek.molenbiotoop.nl/>

1.5 Windvang

De mate waarin een molen gunstige windvang heeft is bepalend voor het functioneren van de molen. Er zijn twee factoren die de windvang van een molen bepalen;

- Beplanting;
- Bebouwing.

Gebouwen en bomen kunnen de molenbiotoop aantasten. Daarnaast veroorzaken bomen en boomgroepen een extra nadeel voor de windvang, omdat zij met hun bladerkroon de wind enige tijd vasthouden. Hierdoor treedt er grotere turbulentie op en komt de wind met grotere kracht en met vlagen op de molen af.²

Situatie

Reeds in de huidige situatie (zie afbeelding 1) hinderen bomen en bebouwing de windvang van de molen uit de windrichting (noord-oost) van het beoogde bouwplan. Dit blijkt ook uit het biotooprapport 71 welke is opgenomen in de bijlage. De windvang vanuit de heersende windrichting Zuid-West wordt minder verstoord.

² <http://onderzoek.molenbiotoop.nl/>

2 BELEIDS- EN WETTELIJK KADER

Het beleids- en wettelijke kader wordt gevormd door het bestemmingsplan. Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Centrum 2012 en heeft de bestemming Centrum - 2 met functieaanduiding detailhandel. Het gebied waar de molen is gesitueerd is vastgesteld in het bestemmingsplan Geldermalsen Woongebied 2011.

Vigerend bestemmingsplan Plangebied

Het bestemmingsplan van het plangebied "Centrum 2012" heeft de status voorontwerp, het heeft daarmee geen wettelijke status. Het plan geeft wel inzicht in de ligging van de molenbiotoop. Voor een uitsnede zie bijlage 1. Daarnaast geeft het de toekomstige planologisch kaders van het plangebied weer.

Vigerend bestemmingsplan molenbiotoop

In het bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011' is de molenbiotoop opgenomen. De contour van de molenbiotoop ligt in een straal van 400 meter om de molen. Het plangebied ligt op de rand en valt daarmee gedeeltelijk binnen de molenbiotoop.

Bouwen binnen de molenbiotoop is wel toegestaan echter tot een gelimiteerde hoogte. De hoogte is afhankelijk van de afstand van het object ten opzichte van de molen. Per geval kan worden berekend of de hoogte van het betreffende bouwwerk voldoet door de molen biotoop formule in te vullen:

De biotoopformule luidt als volgt:

$$\text{maximale bouwhoogte} = \frac{X}{n} + (c \cdot z)$$

X: afstand in meter van obstakel tot de molen

n: ruwheidscoëfficiënt (in dit geval 75)

c: constante van windreductie (in dit geval 0,2)

z: ashoogte in meter (helft van de vlucht plus belt hoogt, in dit geval $23.8/2 + 3,6 = 15,5$ meter)

Toetsing:

In bijlage 3 zijn twee uitsneden opgenomen van het bouwplan. Hierop is te zien dat er twee bouwhoogten worden gehanteerd. De nokhoogte van de gevel aan de zijde van de Herman Kuijkstraat ligt op circa 12,5 meter. De achterzijde van het gebouw bestaat uit het souterrain, begane grond en een dakopbouw en heeft een hoogte van 7,4 meter.

In bijlage 4 is de tekening uit het bouwplan overgenomen op een kadastrale ondergrond. Door de tekening te voorzien van rijksdriehoekskoördinaten kan nauwkeurig worden gemeten wat de afstand is tussen het bouwplan en de molen. Aan de hand van de gemeten afstanden in de tekening kan de formule worden ingevuld. De uitkomst van de berekening is de toegestane

bouwhoogte t.o.v. het peil³ (3,8 m +NAP) ter plaatse van de molen. Het peil ter plaatse van het bouwplan ligt op 5,95 m + NAP. De uitkomst van de berekening dient derhalve te worden gecorrigeerd met $3,8 - 5,95 = -2,15$ meter:

Laagbouw: De achtergevel van de laagbouw ligt op 384,4 meter van de molen. De berekening van de maximale bouwhoogte is: $384,4/75 + (0,2 \cdot 15,5) = 8,23$ meter. Gecorrigeerd is dit 6,08 meter t.o.v. peil plangebied.

De geplande bouwhoogte ligt op 7,5 (t.o.v. peil plangebied) waardoor het planonderdeel niet voldoet aan de maximale bouwhoogte. ($7,5 \text{ m} - 6,08 = 1,4 \text{ m}$ overschrijding).

Hoogbouw: De achtergevel van de Hoogbouw ligt op 398,3 meter van de molen. De berekening van de maximale bouwhoogte is: $398,3/75 + (0,2 \cdot 15,5) = 8,41$ meter. Gecorrigeerd is dit 6,26 meter t.o.v. het peil van het plangebied.

De maximale bouwhoogte van de hoogbouw is vastgesteld op 12,5 meter (t.o.v. peil plangebied). Hiermee voldoet het niet aan de maximale bouwhoogte die uit de berekening ($12,5 \text{ m} - 6,26 = 6,24 \text{ m}$ overschrijding).

Conclusie bestemmingsplan:

Aan de hand van het vigerend bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011' is bepaald of de gewenste ontwikkeling van een winkelcentrum, met bovenliggend appartementen, voldoet aan de eisen die de molenbiotoop stelt aan de bouwhoogten.

Het deel van het bouwplan dat binnen de grens van de molenbiotoop valt voldoet niet aan de eisen die worden gesteld aan bouwen binnen een molenbiotoop zoals nu is opgenomen in het bestemmingsplan Geldermalsen Woongebied 2011.

³ zie bijlage 5, ANH kaart

3 OVERWEGINGEN

Uit de toets aan het voorontwerp bestemmingsplan is gebleken dat voor een klein deel van het bouwplan geldt dat de ontwikkeling is gelegen binnen de molenbiotoop. Voor het overige deel geldt dat het buiten de molenbiotoop is gelegen. Het deel dat gelegen is binnen de molenbiotoop voldoet niet aan de voorwaarden van de molenbiotoop opgenomen in dit bestemmingsplan. Gelet op de feitelijke situatie is het effect van het bouwplan op de molenbiotoop van de molen gelegen aan de Rijkstraatweg te Geldermalsen zeer beperkt tot nihil te noemen is.

Vervolg:

Op basis van artikel 32.1.3 uit het bestemmingsplan Geldermalsen woongebied 2011 kan de gemeente afwijken van de eisen van de maximale bouwhoogte mits hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de windvang en/of de waarde van molen als beeldbepalend element (zie uitsnede van de regels in bijlage 2).

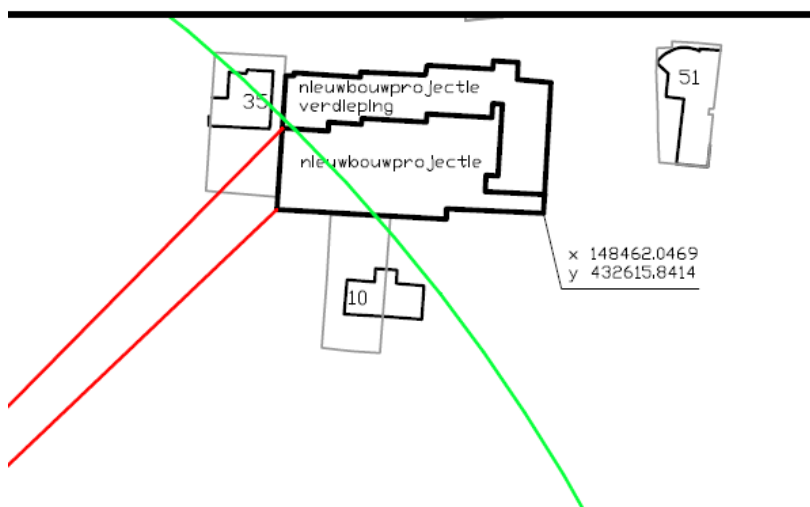
Als argumenten voor een afwijking kunnen worden aangedragen:

1. Het effect van het bouwplan op de windvang is beperkt doordat de ontwikkeling ten noordoosten van de molen is beoogd.

De heersende windrichting in Nederland is Zuid tot West. Het plangebied bevindt zich exact tegenoverstaand daarvan op noordoostelijke richting van de molen. Uit de feitelijke situatie beschrijving van de windvang en biotooprapport 71 is gebleken dat er in de bestaande situatie tussen de molen en het plangebied veel hoogte verstorende objecten aanwezig zijn welke dicht bij de molen zijn gelegen dan het plangebied, welke op de rand van de molenbiotoop is gelegen. In de huidige situatie wordt de windvang en zicht op de molen dus al sterk beperkt vanuit deze windrichting. Het effect van het bouwplan op de windvang is daardoor beperkt.

2. Slechts een beperkt deel van het bouwplan is gelegen binnen de molenbiotoop

De beoogde bebouwing binnen het plangebied ligt slechts voor een klein deel binnen de molenbiotoop. Hierdoor is het effect van het bouwplan beperkt tot het deel dat zich binnen de molenbiotoop bevindt. Zie bijlage 4 en onderstaande uitsnede voor de ligging van de contour van de molenbiotoop over het plangebied. De groene lijn geeft de molenbiotoop weer.



