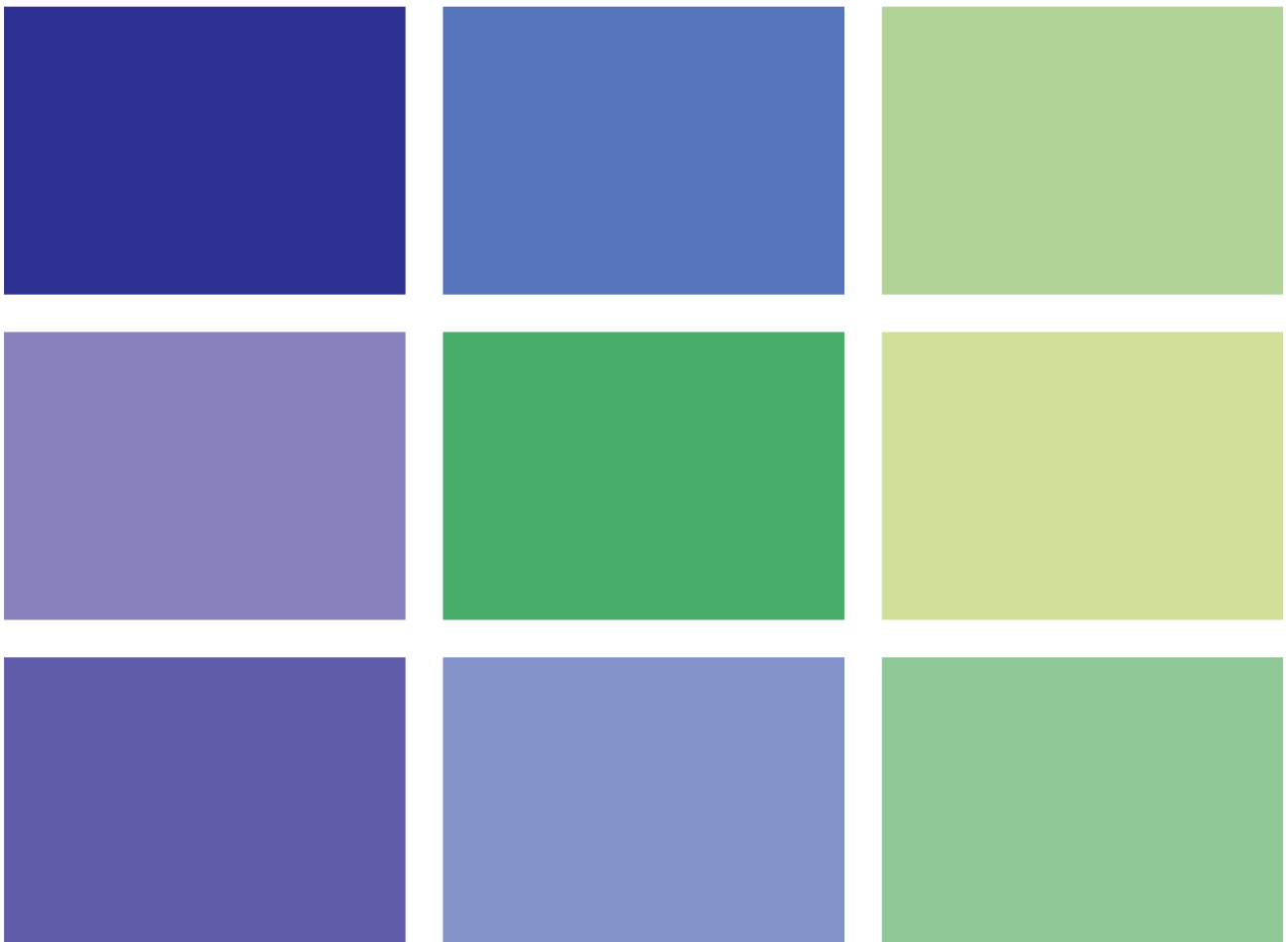


Bestemmingsplan

Thornsche Molen, Leuth

Gemeente Groesbeek



Bestemmingsplan

Thornsche Molen, Leuth

Gemeente Groesbeek

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Maart 2015

Vastgesteld:

26 maart 2015

Projectgegevens:

TOE03-0252521-01A

REG03-0252521-01A

TEK03-0252521-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0241.BpBuThornscheMolen-VSG1

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Historie	7
2.2	Bestaande situatie bouwplaats en omgeving	9
2.3	Beschrijving nieuwe situatie	11
3	Beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Regionaal beleid	25
3.4	Gemeentelijk beleid	25
3.5	Conclusie	27
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	28
4.1	Bodem	28
4.2	Water	29
4.3	Wet geluidhinder	31
4.4	Luchtkwaliteit	32
4.5	Parkeren	33
4.6	Bedrijven en milieuzonering	33
4.7	Externe veiligheid	34
4.8	Explosievenonderzoek	36
4.9	Kabels en leidingen	36
4.10	Flora en fauna	37
4.11	Archeologie	40
4.12	Cultuurhistorie	43
4.13	Molenbiotoop	43
5	Haalbaarheid	47
5.1	Financieel	47
5.2	Maatschappelijk	47

Bijlagen

- 1 Detecteren, benaderen en veilig stellen van conventionele explosieven in het opsporingsgebied "Thornsche Molen" te Ooij, Explosive Clearance Group (ECG), 12 december 2007.
- 2 Aanvullend explosievenonderzoek april 2014
- 3 Natuurtoets flora en fauna herbouw Thornse Molen, Kurstjens Ecologisch Adviesbureau, november 2014.
- 4 Archeologische waarnemingen tijdens munitieonderzoek bij de Thornse Molen in de gemeente Ubbergen, Gemeente Nijmegen, Bureau Archeologie en Monumenten, november 2008.
- 5 Subsidiebeschikking, Regio Arnhem Nijmegen. 16 september 2013
- 6 Inrichtingsvoorstel, BOOT organiserend ingenieursburo, 28 oktober 2014
- 7 Beoordeling bestaande molenbiotoop Thornsche Molen
- 8 Verkennend bodemonderzoek NEN 5740, Envita Nijmegen bv, 23 september 2014
- 9 Tekening tracé drukriolering, BOOT organiserend ingenieursburo, 3 oktober 2014
- 10 Nota van inspraak en vooroverleg, gemeente Ubbergen, november 2014

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het Project Thornsche Molen betreft de herbouw van de voormalige 15e eeuwse kerkkorenmolen die in de Tweede Wereldoorlog is verwoest. Daarbij zal tevens een toeristisch overstap punt (TOP) voor wandelaars en bezoekers van de Ooijpolder / De Duffelt o.a. worden gerealiseerd. Hiervoor wordt een toeristisch bezoekers- en informatiecentrum onder de molen gebouwd met restaurant. Verder wordt voldoende parkeergelegenheid aangelegd en wordt het terrein goed landschappelijke ingericht en ingepast (o.a. door het herstel van de voormalige kolk en het terugbrengen van oevervegetatie en het realiseren van een picknickplaats nabij de molen).

Het project is voor de gemeenschap belangrijk vanwege de cultuurhistorische beleving en toeristische aantrekkingskracht.

Dit blijkt ook uit de grote steun van de Provincie en de Stadsregio aan dit project. De beoogde herbouw draagt bij aan een herstel van een fraai kenmerkend cultuurhistorisch object in het landschap.

Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Daarom is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

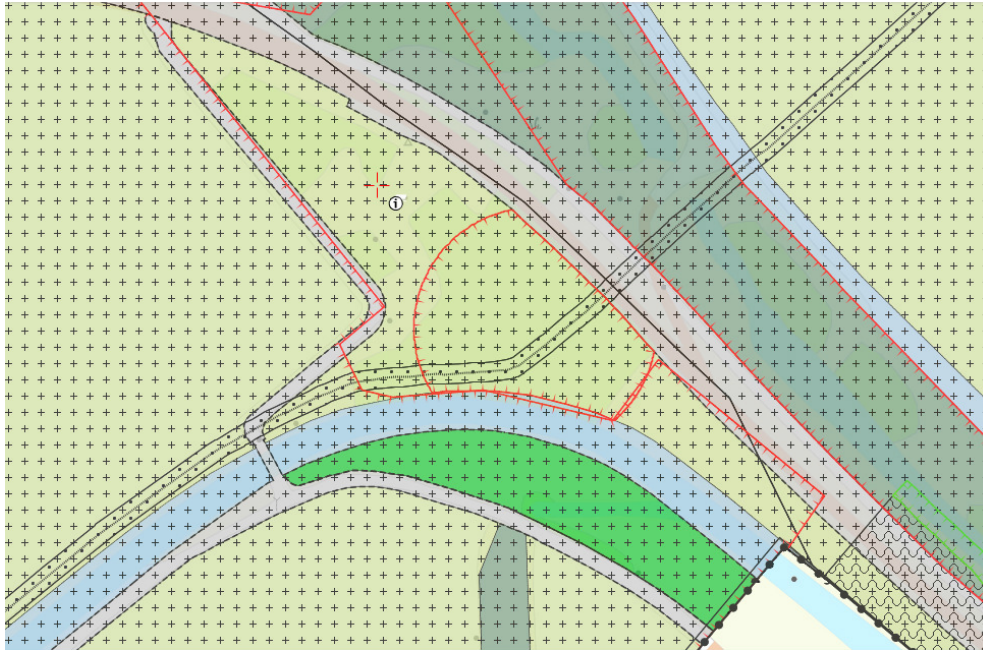
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft primair het gebied waar de herbouw van de molen plaatsvindt: een driehoekig terrein dat aan de noordzijde door de Kapitteldijk wordt begrensd en aan de zuidzijde door het fietspad dat over de watergang (De Meer) voert. Aan de oostzijde is het gebied rond een voormalige kolk, die hier lag.

Het plangebied, dat in dit bestemmingsplan is opgenomen, is echter substantieel groter dan dit terrein, omdat bij de molen een vrijwaringszone hoort. Dit betreft een straal van 400 m uit het hart van de te herbouwen molen. Obstakels op meer dan 400 m van de molen worden hiervoor niet meer als hinderlijk beschouwd.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de bouwplaats (plangebied) vigeert het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2013', vastgesteld door de gemeenteraad op 21 november 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Over het plangebied ligt de gebiedsaanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning, landschapselement'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is recent vastgesteld. Voordien vigeerde het bestemmingsplan Buitengebied 2003. In dat bestemmingsplan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor herbouw van de molen.

De keuze is gemaakt om de herbouw van de molen mogelijk te maken door middel van een separaat bestemmingsplan, omdat de nadere uitwerkingen en onderzoeken nog niet waren afgerond en omdat de economische haalbaarheid van de realisatie verzekerd was. Het opstellen van dit bestemmingsplan, heeft het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor herbouw van de molen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2013 overbodig gemaakt.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven

wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin een beschrijving van het plan wordt gegeven. Tevens is aangegeven hoe het plan vertaald is naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zijn de relevante conclusies uit het vigerend beleid opgenomen en is de ontwikkeling hieraan getoetst. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt kort de financiële haalbaarheid en maatschappelijke haalbaarheid besproken.



Bouwplaats richting Kerkdijk



Snoeihout



Kerkdijk richting bouwplaats



Van enkele bomen staan de stammen er nog



Omgewoeld terrein



Kapitteldijk annex bouwplaats

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Na de beschrijving van historie, bestaande situatie en inrichtingsplan is aangegeven hoe de vertaling naar een juridische regeling in het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Historie

Dit hoofdstuk gaat beknopt in op de historie van de Thornsche Molen. De naam 'Thorn' is overigens afgeleid van toren.

De molen is in de 15e eeuw opgericht en stond solitair in het landschap.

Pas in de 19e en 20e eeuw werd er nabij de molen gebouwd en ontstond het buurtschap 'de Thornsche Molen'. Dit buurtschap behoorde tot het circa 800 meter in noordwestelijke richting gelegen buurtschap Wercheren, onder Persingen.

De molen stond op een splitsing van wegen en min of meer op de grens van de toenmalige (tot omstreeks 1958) waterschappen het 'Cirkul van de Ooij' en de 'Polder Erlecom'; thans beide behorende tot het Waterschap Rivierenland. Ook liep nabij de molen de toenmalige landsgrens met het Koninkrijk Pruisen (thans Duitsland). De molen stond hoog aan de Kapitteldijk (voorheen Waalbandijk) waarlangs de Waal toen nog stroomde. De Ooijsche Graaf, een oude rivierarm aan de noordzijde van de Kapitteldijk, is daar nog een overblijfsel van. In dat kader kan worden opgemerkt dat in de 16e eeuw de toenmalige rivierbedding van de Waal werd afgedamd en min of meer de huidige situatie ontstond.

De molen is omstreeks 1778 (18e eeuw) gerestaureerd en tevens verbouwd tot kokerkorenmolen. Dit type molen bestaat uit een compleet draaibaar bovenhuis (gebouwd op het vaststaand onderhuis) waaraan de wieken zijn bevestigd. De verticale koningspil (aangebracht in de koker) zet de twee maalstoelen in het onderhuis in werking. Na de genoemde renovatiewerkzaamheden werd de molen de enige in zijn soort binnen de landsgrenzen. Nog een bijzonderheid van de molen waren de lange wieken van maar liefst 21 meter. Gezien de positie van de molen (hoog aan de dijk) scheerden de wieken bij het draaien vlak langs de kruin van de dijk, een gevaarlijke situatie voor voorbijgangers. De oorzaak van deze omstandigheid was gelegen in het feit dat de molen windrecht bezat, hetgeen betekent dat de molen 'voorrang' heeft. Voor het langzaam verkeer werd een oplossing gevonden door onderlangs de dijk een pad aan te leggen. Van de overige verkeersdeelnemers (van paard en wagen tot een enkele automobilist) werd geduld verwacht tot dat de molenaar zo vriendelijk was om de draaiende wieken stil te zetten.

Bij Traktaat van maart 1817 zijn de dorpen Leuth en Kekerdom van Pruisen overgegaan naar Nederland als gevolg van een eerder genomen besluit op het Wener Congres in 1815. Bij Koninklijk Besluit van 5 augustus 1817 worden nadere bepalingen vastgesteld, zoals dat de Thornsche Molen als kantoor wordt aangewezen en derhalve de weg langs de molen wordt aangewezen als wegen die bij in- en uitvoer van goederen en koopmanschappen moeten worden gevolgd. Door deze aanwijzing als handelsweg

wordt binnen het buurtschap Thornsche Molen een post (in de molen) van 'Invoerrechten en Accijnzen' gevestigd, bemand met douanebeambten.

