



Grandcafe de Bank & Hendrixen

P.a. Achter de Molen 7

7076 BM VARSELDER

Postbus 2
3980 CA Bunnik

Regulierenring 6
3981 LB Bunnik

bureau@amer.nl
088 - 91 020 00
www.amer.nl

LieveenseCSO Milieu B.V.
KVK 30152124
BTW 8075.03.368.B.01

betreft: Stedenbouwkundige randvoorwaarden Molenterrein Varsselder
contactpersoon: H. Nienhuis en N. Sluijsmans

datum: 11 mei 2015
nummer: 15M8014

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

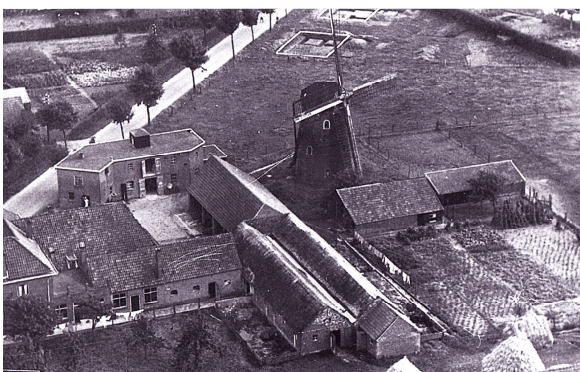
(Met als belangrijke bron: De Varsselderse Molen door Abe Veenstra)

Algemeen

Het molenterrein

Het molenterrein in Varsselder is een van de weinige plekken die iets vertelt over het verleden van het dorp. Op het terrein is alleen nog de molenromp aanwezig. Het overige gedeelte van het terrein is grasland. De molenromp is een monument en valt onder het beschermingsregime van de Gelderse Molenverordening. Dit betekent dat er in een straal van 100 meter rondom de molen geen bebouwing of hoogopgaande beplanting mag staan.

Een deel van de bebouwing langs de Hoofdstraat valt binnen de 100 meter zone. Omdat deze bebouwing in de windluwe zijde van de molen staat (overheersende windrichting is namelijk vanuit het zuidwesten), belemmert deze bebouwing niet de windaanvoer van de molen. Oude kaarten en luchtfoto's laten zien dat ook in het verleden rond de molen verschillende bouwwerken hebben gestaan zoals een maalderij en lage schuren. Deze gebouwen belemmerden toen ook niet de windaanvoer van de molen.



Afbeelding 1: Molenterrein ca. 1950



Afbeelding 2: Reconstructie molenterrein

Een ander verhaal is echter de aanleg van huizen achter de molen geweest (in de straat Achter de Molen). Deze huizen liggen aan de windzijde van de molen en zouden conform de bepalingen van de Molenverordening niet gebouwd hebben mogen worden.

Hieronder volgen de stedenbouwkundige randvoorwaarden die ervoor zorgen dat de ontwikkeling een kwaliteitswinst betekent voor de woonomgeving:

De molen

De molen is een historisch bouwwerk. Door de ontwikkeling van de locatie wordt de molenromp voor verder verval behoed. De ontwikkeling van het molenterrein biedt daarnaast kansen om de molen weer in samenhang met zijn omgeving te brengen. De molen kan met de nieuwbouw opnieuw deel uitmaken van een bebouwingsensemble.

Om de bovengenoemde uitgangspunten te bereiken gelden de volgende randvoorwaarden:

- Het terrein tussen de straat Achter de Molen en de molen (de windzijde van de molen) dient vrij te blijven van bebouwing.
- De molen dient met de nieuwe woningen een ensemble te vormen.
- Om voor de molenromp makkelijker een bestemming te vinden is het toegestaan om parkeerplekken op een zorgvuldige wijze op het molenterrein te realiseren.

De woningen

De woningen dienen een bebouwingsensemble te vormen met de molen en op een eigentijdse wijze te refereren aan de historische bebouwing van het voormalige molenterrein.

Randvoorwaarden:

- De situering van de woningen dient in grote lijnen overeen te komen met de situering van de historische bebouwing op het molenterrein (zie afbeelding 2).
- De afstand tot de molen dient minimaal 6,0 meter te zijn (zie afbeelding 4, stedenbouwkundige randvoorwaarden).
- De architectonische uitstraling dient te refereren aan de historische bebouwing (zie afbeelding 1).
- De woningen direct achter de molen hebben een nokhoogte van maximaal 8,0 meter.
- De woningen op de hoek Hoofdstraat/ Hesterweg hebben een nokhoogte van maximaal 9,5 meter.
- De woningen krijgen een voortuindiepte van minimaal 4,0 meter.



Afbeelding 3: Referenties woningen

Erafscheidingen

De directe woonomgeving heeft een sterk groen karakter, mede door de markering van de voortuinen van de bestaande woningen door hagen. Dit ontwerp principe wordt bij de nieuwbouw voortgezet.

Randvoorwaarden:

- De voortuinen worden gemarkeerd door een haag van maximaal 1,0 meter hoog.
- Zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte worden gemarkeerd door een haag van maximaal 2,0 meter hoog.

Openbare ruimte

Voor een goede inpassing van het gebied en behoud van bestaande kwaliteiten gelden voor de openbare ruimte de volgende randvoorwaarden:

- Er komt een voetpad voor de woningen, ook voor de woningen langs de Hesterweg.
- De groenstrook met bomen aan de zuidzijde dient te worden behouden. Dit waarborgt een bestaande kwaliteit voor omwonenden.

Parkeren.

Het parkeren voor de bewoners en bezoekers van de woningen wordt binnen het plangebied opgelost.

Afbeelding 4, Samenvatting randvoorwaarden:

