

Verzoek tot het verlenen van ontheffing van de molenbiotoop op basis van artikel 4a van de provinciale molenverordening.

Molen "De Hoop" te Zuilichem
Gemeente Zaltbommel



**Verzoek tot het verlenen van ontheffing van de
molenbiotoop op basis van artikel 4a van de
provinciale molenverordening**



st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

1. INLEIDING

Onderhavig rapport is opgesteld ten behoeve van het verzoek tot het verlenen van ontheffing van de molenbiotoop behorende bij de molen De Hoop in Zuilichem, op basis van artikel 4 van de provinciale molenverordening.

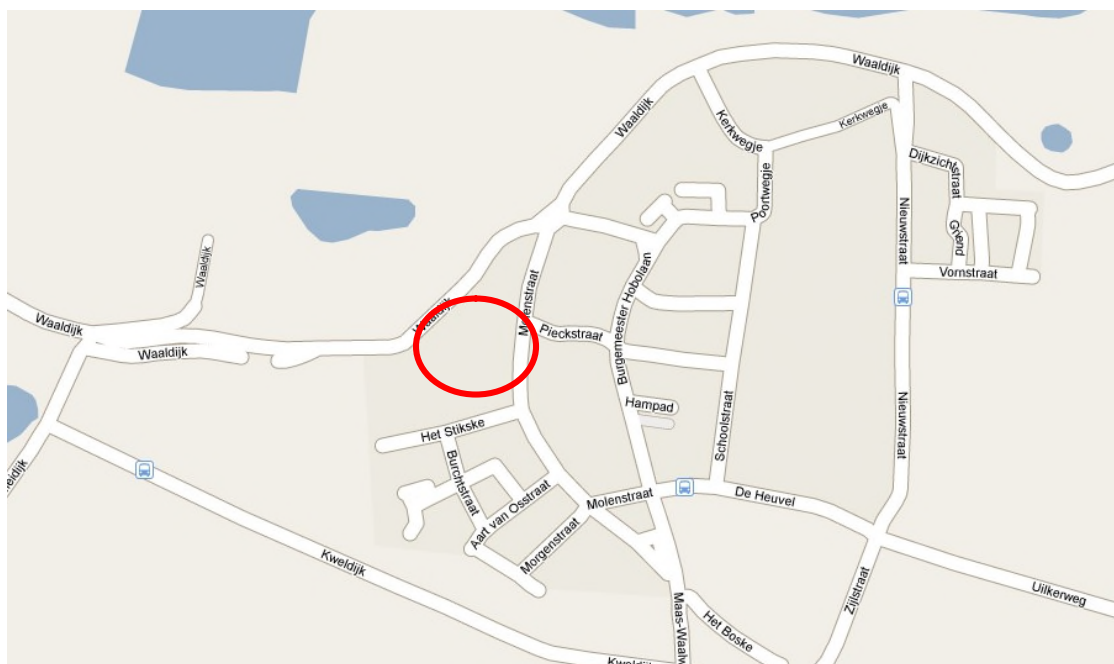
De locatie waarvoor de ontheffing wordt aangevraagd is gelegen tussen de Molenstraat en de Waaldijk te Zuilichem, gemeente Zaltbommel en heeft een oppervlakte van ca 5200 m². Het betreft de kadastrale percelen 1111, en 691, welke in eigendom zijn van de gemeente; de percelen 1110 en 690, in eigendom bij de Woningstichting De Vijf Gemeenten; en de percelen 1006, 688 en 689, die in eigendom zijn van een particulier.

De doelstelling is voor dit gebied een nieuwe invulling met woningbouw te realiseren welke past in het beeld en bij het karakter van dit deel van Zuilichem.