Afbeelding 2: Uitsnede plangebied ten opzichte van de molenbiotoop

Conclusie

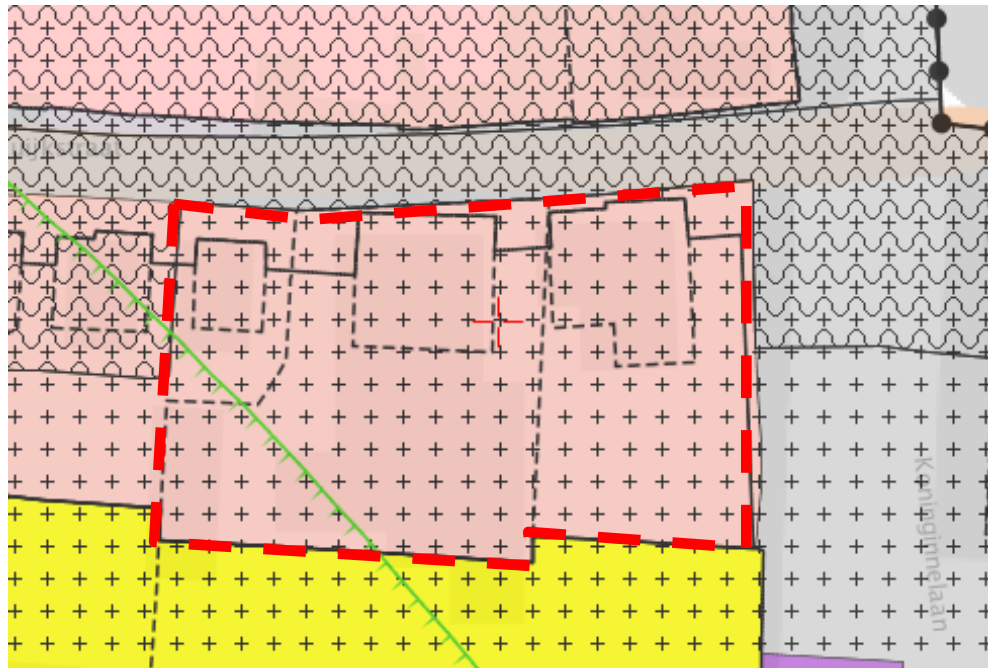
Een beperkt deel van het bouwplan dat binnen de grens van de molenbiotoop valt voldoet niet aan de eisen die worden gesteld aan bouwen binnen een molenbiotoop zoals nu is opgenomen in het bestemmingsplan Geldermalsen Woongebied 2011.

Reeds in de huidige situatie hinderen bomen en bebouwing het zicht op de molen. Het effect van het beoogde bouwplan op de belevingswaarde van de molen is nihil omdat reeds in de bestaande situatie sprake is van verstoring door bestaande bebouwing en bomen.

Reeds in de huidige situatie hinderen bomen en bebouwing de windvang van de molen uit de windrichting (noord-oost) van het beoogde bouwplan. Dit blijkt ook uit het biotooprapport 71 welke is opgenomen in de bijlage. De windvang vanuit de heersende windrichting Zuid-West wordt als gevolg van het bouwplan niet verstoord.

Alle aspecten overwegende is het effect van het bouwplan op de molenbiotoop en hiermee de duurzame instandhouding van deze molen gelegen aan de Rijksweg te Geldermalsen zeer beperkt tot nihil te noemen.

Bijlage 1: Uitsnede bestemmingsplan “Centrum 2012” gemeente Geldermalsen.



Bijlage 2: Bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011' molen in rood aangeduid.



Artikel 32 Algemene aanduidingsregels

32.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

32.1.1 Aanduiding omschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop" zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

32.1.2 Bouwregels

Op de in [32.1.1](#) bedoelde gronden, gelden, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regels:

- a. binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);
- b. binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 400 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere bouwwerken worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:

$$H = X/75 + 3,10$$

Waarin:

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

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

- c. bestaande bouwwerken waarvan de hoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a zou zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde in sub a.

32.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [32.1.2](#). voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), onder voorwaarde dat de windvang van de molen en/of de waarde van de molen als beeldbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

32.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Onverminderd het overige in deze regels met betrekking tot omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden bepaalde, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de hierna aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden met een uitgroeihogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel [32.1.2](#) is toegestaan voor bouwwerken;
- b. het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in artikel [32.1.2](#) is toegestaan voor bouwwerken;
- c. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel [32.1.2](#) is toegestaan voor bouwwerken.

32.1.5 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel [32.1.4](#) opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarmee op basis van een reeds verleende vergunning is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreden van het plan.

32.1.6 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [32.1.4](#) mag alleen en moet worden geweigerd, als door het uitvoeren van het werk of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen. Dit geldt voor de molen als werktuig door windbelemmering maar dit kan ook voor de waarde van de molen als beeldbepalend element. Door het stellen van voorwaarden kan hier niet of in voldoende mate aan tegemoet worden gekomen.

32.1.7 Deskundige

Voor de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [32.1.4](#) moet advies worden ingewonnen bij een onafhankelijke molendeskundige en de beheerder van de molen.

Bijlage 4: Afstand bouwplan tot aan de molen.

Bijlage 5: AHN uitsnede



Peil ter hoogte van de molen is 3,8 meter +NAP⁴.

⁴ Bepaald aan de hand van AHN op www.ahn.nl