



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Dorpen, herziening molenbiotopen

Gemeente West Maas en Waal

Datum: 7 december 2023

Projectnummer: 170529.03

ID: NL.IMRO.0668.WMWmolenbiotopen-BVA1

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Het plan	7
3	Uitvoerbaarheid	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Economische uitvoerbaarheid	8
3.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8

Bijlage

Bijlage 1: Nota beantwoording zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2022 is door de gemeenteraad van West Maas en Waal het bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021' vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormt een actualisatie van het bestemmingsplan 'Dorpen' uit 2014. In beide plannen is voor de twee molens in de kernen Beneden-Leeuwen en Dreumel een molenbiotoop opgenomen van 100 meter. De provincie Gelderland hanteert voor molens echter een molenbiotoop van 400 meter. Het beleid van de provincie is hierin leidend. Met een nieuw bestemmingsplan wenst de gemeente West Maas en Waal deze omissie te herstellen. Voorliggend document voorziet hierin. De regeling met betrekking tot de molenbiotopen is op dezelfde manier geformuleerd als bij de andere molens in de gemeente West Maas en Waal.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de twee molenbiotopen van de molens in Beneden-Leeuwen en Dreumel. Het gaat om twee zones van 400 meter rondom de as van de molen op het adres Molenlaan 10 te Beneden-Leeuwen en de molen op het adres Rooijsestraat 95 te Dreumel. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging van de locaties binnen de gemeente West Maas en Waal en de globale begrenzing van het plangebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging van de twee locaties binnen de gemeente West Maas en Waal (rood omcirkeld) (bron: pdok.nl).



Globale ligging plangebied (turquoise gearceerd) locatie molen Beneden-Leeuwen (bron: SAB).

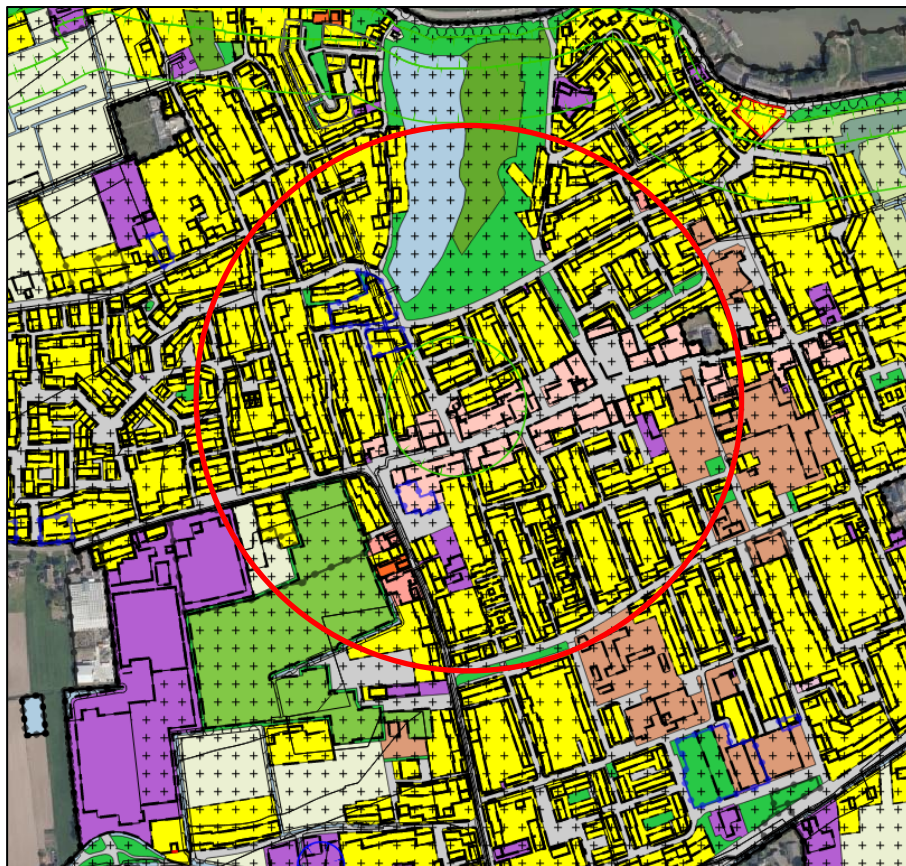


Globale ligging plangebied (turquoise gearceerd) locatie molen Dreumel (bron: SAB).