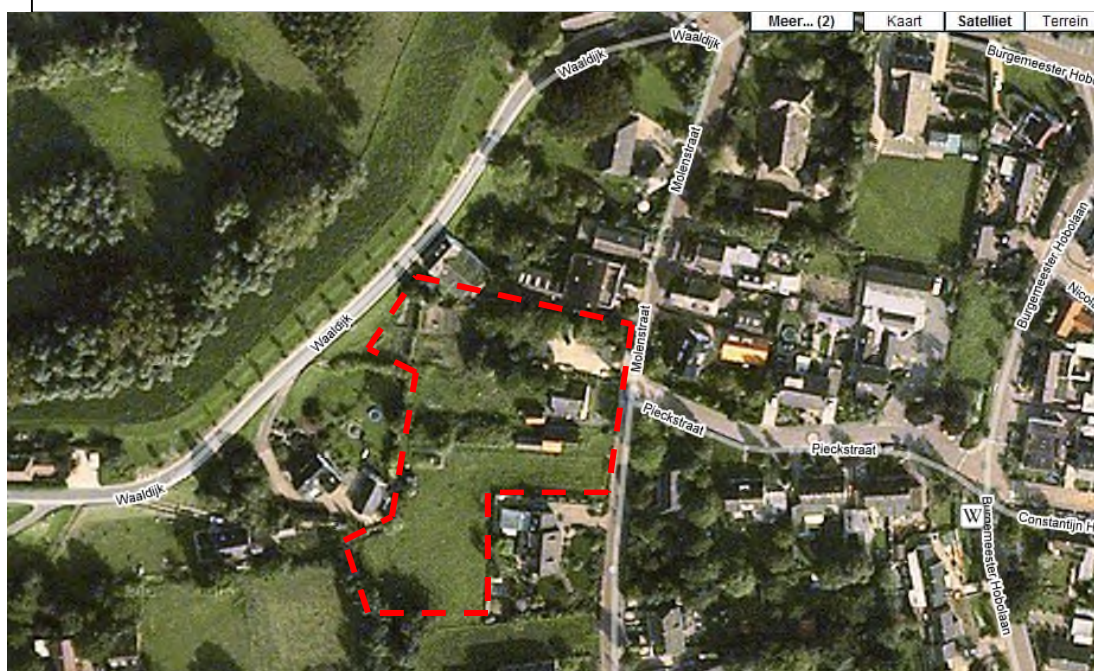
Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit onbebouwde erven temidden van de vrijstaande bebouwing langs de Molenstraat en de Waaldijk.

Het gebied heeft een open en groen karakter met mooie doorzichten vanaf de Waaldijk op het dorp en de molen.

De omringende bebouwing bestaat uit eenvoudige, soms karakteristieke, vrijstaande woningen met een dorpse, semi-agrarische uitstraling.



Ligging locatie in Zuilichem



Luchtfotolocatie met begrenzing

2. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP



De locatie grenst langs de randen aan verschillende ruimtelijke milieus: de oostkant maakt onderdeel uit van het dorpslint de Molenstraat, de zuidrand heeft een open groen karakter, de westzijde grenst aan de dijk en de verspreid daaraan gelegen woningen en de noordrand ligt tegen een bedrijfsperceel. Om aansluiting te vinden bij de diverse ruimtelijke karakteristieken die het plangebied omringen zal het plan zich op verschillende manieren naar de omgeving voegen.

Aan de Molenstraat is de sterk verspringende rooilijn samen met de ruime zijdelingse afstand tussen de vrijstaande bebouwing beeldbepalend. Aan de Molenstraat wordt daarom zoveel mogelijk openheid betracht waarbij het plan zich met een enkele kopwoning aan deze straat kan presenteren.

Aan de zuidzijde wordt door diepe achtertuinten toe te passen het groene, open beeld behouden. Hier sluiten de achtertuinten zodoende aan op de overige bestaande achtertuinten.

Aan de dijk wordt één bouwvolume toegevoegd die zich op de dijk oriënteert. Qua uitstraling en bouwvorm sluit deze woning aan bij de reeds bestaande dijkwoningen.

Aangezien de noord rand weinig ruimtelijke kwaliteiten kent zijn de beoogde woningen met de achterkanten naar het noorden gericht. Deze zijde krijgt daarmee met de geplande strook woningen die ervoor komen te staan een nieuwe representatieve uitstraling.

Door de voorgaande uitgangspunten ontstaat er een open binnenruimte waar rondom bebouwing komt te staan die hierop gericht is. Door deze openheid kan men vanaf de Molenstraat het gehele plan overzien, bovendien wordt daarmee de verbinding tussen het dorp en de dijk versterkt. Een langzaamverkeersroute die deze verbinding ook fysiek mogelijk maakt kan dit nog versterken.

Ontwerpprincipe

Bij de stedenbouwkundige invulling van het plan is er uitgegaan van een centrale openbare ruimte. De ambitie is om deze ruimte en de bebouwing er omheen in de vormgeving een duidelijke referentie te geven naar het boerenerf.

Een boerenerf kent een duidelijke hiërarchie in bebouwing en bestaat in grote lijnen uit een hoofdgebouw met verschillende bijgebouwen. Het "hoofdgebouw" is in dit geval de bouwmasa direct aan de Molenstraat. De bijgebouwen bestaan uit de schuur van de "langdeelboerderij", de "arbeiderswoningen" direct aan het erf en de woningen terugliggend op het eigen perceel.

Wonen

Het hoofdgebouw vormt het grootste blikvanger door zijn prominente ligging aan de entree van het erf aan de molenstraat, het forsere bouwvolume (2 lagen met kap) en de voorname architectonische uitstraling. Het vormt echter ook een éénheid met de overige bebouwing op aan het erf door de samenhang in het kleur- en materiaalgebruik. Het hoofdgebouw biedt ruimte aan 2 woningen, 1 met een voordeur aan de Molen- straat, 1 met de voordeur aan de zijde van het erf.

Aan het hoofdgebouw is een schuur gebouwd zodat zij samen een referentie vormen naar de karakteristieke langdeelboerderijen die men in deze regio veelvuldig tegen- komt. Deze "schuur" is nadrukkelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw doordat er sprake is van een fors lagere goothoogte en een iets lagere nokhoogte. De woningen in de "schuur" tellen 1 volledige woonlaag op de begane grond, de overige woonruimtes bevinden zich onder de forse kapconstructie. De schuurwoningen hebben een sobere uitstraling met een duidelijke verwijzing naar de oorspronkelijke agrarisch gebruiksfunctie. In het bouwvolume van de "schuur" zijn 4 starterswoningen ondergebracht. Evenals de woningen in het hoofdgebouw zijn de starterswoningen met de rug naar het bedrijf Zumpolle B. V. gericht. Op de grens met het bedrijfsperceel wordt een 3 meter hoge muur opgetrokken om overlast te voorkomen.



De boerderij met schuur

Samen met de boerderij vormen de "arbeiderswoningen" de centrale erfruimte. Deze "arbeiderswoningen" kennen net als de "schuur" een lage goot en hebben daarbij een beperkte nokhoogte. Mede door de ligging dieper in het plangebied zijn deze woningen duidelijk ondergeschikt in het stedenbouwkundig plan. Gezien de geringere bouwmassa zijn deze woningen erg geschikt voor senioren, hier is dan ook gekozen voor 5 seniorenwoningen in 1 laag plus kap.



De arbeiderswoningen

In de zuidelijke punt van het plangebied is een tweekapper gesitueerd die niet direct aan het erf staat maar wel in uitstraling bij het boerenerf behoort. Door de meer verscholen ligging kan hier een wat groter bouwvolume gerealiseerd worden zonder dat deze concurreert met het prominente hoofdgebouw. De tweekapper bestaat daarom uit 1 tot 1,5 laag met kap.



De tweekapper

Naast het uitgesproken boerenerf-principe, dat vooral binnen het plan gebied beeldbepalend is, laat de stedenbouwkundige visie ook zien dat het plan zich aan de zijde waar het aan de Waaldijk grenst ook dient te voegen in de bestaande kenmerken van de bebouwing aan deze landschappelijke structuur. Aangezien de karakteristiek van deze bebouwing er een is waarbij de breedte van de woning groter is dan de hoogte ervan is gekozen voor een tweekapper die uitgevoerd wordt in maximaal 1,5 laag plus kap.

Deze woningen zijn nadrukkelijk georiënteerd op de dijk maar worden per auto aan de achterzijde aan het erf ontsloten.



De dijkwoningen

Het plan bevat kortom 15 grondgebonden woningen deze zijn verdeeld in:

- 6 tweekappers (kaveloppervlakte variërend van ca. 170 tot 660 m²);
- 4 starterswoningen (kaveloppervlakte ca. 100 tot 115 m²);

- 5 seniorenwoningen (kaveloppervlakte ca. 115 tot 125 m²).



Mogelijk eindbeeld

parkeren

3. MOTIVATIE ONTHEFFING

Aan de Molenweg op circa 100 meter ten zuidoosten van het plangebied staat de molen “De Hoop”. Het betreft hier een ronde stenen stellingmolen die functioneert als korenmolen. De molen wordt bedrijfsmatig niet meer gebruikt.

De nieuw op te richten bebouwing is gelegen binnen de beschermingszone van de molen. Er moet om deze reden een vergunning in het kader van de Gelderse molenverordening worden aangevraagd. Het belangrijkste criterium daarbij is dat een molen voldoende wind kan blijven vangen om te kunnen blijven draaien. Er mag in principe (zonder compensatie) geen verslechtering van de molenbiotoop plaatsvinden.

De oorspronkelijke molen is gebouwd in 1863. Deze molen is door een brand in 1849 verwoest en herbouwd in de jaren 1849-1850. In 1962 en in 1976 onderging de molen restauraties. De molen is nu benoemd tot rijksmonument.

Gelet op de hoogtematen die voortvloeien uit de molenbeschermingszones zou de voorgestane bebouwing op de locatie te hoog worden. Derhalve is bekeken of het project in aanmerking komt voor een ontheffing van de provinciale molenverordening.

Bestaande situatie

De molen is centraal gelegen binnen de bebouwde kom van Zuilichem. De molen is in de loop der tijd ingekapseld door bebouwing. Naast de aanwezige bebouwing is het hoog opgaand groen dat veelvuldig in de omgeving van de molen voorkomt, kenmerkend voor het gebied.

De Hoop is een ronde stellingmolen. Door de Stichting De Hollandsche Molen is een onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de molenbiotopen in het land. Hierbij heeft de molen de kwalificatie “aanvaardbaar” gekregen (hinderlijke belemmeringen op bepaalde plaatsen (over 90°)).

Het vigerend plan laat bebouwing toe met een bouwhoogte van maximaal 9 meter. De bestaande bebouwing had een bouwhoogte van 8 meter boven maaiveld. (ca. 12m +NAP)

Op het terrein bevinden zich nog een viertal bomen in het midden van het gebied. Op de erfgrans met het bedrijf Zumpolle b.v. bevindt zich eveneens opgaande beplanting.

Ontheffing

In sommige gevallen bestaat de mogelijkheid voor het verlenen van ontheffing van de molenbiotoop op basis van artikel 4a van de provinciale molenverordening. Dit is mogelijk indien er sprake is van slechts een geringe verslechtering van de molenbiotoop. In dat geval kan ontheffing worden verleend. Hierbij speelt een drietal afwegingen een belangrijke rol.

Bekeken dient te worden of er sprake is van een disproportionele verhouding tussen de bestaande en de toekomstige invulling van een gebied in relatie tot de molenbiotoop. Daarnaast dient afgewogen te worden in hoeverre alternatieven zijn bekeken alvorens tot een ontwerp is gekomen. Tenslotte zal bekeken moeten worden of compensatie in de omgeving tot de mogelijkheden behoort.

Disproportionele verhouding

Op de vraag of er sprake is van een disproportionele verhouding tussen de bestaande en toekomstige situatie is het van belang om niet enkel te focussen op de nieuwbouw maar ook op de al aanwezige bebouwing in het gebied. Hierbij is het van belang de kwalificatie van de Stichting De Hollandsche

Molen mee te nemen dat in de omgeving al elementen, zowel groen als bebouwing aanwezig zijn, die hoger zijn dan de stelling.

De aanwezige opgaande beplanting binnen het plangebied zal ten behoeve van het bouwplan gekapt worden. Bomen en boomgroepen veroorzaken een extra nadeel voor de windvang, omdat zij met hun bladerkroon de wind enige tijd vasthouden, waardoor er grotere turbulentie optreedt en de wind met grotere kracht en met vlagen op de molen afkomt. Molenaars vrezen dit 'hollen en stilstaan' verschijnsel.

Daarnaast ligt het nieuwbouwproject in noordwestelijke richting ten opzichte van de molen. Statistisch is bewezen dat de wind overwegend uit zuidwestelijke richting waait. Gesteld kan worden dat de nieuwbouw geen disproportionele verslechtering van de molenbeschermingszone c.q. windvang met zich meebrengt.

Alternatieven

Het project heeft in de ontwikkelingsfase verschillende verschijningsvormen gehad, die zowel op stedenbouwkundig als op beeldkwaliteit beoordeeld zijn. Het plan voldoet aan zuinig ruimtegebruik en benutting van inbreidingsmogelijkheden. Daarnaast sluit het plan volledig aan bij de wensen van de opdrachtgever en is het financieel verantwoord te exploiteren.

Het stedenbouwkundig model is zodanig van opzet dat de bebouwing zo ver mogelijk van de molen verwijderd is. Daar komt bij dat de nieuwbouw grotendeels in de windschaduw van de bestaande bebouwing is gepositioneerd.

Een uitzondering daarop vormt het bouwblok in het zuidwestelijk deel van het plangebied (tweekapper), dit is helaas tevens het blok dat het dichtst bij de molen staat (ca 95 meter). Om de verstoring van de biotoop zo gering mogelijk te laten zijn is er echter wel voor gekozen de 2 woningen in één compact bouwblok te realiseren (in eerdere varianten was er sprake van 2 separate bouwblokken).

Compensatie

De provincie Gelderland heeft aangegeven dat de verslechtering van de molenbiotoop van dien aard is dat er compensatie moet plaats vinden. In dit verband is het provinciaal project Waalweelde aangehaald, waarin zich mogelijkheden voordoen om de compensatie te realiseren. Waalweelde geeft onder meer invulling aan de doelstellingen van het rijksbeleid 'Ruimte voor de Rivier'.

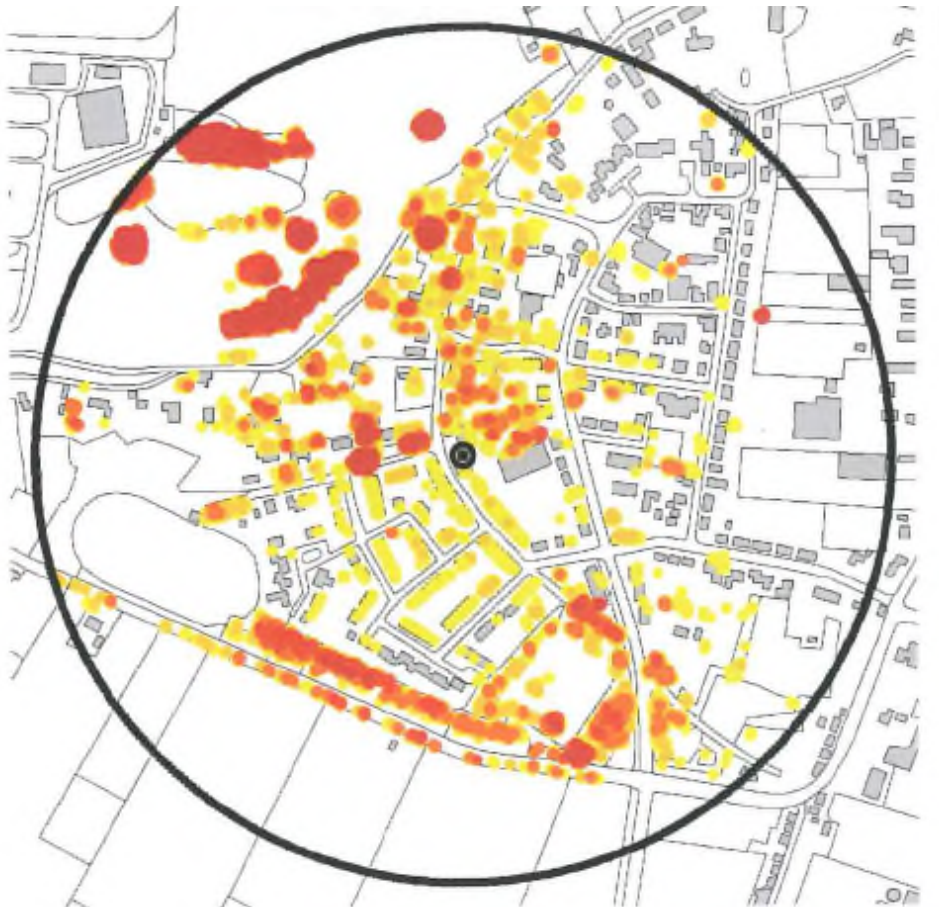
De uiterwaarden van Zuilichem maken o.a. deel uit van dit project Waalweelde. Uit navolgende afbeelding is af te leiden dat de molenbiotoop van molen De Hoop in Zuilichem in negatieve zin wordt beïnvloed door de hoge bomen die in deze uiterwaarden zijn gesitueerd. In de afbeelding zijn deze weergegeven met rode punten..

De verwachting is dat een aantal van deze hoge bomen in het kader van het project Waalweelde mettertijd gekapt zullen worden om meer ruimte te creëren voor de rivier. Een beplantingsplan dient echter nog opgesteld te worden.

Gezien het belang van het behoud van de molenbiotoop van molen De Hoop zal de gemeente Zaltbommel zich inspannen om waar mogelijk in het project Waalweelde de molenbiotoop te verbeteren.

Voor de kern Zuilichem wordt momenteel het bestemmingsplan herzien. In het vigerende bestemmingsplan "Zuilichem Dorp 1993" was de molenbiotoop van molen De Hoop niet opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan Zuilichem is de dubbelbestemming Molenbiotoop echter wel opgenomen. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 december 2009 t/m dinsdag 9 februari 2010 ter inzage gelegen.



Afbeelding: Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden
Bron: www.Gelderland.nl, Biotooprapport 43, datum 03-02-2010

Conclusie

De nieuwbouw sluit qua hoogte aan op de bestaande bebouwing en de omgeving en vormt geen disproportionele verslechtering van de molenbiotoop ten opzichte van de huidige situatie, mede gelet op de aanwezige bebouwing tussen de locatie en de molen, de reeds gesloopte bestaande bebouwing, het verwijderen van de bomen op de locatie en de aanwezigheid van de hooggelegen bebouwing direct achter de locatie op de dijk.

Gelet op voornoemde afwegingen vraagt de Woningstichting De Vijf Gemeenten een ontheffing aan van de molenbiotoop op basis van artikel 4a van de provinciale molenverordening.



1



2



3



4



5



Oude situatie

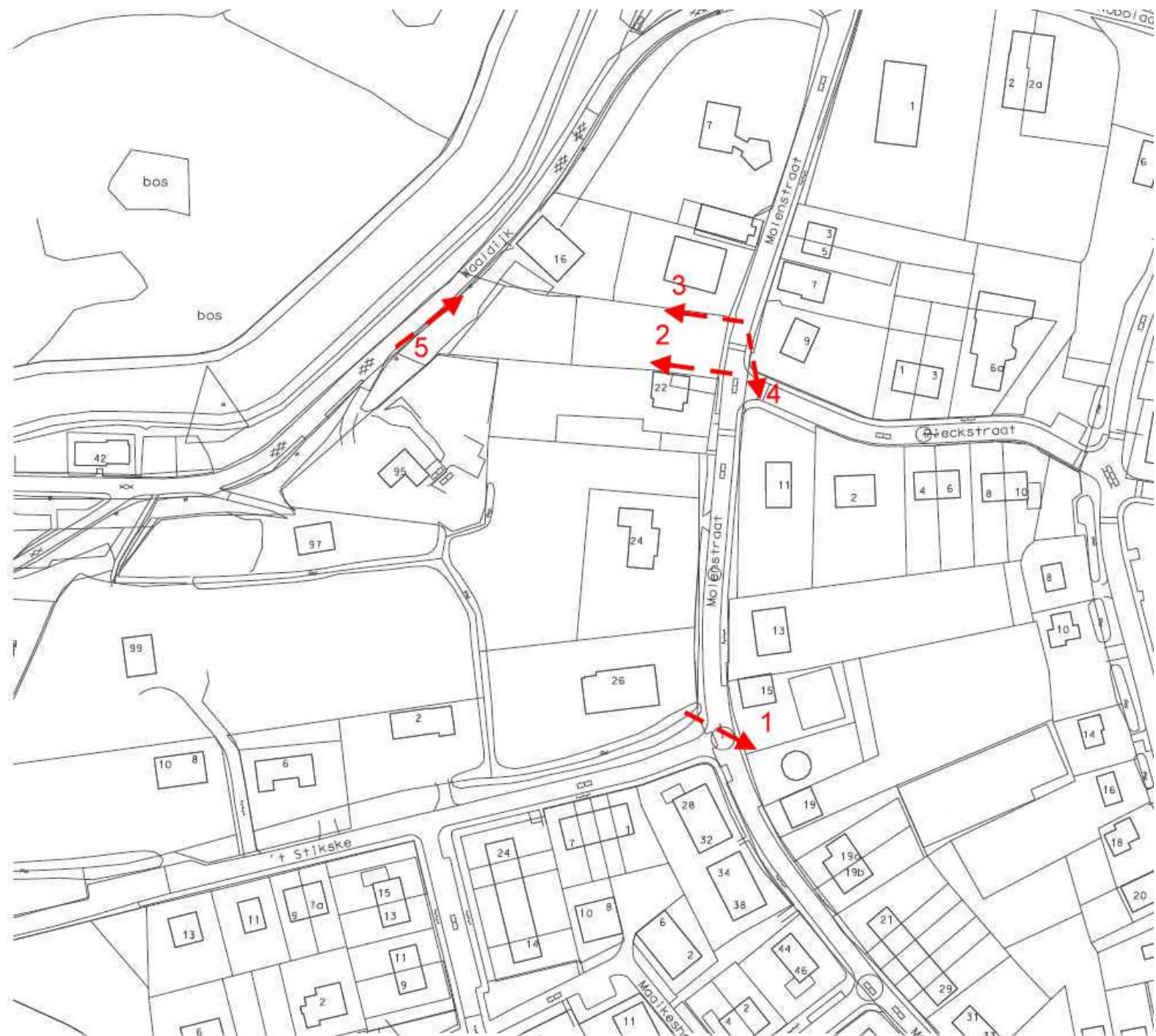


Foto-overzicht