De molen heeft in de loop der tijd te maken gehad met oorlogen, hoog water en dijkdoorbraken -vaak met ijsgang-, hetgeen de molen niet ten goede kwam. Vervolgens kwamen daar de crisisjaren (1920 - 1930) nog eens overheen en raakte de molen meer en meer in verval. Geld voor onderhoud was er niet. Vervolgens kwam de molen in een zodanige desolate toestand terecht dat er zelfs niet meer gemalen kon worden. Daarnaast kwamen ook nog eens de monumentale cultuurhistorische waarde van de molen in het geding. Er werden door diverse instanties (zoals de provincie Gelderland, de gemeente Ubbergen, vereniging 'De Hollandse Molen', de landelijke en Gelderse VVV en de ANWB) acties op touw gezet om de molen als erfgoed te behouden. Een en ander resulteerde erin dat eind jaren dertig een herstart van de molen plaatsvond. Echter in 1940 werd door een novemberstorm de molen zwaar beschadigd. Vervolgens werd een jaar later (15 november 1941) met succes de molen wederom officieel in bedrijf genomen.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog volgde het definitieve einde van de molen. Op 25 september 1944 werden zowel het buurtschap als de molen door brandbommen geheel vernietigd.

Naoorlogse plannen tot herbouw van molen en het buurtschap, ingediend bij het Ministerie van Wederopbouw in Den Haag, haalden het niet. De herbouwclaims van het buurtschap (inclusief de molen) werden afgewezen, conform het toenmalige planologische beleid. Het naoorlogse beleid was gericht op de versterking van de dorpskernen en niet op herstel van de buurtschappen.

De Stichting Thornsche Molen is op 11 mei 2006 opgericht en heeft als eerste doel het herbouwen van de in de Tweede Wereldoorlog verwoeste Thornsche Molen. Tevens zal de stichting zich uiteraard inzetten voor een duurzame instandhouding van de molen. Een van de initiatiefnemers van de oprichting van de stichting is de Heemkundige kring De Heimatverein 'Die Düffel', een landsgrensoverschrijdende historische vereniging met circa 400 leden uit zowel Nederland als Duitsland. De vereniging heeft een afvaardiging zitten in het bestuur van de stichting en is derhalve indirect betrokken bij de besluitvorming e.d.

De eerste concrete stap om uiteindelijk te komen tot de daadwerkelijke herbouw van de molen is in de zomer 2006 gezet door o.a. het plaatsen van een miniatuur silhouet van de oorspronkelijke Thornsche Molen nabij de Kapitteldijk.

2.2 Bestaande situatie bouwplaats en omgeving

De bouwplaats ligt aan de zuidzijde van de Provinciale weg (N 840), een hoofdontsluiting voor de gehele polder. De N 840 verbindt enerzijds de Provinciale weg (N 325) en anderzijds Millingen a/d Rijn waar de N 840 doorloopt tot aan de rijksgrens met Duitsland.

Aan de N 840 (voorrangsweg) zijn diverse straatnamen toegekend. Vanaf het kruispunt met de N 325 heet het eerste gedeelte de St. Hubertusweg die in de noordelijke richting voorbij de rotonde doorloopt tot aan de kern Ooij. De N 840 gaat echter bij de rotonde rechtsaf en heet vanaf daar Thornsestraat tot aan de aantakking van de Kerkdijk. Vanaf dit punt begint de Kapitteldijk die bij Leuth wijzigt in de Steenheuvelsestraat en daarna overgaat in de Botsestraat die dan vervolgens in Millingen overgaat in de Heerbaan.

De bouwplaats, een min of meer een driehoekig terrein, ligt tussen de hoger gelegen Kapitteldijk, een fiets/voetpad.

Als men vanaf de Kerkdijk de N 840 (maximalsnelheid van 80 km/h) oversteekt komt men uit op een fiets/voetpad dat doorloopt tot een T-kruising direct na de brug over een waterloop ('Het Meer'). Bij deze T-kruising kan men rechtsaf richting het Wylerbergmeer of linksaf richting Duitsland gaan. De richting Wylerbergmeer is doodlopend voor het gemotoriseerde verkeer. Het fiets/voetpad dat langs het driehoekige terrein loopt is aan beide kanten voorzien van obstakels die het gemotoriseerde verkeer belemmeren. Over het fiets/voetpad lopen diverse toeristische fiets en wandelroutes. Voor de Kerkdijk (een smal wegprofiel met diverse recreatieve routes) geldt vanaf de Kapitteldijk een inrijverbod voor auto's. Tussen de Kapitteldijk en het fiets/voetpad zijn onlangs de populieren gerooid (op de luchtfoto nog aanwezig). Deze populieren zijn (le-gaal) verwijderd i.v.m. het verkrijgen van de noodzakelijke windvang. Echter van enkele bomen staan alleen de stammen er nog (manshoogte) en verder betreft het een omgewoeld braakliggend terrein met o.a. nog restanten snoeihout.

Daarnaast is binnen het driehoekige terrein (in de punt nabij de oversteek met de Kerkdijk) een miniatuur van de Thornsche Molen geplaatst. Dit model is een op schaal van plaatijzer vervaardigde contour van de originele Thornsche Molen en voorzien van tekst, kaarten en tekeningen.

Het fietspad/voetpad (langzaamverkeersroute) dat langs het driehoekige terrein loopt wordt aan de andere zijde begrensd door een berm annex landbouwgrond. Aan de korte zijde van het driehoekige terrein lag een oude doorbraakkolk.

Uit foto's kan worden geconcludeerd dat de molen in een open landschap stond maar dat er ten westen van de molen een hoogstamboomgaard stond. Rondom de kolk groeide in de oeverzone vooral riet en andere helofyten (wrs. Mattenbies, lisdodde en zeggen zoals we die ook kennen van nabijgelegen kolken in de Ooijpolder en Duffelt) en ten oosten ervan ook nog enkele hoogstamfruitbomen. Op een foto uit 1933 zijn relatief jonge, bloeiende kersenbomen te zien.



Diverse foto's van molen met kolk uit collectie Wim Ebben uit de jaren 30 en 40.



2.3 Beschrijving nieuwe situatie

2.3.1 Algemeen

Met name uit hoofdstuk 2 'Historie Thornsche Molen' blijkt dat de indertijd verwoeste fraaie karakteristieke Thornsche Molen op zich al de moeite waard is om te herbouwen. Daar komt bovendien nog bij dat de voormalige molenlocatie was aan te merken als een bijzonder kenmerkend trefpunt van en voor velen, gedurende vele decennia.

De stichting wil dan ook met de herbouw van de molen bewerkstelligen dat er weer sprake kan zijn van een trefpunt c.q. een ontmoetingsplek. Aan de voormalige molenlocatie is in principe niets veranderd. Deze ligt nog steeds op het knooppunt van met name recreatieve routes (fietsers en/of voetgangers) met de mogelijkheid om te rusten (picknickplek). De Thornsestraat en Kapitteldijk (N 840) zijn aan de noordzijde voorzien van een vrij liggend tweerichtingen fietspad waar ook diverse recreatieve routes over lopen. Nabij de oversteek van de Kerkdijk richting de bouwplaats staat een bord 'Knooppunt fiets- en wandelroutes Ooijpolder'. Het betreft hier het knooppunt 76. De bovenste blauwe lijn betreft rivier de Waal.

Met de herbouw van de molen en het herinrichten van de directe omgeving kan de recreatieve fietser en/of wandelaar een keuze maken tussen: het mooie achterland van de Duffelt rondom de Duitse steden Kranenburg en Kleef; de Millingerwaard via de oude Duffeltdorpen Leuth en Kekerdorp; de oude heerlijkheid Ooij met zijn natuurgebieden via de Kerkdijk; langs Het Meertje naar het Wylerbergmeer, Beek en Ubbergen of via Thornsche straat naar het in het 'Cirkul van de Ooij' gelegen Wercheren en Persingen.

De in het begin van dit jaar nog aanwezige picknickbank binnen het driehoekige terrein is in verband met reeds uitgevoerde werkzaamheden verplaatst en zal te gelegener tijd herplaatst worden.

Nadat de herbouw is gerealiseerd zal de molen ook meer bedrijfsmatig koren gaan malen. Daarnaast zal de stichting de onderbouw inrichten als plek waar men iets kan eten en drinken (pannenkoekenhuis) gecombineerd met o.a. een tentoonstellingsgedeelte. In deze tentoonstellingsruimte zal een aantal zaken worden getoond zoals: de geschiedenis van zowel de molen als het waterbeheer in de polder, de grensconflicten en grensverleggingen in het gebied door de eeuwen heen en de oorlogshandelingen en de directe gevolgen daarvan.

Gezien de toenemende belangstelling voor recreatie, waarbij de beleving van de natuur alsmede de cultuurhistorie een steeds prominentere plaats inneemt, zal de beoogde molen naar verwachting regelmatig bezocht worden door groepen en passanten die vervolgens vaak de behoefte hebben aan een rustpunt waar men kan nagenieten, iets kan nuttigen en/of informatie kan inwinnen. Deze passanten zijn voornamelijk de groeiende groep senioren (vutters) die veelal gebruik maken en gaan maken van de geboden recreatieve routes.

De doelgroepen voor het molenbezoek zijn:

- dagrecreanten c.q. passanten, vaak gebruikers van de recreatieve fiets- en wandelroutes.
- georganiseerde initiatieven door en/of voor senioren gezelschappen, particulieren, diverse verenigingen (o.a. sport, personeel) en onderwijsinstellingen.

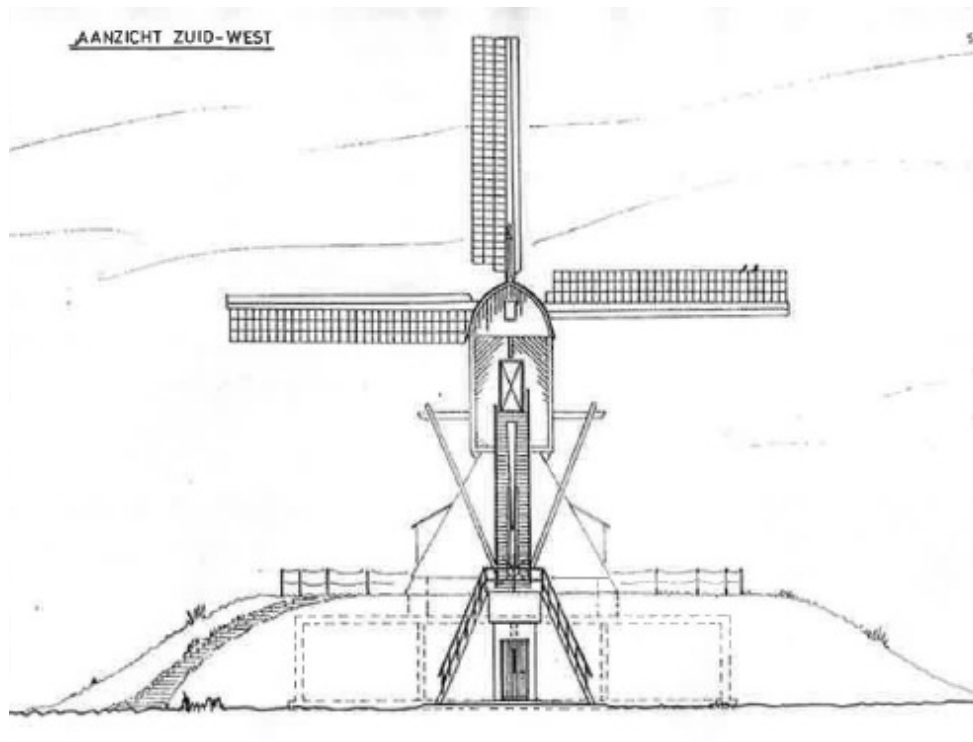
Voor de doelgroepen moet gedacht worden aan een rondleiding in de molen inclusief bezoek aan het infocentrum al dan niet gecombineerd met een excursie door de polder.

Het op termijn houden van workshops (in het kader van de molen) is een doelstelling waarbij de ouderwetse graansoorten zoals rogge, boekweit en spelt vanuit cultuurhistorisch oogpunt weer onder de aandacht zullen worden gebracht.

Het recreatieve bezoek zal zich in lichte mate concentreren in het zomerseizoen en in de weekeinden. Daarbij zal het bezoek vooral plaatsvinden in de ochtend, de middag en mogelijk de vroege avond. Na de realisatie van de molen krijgen de bezoekers de gelegenheid om gebruik te maken van de geboden faciliteiten in de onderbouw waarbij het gaat om een beperkte horeca-activiteit, primair gericht op de genoemde doelgroepen.

2.3.2 Het bouwplan

De gronden waar de herbouw van de molen plaatsvindt (een driehoekig terrein van circa 81 are) zijn in eigendom van de stichting.

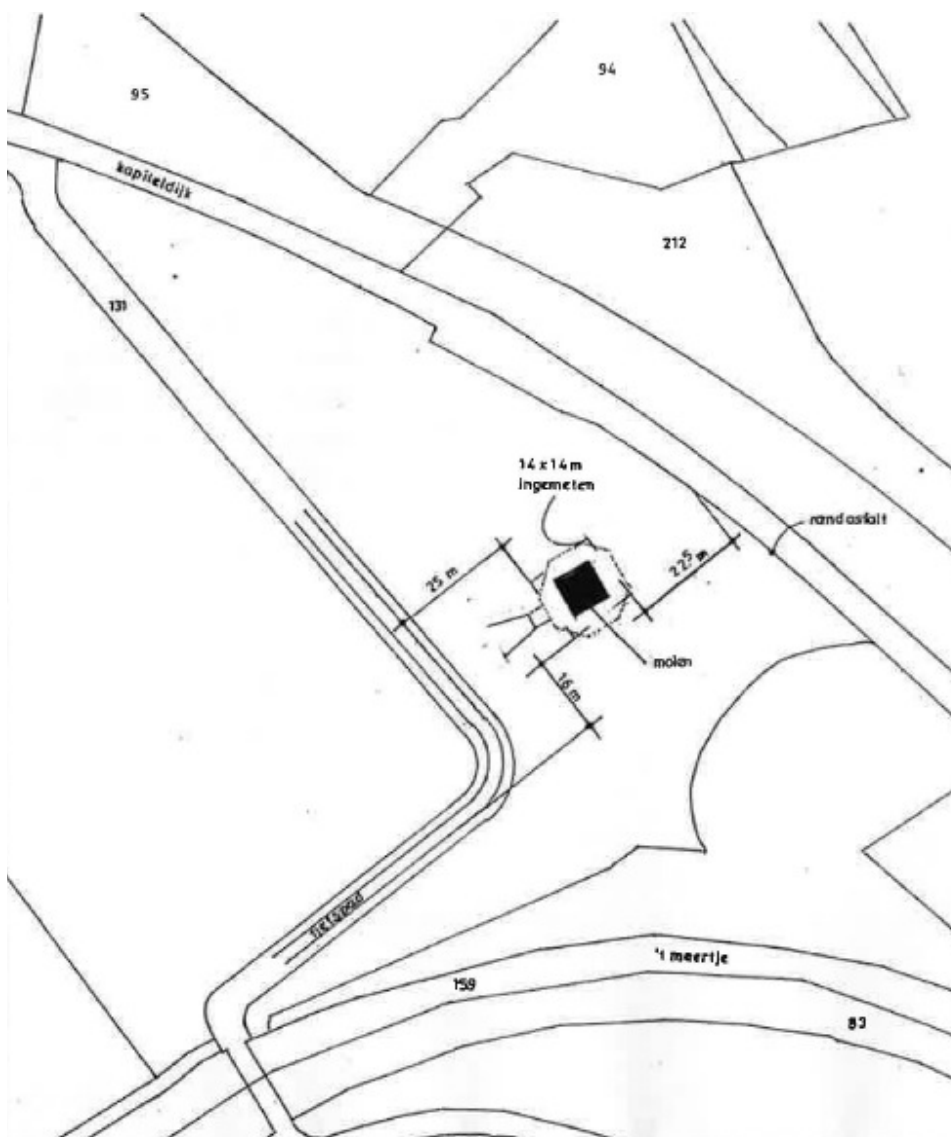


Aanzicht molen vanaf het fietspad

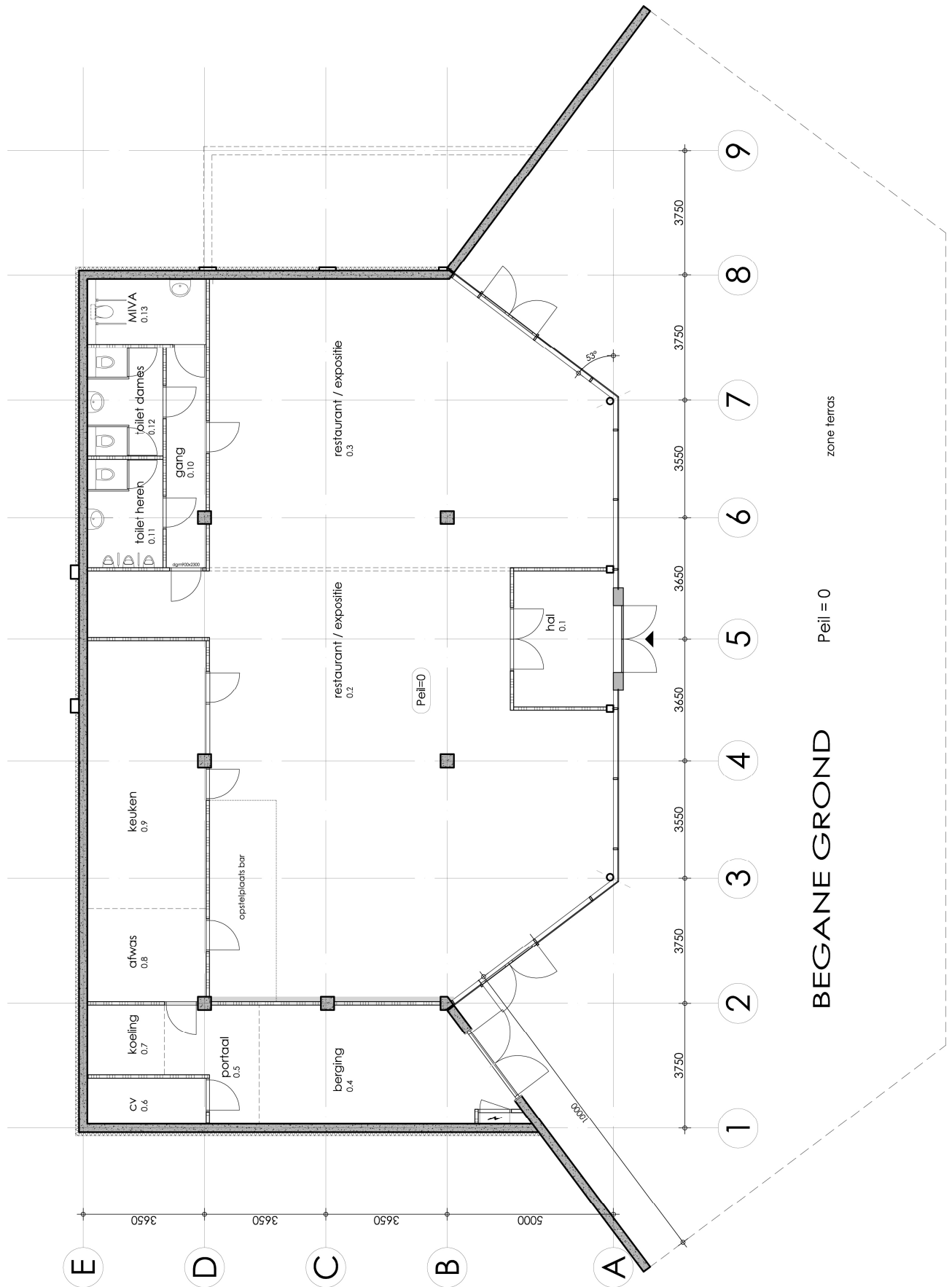
De molen wordt opgericht op een ronde terp, zodat de feitelijke molen op dijkniveau komt te staan. Op deze manier kan de molen uit alle richtingen wind vangen en is deze tevens uit alle richtingen te zien. Het omliggende terrein wordt/is daartoe ontdaan van opgaand geboomte.

In de terp is een expositie- en educatieve ruimte opgenomen waar groepen kunnen worden ontvangen voor lezingen over cultuurhistorie en de natuur- en landschapswaarden van de omgeving. Ook is er ruimte voor een horecagelegenheid in de vorm van een (pannenkoeken)restaurant, waar ook passanten gebruik van kunnen maken.

In deze onderbouw bevinden zich tevens enkele nevenruimten, zoals toiletten, een kantoortje, een pantry en een bergruimte. Het totaal aan vloeroppervlak bedraagt ca. 375 m².



Situering molen



Bouwplan, plattegrond

2.3.3 Ontsluiting en parkeren

Gelet op de te verwachten toestroom van bezoekers vraagt de verkeersafwikkeling bijzondere aandacht.

Primair zullen dit bezoekers per fiets zijn. Het beloop van reeds bestaande fietsroutes behoeft daartoe niet te worden gewijzigd. Wel noopt dit tot de aanleg van voldoende fietsenstallingruimte nabij de ingang van de molen.

De ontsluiting voor auto's en zo nu en dan een touringcar vraagt meer aandacht. Ook moet de molen bereikbaar worden voor vrachtverkeer (o.a. bevoorrading) en reddingswerktuigen. Reden is de ligging aan de druk bereden Kapitteldijk, een Provinciale weg (de N 840) met een toegestane rijsnelheid van maximaal 80 km/uur.

Mede door de lichte bocht in deze weg vraagt een in- en uitrit op deze weg bijzondere aandacht vanuit het oogpunt van de verkeersveiligheid. De oplossing die voor de verkeersontsluiting is gekozen is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- het aantal aansluitpunten op de N 840 moet niet worden vergroot;
- de aansluiting dient zo ver mogelijk van de bocht te worden gesitueerd, waarbij vrij zicht moet worden gewaarborgd;
- de toegang moet zoveel mogelijk haaks worden aangesloten op de N 840, zodat men rustig in en uit kan/moet rijden. Het bovenstaande heeft geleid tot het situeren van de aansluiting op de plek waar nu het fietspad de N 840 kruist. Door van het deel van het fietspad dat langs de locatie loopt een 'fietsstraat' te maken, kan deze dienen om zowel een parkeerterrein voor 37 auto's als de ingang van de molenterp te bereiken. Opstelruimte voor twee bussen is voorzien in een parkeerhaven langs de Kapitteldijk. Bij de ingang van de molenterp is tevens ruimte geschapen om met een vuilnisauto te keren.

Een en ander is verduidelijkt in het inrichtingsvoorstel dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

De fietsstraat is 2,5 meter breed, behoudens het deel tot en met de parkeerplaatsen, dat 5 meter breed is. Op de onderstaande inrichtingsschets is o.a. de beoogde verkeersontsluiting ingetekend. Ook reddingsvoertuigen kunnen zo het terrein goed bereiken

Op parkeeraspecten wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4.5.

2.3.4 Groen en water

Voor het plangebied is een inrichtingsvoorstel vervaardigd dat als bijlage aan deze plantoelichting is toegevoegd.

De molen zelf mag gezien worden. Bovendien is het voor het functioneren en het behoud van de molen van belang dat deze een goede windvang heeft. Om deze redenen is opgaand groen rond de molen tot een minimum beperkt.

Het zijn met name de functies rond de molen (ontsluiting en parkeren), die een goede landschappelijke inpassing vereisen.

Uitgangspunt is geweest om het verharde oppervlak voor ontsluiting en parkeren tot een minimum te beperken. De ontsluiting van de parkeervoorziening is daarom deels

gecombineerd met de fietsstraat, die ten zuiden van de molen is voorzien. De opstelplaatsen voor de bussen zijn direct langs de Kapittelweg gesitueerd, zodat zij eenvoudig bereikbaar zijn en bussen niet het terrein rond de molen ophoeven. Dit terrein ligt hoger dan de Kapittelweg. De situering van de opstelplaatsen zorgt ervoor dat de bussen niet op de hoger gelegen plandelen komen en dus ook zo min mogelijk zichtbaar zijn in de omgeving.

Het parkeerterrein is zo compact mogelijk gehouden. De parkeerplaatsen worden afgeschermd door hagen. Bij de buitenranden zijn dit geen strakke hagen, maar een groene rand die zich op natuurlijke wijze voegt in de omgeving.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een, bij een dijkdoorbraak van 1820 ontstane, kolk welke in de jaren '50 van de vorige eeuw is gedempt met oorlogspuin van het voormalige buurtschap 'de Thornsche Molen'. Er wordt door de stichting naar gestreefd om, in overleg met Staatsbosbeheer als eigenaar van het perceel, de voormalige kolk weer open te graven. Het verrichte flora- en faunaonderzoek geeft in deze een versterking van de ecologische waarden aan. Herstel van de kolk leidt tevens tot meer openheid rond de molen en daarmee tot meer windvang.

2.3.5 Vertaling naar bestemmingsplan

Voor de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van het inrichtingsplan, het bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is gevraagd en de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan voldoet aan de nationale RO-standaard SVBP2012.

Het te herontwikkelen gebied heeft drie enkelbestemmingen: 'Gemengd', 'Groen-Landelijk groen' en 'Verkeer'.

De gronden binnen de bestemming 'gemengd' zijn bestemd voor:

- a een molenbedrijf;
 - b een horecabedrijf in de vorm van een restaurant;
 - c een info- en bezoekerscentrum;
 - d ondergeschikte detailhandel;
 - e landschappelijke inpassing;
 - f het behoud, herstel en/of ontwikkeling en de bescherming van de aanwezige landschapswaarden;
 - g water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

In deze bestemming is middels een bouwvlak aangegeven waar de hoofdbebouwing (de molen) gesitueerd kan worden.

De bestemming 'Groen - Landelijk groen' is gesitueerd ten zuiden van de molen, waar geen ontwikkelingen plaatsvinden. Deze bestemming sluit beter aan op de instandhouding van de nabijgelegen natuurwaarden van het Gelders Natuurnetwerk dan de (in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013') vigerende agrarische bestemming.

De bestemming 'Verkeer' maakt een opstelplaats voor bussen langs de Kapitteldijk voor bezoek aan de molen mogelijk ('specifieke vorm van verkeer – gebiedsontsluitingsweg'), alsmede de toegang tot het parkeren ('specifieke vorm van verkeer – erf-toegangsweg') en de langzaamverkeersroute, die aan de zuidzijde langs de molen voert ('specifieke vorm van verkeer – langzaam verkeer').

De te herontwikkelen gronden hebben de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' gekregen voor bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden.

Rondom de bestemming gemengd gebied en de verkeersbestemming ten behoeve van de fietsstraat zijn de vigerende bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' overgenomen. Deze bestemmingen zijn toegevoegd omdat in onderhavig plan een vrijwaringszone - molenbiotoop is opgenomen, die de omvang van het plangebied voor dit bestemmingsplan bepaalt. Aan de onderliggende bestemmingen onder deze vrijwaringszone verandert niets.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerende beleid op zowel rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin regels zijn opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. Op basis van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangegeven dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en wat de mogelijkheden zijn om deze behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen (bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie). Indien is gebleken dat de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, kan deze op een geschikte locatie buiten het stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Bij het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden drie treden afgelopen.

Trede 1: Het bepalen van de regionale vraag naar ruimte.

Zoals in paragraaf 2.1 (historie) is verduidelijkt, betreft dit bestemmingsplan de herbouw op de oorspronkelijke plek van een molen met een geschiedenis die loopt vanaf de 15e eeuw. Het project is voor de gemeenschap belangrijk vanwege de cultuurhistorische beleving en toeristische aantrekkingskracht. Dit blijkt ook uit de grote steun van de Provincie Gelderland en de Stadsregio Arnhem-Nijmegen aan dit project. Met de Stadsregio is een regiocontract gesloten, waarin een subsidietoekenning voor de herbouw van de molen is vastgelegd. De beoogde herbouw draagt bij aan een herstel van een fraai kenmerkend cultuurhistorisch object in het landschap, die voorziet in een toeristische behoefte. Op deze behoefte wordt ingespeeld in de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen, waar de locatie op de kaart is gezet als kleinschalige-TOP ontwikkeling (Toeristisch Overstap Punt). Ter versterking van het TOP wordt in de molen een klein bezoekerscentrum gesitueerd, gecombineerd met een eenvoudig restaurant. Bij de molen wordt geen woning opgetrokken.

Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.

De locatie van de oorspronkelijke molen bevindt zich buiten bestaand stedelijk gebied. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is herbouw van de molen op de oorspronkelijk plek zeer wenselijk. Herbouw op een andere plek zou afbreuk doen aan de cultuurhistorie.

Trede 3: Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied: is de locatie goed ontsloten?

Omdat de ontwikkeling buiten stedelijk gebied wordt gerealiseerd, is de vraag aan de orde of de ontwikkeling op een passende manier wordt ontsloten.

De locatie wordt op een passende manier ontsloten, omdat de locatie eenvoudig bereikbaar is via de Kapitteldijk, die is toegerust voor zowel voor individuele bezoekers die met de fiets of de auto komen, als voor groepsbezoeken met de bus. Er is sprake van voldoende parkeervoorzieningen, zoals is toegelicht in paragraaf 4.5 van deze bestemmingsplantoelichting.

Daarbij zal tevens een toeristisch overstap punt (TOP) voor wandelaars en bezoekers van de Ooijpolder / De Duffelt o.a. worden gerealiseerd. Hiervoor wordt een toeristische informatiecentrum onder de molen gebouwd met een restaurant.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

De Provinciale Staten van Gelderland hebben op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Dit besluit is op 31 juli 2014 gepubliceerd in het Provinciaal Blad en bekendgemaakt in de Staatscourant van 31 juli 2014. Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie 'Gelderland anders' zijn doelen benoemd met betrekking tot de versterking van de economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Naast de Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld (vastgesteld op 24 september 2014), waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie worden

vertaald in concrete regels. Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn in werking getreden op 17 oktober 2014.

In de Omgevingsvisie wordt niet langer strikt vastgelegd wat wel en wat niet mag, maar is ruimte voor initiatieven in een veranderende omgeving. De hoofdthema's zijn:

- Dynamisch: economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie, bereikbaarheid;
- Mooi: natuur, landschap, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit;
- Divers: regionale diversiteit, andere werkwijze.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt een sterker accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. Zowel in de stedelijke gebieden als op het vitaal platteland ligt de focus voornamelijk op de kwaliteit van het bestaande. De regionale afspraken over wonen en werken blijven het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Bij nieuwbouw in het landelijk en stedelijk gebied is daarbij per geval een goede afweging van belang.

De provincie wil en durft hierin te variëren: grote ontwikkelingen dienen in principe in of dichtbij stedelijke gebieden plaats te vinden, maar kleinschaligere ontwikkelingen zijn ook in het landelijk gebied mogelijk, mits de ontwikkeling iets toevoegt ('een plus is'). De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is een belangrijk hulpmiddel om tot een goede locatiekeuze te komen. Deze ladder wordt in navolgende paragraaf doorlopen.

3.2.2 Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking

De Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking is gebaseerd op de rijksladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.1) en is een richtinggevend instrument om te komen tot goed gemotiveerde ruimtelijke keuzes.

In de Omgevingsverordening wordt vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt aangegeven dat er sprake is van een actuele behoefte waarin wordt voorzien. Vervolgens geldt de volgende voorkeursvolgorde:

- 1 opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
- 2 opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- 3 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
- 4 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie aansluitend aan het stedelijk gebied, die passend is of wordt ontsloten;
- 5 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie die niet aansluit aan het stedelijk gebied, maar die passend is of wordt ontsloten.

Voor woningbouwlocaties geldt aanvullend dat de woningen dienen te passen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de regio respectievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen. Dit is voor onderhavig plan niet aan de orde.

Onderhavige ontwikkeling betreft het herbouwen van een molen op de oorspronkelijke plek. Deze plek bevindt zich buiten stedelijk gebied. Het project is voor de gemeenschap belangrijk vanwege de cultuurhistorische beleving en toeristische aantrekkingskracht. Dit blijkt ook uit de grote steun van de Provincie Gelderland en de Stadsregio Arnhem-Nijmegen aan dit project. Met de Stadsregio is een regiocontract gesloten, waarin een subsidietoekenning voor de herbouw van de molen is vastgelegd. De beoogde herbouw draagt bij aan een herstel van een fraai kenmerkend cultuurhistorisch object in het landschap.

Voor het behoud van de molen is het nodig dat opbrengsten kunnen worden gegenereerd. Om deze reden wordt in de molen een klein bezoekerscentrum gesitueerd, gecombineerd met een eenvoudig restaurant. Bij de molen wordt geen woning opgetrokken.

De locatie wordt op een passende manier ontsloten, omdat de locatie eenvoudig bereikbaar is via de Kapitteldijk, die is toegerust voor zowel voor individuele bezoekers die met de fiets of de auto komen, als voor groepsbezoeken met de bus. Er is sprake van voldoende parkeervoorzieningen, zoals is toegelicht in paragraaf 4.5 van deze bestemmingsplantoelichting.

Daarbij zal tevens een toeristisch overstap punt (TOP) voor wandelaars en bezoekers van de Ooijpolder / De Duffelt o.a. worden gerealiseerd. Hiervoor wordt een toeristische informatiecentrum onder de molen gebouwd met horecagelegenheid.

Hiermee past het plan in trede 5 van de ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

3.2.3 Kadernota Belvoir

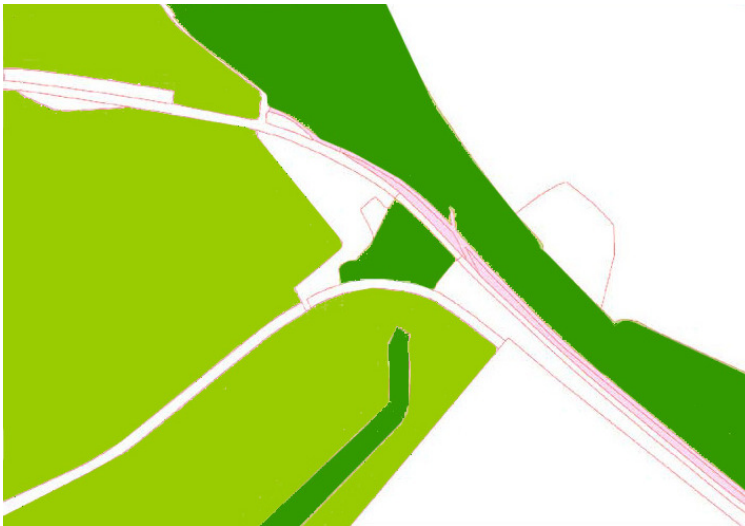
Provincie Gelderland heeft haar cultuurhistorisch beleid vastgelegd in de kadernota Belvoir (2000). De provincie kiest voor een actief beleid met als strategische hoofdlijn 'behoud in ontwikkeling'. De ruimtelijke, economische en cultuurhistorische belangen moeten elkaar daarbij inspireren en versterken. Belangrijke beleidsinzet is het volwaardig integreren van cultuurhistorie in de ruimtelijke planvorming. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4.

3.2.4 Gelders natuurbeheerplan

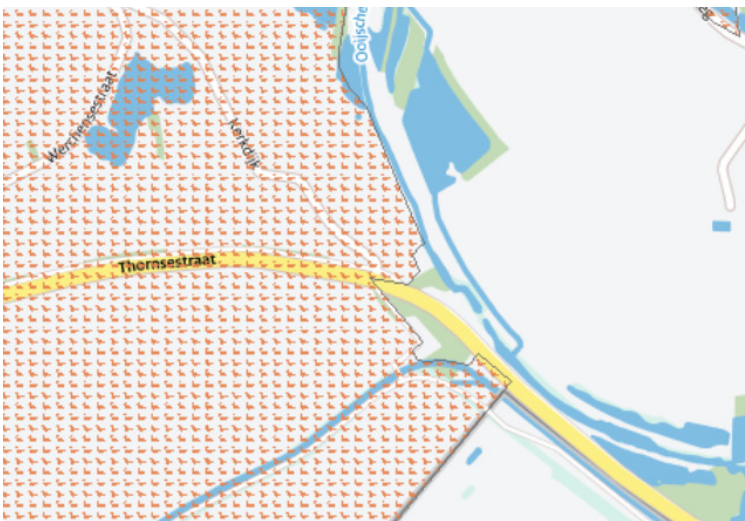
Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben het ontwerp Natuurbeheerplan 2014 vastgesteld. In dit plan geeft de provincie aan welke natuur-, bos- en landschapsdoelen zij wil realiseren door de inzet van het subsidiestelsel Natuur- en Landschapsbeheer. Het beschrijft onder meer het bestaande beleid en de doelstellingen voor natuur per perceel en biedt een beschrijving van de subsidiemogelijkheden. Ook zijn in het plan de bestaande en nog te ontwikkelen natuur en landschap aangegeven.

Het Natuurbeheerplan geeft uitvoering aan de natuurambities van de Omgevingsvisie en de concept-beheersplannen Natura 2000. Door vergroting van natuurgebieden, de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden en de aanleg van ecologische verbindingsszones wordt een samenhangend netwerk gevormd: het Gelders Natuurnetwerk (ook wel bekend onder de naam Ecologische Hoofdstructuur). Dit is nodig om gebieden die versnipperd zijn geraakt door de toename van intensief grondgebruik, bebouwing en infrastructuur, zo te verbinden dat planten- en diersoorten kunnen overleven. Alleen voor natuur binnen het Gelders Natuurnetwerk is subsidie beschikbaar. Om het Gelders Natuurnetwerk heen ligt veel waardevol landschap dat is vervlochten met de daaraan grenzende natuurgebieden. De provincie wil het accent meer op de ontwikkelingsmogelijkheden in dit gebied leggen en noemt dit gebied in het vervolg: Groene Ontwikkelingszone.

Op navolgend kaartje staat aangegeven op welke wijze het plangebied is aangeduid op de themakaart 'Natuur' bij de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland.



Kaart met GNN (donkergroen) en GO (lichtgroen)



Kaart met weidevogelgebieden

Geconstateerd kan worden dat de ontwikkelingsmogelijkheden ten behoeve van de herbouw van de molen in het plangebied zijn gesitueerd buiten de Groene Ontwikkelingszone en buiten het Gelders Natuurnetwerk.

Het plandeel ten zuiden van de bouwplaats voor de molen heeft de bestemming 'Groen - landelijk groen' gekregen om, nadrukkelijker dan met de vigerende agrarische bestemming' te waarborgen dat hier geen ontwikkelingen plaatsvinden, die niet wenselijk zijn binnen het Gelders Natuurnetwerk.

In het Gelders Natuurnetwerk geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Dat zijn ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor - overtuigend gemotiveerd - geen alternatieven bestaan. Voor dergelijke uitzonderingen gelden specifieke spelregels die garanderen dat het Gelders Natuurnetwerk in stand blijft (compensatieplicht).

De Gelderse Groene Ontwikkelingszone is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een - extra- bijdrage te leveren aan dit gebied. Een uitbreiding van dagrecreatie of een bestaand landbouwbedrijf vraagt om een andere mate van compensatie dan het plaatsen van een nieuw recreatieverblijf in deze zone. Het ene initiatief heeft een andere impact op het gebied dan het andere. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied.

Het initiatief is aan te merken als een kleinschalige ontwikkeling.

- a. Een substantiële verbetering van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied wordt bereikt door herbouw van de molen, waarmee de cultuurhistorische kwaliteiten weer zichtbaar worden gemaakt en een impuls kan worden gegeven aan de toeristisch-recreatieve structuur in de gemeente Ubbergen.

Zoals in paragraaf 2.3.4 is aangegeven wordt voorzien in zorgvuldige inpassing van de molen en het bijbehorende parkeren in het landschap en wordt er, in overleg met Staatsbosbeheer (als eigenaar van het perceel) naar gestreefd om de bij een dijkdoorbraak van 1820 ontstane, kolk (welke in de jaren '50 van de vorige eeuw is gedempt met oorlogspuin van het voormalige buurtschap 'de Thornsche Molen') weer open te graven. Hierdoor wordt de ecologische structuur in het gebied versterkt.

- b. Het terugbrengen van de molen en de inpassing van de molen en haar omgeving is verankerd in onderhavig bestemmingsplan. Het terugbrengen van de kolk wordt middels onderhavig bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt.

3.3 Regionaal beleid

Tot voor kort was het Regionaal Plan 2005-2020 van toepassing. Dit beleidsplan is opgegaan in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland.

De herontwikkeling van de Thornsche molen past uitstekend in het regionaal beleid van behoud en versterking van de kwaliteiten van een mooie regio en het verleiden van consumenten en ondernemers om zich aan deze regio te blijven binden.

Door de Regio Arnhem-Nijmegen is om deze reden een subsidie ter beschikking gesteld voor de herbouw van de molen, het inrichten van een infocentrum en het aanleggen van struinpaden.

Aan de subsidiebeschikking zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- Met het aanvaarden van de subsidie verplicht subsidie aanvrager zich tot het realiseren van de resultaten zoals in de beschikking zijn beschreven (herbouw molen, inrichten infocentrum en aanleggen struinpaden);
- Kosten voor de uitvoering van het project kunnen niet eerder zijn gemaakt dan 1 januari 2012;
- De beoogde resultaten van uw project dienen uiterlijk 31 december 2015 te zijn gerealiseerd;
- Zowel de verplichtingen als de betalingen die betrekking hebben op de activiteiten die hebben geleid tot de gerealiseerde resultaten dienen voor 31 december 2015 te zijn voldaan.

De beschikking is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

3.3.1 Regionaal Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Groesbeek, Millingen aan de Rijn en Ubbergen

Binnen dit plan valt de bouwplaats in deelgebied 9, waarbij het contrast tussen de kom en de stuwwal versterkt dient te worden. Het primaat ligt bij de agrarische functie en wonen rond Persingen. Het initiatief voegt zich naar de landschappelijke doelstellingen voor dit deelgebied en draagt sterk bij aan de recreatieve doelstellingen. Er wordt een bijdrage geleverd aan de gebiedseigen ontwikkeling van landschapselementen en natuur.

Citaat blz. 21: "Het voornemen betreft een ontwikkelingsplan dat zich sterk richt op de (her)ontwikkeling van buitengebieden van voornoemde gemeenten waarin ook cultuurhistorie zwaar meeweegt. Zo wordt gesproken over 'cultuurhistorische juwelen' en 'parels in het landschap' die het landschap weer kunnen versterken".

De molen past zeker binnen dit voornemen; dit mede door de ruimte voor educatieve activiteiten die in de molenterp worden opgenomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen

Met de structuurvisie Buitengewoon Ubbergen geeft de gemeente Ubbergen haar visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gemeentelijk grondgebied voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2025. De ambities van de gemeente

Ubbergen rondom functies als wonen, welzijn, zorg, mobiliteit, natuur en water, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin in samenhang gebracht voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de dorpen, buurtschappen en het buitengebied. De visie biedt hiermee een actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente Ubbergen aan derden.

Aan diverse doelstellingen in de Structuurvisie wordt met de herbouw van de Thornsche Molen en de verdere invulling van het terrein rondom de molen invulling gegeven.

Een van de doelstellingen van deze visie is het faciliteren van de recreant en de recreant op te vangen in de gemeente (bij voorkeur aan de randen).

In dat kader zal een aantal Toeristische Overstap Punten worden gerealiseerd. Zowel huidige gebruikers (bewoners, recreanten, arbeiders, passanten etc.) als toekomstige gebruikers hebben profijt van deze TOP's. Het verzorgingsgebied is dan ook de gehele gemeente. Alle ontwikkelingslocaties, inclusief particuliere initiatieven, in de gemeente leveren een financiële bijdrage aan deze ruimtelijke ontwikkeling.

Voorts wil de gemeente het netwerk van wandel- en struinpaden uitbreiden. Dit netwerk moet de recreatief interessante plekken met elkaar verbinden en sluit aan op TOP's en groene leefruimten.

Zoals in de visie aangegeven vindt de gemeente het zeer belangrijk de cultuurhistorische waarden te behouden en waar mogelijk te verbeteren en versterken. Het gaat dan vooral om de steenfabrieken en het realiseren van een wandelroute.

Herstel en verdere ontwikkeling van deze cultuurhistorische waarden is van groot belang voor de leesbaarheid van het landschap, maar ook voor de beleving van de eigen gemeentelijke historie.

Zowel huidige gebruikers (bewoners, recreanten, arbeiders, passanten etc.) als toekomstige gebruikers hebben profijt van het herstel van deze cultuurhistorische waarden. Het verzorgingsgebied is dan ook de gehele gemeente. Alle ontwikkelingslocaties, inclusief particuliere initiatieven, in de gemeente leveren een financiële bijdrage aan deze ruimtelijke ontwikkeling.

De gemeente Ubbergen is in ontwikkeling. Om de ontwikkeling in goede banen te leiden heeft de gemeenteraad reeds in juli 2004 de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen en in oktober 2009 de Totaalvisie Welzijn en Zorg vastgesteld.

3.4.2 Welstandsnota

In de welstandsnota (door de gemeenteraad van Ubbergen op 15 juli 2004 vastgesteld) is de bouwplaats als volgt aangeduid op de kaart:

- 'Bouwstenen' als 'Dijklinten';
- 'Welstandsniveau' als 'Bijzonder'.

Tevens is het gebied mede opgenomen op deze kaart opgenomen binnen het deelgebied 3.5. 'Ooijpolder'. In de welstandsnota wordt ten aanzien van het deelgebied gesteld:

Ooijpolder:

Het 'Cirkul van Ooij', is een door een ring van dijken omsloten polder gedeelte, dat wordt begrensd door Het Meer in het zuiden en door de Ooijse Bandijk, Spruitenkamp en Kerkdijk aan de kant van de Waal en de Querdam aan de oostkant. Instandhouding van de polder is tenminste van nationaal belang om allerlei redenen. Voor deze nota zijn vooral de waardevolle relatie tussen bebouwing en omgeving van belang. Alle in het gebied voorkomende vooroorlogse bebouwing hangt samen met de agrarische functie en de steenfabrieken, en bestaat behalve de fabrieken zelf, hoofdzakelijk uit bebouwing aan / langs dijken en polderwegen.

Genoemd kunnen worden Oud Ooij (zie ook onder 3.6.), Persingen en Wercheren (zie ook onder 3. 7.), Tiengeboden (zie ook onder 3.8.) en Groenlanden.

Alleen grote boerderijen overleefden de vele overstromingen. Erven werden opgehoogd tot 'pollen' met name de Plak, de Pol, Spruitenkamp en de Brouwerij.

Bouwstenen:

- Dijklinten
- Polderlinten"

In beginsel zal de molen passen binnen dit deelgebied als een van oudsher gebiedseigen bouwsel. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat het definitieve bouwplan uiteindelijk positief beoordeeld zal moeten worden door het Gelders Genootschap (adviseert de gemeente op het gebied van welstand, monumenten en ruimtelijke kwaliteit) alvorens er in dit kader een bouwvergunning kan worden verleend.

Ter informatie het buurtschap Wercheren is op de beide kaarten van de Welstandsnota globaal begrensd (deelgebied 3.7.). Tussen de bouwplaats (molen) en de oostelijke begrenzing van het deelgebied Wercheren bedraagt de afstand circa 800 meter

Het plan is in december 2013 voorgelegd aan Welstand. Welstand heeft hierover positief geadviseerd.

3.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief om een cultuurhistorisch waardevol element terug te brengen past binnen het beleid, dat erop gericht is om het cultuurhistorisch erfgoed te koesteren en hiermee een bijdrage te leveren aan de toeristisch-recreatieve mogelijkheden binnen de gemeente Ubbergen.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Omdat door middel van voorliggend bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet worden verantwoord dat dit haalbaar is in relatie tot verschillende planologische en milieuhygiënische aspecten.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Gezien de historie van de bouwplaats is het een gereede aanname dat er geen bodemverontreiniging in het geding is. Bovendien is zowel bij de gemeente als bij de stichting geen informatie bekend die de aanwezigheid van bodemverontreiniging binnen de bouwplaats doen vermoeden.

Hierbij kan worden opgemerkt dat tijdens het explosievenonderzoek, in combinatie met de archeologische begeleiding, ook zintuiglijk geen verontreiniging is waargenomen.

Op voorhand lijken er vanwege de bodem- en grondwaterkwaliteit geen belemmeringen aanwezig om de herbouw van de molen planologisch mogelijk te maken.

Door Envita Nijmegen bv is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht. Hierover is in september 2014 gerapporteerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

De resultaten van het onderzoek zijn als volgt

Bovengrond

In het zintuiglijke schone mengmonster zijn geen verhogingen gemeten. In het met puin verontreinigde mengmonster is een licht verhoogds gehalte aan lood aangetoond.

Ondergrond

In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Grondwater

Het grondwater is licht tot matig verontreinigd met barium. Aangezien hier geen antropogene oorzaak voor is, is barium waarschijnlijk van nature aanwezig.

Diversen

De puinhoudende laag is licht tot sterk verontreinigd met metalen, minerale olie, PAK en PCB's. Dit betreft echter geen bodem.

Conclusie

De bodemkwaliteit geeft **geen** beperking voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Er hoeft **geen** nader onderzoek te worden uitgevoerd.

Vrijkomende grond mag op de locatie worden hergebruikt. Als er grond van elders wordt aangevoerd dient dit schone grond te zijn. Dit moet gemeld worden bij het meldpunt bodemkwaliteit. De verontreinigde puinlaag mag niet worden hergebruikt op de locatie. Als deze wordt ontgraven moet deze afgevoerd worden naar een erkende verwerker.

4.2 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs navolgende watertoets opgesteld.

4.2.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland'.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Het beleid van de gemeente Ubbergen voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Ubbergen opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied.

4.2.2 Locatiestudie

De locatie voor de herbouw van de molen en bijbehorend parkeren ligt op een maaiveldniveau van circa 11,5m + NAP (AHN2), met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 60 cm onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van

155 cm onder maaiveld (Wateratlas Gelderland). Het maaiveldniveau rond de doorbraakkolk ten oosten van de molen ligt tussen ca. 10.5 en 11.5 m + NAP. Deze grondwaterstanden ter plaatse van de molen zijn eveneens van toepassing ter plaatse van de doorbraakkolk. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door een primaire watergang, welke zowel een bergende als een aan- en afvoerende functie heeft. Tevens bevinden zich aan de noordzijde van het plangebied een tweetal tertiaire watergangen, die alleen een waterbergende functie hebben.

De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit lichte klei. Deze gronden zijn geclassificeerd als een kalkhoudende poldervaaggrond (www.bodemdata.nl). Tot slot is, op basis van de Wateratlas van de Gelderland, het plangebied te kenmerken als een 'geschikt' tot 'zeer geschikt' gebied met betrekking tot stedelijke uitbreiding.

Het voorliggend initiatief voorziet in de herbouw van de Thornsche Molen gecombineerd met een herinrichting van het plangebied. De herinrichting van het plangebied voorziet in de realisatie van de benodigde ontsluitings- en parkeervoorzieningen alsmede het terugbrengen van een voormalige doorbraakkolk. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij is uitgegaan van de bebouwingsmogelijkheden die in het stedenbouwkundig inrichtingsplan, d.d. 23 september 2013, worden geboden.

Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

De toename van verhard oppervlak is hieronder inzichtelijk gemaakt:

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	0	755 (molen en onderbouw)
Terreinverharding	570	994 (toevoeging 2 busstopplaatsen, pad vanaf busstopplaatsen naar molen, terras, invalide parkeerplaatsen, toevoeging verharding inrit parkeerplaats)
Onverhard terrein	12.520	11.341
Totaal	13.090	13.090

Deze gegevens zijn ontleend aan het stedenbouwkundig inrichtingsplan dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd (BOOT organiserend ingenieursbureau, d.d. 28 oktober 2014)

De parkeerplaatsen en de weg tussen de parkeerplaatsen (totaal 1127,5 m²) zal worden uitgevoerd als waterdoorlatende halfverharding. Dit is in bovenstaande tabel begrepen onder het onverhard terrein.

De toename van het verhard oppervlak vanwege het initiatief bedraagt derhalve totaal 1179 m².

4.2.3 Waterkwantiteit

Zoals in voorgaande paragraaf berekend, bedraagt de toename van de verharding totaal 1179 m². Voor ontwikkelingen met meer dan 1.500 m² toename verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging vereist. Geconcludeerd kan worden dat compenserende berging vanwege toename van de verharding niet aan de orde is.

4.2.4 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Het rioleringsstelsel zal bestaan uit een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Het hemelwater wordt separaat opgevangen waarnaar dit (vertraagd) kan infiltreren in de ondergrond of vertraagd wordt afgevoerd naar de terug te brengen doorbraakkolk ten oosten van de molen.

Het betreft het terugbrengen cq. herstellen van een voormalige kolk uit cultuurhistorische en landschappelijke overwegingen. Deze huidige kolk heeft geen waterhuishoudkundige functie, maar kan straks tevens fungeren als retentiekolk voor schoon water.

Het vuilwater zal worden afgevoerd naar het bestaande rioleringsstelsel. Hierbij zal ofwel worden aangesloten op de inspectieput in de Leuthsestraat, punt W047V ofwel op de persleiding langs de Thornsestraat, punt W049V. De kaart met traceringsvarianten is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

4.2.5 Proces

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden middels de onderhavige bestemmingsplanprocedure bij het Waterschap Rivierenland neergelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

4.3 Wet geluidhinder

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen een geluidzone van wegverkeerslawaai, vliegtuiglawaai, spoorweglawaai en/of industrielawaai. Wegen die tot een 30 km-zone behoren hebben geen geluidzone, zodat er conform de Wet geluidhinder geen eis tot akoestisch onderzoek bestaat.

De bebouwing, die mogelijk wordt gemaakt in het plangebied (molen en toeristisch bezoekers- en informatiecentrum met restaurant), wordt niet aangemerkt als geluidgevoelig. De wijzigingen aan het fietspad en de verkeersaantrekkende werking zijn dusdanig

beperkt dat (minder dan 100 motorvoertuigen per etmaal) een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied voldoet aan het bepaalde in de Wet geluidhinder en ondervindt hiervan geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een molen met een verkeersaantrekkende werking op piekdagen, die geraamd wordt op minder dan 100 motorvoertuigen per etmaal. Zoals aangegeven in de brochure kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW (31 juli 2012) is de ritproductie voor een woning te becijferen op ca. 7 verkeersbewegingen per dag. De verkeersbewegingen vanwege de molen zijn dus equivalent aan minder dan 15 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Parkeren

Het brutovloeroppervlak (b.v.o.) voor het restaurant bedraagt ca. 245 m². Het brutovloeroppervlak voor de expositieruimte bedraagt ca. 130 m². Aan de hand van de brochure 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW-publicatie 377) is te bepalen in hoeveel parkeerplekken voor auto's en stallingsplekken voor fietsen moet worden voorzien.

Parkeren auto's

Voor een restaurant in het buitengebied worden geen richtcijfers gegeven in de CROW-publicatie. Voor een restaurant in niet stedelijk gebied buiten het centrumgebied van een kern geldt als richtlijn een gemiddelde van 15 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. Voor een museum bedraagt dit aantal 1.1 per 100 m² b.v.o. Totaal bedraagt het aantal te realiseren parkeerplaatsen derhalve 38.

In het inrichtingsvoorstel is voorzien in 37 parkeerplaatsen en 2 stopplaatsen voor touringcars, waarmee geconstateerd kan worden dat aan de richtlijn uit de CROW-brochure wordt voldaan.

Stallingsmogelijkheid fietsen

Voor een eenvoudig restaurant, zoals een pannenkoekenhuis, bedraagt dit 15 stallingsplekken per 100 m² b.v.o. Voor een museum/expositieruimte bedraagt dit 0.9 plek per 100 m² b.v.o.

Uitgaande van de vermelde oppervlakken resulteert dit in een richtlijn van ca. 38 stallingsplekken. Er zal worden voorzien in 50 stallingsplekken, zodat de richtlijn ruimschoots gehaald wordt en ook stallingsmogelijkheid aanwezig is voor een eventueel terras.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die hinder veroorzaken. Omgekeerd worden met voorliggend bestemmingsplan ook geen hinderlijke activiteiten toegestaan, die van invloed zijn op omliggende bebouwing. Deze ligt op een ruime afstand van het plangebied.

Conclusie

Er worden geen belemmeringen met betrekking tot bedrijven en milieuzonering gevonden.

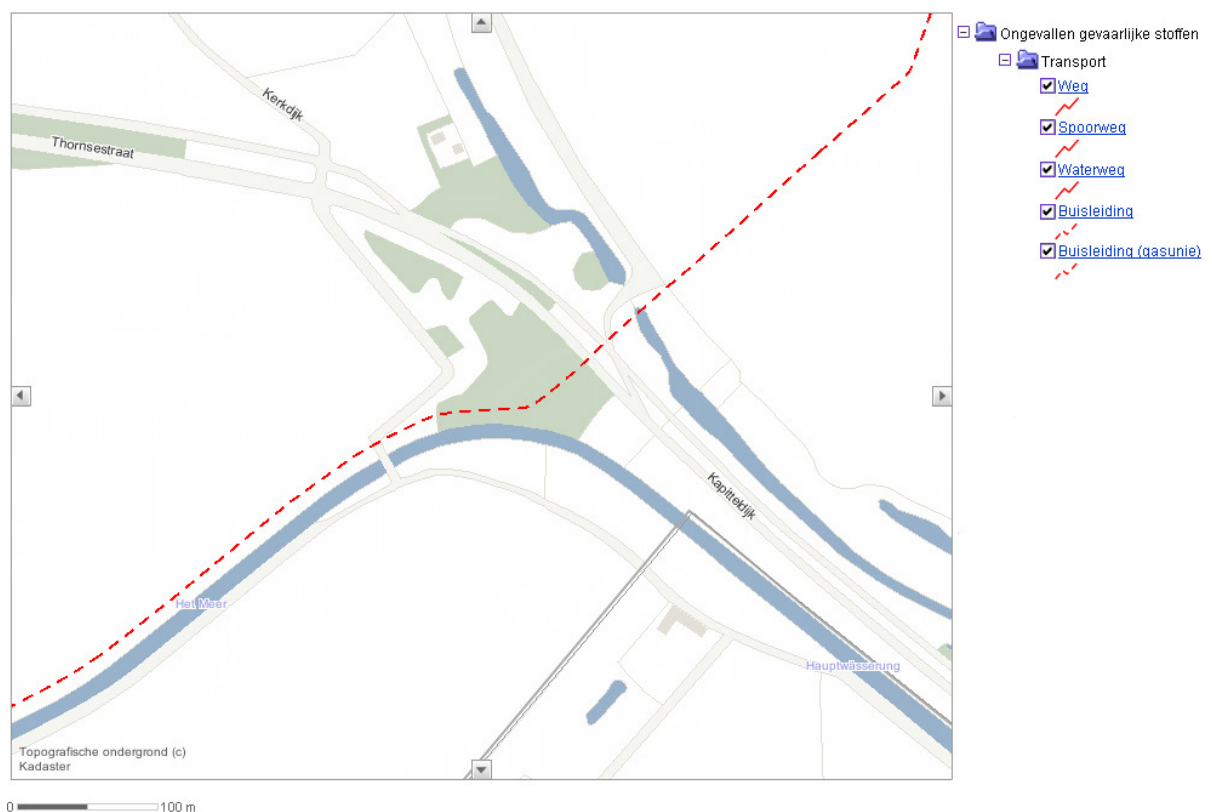
4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).



Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven. Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen de veiligheidsafstanden van bestaande stationaire risicobronnen, waarop het Bevi niet van toepassing is. Het gaat om vuurwerkverkooppunten (niet aanwezig nabij het plangebied) en andere risicobronnen waarvoor in het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden zijn opgenomen. Aangenomen wordt dat aan de veiligheidsafstanden wordt voldaan. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Door de gemeente Ubbergen is geen routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Dit betekent dat tankwagens met gevaarlijke stoffen in principe langs het bestemmingsplangebied kunnen rijden over gemeentelijke wegen. Aangezien op of nabij het bestemmingsplangebied geen bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen (in tanks) zijn gelegen (met uitzondering van enkele propaantanks en dieselolietanks), zal het vervoer van gevaarlijke stoffen in tankwagens over gemeentelijke wegen langs het bestemmingsplangebied zeer beperkt zijn. Daarom is geen rekening gehouden met de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen.

Daarnaast ligt het plangebied ruimschoots buiten de toetsingszones van 200 meter vanaf rijkswegen, spoorwegen en de Waal. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Leidingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland (2013) blijkt dat het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Op ruim 200 m ten noorden van het plangebied lopen een hogedruk-aardgasleiding. De leiding met nummer N-578-04-KR-012 heeft een diameter van 12 inch en een werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt 140 m. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van deze leiding. De te herbouwen molen is gesitueerd op een minimumafstand van ca. 60 m van de leiding. Ingevolge het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet het plaatsgebonden risico en het groepsrisico worden beschouwd.

Vanwege het plaatsgebonden risico wordt voldaan ruimschoots voldaan aan de grenswaarden.

Voor het groepsrisico is eerst een berekening nodig om te bepalen in hoeverre de verantwoordingsplicht moet worden ingevuld. Echter, omdat het project in het buitengebied is gelegen en de personendichtheid bijzonder laag is, is op voorhand reeds duidelijk dat de grens waarboven de verantwoordingsplicht moet worden ingevuld, ruim onderschreden wordt.

Zelfredzaamheid

Daarbij is het relevant dat de locatie over goede vluchtmogelijkheden beschikt, die van de buisleiding af lopen. Dit is het geval omdat het terrein aan de westzijde ontsloten

wordt op de Kapitteldijk, terwijl de buisleiding ten oosten van het perceel loopt. Via de Kapitteldijk is het mogelijk om zowel in oostelijke als westelijke richting te vluchten. In het gebied wonen of werken in principe mensen met een goede zelfredzaamheid (geen lichamelijke beperkingen).

Bestrijdbaarheid

Het plangebied is van twee zijden bereikbaar via de Kapitteldijk en de langzaamverkeersroute die aan de zuidzijde van het plangebied loopt. De hogedruk gasleiding bevindt zich aan de oostzijde van het plangebied, zodat zich geen gevaarlijke inrichtingen tussen de genoemde routes en het plangebied bevinden.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen en de toetsingszones van transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Wel ligt het binnen het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen, maar vanwege de lage personendichtheid in het buitengebied kan geconstateerd worden dat de grens waarboven de verantwoordingsplicht moet worden ingevuld, ruim onderschreden wordt. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Explosievenonderzoek

De stichting heeft in eerste instantie voor de bouwplaats van de molen een munitieonderzoek laten uitvoeren door 'Explosieve Clearance Group' (ECG Wijchen). Dit onderzoek uit 2007 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het onderzoek werd begeleid door de Archeologische Dienst Nijmegen (zie de paragraaf Archeologie).

Er zijn in het kader van het onderzoek diverse nog niet ontplofte granaten verwijderd.

Voor de omgeving van de bouwplaats heeft in het voorjaar van 2014 een aanvullend onderzoek plaatsgehad, eveneens onder archeologische begeleiding. Dit onderzoek is eveneens opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Conclusie is dat de locatie waar ontwikkelingen plaatsvinden vrijgegeven kan worden tot een diepte van 4 m.

Vanwege explosieven zijn er derhalve geen belemmeringen (meer) om de beoogde plannen te realiseren.

4.9 Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied ligt een hogedruk gasleiding met een belemmerde strook die is aangegeven op de verbeelding bij dit bestemmingsplan en beschermd middels een dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. De leiding ligt op afstand van de bouwplaats en vormt voor de herbouw van de molen derhalve geen belemmering. De leiding loopt wel in de nabijheid van de uit te graven doorbraakkolk ten oosten van de molen. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij werkzaamheden ter plaatse. Ook lopen langs de Thornschestraat watertransportleidingen. Deze zijn eveneens aangegeven op de verbeelding bij het bestemmingsplan en vervat in een dubbelbestemming 'Leiding - water'. Verder zijn er geen planologisch relevante kabels en leidingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Kurstjens Ecologisch Adviesbureau is in dit kader in het plangebied een quickscan uitgevoerd. De rapportage, d.d. november 2014, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de relevante conclusies weergegeven.

4.10.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op korte afstand van het Natura 2000 gebied Gelderse Poort (Ooijse Graaf). Het Natura 2000 gebieden zelf zal door de ingreep niet worden aangetast. Ook zal er geen sprake zijn van verstorende effecten tijdens de werkzaamheden. Deze verstoring zal, gezien de afstand en de beperkte ingreep, het Natura 2000 gebied niet bereiken.

4.10.2 Soortbescherming

Op grond van het literatuuronderzoek en aanvullend veldonderzoek is er een duidelijk beeld van de actuele natuurwaarden van het onderzoeksgebied. Per beschermde soort of soortgroep is de te verwachten schade als gevolg van de voorgenomen inrichting op een rij gezet.

Vleermuizen

Het gaat om de volgende drie soorten: Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Rosse vleermuis. Van deze soorten zijn geen kraamkolonies bekend in het onderzoeksgebied. Wel gebruiken deze soorten het als foerageergebied (vooral de eerste twee soorten) en vormt het een belangrijke schakel in hun vliegroutes van de stuwwal (Duivelsberg), via het Wylermeer en het Meertje naar de Ooijse Graaf en/ of de uiterwaarden. De begroeiing langs het Meertje en het lage bosje functioneren nu als een veilige “hopover” over de Kapitteldijk naar het aangrenzende ooibosje in het natuurgebied de Ooijse Graaf. De vleermuizen zullen gaan profiteren van de aanleg van de kolk en van de hoogstambomen die zullen worden aangeplant (foerageergebied).

Broedvogels

Verstoring van vaste verblijfplaatsen is niet aan de orde bij de herbouw van de molen. Door de kap van de populieren is het broedbiotoop voor vogels veranderd; er is meer biotoop ontstaan voor soorten van struwelen zoals Grasmus en Spotvogel. Door de aanleg van kolk en hoogstambomen ontstaat er extra variatie in het broedbiotoop.

Das, bever en otter

Verstoring van vaste verblijfplaatsen is niet aan de orde bij de herbouw van de molen. Alle drie de soorten maken gebruik van de gerealiseerde faunapassage. De zone rondom de faunapassage ligt op een zodanige afstand van de molen (130m) dat er geen

verstoring plaats vindt. Bovendien is de zone niet toegankelijk voor mensen doordat deze ligt ingeklemd tussen het Meertje, het bosje van Staatsbosbeheer en de Kapitteldijk met kleinwildraaster.

Conclusie

Er zijn geen negatieve effecten te voorzien van de geplande inrichtingsmaatregelen (herbouw molen, aanleg kolk en realisatie beplantingsplan) op de beschermde soorten. Het foerageergebied en de vliegroute van vleermuizen blijven intact en worden na uitvoering van de maatregelen versterkt. Het functioneren van de faunapassage voor bevers, dassen en otters zal niet negatief worden beïnvloed door uitvoering van de plannen.

4.10.3 Compensatie bij de geplande projecten

Compensatie

Voor de herbouw van de Thornsche Molen is een kapvergunning verleend waarin een herplantplicht is vastgelegd.

Met de provinciale afdelingen is afgesproken dat ontheffing van de herplantplicht (op basis van de Boswet) wordt aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) op grond van cultuurhistorische omstandigheden (als gevolg van het herstel van de kolk).

Beplantingsplan

Voor het terrein rondom de molen heeft de Stichting, rekening houdend met het molenbiotoop, een beplantingsplan opgesteld. Ter inspiratie van het heden is gekeken naar aanwijzingen voor de begroeiing in het verleden. Hierbij is gebruik gemaakt van oude kaarten en foto's van de Thornsche Molen en haar omgeving.

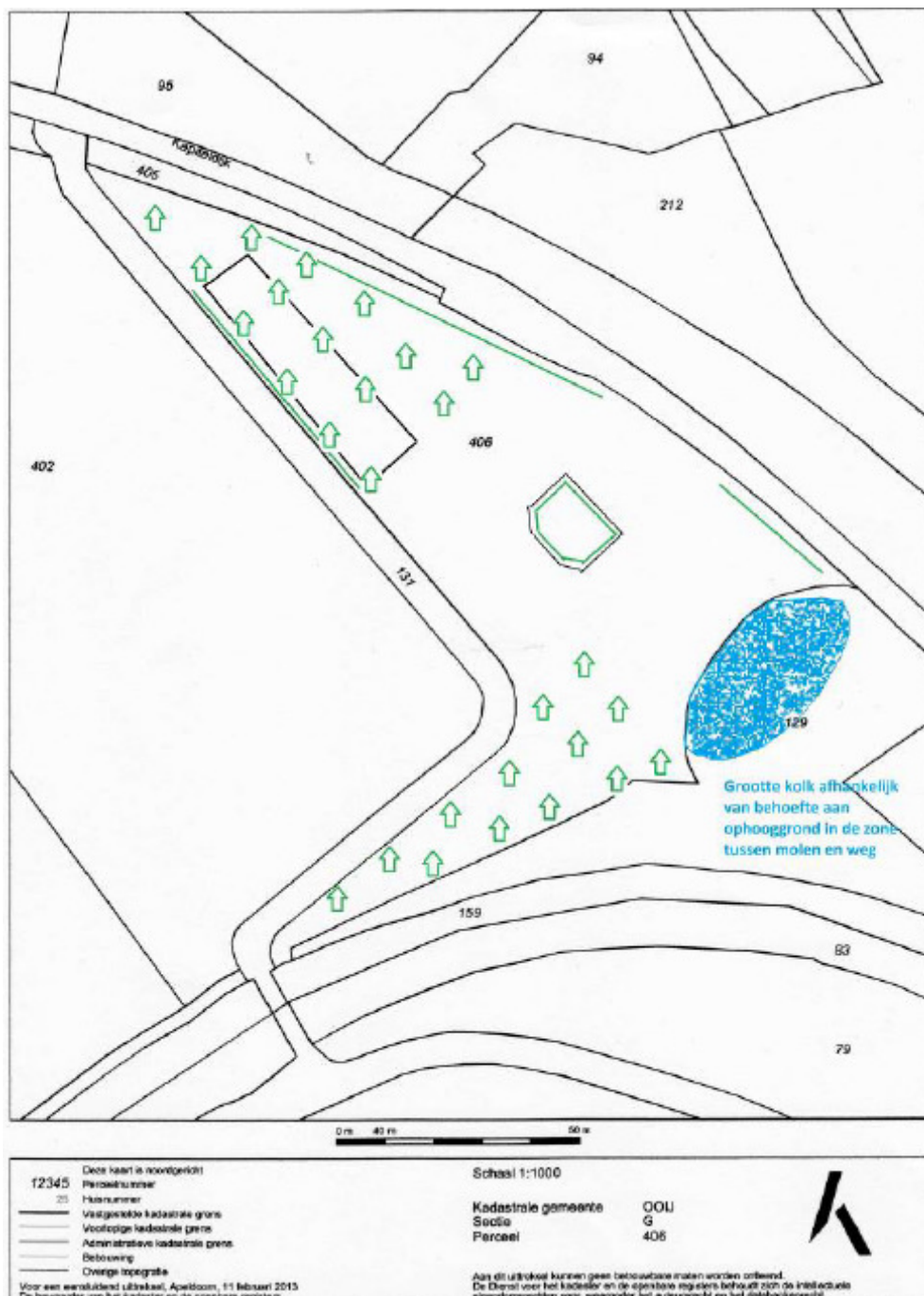
Uit oud beeldmateriaal (zie natuurtoets flora en fauna, zoals opgenomen in de bijlage bij deze toelichting) kan worden geconcludeerd dat de molen in een open landschap stond maar dat er ten westen van de molen een hoogstamboomgaard stond. Rondom de kolk groeide in de oeverzone vooral riet en andere helofyten (wrs. Mattenbies, lisdodde en zeggen zoals we die ook kennen van nabijgelegen kolken in de Ooijpolder en Duffelt) en ten oosten ervan ook nog enkele hoogstamfruitbomen. Op een foto uit 1933 zijn relatief jonge, bloeiende kersenbomen te zien.

Deze historische informatie is meegenomen naar het beplantingsplan van het heden. Verder is als uitgangspunt genomen dat streekeigen begroeiing wordt benut die kenmerkend is voor de voedselrijke kleigronden van het rivierengebied.

Dit resulteert in het volgende beplantingsplan:

1. Hoogstamboomgaard in de zuidwesthoek van het terrein bij molen. Voorstel appel. Kiezen voor oude fruitrassen. De bomen kunnen ca. 6 m hoog worden en dienen 8-10 m uit elkaar te worden geplant. Er is ruimte voor ca. 10-12 bomen in een smalle driehoek van ca. 50 m lang bij 20m (aan noordzijde).

2. Bestaande sleedoornhaag langs het fietspad ter afscherming van de parkeerplaats handhaven. Geen haag in (zicht)zone ter hoogte van de molen en langs de zuidelijke boomgaard. Anders wordt de ruimte daar te beperkt voor de aanleg van de boomgaard.
3. Haag langs te verplaatsen kleinwildraaster langs de provinciale weg (Kapitteldijk). Voorgesteld wordt om hiervoor een gemengde haag te planten met meidoorn, sleedoorn en hondsroos.
4. Enkele lage struiken tussen de parkeerplaatsen. Hiervoor wordt hoogstam-peer voorgesteld (10 ex). Ook in de aangrenzende noordwesthoek van het terrein worden enkele hoogstamperen geplant (ca. 6 ex). Bij elkaar krijgt dit dan een robuust karakter.
5. Beplanting op het talud van de molen om betreding en vandalisme te voorkomen. Voorstel is hier een onderaan het talud een ring van stekelstruiken te planten met hondsroos, meidoorn en sleedoorn.



4.10.4 Conclusies en aanbevelingen

Voor de herbouw van de molen en het herstel van de voormalige kolk is geen ontheffing nodig van de Flora- en faunawet mits tijdens de uitvoering rekening wordt gehouden met broedvogels door buiten het broedseizoen te werken.

Voor de herbouw van de Thornsche Molen is een kapvergunning verleend waarin een herplantplicht is vastgelegd.

Met de provinciale afdelingen is afgesproken dat ontheffing van de herplantplicht (op basis van de Boswet) wordt aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) op grond van cultuurhistorische omstandigheden (als gevolg van het herstel van de kolk).

Er is een beplantingsplan opgesteld, dat is opgenomen in de bijlage bij de regels. Dit plan is van belang voor het optimaal functioneren van de geplande faunapassage (bever, das en otter) en voor het herinrichten van geschikte vliegroutes en foerageergebied voor vleermuizen. Het beplantingsplan voorziet in mede het herstel van de kolk, dat bijdraagt aan het natuurbeleid. Voor het herstel van de kolk is, middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan, bepaald dat dit dient plaats te vinden binnen 10 jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

4.11 Archeologie

Beleid

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient, volgens dit verdrag, de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek.

Inmiddels zijn de uitgangspunten van het Verdrag in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 (1-9-2007) via de wijzigingswet Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz, 1-12-2006).

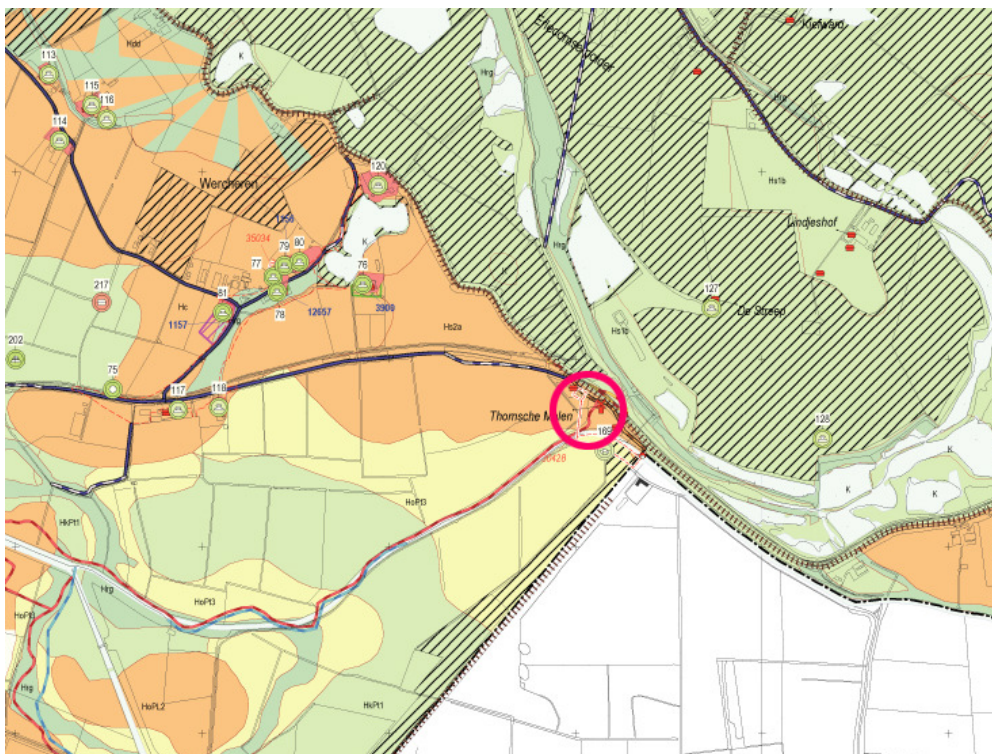
Het archeologiebeleid van de gemeente Ubbergen is, in overeenstemming met Malta en de monumentenwet 1988, er op gericht het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die mede als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief.

Om deze reden heeft de gemeente Ubbergen in 2005 een Archeologische beleidsadvieskaart (RAAP rapport 1053) ontwikkeld, die in 2010 geactualiseerd is (RAAP rapport 2140). Op deze kaart zijn de belangrijkste archeologische vindplaatsen en gebieden, hun waardering en de archeologische verwachtingszones aangegeven.

Op deze Archeologische waarden- en verwachtingskaart geldt voor het plangebied een hoge verwachting.

Voor de inzichtelijkheid is een (verkleind) fragment van deze kaartbijlage hieronder geplaatst en daarop is de bouwplaats van de nieuwe Thornsche Molen rood omcirkeld.



Op de bij het RAAP-rapport behorende kaart van geomorfologische eenheden met archeologische verwachtingen wordt de locatie verder aangeduid als behorend tot de stroomgordel van Ooij (600 v Chr tot 240 n Chr) met meandergordelafzettingen, zandige klei op beddingsafzettingen (Hs2a). Op oude kaarten is te zien dat de wetering hier al een verbreding bezat en dat er bij de vroegere molen ook een sluis was richting het 'Lueter meer' meer naar het oosten (zie: Historische Atlas van Ooijpolder en Duffelt van Jan van Eck met op p. 12 de kaart van 's Grooten ca. 1600, en zie: Limes Atlas van Bernard Colenbrander met uit diverse perioden (200, 1200, 1650, 1900) kaarten met de vermoedelijke loop van de Waal en andere waterlopen).

Omdat de verstoring van de ondergrond door de bouw van de molen (14x14m met een diepte van 0.5m) tamelijk beperkt zal zijn is in eerste instantie geadviseerd het archeologisch vooronderzoek ook beperkt te houden. Er is geen booronderzoek gedaan. Bureau archeologie Nijmegen, waar de gemeente Ubbergen een samenwerkingsverband mee heeft, adviseerde in 2007 wél het archeologisch begeleiden van de (verstorende) uitgravingen in het kader van een munitieonderzoek van een naastgelegen perceel. Hier werd toen een wetering verbreed en uitgediept ten behoeve van een kunstwerk (LandartOPEN).

De conclusie van deze begeleiding c.q. waarneming in november 2007 (Archeologische Berichten Nijmegen, Briefrapport 24, november 2008) wordt door de gemeente Ubbergen overgenomen en luidt: "Ondanks het feit dat bij de waarnemingen weinig relevante archeologische waarden zijn aangetoond is het van belang de toekomstige graafwerkzaamheden op het terrein te begeleiden. Dit in verband met de aanwezigheid van oude fundamenteën van de molen en de buurtschap Thornsche Molen in de ondergrond. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de mogelijkheid dat op of rond de plaats van de molen oudere sporen of fundamenteën van een verdedigingsstoren aangetroffen worden. Ook kunnen sporen van eventuele laat-middeleeuwse bewoning in de ondergrond aanwezig zijn, mogelijk van een huisterp...". Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Anno 2010 is het archeologisch beleid vastgelegd in de gewijzigde Erfgoedverordening Ubbergen 2010, een gevolg van de gewijzigde Monumentenwet 1988. In de verordening zijn onder andere de ondergrenzen vastgelegd gerelateerd aan de hoge, middel-hoge en lage archeologische verwachtingswaarden. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2013 is aan het onderhavige plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 3' toegekend. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100m², waarbij dieper dan 30cm onder maaiveld gegraven wordt, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld. Hiermee wordt voorkomen dat bij (graaf)werkzaamheden eventuele archeologisch waarden worden aangetast.

Eind 2013 is opnieuw archeologisch advies gevraagd, dit maal aan de regioarcheoloog van de regio Nijmegen, een samenwerkingsverband dat de gemeente Ubbergen is aangegaan in 2010.

De regioarcheoloog adviseert om het nog uit te voeren munitieonderzoek ter plaatse van de her te bouwen molen wederom te combineren met archeologisch onderzoek. Dit advies wordt door de gemeente Ubbergen overgenomen en luidt: "Geadviseerd wordt het munitieonderzoek archeologisch te begeleiden, onder protocol opgraven... dit gelet op de te verstoren dieptes... omdat de stichting/opdrachtgever uit veiligheidsoverwegingen op de plaatsen waar gebouwd wordt 'alles er uit wil hebben'. De nadruk zal liggen op materiaal uit de Tweede Wereldoorlog (frontlinie 1944) dat tegenwoordig ook onder archeologisch erfgoed valt maar men kan ook ouder materiaal tegenkomen. Het

op te stellen Programma van Eisen kan terugvallen op het eerder uitgevoerde onderzoek in november 2007”.

Informatieplicht

Een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is in roerende of onroerende zin, is verplicht hiervan binnen drie dagen aangifte te doen (art. 47 Monumentenwet 1988). Deze aangifte dient te gebeuren bij de burgemeester van de gemeente.

4.11.1 Conclusie

Er is nog onvoldoende aangetoond dat er met de ontwikkeling van het plangebied geen archeologische waarden worden aangetast.

Op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische Verwachting 3’ toegekend. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² waarbij dieper dan 30 cm +/- mv gegraven wordt, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld. Hiermee wordt voorkomen dat bij (graaf)werkzaamheden eventuele archeologische waarden worden aangetast.

4.12 Cultuurhistorie

Monumenten en Cultuurhistorische waardevolle elementen

Binnen de bouwlocatie en de directe omgeving zijn geen aangewezen monumenten aanwezig. Ten westen van de bouwplaats van de molen zijn funderingen aangetroffen van een boerderij. Deze zullen zichtbaar worden gemaakt in het terrein (zie inrichtingsvoorstel) en kunnen bijvoorbeeld als zitrand fungeren.

Onderhavig bestemmingsplan richt zich op het terugbrengen van de Thornsche Molen als cultuurhistorisch waardevol element alsmede op het terugbrengen van de kolk, die ten oosten van de molen lag.

4.13 Molenbiotoop

Bij de herbouw van de Thornsche Molen is het van belang dat een goede molenbiotoop rond de molen wordt gecreëerd. Een molen moet regelmatig kunnen draaien zodat het houten binnenwerk niet aan verval onderhevig raakt. De windvang moet zo regelmatig mogelijk zijn: opgaande objecten in de directe omgeving zorgen voor turbulentie wat leidt tot onregelmatige belasting van de molen en ongelijkmatige druk op de wieken. Daarnaast is het voor de belevingswaarde van de molen gunstig, wanneer deze zo min mogelijk door opgaande objecten aan het gezicht onttrokken wordt.

Om deze reden is een 'vrijwaringszone molenbiotoop' opgenomen in de planregels. De straal van deze beschermingszone bedraagt doorgaans 400 m vanuit het middelpunt van de molen, omdat de invloed van objecten op het functioneren van molens buiten deze straal niet meer van relevante invloed worden geacht (www.molenbiotoop.nl). De

straal van 400 m is ook voor de vrijwaringszone in onderhavig bestemmingsplan opgenomen en is gelijk aan de vrijwaringszone die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente Ubbergen voor de molen van Kekerdom.

Voor de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt het volgende:

a binnen een straal van 100 meter vanuit het middelpunt van de 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de belthoogte, zoals opgenomen in onderstaande tabel;

b vanaf een afstand van 100 m vanuit het middelpunt van de 'vrijwaringszone - molenbiotoop', geldt de volgende formule:

$$h = x/n + c \cdot z$$

h = maximum bouwhoogte

x = afstand gebouw of bouwwerk tot molen

n = waardering voor de omgeving van de molen in verband met het functioneren van de molen (op basis van 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied).

c = constante = 0,2

z = askophoogte (helft van lengte gevlucht + hoogte belt)

Kijkend naar de definities voor pen, ruw en gesloten gebied, valt te concluderen dat het gebied rond de Thornsche Molen is aan te merken als ruw gebied.

Open: Vlak land met alleen oppervlakkige begroeiing (gras) en soms geringe obstakels. Bijvoorbeeld startbanen, weiland zonder windsingels, braakliggend bouwland.

Ruw: Bouwland met afwisselend hoge en lage gewassen. Grote obstakels (rijen bebladerde bomen, lage boomgaarden enzovoort) met onderlinge afstanden van omstreeks tien tot vijftien maal hun hoogte. Wijngaarden, maïsvelden en dergelijke

Gesloten: Bodem regelmatig en volledig bedekt met vrij grote obstakels, met tussengelegen ruimten niet groter dan enkele malen de hoogte van de obstakels. Bijvoorbeeld bossen en lage bebouwing.

De belthoogte van de molen bedraagt 4.5 m. Objecten tot deze hoogte zijn overal rond de molen toegestaan.

In de nabijheid van de molen zijn groenopstanden aanwezig. Zoals blijkt uit het bij deze toelichting gevoegde biotooprapport leidt instandhouding van de bestaande objecten, die de biotoopnorm overschrijden tot een aanvaardbare molenbiotoop.

In het biotooprapport zijn ook groenopstanden in de berekening meegenomen, die inmiddels verwijderd zijn.

Ter plaatse van deze verwijderde bomen is op twee locaties herplant van hoogstam-fruitbomen voorzien, zoals ook beschreven in het beplantingsplan (zie par. 4.10.3 van deze toelichting). Van oorsprong was een fruitboomgaard aanwezig bij de molen. Mid-

dels snoei zal de hoogte van de bomen beperkt worden gehouden, maar te voorzien is dat hoogte van de bomen de toegestane 4.5 m overschrijdt.

In de regels is bepaald dat objecten, hoger dan 4.5 m, toelaatbaar zijn *indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig aangetast worden. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.*

In het molenbiotooprapport is reeds aangetoond dat met de aanwezigheid van deze bomen sprake is van een aanvaardbare molenbiotoop.

Bestemmingen binnen de aanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop' zijn de bestemmingen, die aangegeven staan op de verbeelding bij dit bestemmingsplan.

Het betreft de volgende bestemmingen:

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap 1

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap 2

Artikel 5 Gemengd

Artikel 6 Groen - Landelijk groen

Artikel 7 Natuur

Artikel 8 Verkeer

Artikel 9 Water

Artikel 10 Leiding - Gas

Artikel 11 Leiding - Water

Artikel 12 Waarde - Archeologie 3

Artikel 13 Waarde - Archeologie 4

Artikel 14 Waterstaat - Waterkering

De agrarische bestemmingen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied 2013, zonder veranderingen. Voorzover gelegen binnen de 'vrijwaringszone - molenbiotoop' hebben deze bestemmingen geen bouwvlakken. Gebouwen zijn niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hebben een maximaal toegestane bebouwingshoogte van 4.5 m.

De molenbiotoop betekent derhalve geen belemmering voor deze bestemmingen en de binnen deze bestemmingen toegestane bouwmogelijkheden hebben geen nadelige invloed op de molenbiotoop.

De bestemming gemengd is gericht op de herbouw van de molen zelf en voorzieningen ten dienste van de molen zelf. De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 5.6 m.

De maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 8 m. Voorzover lichtmasten aan de orde zijn, zal het aantal beperkt zijn. De invloed op de windvang van lichtmasten is verwaarloosbaar.

De bestemmingen Groen-Landelijk groen en Natuur zijn gericht op behoud en versterking van aanwezige landschappelijke en natuurwaarden. Gezien de landschapstypologie van een relatief open rivierenlandschap, betekent de 'vrijwaringszone - molenbiotoop' geen belemmering om de aanwezige natuurwaarden te kunnen behouden en versterken.

De bestemming verkeer kent een maximale bouwhoogte van 4 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behalve voor lichtmasten en bouwwerken voor verkeersgeleiding, die een maximale bouwhoogte van 8 m mogen hebben. Dit zijn bouwwerken die in de bestaande situatie reeds aanwezig zijn en dus onderdeel uitmaken van de bestaande aanvaardbare molenbiotoop.

Binnen de bestemming water is de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing, maximaal 4,5 m. Ook hier zijn geen belemmeringen aanwezig in relatie tot de molenbiotoop.

De bestemmingen Waarde - archeologie 3 en 4 en Leiding zijn beschermende dubbelbestemmingen zonder bouwbeperkingen, die bovengronds bouwen mogelijk maken.

De bestemming Waterstaat - waterkering staat een maximale bouwhoogte van 2 m toe.

Conclusie:

De situering van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' levert voor de bestemmingen, die binnen deze aanduiding vallen geen beperking van de bestaande gebruiksmogelijkheden op en de bestemmingen leveren geen beperkingen op voor de molenbiotoop.

5 Haalbaarheid

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor de realisatie worden gedekt door subsidies van de Stadsregio en Provincie (Regiocontract en Belvoirsubsidie), bijdragen van de gemeente (cofinanciering en riolering), schenkingen en toegezegde obligaties.

De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

5.2 Maatschappelijk

Er dienen de volgende stappen te worden doorlopen om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan:

- 1 voorontwerpbestemmingsplan;
- 2 vooroverleg en inspraak;
- 3 ontwerpbestemmingsplan;
- 4 tervisielegging;
- 5 bestemmingsplan;
- 6 vaststelling en publicatie.

5.2.1 Voorgeschiedenis

De stichting heeft een onderzoek onder de bevolking gehouden en de daarbij gehouden informatieavond in Leuth werd door maar liefst ruim 80 personen bezocht. Van deze belangstellenden kwamen er ook enkele uit Duitsland.

Er was groot enthousiasme onder de bezoekers hetgeen o.a. resulteerde in het zich laten registreren als 'Vrienden van de Thornsche Molen'.

Ook alle politieke partijen binnen de gemeente Ubbergen (coalitie en oppositie) hebben steun toegezegd aan de realisatie van de herbouw van de molen. Zo ook de Euregio Rijn-Waal (samenwerkingsverband van ruim vijftig gemeentes en instanties uit de Nederlands-Duitse grensregio rond de benedenlopen van Rijn, Maas en Waal).

Het feit dat eerdere initiatieven en het huidige initiatief zoals vermeld in hoofdstuk 2 breed werden en worden ondersteund geeft het belang aan van de herbouw aan. Bij het huidige initiatief kan nog worden toegevoegd dat voor de recreatieve routes (fiet-sers en/of voetgangers) in diverse nationale, provinciale en regionale beleidsdocumen-ten wordt gestimuleerd dat deze worden uitgebreid, waarbij bezienswaardigheden eventueel voorzien van een bijbehorend rustpunt (zoals de molen) als een essentieel element worden gezien van de recreatieve netwerken.

Het initiatief past volledig binnen het beleid van 'De Ploegdriever' (een vereniging die landschapsbeheer stimuleert en uitvoert in de Ooijpolder en Groesbeek) die o.a. land-schapsbeheer uitvoert in kleine natuurterreintjes waarvan er een gelegen is aan de Kerkdijk.

De recent aangelegde faunapassage die onder de N 840 (Kapitteldijk) doorloopt maakt deel uit van het nagestreefd natuurbeheer door 'de Ploegdriever'.

Er kan dan ook zonder meer gesteld worden dat de herbouw van de Thornsche Molen door de regiobevolking (Nederland en Duitsland) breed wordt gedragen. Bij de stichting en de gemeente zijn alleen maar positieve reacties binnengekomen.

5.2.2 Inspraak en vooroverleg

Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Thornsche Molen (NL.IMRO.0282.BpBuThornscheMolen-VO01) heeft van vrijdag 22 augustus 2014 tot en met donderdag 2 oktober 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is de ge-legenheid geboden om het voorontwerpbestemmingsplan in te zien tijdens een in-loopmiddag op maandag 1 september 2014 van 17:00 uur tot 20:00 uur in de raads-zaal van het gemeentehuis te Beek-Ubbergen.

Gedurende deze termijn konden ingezetenen van de gemeente Ubbergen en belang-hebbenden schriftelijk of mondeling reageren op het voorontwerp door een zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders naar voren te brengen.

Er zijn géén zienswijzen ingediend.

Vooroverleg

Half augustus 2014 is het voorontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan diverse overheids-/overleginstanties en aan de gemeente Kranenburg (D) omdat deze gemeente grenst aan het plangebied. Aan deze instanties is gevraagd om vóór 3 oktober 2014 te willen reageren.

De volgende instanties hebben een reactie ingediend: N.V. Nederlandse Gasunie, Vi-tens, het Waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland.

Reactie N.V. Nederlandse Gasunie

De Gasunie heeft telefonisch gereageerd en meegedeeld dat het voorontwerp geen aanleiding geeft om te reageren en dat kan worden ingestemd met de in het vooront-

werp opgenomen dubbelbestemming Leiding – Gas met de bijbehorende beschermingszone.

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie Vitens

Verzocht wordt om op de verbeelding de transportleiding(en) aan te geven met een nevenbestemming “openbare nutsleidingen” en binnen deze bestemming aan te geven dat activiteiten zoals het oprichten van gebouwen, het verrichten van ontgravingen en het aanbrengen van bomen en/of diepgewortelde struiken worden vermeden of dat dergelijke activiteiten in de nabijheid van de transportleidingen in goed overleg met Vitens worden uitgevoerd.

Op de verbeelding en in de regels is een dubbelbestemming 'Leiding - Water' opgenomen ten behoeve van de watertransportleidingen in het plangebied, waarin de activiteiten in de nabijheid van transportleidingen zijn geregeld conform het verzoek van Vitens.

Reactie Waterschap Rivierenland

Het Waterschap verzoekt de waterparagraaf in de toelichting aan te passen ten aanzien van verharding en hemelwaterafvoer en daarbij aan te geven hoe groot het verhard oppervlakte gaat worden.

Het Waterschap verzoekt de waterberging tevens door te rekenen met een $T=100+10\%$ bui.

Het Waterschap wijst erop dat het hemelwater niet naar kolken mag worden afgevoerd en verzoekt een andere vorm van wateropvang te kiezen (bijvoorbeeld het aanbrengen van waterbergingsoevers in het Meertje).

Het Waterschap verzoekt om op te nemen hoe groot het bergingsvolume van de voorziening zal worden en de ligging van de kolk en de waterbergingsvoorziening in het ontwerp (bijlage 7) op te nemen.

Het Waterschap kan niet instemmen met de behandeling van het afvalwater in een IBA/Rietveld. Het restaurant moet worden aangesloten op het gemeenteriool. Verzocht wordt om het plan op dit onderdeel te wijzigen en in de Toelichting te beschrijven dat het afvalwater wordt afgevoerd naar het riool.

Het Waterschap verzoekt om meer informatie betreffende de bestemming van de kolk en het rietveld (de toekomstige waterbergingsvoorziening).

In antwoord op de eerste twee vragen van het Waterschap kan aangegeven worden dat in de waterparagraaf (toelichting, par. 4.2) op basis van het aangepaste inrichtingsvoorstel een herberekening is gemaakt van de toe te voegen verharding. Doordat een substantieel deel van het aan te leggen parkeerterrein als waterdoorlatende (half)verharding kan worden aangelegd, bedraagt de toename aan verharding 1179 m². Bij een toename van minder dan 1500 m² hoeft er niet voorzien te worden in extra waterberging.

Er zal geen sprake zijn van een directe afvoer naar de terug te brengen kolk. Er is geen sprake van een bestaande fungerende kolk maar een, bij een dijkdoorbraak van 1820 ontstane, kolk welke in de jaren '50 van de vorige eeuw is gedempt met oorlogspuin van het voormalige buurtschap 'de Thornsche Molen'. Er wordt door de stichting naar gestreefd om deze voormalige kolk weer open te graven. Het betreft derhalve het terugbrengen cq herstellen van een voormalige kolk uit cultuurhistorische en landschappelijke overwegingen. Deze huidige kolk heeft geen waterhuishoudkundige functie maar kan straks tevens fungeren als retentiekolk. Ter informatie zijn het maaiveldniveau, alsook de gemiddeld hoogste en laagste grondwaterstand ter plaatse van de doorbraakkolk toegevoegd in de waterparagraaf.

Omdat een bergingsvoorziening vanwege toename verhard oppervlak niet aan de orde is, is aan de opmerking van het waterschap om hieromtrent inzicht te verschaffen geen verdere invulling gegeven.

Het afvalwater zal worden afgevoerd naar het bestaande rioleringsstelsel en niet meer naar een IBA/rietveld.

De kolk met het rietveld is inderdaad gesitueerd binnen de bestemming: Agrarisch met waarden - Landschap 1. In de regels (artikel 3) is opgenomen dat deze grond ook is bestemd voor water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Voorts is ter plaatse de aanduiding opgenomen 'wetgevingszone - omgevingsvergunning landschapselement' waardevolle landschapselementen (veelal in de vorm van kolken). Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning landschapselement' mogen uit te voeren werkzaamheden geen onevenredige aantasting van de landschapswaarden (waaronder de kolken behoren) tot gevolg hebben.

Reactie Provincie

Het advies van de afdelingen is gebaseerd op het nieuwe provinciale beleid zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie (9 juli 2014) en Omgevingsverordening (24 september 2014), die beide op 17 oktober 2014 in werking zijn getreden. Het advies van de afdelingen betreft het Gelders Natuurbeleid (provinciaal belang). De afdelingen hebben onjuistheden geconstateerd in de begrenzingen van het GO en GNN op de provinciale kaart en zijn bereid deze technische aanpassingen (fouten in de begrenzing) voor te leggen aan Gedeputeerde Staten.

De provinciale afdelingen zijn van mening dat het plan in zijn totaliteit een meerwaarde heeft voor de kernkwaliteiten van het gebied.

Een belangrijk onderdeel daarvan is het herstel van de voormalige kolk op het perceel van Staatsbosbeheer. Om het herstel van de kolk in de toekomst te kunnen garanderen adviseren de afdelingen om een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan op te nemen, zodanig dat het herstel van de kolk binnen de planperiode van 10 jaar dient te zijn gerealiseerd.

De afdelingen kunnen zich vinden in de motivatie van de ontwikkeling op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Zij zien de ontwikkeling als een goede kwalitatieve toevoeging aan het bestaande recreatieve aanbod van Gelderland.

In de toelichting bij het bestemmingsplan is verduidelijkt dat Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn vastgesteld en in werking getreden.

In goed overleg met de Provincie zijn de grenzen van het GNN en GO gepreciseerd. In de toelichting bij dit plan, alsook in de Natuurtoets flora en fauna (zie bijlage bij deze toelichting) zijn kaarten opgenomen met de aangepaste begrenzingen GNN en GO.

In de regels bij het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van realisatie van de kolk binnen een periode van 10 jaar opgenomen.

De opmerkingen ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden voor kennisgeving aangenomen.

5.2.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Thornse Molen, Leuth’ heeft van 12 december 2014 tot en met 22 januari 2015, gedurende 6 weken, voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis ter inzage gelegen. In deze periode is er, in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening, de mogelijkheid geweest voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is op 26 maart 2015 ongewijzigd vastgesteld.