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

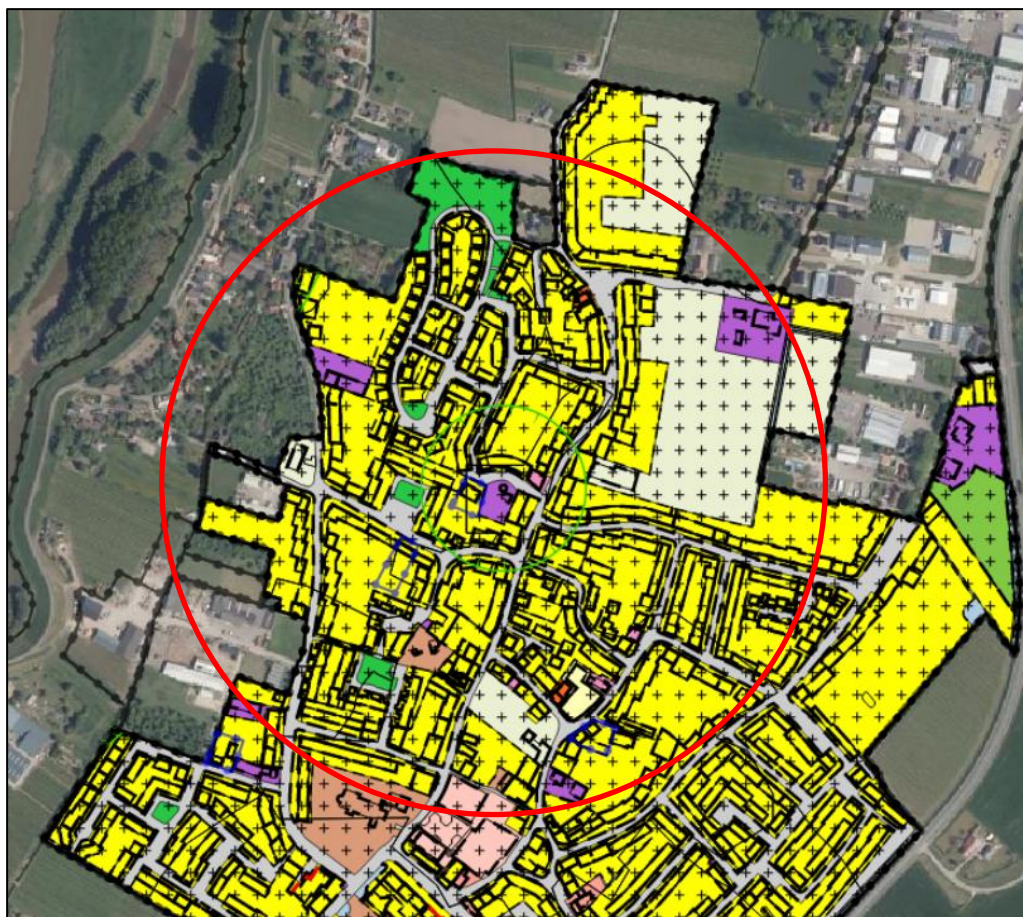
Op 27 januari 2022 is het bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is rondom de molens van Beneden-Leeuwen en Dreumel de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen. Deze aanduiding dient ter bescherming van de functionaliteit van de molen als werktuig en de waarde als landschapsbepalend element. De gebiedsaanduiding ligt in een straal van 100 meter rondom de as van de molen.

Zoals op onderstaande afbeelding is te zien, valt de opnieuw vast te leggen molenbiotoop van 400 meter van de molen aan de Molenlaan 10 te Beneden-Leeuwen vrijwel volledig binnen het bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021'. Aanvullend zal de nieuwe molenbiotoop ook gelden ter plaatse van de bestemmingsplannen 'Beneden-Leeuwen, Zandstraat 70' en 'Beneden-Leeuwen, Lauwendael'.



Het bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021' met daarop het plangebied van de locatie molen Beneden-Leeuwen globaal rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

De nieuwe molenbiotoop van de molen aan de Rooijsestraat 95 te Dreumel valt binnen het bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021' en de bestemmingsplannen 'Buitengebied West Maas en Waal' (met bijbehorende (thematische) herzieningen), 'Dreumel, Vluchtheuvelstraat 1b', 'Dreumel, Industrieweg', 'Bedrijventerreinen' en 'Dreumel, Hogeweg 5'.



Het bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021' met daarop het plangebied van de locatie molen Beneden-Leeuwen globaal rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Leeswijzer

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

2 Het plan

In 2014 is voor alle dorpen binnen de gemeente West Maas en Waal het bestemmingsplan 'Dorpen' vastgesteld. In de loop der jaren hebben er diverse ruimtelijke ontwikkelingen in de verschillende dorpen plaatsgevonden en zijn er enkele onvolkomenheden/nieuwe inzichten wat betreft sommige regelingen uit het plan 'Dorpen' geconstateerd. Daarom is op 27 januari 2022 door de gemeenteraad van West Maas en Waal het bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021' vastgesteld. Hiermee is het bestemmingsplan geactualiseerd, zodat duidelijk is wat de geldende juridisch-planologische kaders zijn. In beide bestemmingsplannen is voor de molen 'De Wielewaal' in de kern Beneden-Leeuwen op het adres Molenlaan 10 en de naamloze korenmolen in de kern Dreumel op het adres Rooijsestraat 95 een molenbiotop opgenomen met een straal van 100 meter. De provincie Gelderland gaat in haar Omgevingsverordening daarentegen uit van molenbiotopen met een straal van 400 meter. Middels voorliggend plan worden de oude molenbiotopen vervangen door molenbiotopen met een straal van 400 meter. Alle overige regels uit de ter plaatse geldende bestemmingsplannen blijven onverminderd en onveranderd van kracht. Dat geldt ook voor de bestaande molenbiotopen in het buitengebied van West Maas en Waal. De gekozen regeling sluit aan op de bestaande regelingen van de molenbiotopen voor de andere molens in de gemeente en introduceert een omgevingsvergunningplicht voor het oprichten van nieuwe bouwwerken binnen de molenbiotop. Ook voor het (laten) uitvoeren van enkele werken en werkzaamheden geldt een vergunningplicht. Het gaat om het ophogen van gronden, het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur en het beplanten van bomen, heesters en andere opgaande begroeiing met een grotere hoogte dan de molenbelt/stelling. Nieuwe bouwwerken en de genoemde werkzaamheden mogen alleen worden gebouwd/uitgevoerd als het huidige en toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering niet onevenredig in gevaar kan worden gebracht. In het kader van de omgevingsvergunning zal advies ingewonnen moeten worden bij een deskundige.



De twee molens in het bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021'. Links de molen in Beneden-Leeuwen en rechts de molen in Dreumel (bron: Molendatabase.nl).

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan legt uitsluitend de molenbiotopen uit de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland juridisch-planologisch vast.

3.2 Economische uitvoerbaarheid

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

3.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder heeft in deze periode zienswijzen in kunnen dienen. In de bijlage bij dit bestemmingsplan zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien.