

Bestemmingsplan

Buitengebied Maasdonk 2012, herziening molen De Zwaan

Gemeente Maasdonk



Praedium: ontwikkelaars
van een duurzaam buitengebied

Contactpersoon:
Drs. G. Stoffelen

Bezoek adres:
Marshallweg 5
5466 AH Veghel
T: 0413 385 820
F: 0413 385 829
E: info@praedium.eu
I: www.praedium.eu

Postadres:
Postbus 69
5460 AB Veghel

Bestemmingsplan

Buitengebied Maasdonk 2012, herziening molen De Zwaan.
Gemeente Maasdonk

Gemeente Maasdonk
Mei 2014

idn-nummer: NL.IMRO.1671.BPBG2013PP000083-01VA



Figuur 1. Foto van de oorspronkelijke Molen 'De Zwaan' aan de Lindenlaan

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Leeswijzer	7
2.	HET PLAN	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	8
3.	BELEID	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4.	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	15
4.1	Flora en fauna	15
4.2	Water	18
4.3	Milieu	20
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	22
4.5	Infrastructuur en parkeren	23
4.6	Kabels en leidingen	24
5.	HAALBAARHEID	25
5.1	Economische haalbaarheid	25
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	25
6	OPZET PLANREGELS	26
6.1	Plansystematiek	26
6.2	Hoofdstuk 1 van de regels: Inleidende regels	26
6.3	Hoofdstuk 2 van de regels: Bestemmingsregels	26
6.4	Hoofdstuk 3 van de regels: Algemene regels	27
6.5	Hoofdstuk 4 van de regels: Overgangsrecht en slotregel	27

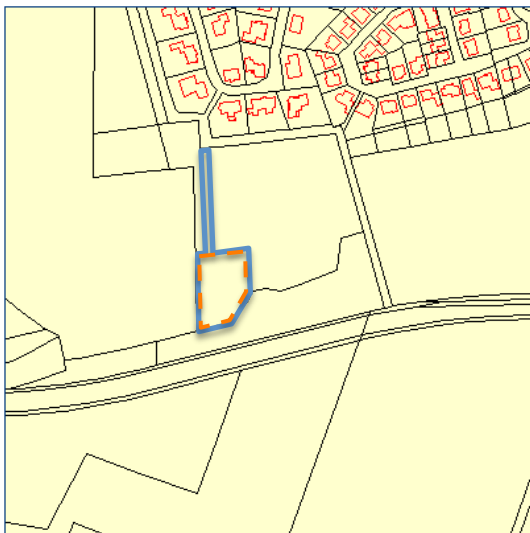
BIJLAGEN

Vooroverlegreactie waterschap Aa en Maas, 29 november 2013.

Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant, 9 december 2013.



Figuur 2. Luchtfoto omgeving plangebied.



Figuur 3: Plangebied en bouwvlak.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de herbouw van Molen 'De Zwaan' in Vinkel in de Gemeente Maasdonk mogelijk te maken. De molen wordt herbouwd onder de naam 'De Vinkelse Molen'.

Molen 'De Zwaan' is een achtkante beltmolen die vanaf 1884 tot 1964 deel uit heeft gemaakt van het dorpsgezicht van Vinkel. De geschiedenis van molen "De Zwaan" in het Noord-Brabantse dorp Vinkel gaat terug naar 1884. In dat jaar bouwde molenaar P. van Schaijk een achtkante beltmolen aan de huidige Dennenlaan. Voor de bouw van de molen werden, zoals dat in die tijd vrij gebruikelijk was, onderdelen gebruikt van een molen die elders overbodig geworden was. Waar deze onderdelen vandaan kwamen is niet geheel duidelijk, maar het achtkant lijkt afkomstig van een houtzaagmolen uit Dordrecht, hoewel ook een molen uit Oost-IJsselmonde als donor genoemd wordt. Voor de maalinrichting van de molen werd ook gebruik gemaakt van onderdelen van elders. Mogelijk kwamen die van molen Nooit Gedacht op Bastion Maria in 's-Hertogenbosch, die in 1883 werd afgebroken terwijl ook een molen in Krommenie wordt genoemd.

Rond 1900 werd op steenworpafstand van de molen een kerk gebouwd die voor een aanzienlijke windbelemmering van de molen zorgde. In 1902 werd daarom besloten om de molen te verplaatsen naar een andere locatie in het dorp, de Lindenlaan (zie figuur 1). Nadat de molen, in de tweede wereldoorlog, vol getroffen werd door een granaat was windbemaling niet meer mogelijk. Na de oorlog, in het klimaat van wederopbouw en vooruitgang, bleek dat een uitgebreide restauratie van de molen noodzakelijk was. Omdat de molenaar dit niet alleen kon betalen klopte hij bij de gemeente aan, waarna een discussie ontstond over het nut en de noodzaak. De zaak werd bemoeilijkt omdat de molen op grondgebied van de gemeente Nuland stond, de heer Van Schaijk in de gemeente Geffen woonde en aan de andere kant van de molen het grensgebied met de gemeente Heesch lag. De drie gemeentebesturen konden het niet eens worden over een bijdrage, waarna de molenaar besloot de molen te verkopen. In 1964 werd de molen gesloopt in opdracht van molenbouwer Adriaens te Weert. Bijna 50 jaar na dato houdt de verdwijning van de molen de gemoederen in het dorp Vinkel nog steeds bezig. In het dorp leeft het gevoel van spijt over de sloop van de molen. Reeds een aantal keer zijn er initiatieven geweest om de molen terug te krijgen. Vinkel is in de loop der jaren een typisch Noord-Brabants dorp gebleven, waar in vroegere tijden ieder dorp een eigen korenmolen had. Ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt zou het wenselijk zijn de molen te herbouwen. Molen 'De Zwaan' was met zijn houten achtkant een zeldzame verschijning in het Noord-Brabantse landschap. De herbouw van Molen 'De Zwaan' onder de naam 'De Vinkelse Molen' is voorzien op een perceel ten zuiden van de woonwijk Rijshoeve, dat in eigendom is van de gemeente Maasdonk (zie figuur 2). Het perceel valt onder het Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk en heeft de bestemming natuur. De realisatie van de molen is in strijd met de regels die volgens het vigerende bestemmingsplan van toepassing zijn. Dit rapport betreft de ruimtelijke onderbouwing om de molen op het perceel achter de Rijshoeve juridisch – planologisch mogelijk te maken middels een partiële herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het vigerend beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit omgevingsaspecten beoordeeld en toegelicht en in hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het initiatief beschreven.

2. HET PLAN

2.1 Bestaande situatie

Het herbouwen van de molen op de oorspronkelijke locatie van de molen aan de Lindenlaan is niet mogelijk. Deze locatie is dusdanig bebouwd dat de windvang onvoldoende is voor het functioneren van de molen. Ook is er een woonhuis dicht tegen de oorspronkelijke locatie gebouwd, waardoor er onvoldoende plaats zou zijn voor de wieken.

2.2 Toekomstige situatie

In overleg met de gemeente wordt de herbouw van de molen voorzien aan de zuidkant van de dorpskern van Vinkel, ter hoogte van de Rijshoeve op het kadastrale perceel Nuland, C 3765 Rijshoeve te Vinkel. De bestemming van de molen wordt 'Maatschappelijk – molen'. Ter bescherming van de bestaande natuurwaarden is, in voorliggend bestemmingsplan, voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Natuur' opgenomen.

In figuur 3 zijn het plangebied en het bouwvlak van de molen ingetekend, waarbij is uitgegaan van een molenbiotoop van ongeveer 50 bij 50 meter, zoals bij stellingmolen 'De Windhond' te Soest.

De oorspronkelijke molen was onderdeel van het dorp Vinkel. Op de locatie aan de ecologische verbindingzone van de Groote Wetering ter hoogte van de Rijshoeve zal de molen wederom een prominente plek krijgen in het dorpsgezicht.

Cultuurhistorische waarde beltmolen

De herbouw betreft een exacte kopie van Molen 'de Zwaan'. Zijnde een beltmolen met een totale hoogte, gemeten vanaf maaiveld, van circa 20 meter. De ontmoetingsruimte zal, voor de helft verdiept, worden aangelegd. De oppervlakte van deze ontmoetingsruimte zal ongeveer 240 m² bedragen. De wiekenas ligt op een hoogte van circa 18 meter. De molen, die op een belt wordt gebouwd, heeft een doorsnede van 8,5 meter. De kap loopt toe tot een breedte van 4,5 meter. De molen bestaat uit een viertal zolders en een kap. De vlucht van de molen bedraagt 26 meter. Het doel van het herbouwen van de molen is primair om de beltmolen terug te brengen in zijn oorspronkelijke staat en de molen te behouden voor het nageslacht. De replica van Molen 'De Zwaan' zal de cultuurhistorische en agrarische waarde van de molen uitdragen. Ook zal de molen een bijdrage leveren aan het versterken van het dorpsgezicht van Vinkel en een bijdrage leveren aan het behouden en vergroten van de leefbaarheid in het dorp.

De molen zal bestaan uit een holle belt, welke wordt gerealiseerd door het plaatsen van veldmuren met daar tegenaan zand, waardoor een belt wordt gecreëerd waarop de romp van de molen wordt geplaatst. De romp wordt opgetrokken uit een achtkantige houten constructie, met aan de binnenkant van de molen diverse zolders en trappen. Vervolgens wordt bovenaan de molen een kap met de wieken en het staartwerk bevestigd, waarna aan de binnenzijde het volledige moleninterieur met tandwielen en molenstenen geplaatst kan worden.

Functie

De molen met zijn multifunctionele-ruimte voorziet in een maatschappelijk publiek belang en het project wordt door een grote meerderheid van de Vinkelse bevolking ondersteund. De Stichting heeft in 2013 de Vinkelse bevolking om haar mening gevraagd door middel van een enquête tijdens de spullen en speulenmarkt.

De Stichting neemt bruikbare ideeën mee in de uiteindelijke exploitatie. De multifunctionele ruimte in de belt kan beschikbaar worden gesteld voor basisscholen en andere verenigingen die hier geschiedenislessen en/of natuureducatie willen verzorgen. Ook wordt gedacht aan het beschikbaar stellen van de ruimte voor tentoonstellingen over de molen of andere onderwerpen die vanuit de Heemkundekring worden opgepakt. Verder kan de multifunctionele ruimte in de belt een kenniscentrum worden voor flora en fauna in de ecologische verbindingszone van de Groote Wetering en het Wolvenbos. Ook kunnen imkers hun kasten (na)bij de molen plaatsen. De molen zal hiermee een belangrijke maatschappelijke functie krijgen als educatiecentrum voor cultuurhistorie, water- en natuurbeleving.

In de toekomst kunnen rondleidingen verzorgd worden door de korenmolen en wordt op zaterdag de molen actief ingezet voor het malen van graan. Het graan uit de regio wordt dan tot meel gemalen en verkocht aan de dorpsbewoners en bezoekers.

Verder is de molen gelegen aan een toekomstig wandelknooppuntennetwerk en wordt in de toekomst voorzien in een verbinding tussen het uitloopgebied Vinkel Zuid en Landgoed Wolvenbos – Kaathoven van de Marggraaf Stichting, middels een brug over de Groote Wetering. Stichting de Vinkelse Molen wil zich derhalve ook richten op de recreant. In de toekomst kan samenwerking worden gezocht met andere kleinschalige toeristische activiteiten in de omgeving om het recreatieve aanbod van de gemeente te versterken. Hierbij wordt gedacht aan samenwerking met de toekomstige visvijver, Sterrenwacht Halley en de Boerderijterras Het Venster.

Ter ondersteuning van de ontmoetingsfunctie, de educatieve functie en de extensieve recreatieve functie, wordt voorzien in een beperkte ondersteunende horecavoorziening.

Organisatie

Voor de herbouw van de molen is 'Stichting de Vinkelse Molen' opgericht door een aantal dorpsbewoners. Zij zijn met de gemeente overeengekomen dat de gemeente grond beschikbaar stelt voor de realisatie van de molen en na de herbouw eigenaar wordt van de molen.

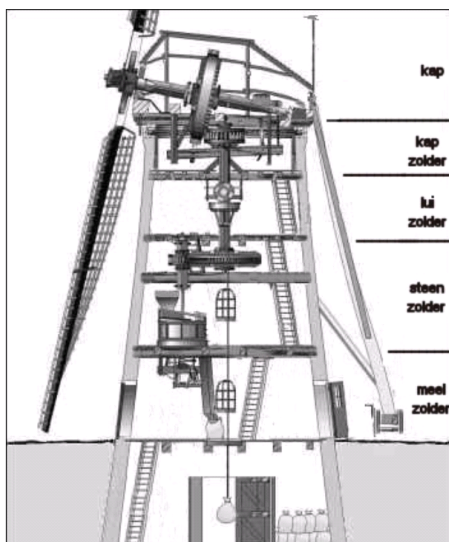
De financiering voor de herbouw van de molen dient volledig door de stichting te worden verzorgd. De stichting heeft diverse initiatieven in het leven geroepen om financiële middelen beschikbaar te krijgen voor de totstandkoming van de molen, zoals de kringloopwinkel, vrienden van Stichting de Vinkelse Molen en deelname aan de Dorpenderby. Ook bekijkt de stichting externe financieringsmogelijkheden zoals subsidies en eventueel een commerciële lening.



Figuur 4. Plangebied en bouwvlak op inrichtingsschets EVZ Groote Wetering.

Landschappelijke inpassing

Het perceel waarop de 'De Vinkelse Molen' wordt gerealiseerd is recent ingericht als natuurgrond ten behoeve van een uitloopgebied vanuit de kern Vinkel en grenst aan de ecologische verbindingszone langs de Groote Wetering. Het perceel is vanuit de kern ingericht met een overgangszones, graslandzone en een oeverzone (zie figuur 4: Inrichtingsschets EVZ Groote Wetering).

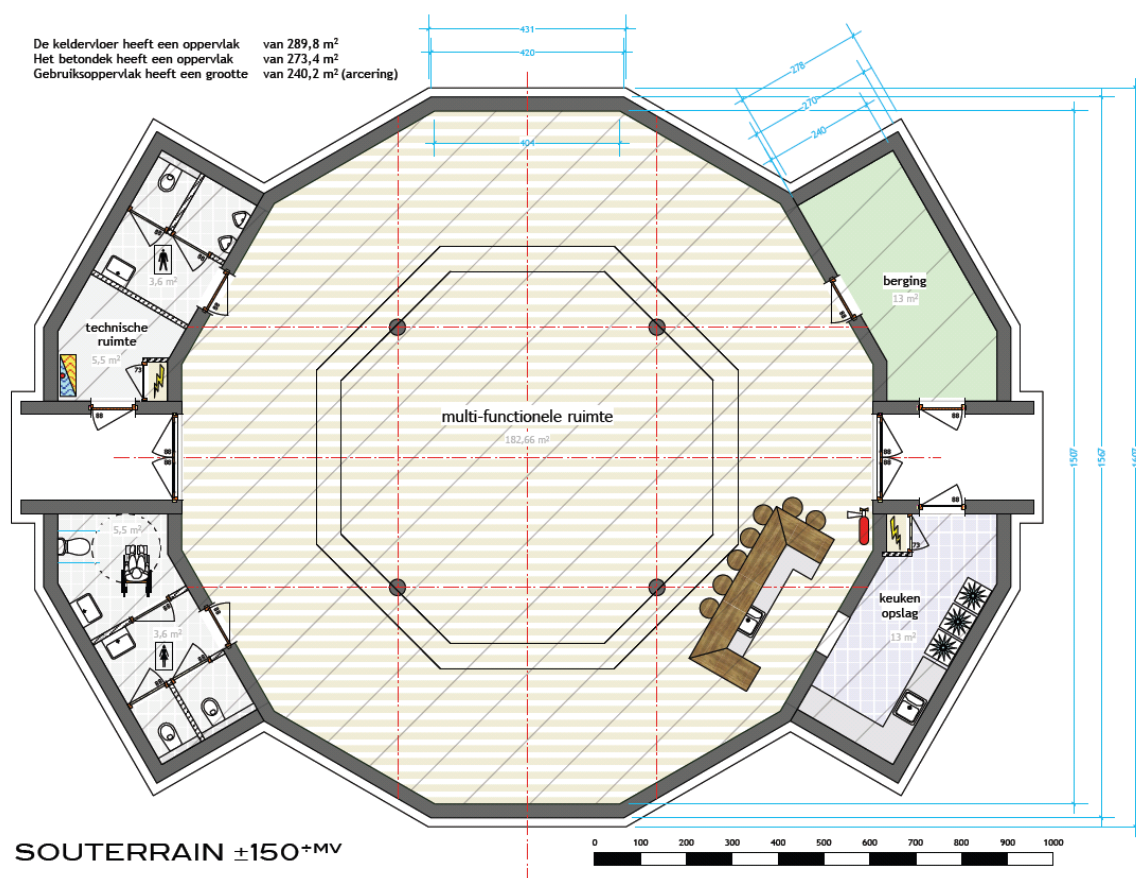


Figuur 5. Dwarsdoorsnede korenmolen.

Beeldkwaliteit

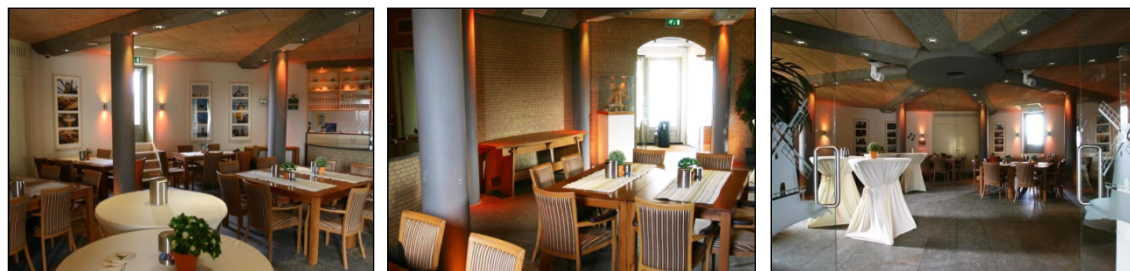
De molen wordt ingericht als een korenmolen, waarbij de zolders in de romp van de molen ieder een eigen functie krijgen ten behoeve van het malen van graan. Het gaat hierbij om de meelzolder, steenzolder, luizolder en de kapzolder (zie figuur 5: Dwarsdoorsnede van een korenmolen).

De draagconstructie van de molen zal bestaan uit een betonnen of stalen frame. De muren van de belt worden of van beton gestort of worden gemetseld, waarna de belt van zand tegen deze muren wordt aangelegd. De romp en de kap van de molen worden geheel opgebouwd van hout. De molen wordt afgewerkt met horizontale plankdelen, die worden voorzien van bitumen dakbedekking (soort dakleer). Ook het molenwerk zal voor het grootste gedeelte bestaan uit houten materialen, behalve het wiekenkruis en de as van het draaiwerk, deze worden van gietijzer gemaakt.



Figuur 6. Voorstel indeling belt

De stichting streeft naar een hoog afwerkingniveau van de inrichting van de multifunctionele ruimte (240m²). Als referentie wordt uitgegaan van de inrichting van stellingmolen 'De Windhond' uit Soest. Zie figuur 7,8 en 9.



Figuur 7, 8 en 9. Referentiebeelden toekomstige situatie.

3. BELEID

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op specifieke gebiedsaanduidingen van het plangebied binnen de provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Van alle relevante beleidskaders wordt aangegeven in welke beleidscategorie het plangebied ligt.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Met de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wil het Rijk Nederland weer concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig houden. Het Rijk heeft hiervoor een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteit en ruimtelijke ontwikkeling en infrastructuur met elkaar verbindt. Het Rijk schetst heldere voorwaarden en eenvoudige regels en gaat uit van vertrouwen en selectieve rijksbetrokkenheid. Het plangebied is niet gelegen in een nader aangeduid gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 vastgesteld. In de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) Noord-Brabant 2014 is het plangebied aangeduid als mozaïeklandschap en is het gelegen in een zoekgebied voor verstedelijking. Het plangebied ligt tegen de kern Vinkel, in het landelijk gebied. De zoekgebieden voor verstedelijking die grenzen aan kernen in het landelijk gebied zijn bedoeld om in de lokale behoefte voor verstedelijking te voorzien. De stedelijke ontwikkelingen dienen qua maat en schaal te passen bij de kern en gemeenten geven in hun structuurvisie aandacht aan hoe deze ontwikkelingen kunnen passen bij het eigen karakter van de kern en de relatie met het landschap kunnen versterken.

3.2.2 Verordening ruimte Noord Brabant 2014

De Verordening ruimte (Vr) 2014 is op 18 maart 2014 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld en op 19 maart 2014 inwerking getreden. De Vr. is één van de instrumenten van de structuurvisie om het gewenste ruimtelijke beleid uit te voeren. De provincie beschermt haar doelen met de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte. Het gaat hierbij om bestaand beleid waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en aanvullende ruimtelijke regelgeving.

Het plangebied is gelegen in het zoekgebied verstedelijking en in agrarisch gebied met een extensiveringsdoelstelling voor de intensieve veehouderij. Op de overige kaarten van de Verordening ruimte liggen geen relevante aanduidingen op het plangebied.

Op basis van artikel 3.1 lid 1 onder a van de Vr. 2014 bevat de toelichting van een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording dat toepassing is gegeven aan het principe van zuinig ruimtegebruik. Dit principe houdt, buiten bestaand stedelijk gebied in, dat is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing. Hiermee past de nieuwvestiging van de molen niet binnen de voorwaarden van de Vr. 2014. Op grond van artikel 34.5 van de Vr. 2014 kan echter op aanvraag van burgemeester en wethouders een ontheffing verleend worden van de regels van de verordening, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzonder omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

Conclusie

Door de gemeente Maasdonk is ten behoeve van de nieuwvestiging van de molen een ontheffing

aangevraagd van de Vr. 2014 op grond van artikel 34.5 van de Vr. 2014. Deze ontheffing is op 13 mei 2014 door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie verleend.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied 2009

De Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Maasdonk biedt het kader om veranderingen en ontwikkelingen in het buitengebied te sturen, het schept kaders en geeft ontwerprichtlijnen om de omgevingskwaliteit te behouden en bestaande bedrijven geen extra hinder op te leveren. Nieuwe initiatieven die voortvloeien uit het veld worden getoetst en dienen een bijdrage te leveren aan de kernkwaliteiten van het gebied. Een nieuw initiatief dient te passen binnen het bestaande beleid. Voor de zone Vinkel, Kaathoven, Vinkeloord ligt het accent op meer landelijke vormen van plattelandsvernieuwing. In extensiveringsgebieden is het mogelijk om dagrecreatieve voorzieningen te starten, evenals extensieve vormen van recreatie met bijbehorende horeca. In de structuurvisie wordt aangegeven dat in gebieden met menging van functies, met name rondom de kernen, dagrecreatieve voorzieningen toegestaan kunnen worden op basis van volledige functieverandering. Gelet op de ruimtelijke consequenties worden deze vormen van functieverandering nader afgewogen in het kader van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Nieuwe initiatieven dienen een bijdrage te leveren aan het landschap op het gebied van cultuurhistorie, natuur en/of architectuur, waarbij zorgvuldig dient te worden gekeken naar de inrichting van het erf in combinatie met het omliggende landschap. Het beleid van de gemeente Maasdonk is gericht op het behouden en waar mogelijk versterken van waardevolle kenmerken. Belangrijke cultuurhistorische elementen in de gemeente zijn o.a. molens. Deze leveren een bijdrage aan de kwaliteit en de beleving van het landschap en het toerisme.

Conclusie

In de structuurvisie wordt aangegeven dat molens worden gezien als waardevolle cultuurhistorische elementen die een belangrijke bijdrage leveren aan de kwaliteit en de beleving van het landschap. Ook wordt aangegeven dat menging van functies in de kernrandzones mogelijk kan worden gemaakt. De herbouw van de molen is mogelijk op basis van de gestelde kaders zoals verwoord in de structuurvisie buitengebied. Het initiatief betreft het toevoegen van een cultuurhistorisch waardevol element op een perceel dat recent als natuur is ingericht. Gezamenlijk vormen deze ontwikkelingen een resultaat waar de cultuurhistorische en landschappelijke beleving optimaal met elkaar worden gecombineerd.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied

Het huidige bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 is vastgesteld op 29 januari 2013 en is inmiddels in werking getreden. Het plangebied heeft in dit vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' en de gebiedsaanduiding 'extensiveringsgebied'. De voor natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en extensief recreatief medegebruik. Bebouwing is slechts in zeer beperkte mate mogelijk.

Conclusie

De realisatie van 'De Vinkelse Molen' is in strijd met de regels die volgens het bestemmingsplan Buitengebied van toepassing zijn. Voorliggend rapport betreft de onderbouwing om 'De Vinkelse Molen' op deze locatie mogelijk te maken.

3.3.3 Toekomstvisie Maasdonk 2009-2021

De toekomstvisie Maasdonk van de gemeente Maasdonk is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2009 en biedt het kader waarbinnen de lokale politiek keuzes zal maken om de geformuleerde doelen te bereiken. Maasdonk is een dynamische plattelandsgemeente waarin kleinschaligheid en rust tot de verbeelding spreken. Om dit te behouden en te versterken voor de toekomst, maakt de gemeente de volgende keuzes;

- versterking van het groene en recreatieve karakter van Maasdonk;
- de stedelijke functies en het dorps karakter van Maasdonk zijn in kwalitatieve zin met elkaar in balans;
- incidentele verstedelijking en ontwikkeling van dynamische (economische) functies in het buitengebied gaan hand in hand met kwaliteitswinst voor landschappelijke waarden.

De gemeente kiest voor blijvende en intensieve aandacht voor goed beheer en onderhoud van de groene ruimte en de daarin aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en ambachtelijke kwaliteiten. Aandacht voor de onderlinge samenhang van landschapselementen waardoor deze elkaar versterken. Ook werkt en denkt de gemeente mee met initiatiefnemers die kleinschalige recreatieve voorzieningen in het buitengebied willen realiseren. Aantasting van het buitengebied als gevolg van woningbouw of niet-agrarisch gerelateerde economische ontwikkeling wordt zoveel mogelijk voorkomen. Incidentele verstedelijking van het buitengebied vindt alleen plaats als daarmee gelijktijdig een herkenbare bijdrage wordt geleverd aan de versterking van het landschappelijke karakter en de in het buitengebied aanwezige kwaliteiten.

Conclusie

De herbouw van de molen zal een bijdrage leveren aan de versterking van het karakter van het dorp Vinkel. Door deze cultuurhistorische bebouwing te koppelen aan een extensieve recreatieve functie wordt invulling gegeven aan een tweetal punten uit de toekomstvisie van Maasdonk.

3.3.4 Ontwikkelingen Landgoed Wolvenbos - Kaathoven

De Marggraff Stichting heeft in 2009 in samenwerking met de gemeenten Boxtel, Sint-Oedenrode, Vught en Maasdonk en de Provincie Noord-Brabant een overeenkomst ondertekend, waarin maatregelen zijn opgenomen die de instandhouding van de Marggraff eigendommen mogelijk maken. Voor de gemeente Maasdonk betekent dit dat rond de gebieden Wolvenbos en Kaathoven waarschijnlijk een 'nieuw landgoed' zal worden gerealiseerd, waarbij een fors natuurgebied zal ontstaan. Het natuurgebied zal gelegen zijn aan de zuidzijde van de Groote Wetering. Door in de toekomst een brug te realiseren over de Groote Wetering is het mogelijk om de EVZ aan de noordzijde te koppelen aan het natuurgebied Wolvenbos & Kaathoven, waardoor een uniek uitloopgebied vanuit de kern Vinkel ontstaat.

Conclusie

De realisatie van 'De Vinkelse Molen' sluit goed aan bij de ontwikkelingen rond de gebieden Wolvenbos en Kaathoven.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

In hoofdstuk 4 wordt aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van de ruimtelijke structuur van het plangebied. De aspecten zijn flora en fauna, water, milieu (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid), cultuurhistorie en archeologie, mobiliteit / infrastructuur, parkeren en kabels en leidingen.

4.1 Flora en fauna

4.1.1 Gebiedsbescherming

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de natuurbeschermingswet de uitvoering van het plan niet in de weg staat. De Natuurbeschermingswet 1998 houdt – in hoofdzaak – het volgende in. De minister van LNV gaat over tot aanwijzing van gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn (de zogenoemde Natura 2000- gebieden). In een aanwijzingsbesluit wordt de instandhoudingdoelstelling voor een bepaalde soort of habitatype bepaald. Hiertoe behoren in ieder geval de instandhouding van natuurlijke leefgebieden van beschermde vogelsoorten (Vogelrichtlijngebieden) en de instandhouding van natuurlijke habitats of populaties van kenmerkende soorten van deze habitattypen (Habitatrichtlijngebieden). De instandhoudingdoelstelling kan echter ook betrekking hebben op behoud, herstel en ontwikkeling van natuurschoon of natuurwetenschappelijke waarden. Vervolgens wordt voor het betreffende natuurgebied een beheerplan opgesteld. Gemeente Maasdonk is niet gelegen in een Natura 2000 gebied. Een vergunningplicht in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk.

4.1.2 Soortenbescherming

In de Flora- en Faunawet is de bescherming van soorten geregeld. De Flora- en Faunawet geldt overal. De wet bevat een aantal verbodsbepalingen die het toebrengen van schade aan beschermde soorten verbiedt. Er geldt een algemene zorgplicht voor alle soorten. Verder is een aantal specifiek beschermde soorten aangewezen. Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als natuurgrond, welke recent is ingericht als overgangsgebied naar de ecologische verbindingzone van de Groote Wetering.

Voor het plangebied is onderstaande quickscan voor flora en fauna uitgevoerd met behulp van gegevens van het Natuurloket.



Figuur 10. Plangebied binnen kilometerhok op kaart Natuurloket.

160-412	vaatplanten	zoogdieren	vogels	amfibieën
Rode-Lijstsoorten		1	5	
Ffwet soorten tabel 1	1	2		1
Ffwet soorten tabel 2+3		3		
Ffwet vogels			43	
Hrl soorten bijlage II				
Hrl soorten bijlage IV		2		
aantal soorten	206	5	43	1
volledigheid onderzoek	onbepaald	slecht	slecht/niet	slecht
onderzoekperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

Figuur 11. Gegevens Nationale Databank Flora en Fauna, betreffende het kilometerhok waarin het plangebied is gelegen.

Vaatplanten

Binnen het kilometerhok (zie figuur 10), is in het verleden 1 vaatplant aangetroffen welke is opgenomen in tabel 1, de algemene soortenlijst van de Flora- en Faunawet. De gewone dotterbloem komt voor langs de oever van de Groote Wetering. De realisatie van de molen zal niet van invloed zijn op het voorkomen van deze vaatplant, omdat de molen minstens 40 meter uit de oever wordt gerealiseerd.

Zoogdieren

Volgens waarnemingen uit de Nationale Databank Flora en Fauna (zie figuur 11), komen in het kilometerhok 5 zoogdieren voor. In het kilometervak is 1 rode lijstsoort aangetroffen, 2 zoogdieren die vallen binnen tabel 1 van de Flora- en Faunawet en 3 zoogdieren uit tabel 2-3 van de Flora- en Faunawet waargenomen. Het plangebied betreft grasland dat regelmatig wordt gemaaid. Er is een kleine kans op de aanwezigheid van enkele licht beschermde kleine grondgebonden zoogdieren zoals de mol en het konijn. Daarnaast is het mogelijk dat er sporadisch een egel foerageert. Het voorkomen van matig of zwaar beschermde soorten wordt uitgesloten omdat geschikte ecotopen ontbreken.

Vogels

Alle broedende inheemse vogels en hun nesten zijn wettelijk beschermd. De Flora- en Faunawet regelt onder meer de bescherming van vogels in het broedseizoen: het verstoren van broedende vogels, jongen of het vernielen van nesten en eieren is verboden. Uit de Nationale Database Flora en Fauna is gebleken dat in totaal 43 soorten zijn aangetroffen in het plangebied, waarvan 5 soorten vermeld staan op de rode lijst. Binnen het kilometerhok zouden een aantal rode lijst soorten waargenomen kunnen zijn, namelijk; De steenuil, ransuil, kerkuil, slechtvalk en de groene specht.

Binnen het plangebied staat 1 oude eik. De overige bomen zijn recent aangeplant en nog niet van dusdanige omvang dat veel vogels zich hierin nestelen. De oude eik zal behouden blijven. Op de te bebouwen plaats bevinden zich geen bomen, waardoor de aanwezigheid van vogels binnen het plangebied nihil is.

Amfibieën

In het kilometerhok is 1 amfibie waargenomen, welke is opgenomen in tabel 1, algemene soorten van de Flora- en Faunawet. Het zal gaan om de gewone pad of de groene kikker die niet beschermd zijn, maar waarmee wel rekening gehouden dient te worden. In de nabije omgeving van het plangebied is de Groote Wetering aanwezig en zijn de sloten tussen het plangebied en de woonwijk Rijshoeve natuurlijk ingericht. De ontwikkeling van de molen zal geen nadelige invloed hebben op de aanwezige amfibieën.

Conclusie

De ontwikkeling van 'De Vinkelse Molen' heeft waarschijnlijk geen negatieve effecten op de omliggende natuur of op de binnen het plangebied voorkomende flora en fauna.

4.2 Water

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is dat waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk.

Beleid

Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. Binnen dit beheersgebied heeft iedere gemeente een eigen waterplan opgesteld. Het waterplan kent geen directe planologische doorwerking, maar heeft wel de status van een beleidsplan en de geformuleerde doelen dienen door te werken in ruimtelijke afwegingen. In het Gemeentelijk Waterplan Maasdonk, vastgesteld op 12 februari 2010, is aangegeven dat de gemeente minimaal wil voldoen aan verplichtingen die vanuit hogere overheden zijn bepaald en zich wil inspannen om wateroverlast in de gemeente te voorkomen. Een van de instrumenten die daaraan bij kan dragen is het Nieuw Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan waaraan in 2012 wordt gewerkt. Gezien de wateroverlastproblematiek stelt de gemeente extra eisen aan nieuwe initiatieven met betrekking tot het scheiden van afval en hemelwater, omdat het ontlasten van het rioleringsstelsel op elke plek wenselijk is.

Daarnaast wil de gemeente zich de komende jaren inzetten voor het verhogen van de kwaliteit van de gemeente op het gebied van recreatie, beleving en cultuurhistorie en de positieve rol van water. Waterbeleving dient een prominente rol te krijgen in de belevingswaarde van burgers in de bebouwde omgeving.

(Water)systemen

Bodem

De bodem binnen het plangebied bestaat uit Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Bij de HNO berekening wordt uitgegaan van een afvoercoëfficiënt van 0,76 l/s/ha.

Oppervlaktewater

Aan de noordkant van het perceel waarop de molen wordt gerealiseerd is een sloot aanwezig waarvan de oevers natuurvriendelijk zijn ingericht. Verder zijn een drietal poelen gerealiseerd in de ecologische verbindingszone ten zuiden van het zoekgebied van de molen.

Leggerwatergang

Aan de zuidkant grenst het plangebied aan de Groote Wetering en aan de ecologische verbindingszone die langs deze waterloop reeds deels is gerealiseerd.

Grondwater

De GHG ter hoogte van de molen bedraagt 40 - 80 cm – maaiveld en de GLG meer dan 120 cm – maaiveld (zie figuur 12: Wateratlas Provincie Noord-Brabant). Via het actueel hoogtebestand Nederland is de hoogte van het maaiveld ten opzichte van NAP berekend, namelijk 5,7 mtr + NAP. Dat betekent dat ter hoogte van de molen de GHG op +/- 5,0 mtr + NAP is gelegen.



Figuur 12. Plangebied op kaart GT, Wateratlas Provincie Noord Brabant met plangebied.

Toekomstige situatie

Verhard oppervlak

De toename van verhard oppervlak bij realisatie van 'De Vinkelse Molen' betreft het oppervlak van de belt 290m². Tevens wordt een halfverhard pad aangelegd van 285m². Het hemelwater kan door deze halfverharding heen de bodem bereiken.

De omvang van de molen is dermate klein dat het effect dat het plan heeft op het watersysteem marginaal is. De initiatiefnemer kiest er daarom voor om het hemelwater wat op de molen terecht komt niet op te vangen en af te koppelen. Het hemelwater zal direct van de molen naar de bodem lopen. Het waterbergend vermogen van de bodem is voldoende om het hemelwater zonder overlast te bergen.

Op deze manier wordt invulling gegeven aan het principe van 'wateroverlastvrij bestemmen'.

Afvalwater

De nieuwe functie, in de vorm van een molen zal afvalwater opleveren. Dit vuile water, blijft gescheiden van het schoon hemelwater en zal via het riool worden afgevoerd.

Verwerking hemelwater

De gronden binnen het plangebied zijn zandgronden en daarmee geschikt voor infiltratie.

Waterkwaliteit

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Bij de realisatie van 'De Vinkelse Molen' wordt gebruik gemaakt van niet-uitloogbare materialen. Zo wordt verontreiniging van bodem en grondwater voorkomen.

Ecologische verbindingszone Groote Wetering

Ten zuiden van het plangebied ligt de EVZ Groote Wetering. Bij de situering van het plangebied en het bouwvlak is rekening gehouden met de invulling van deze EVZ door een strook van 25 meter vrij te houden tussen het plangebied en de Groote Wetering. Middels deze strook van 25 meter wordt ook invulling gegeven aan de obstakelvrije zone van 5 meter langs A-watgangen, waar de Groote Wetering onder valt.

Conclusie

Het initiatief wordt dusdanig opgezet dat het voldoet aan de beleidsmatige uitgangsprincipes van Waterschap Aa en Maas en de gemeente Maasdonk.

4.3 Milieu

4.3.1 Bodem

Ten behoeve van de realisatie van een nieuwe functie dient in eerste instantie de kwaliteit van de bodem te worden bepaald. De gemeente Maasdonk beschikt over een bodemkwaliteitskaart en over de Nota Bodembeleid. Als de nieuwe bouwlocatie een 'onverdachte locatie' betreft, kan een vrijstelling voor het uitvoeren van een bodemonderzoek worden verleend. Hiervoor moet bij de gemeente het formulier "Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek" worden ingevuld en ingediend. De gemeente Maasdonk besluit uiteindelijk of er een vrijstelling kan worden verleend.

4.3.2 Geluid

De molen zelf is geen geluidsbron. Er is dus geen sprake van geluidsbelasting naar de omgeving vanwege de molen. Tevens betreft de molen ook geen geluidsgevoelig object. Er hoeft zodoende geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan.

4.3.3 Luchtkwaliteit

De eerste kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit, staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

In de Wet zijn normen vastgelegd voor de concentraties van diverse stoffen in de lucht, met als doel, het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor veehouderijen zijn de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties voor stikstofoxide (NO₂) en zwevende deeltjes (fijn stof: PM₁₀) van belang. Daarnaast is voor deze stoffen een maximaal toegestaan aantal overschrijdingsuren respectievelijk overschrijdingsdagen opgenomen dat de (24)-uurgemiddelde concentratie overschreden mag worden.

Op het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteiteisen) is de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteiteisen) gebaseerd. Deze regeling geeft regels over de wijze waarop het begrip 'niet in betekenende mate' inhoud moet worden gegeven. De hoofdregel is dat het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt indien door het initiatief de 1% grens (van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentraties van PM₁₀ of NO₂ 40 µg/m³, dus 0,4 µg/m³) niet wordt overschreden. In de regeling zijn voorts categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij in 'niet betekenende mate' bijdragen.

Het initiatief betreft de realisatie van een molen. Gezien het feit dat de grens voor 'niet in betekende mate'-categorie voor 'woningbouwlocaties' op 500 woningen ligt, kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling in de categorie 'niet in betekende mate' komt te vallen. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

4.3.4 Geur

Een molen is geen object waar mensen langere tijd verblijven en wordt om die reden niet gezien als een geurgevoelig object. Bovendien zijn er in de directe omgeving geen agrarische bedrijven aanwezig waarvoor de molen een belemmering in de bedrijfsvoering zou kunnen betekenen.

4.3.5 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Uitgangspunt bij nieuwe activiteiten is, voldoende afstand te

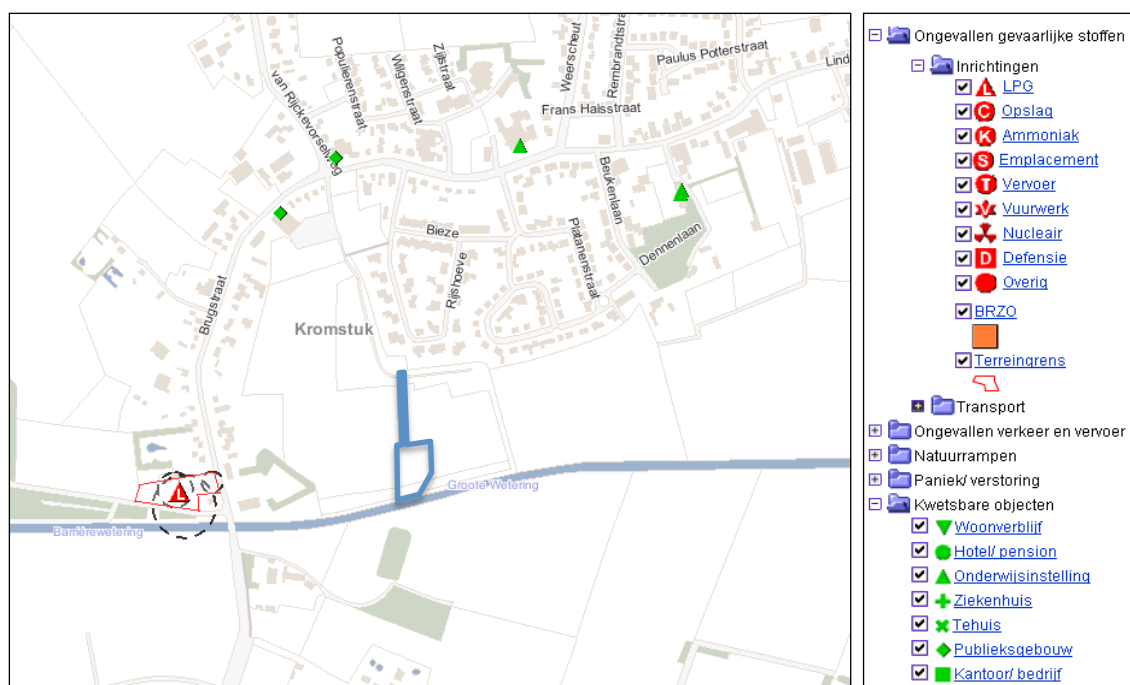
houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies, zoals woningen. De molen zelf zal geen bedrijfsmatige opzet hebben en heeft derhalve geen hindercirkel. Bovendien is de molen enkel gericht op kortdurend verblijf van gasten, waardoor hindercirkels van andere bedrijven niet van belang zijn.

4.3.6 Externe veiligheid

Om te bepalen of er voor de ontwikkeling beperkingen voortkomen kijkend naar het aspect Externe Veiligheid, is er gekeken op de Risicokaart van Nederland (zie figuur 13), waarop deze aspecten in kaart zijn gebracht.

In de omgeving van dit perceel zijn geen inrichtingen gelegen waarvan de risicocontour over het plangebied valt. Op dit punt zijn er geen belemmeringen voor de voortgang van het plan. Binnen het plangebied komt geen voorziening die een risicocontour heeft die buiten het plangebied valt. Er zijn dus geen belemmeringen op het gebied van plaatsgebonden risico's.

Concluderend kan gesteld worden dat er ten aanzien van het aspect externe veiligheid, geen belemmeringen zijn voor de herbouw van de molen op dit perceel.



Figuur 15. Plangebied op risicokaart Nederland.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Molenbiotoop

Ten behoeve van de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van de molen, is het wenselijk om een obstakelvrije zone rond 'De Vinkelse Molen' te realiseren. Deze zone wordt aangeduid als 'vrijwaringszone- molenbiotoop'.

Binnen de zone, gemeten vanaf de molen tot een afstand van 400 meter, mogen geen hogere gebouwen worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:

$$H = X/n + c \cdot z$$

H = de toelaatbare hoogte van een obstakel in meters

X = de afstand van een obstakel tot de molen (in meters)

n = een constante afhankelijk van de ruwheid van de omgeving, zijnde 75 voor ruw gebied (bouwland met afwisselend lage en hoge gewassen en/of rijen gebladerde bomen)

c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2.

z = askophoogte, zijnde 18 meter (helft van de vlucht + hoogte van de belt = 13 + 5 meter)

Middels deze berekening dient rekening te worden gehouden met de volgende maximaal toelaatbare hoogtes in de omgeving;

Afstand in meters (X)	Berekening	Toelaatbare hoogte (H)
100	$100/75 + 0,2 \cdot 18$	4,8
200	$200/75 + 0,2 \cdot 18$	9,6
300	$300/75 + 0,2 \cdot 18$	14,4
400	$400/75 + 0,2 \cdot 18$	19,1

De toelaatbare hoogte binnen een zone van 100 meter bedraagt 4,8 meter. Behalve de oude eik ten zuiden van de molen zijn er op dit moment geen obstakels die hierbij een belemmering geven. De landschappelijke beplanting in de overgangszone zal op korte termijn geen beperkingen opleveren. De toelaatbare hoogte binnen een zone van 200 meter bedraagt 9,6 meter. De woningen aan de weg Rijshoeve staan in deze zone. De woningen zijn waarschijnlijk lager dan de berekende 9,6 meter.

Aan de westzijde is binnen een zone van 300 meter lintbebouwing gelegen aan de Brugstraat. De verwachting is dat deze bebouwing niet hoger is dan de berekende maximaal toelaatbare hoogte van 14,4 meter. Binnen de zone van 400 meter zijn geen obstakels van 19,1 meter op hoger aanwezig. Aan de oostzijde leveren de berekende toelaatbare hoogten geen beperking op.

Conclusie

In de omgeving van de beoogde locatie voor 'De Vinkelse Molen' zijn naar alle waarschijnlijkheid geen belemmeringen aanwezig die een goed 'molenbiotoop' in de weg staan.

4.4.2 Archeologie

Op de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de Provincie Noord-Brabant is aan het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde toegekend (zie figuur 14). Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Figuur 14. Plangebied op Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant.

4.5 Infrastructuur en parkeren

Het plangebied ligt ten zuiden van de woonwijk Rijshoeve en is bereikbaar vanuit een zandweggetje vanaf de Brugstraat. Dit zandweggetje zal alleen door bezoekers van de molen die met de fiets of te voet komen gebruikt gaan worden. Bezoekers die met de auto komen, kunnen gebruik maken van de parkeerplaatsen bij horecagelegenheid Den Driehoek en De Dorsvlegel en bij visvijver De Slothoeve. Met de eigenaren van deze bedrijven zijn reeds schriftelijke afspraken gemaakt. Bij de molen wordt een fietsenstalling gerealiseerd voor bezoekers die met de fiets komen. Met de realisatie van 'De Vinkelse Molen' zal de verkeersaantrekkende werking ter plaatse nauwelijks toenemen. Het lijkt waarschijnlijk dat met name fietsers en wandelaars de molen bezoeken. Bezoekers die met de auto komen gaan reeds op de Brugstraat van de weg af om te parkeren.

Op basis van Parkeerkencijfers van CROW¹ is een indicatie gemaakt op basis van vergelijkbare uitspanningen, omdat voor molens geen concrete gegevens voor handen zijn. Berekend is dat in totaal 5 parkeerplaatsen nodig zullen zijn, zie onderstaande tabel.

¹ CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

Aantal parkeerplaatsen volgens CROW

Functie	Aantal parkeerplaatsen volgens CROW	Eenheid parkeerplaatsen volgens CROW	Aantal parkeerplaatsen molen
Cultureel centrum / wijkgebouw	2 tot 4	Per 100 m ² bruto vloeroppervlak	Ruim 4
Wijk-, buurt en dorpscentra	3 tot 4,5	Per 100 m ² bruto vloeroppervlak	Ruim 4,5
Gemiddeld			5 stuks

Het CROW geeft een indicatie voor het aantal parkeerplaatsen bij een 'Cultureel centrum / wijkgebouw' en voor 'Wijk-, buurt en dorpscentra'. Voor beide voorzieningen komt dit neer op 5 parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen bij Den Driehoek en De Dorsvlegel zijn voldoende groot om te voorzien in deze parkeerbehoefte.

4.6 Kabels en leidingen

Voor het initiatief wordt een Klic-melding gedaan. Met de gegevens over kabels en leidingen, die de initiatiefnemers ontvangen naar aanleiding van de Klic-melding, wordt rekening gehouden bij de uitvoering van het initiatief.

5. HAALBAARHEID

5.1 Economische haalbaarheid

Het initiatief wordt door Stichting de Vinkelse Molen ontwikkeld. De stichting is verantwoordelijk voor de volledige bouw van de molen en dient hiervoor de benodigde financiële middelen te genereren. De grond is door de gemeente beschikbaar gesteld en de gemeente zal na realisatie eigenaar worden van de molen. Hiermee neemt de gemeente de verantwoordelijkheid over voor het beheer, onderhoud en de exploitatie van de molen.

Stichting de Vinkelse Molen werft zelf financiële middelen voor de herbouw van de molen. Hiertoe heeft de stichting reeds diverse activiteiten ondernomen, zoals deelname aan de Dorpenderby, een oud ijzer actie, het opzetten van een kringloopwinkel in Vinkel en het opzetten van het initiatief 'Vrienden van de Vinkelse molen', waarmee financiële middelen ten behoeve van de herbouw van de molen worden verkregen.

Naast bovengenoemde middelen is een subsidieaanvraag ingediend bij Streekimpuls ten behoeve van de realisatie van de belt van de molen. Over deze subsidieaanvraag is reeds positief besloten. Voorwaarde voor de daadwerkelijk beschikking van de subsidie is dat er geen planologische belemmeringen mogen zijn. De voortgang van de bestemmingsplanprocedure is daarom van groot belang.

De financiering van de bouw van de gehele molen zal net als de financiering van de belt door Stichting de Vinkelse Molen worden geregeld. Op dit moment de realisatie van de belt reeds economisch haalbaar.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Tussen de Stichting de Vinkelse Molen en de gemeente Maasdonk is een planschade overeenkomst gesloten waarin de vergoeding van eventuele planschade, door de stichting aan de gemeente, is geregeld.

5.2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met het waterschap en de diensten van het rijk en de provincie die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en eventueel andere gemeenten.

Het plan is in het kader van het vooroverleg beschikbaar gesteld aan de volgende partners:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas

De vooroverlegreactie van beide partners is verwerkt in het bestemmingsplan.

6 OPZET PLANREGELS

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de verschillende regels die van toepassing zijn op de aanwezige bestemmingen.

6.1 Plansystematiek

Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de geldende Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).

6.2 Hoofdstuk 1 van de regels: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen over de in het plan gehanteerde begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Als gebruikte begrippen niet in artikel 1 voorkomend dan geldt de uitleg/interpretatie die daaraan in het dagelijkse taalgebruik wordt gegeven.

Wijze van meten

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.3 Hoofdstuk 2 van de regels: Bestemmingsregels

De standaard opbouw van de bestemmingsregels conform de SVBP betreft:

- bestemmingsomschrijving: een beschrijving van de bestemming;
- bouwregels: regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken;
- nadere eisen: indien noodzakelijk staan hier aanvullende regels waarin specifieke eisen kunnen worden gesteld aan de realisatie van de op te richten bouwwerken;
- afwijken van de bouwregels: de gevallen waarin afgeweken kan worden van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels: indien noodzakelijk worden hier aanvullende regels gegeven voor het gebruik van de gronden binnen de betreffende bestemming;
- afwijken van de gebruiksregels: de gevallen waarin afgeweken kan worden van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk
- zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk ;
- wijzigingsbevoegdheid.

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken.

In voorliggend bestemmingsplan is de hierna te noemen bestemming opgenomen.

6.3.1 Maatschappelijk - Molen

De bestemming 'Maatschappelijke – Molen' is toegekend aan gronden waarop de maatschappelijke doeleinden van de molen de hoofdfunctie is. Binnen de molen zijn onder meer mogelijk: sociaal-culturele voorzieningen, educatieve voorzieningen, dagrecreatieve voorzieningen, een molenbedrijf en ondergeschikte horeca. Daarnaast worden bijbehorende functies als parkeren, groen en speelvoorzieningen mogelijk gemaakt.

Verbeelding

Op de verbeelding is binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak aangewezen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, behoudens een algemene regeling voor overschrijding van bouwgrenzen.

Bouwregels

De bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan het begrip bouwperceel. De omschrijving van een bouwperceel luidt als volgt: 'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan'.

Daarmee beslaat het bouwperceel nagenoeg altijd het gehele perceel. Het begrip bouwperceel is in die zin direct toepasbaar voor alle particuliere percelen. Onder bouwwerken vallen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen.

Alle gebouwen dienen binnen het aangewezen bouwvlak te worden gebouwd. Aan de gebouwen zijn tevens verschillende maatvoeringen toegekend.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde

In de bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, is een regeling opgenomen voor erfafscheidingen, overkappingen, informatievoorzieningen, terreinverlichting, speeltoestellen, et cetera. Deze bouwwerken mogen ook buiten het aangewezen bouwvlak worden gebouwd.

6.3.2 Waarde - Natuur

De gronden binnen deze bestemming zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuur en landschapswaarden

6.4 Hoofdstuk 3 van de regels: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemeen geldende bouw-, gebruiks-, procedure-, afwijkings- en wijzigingsregels.

Anti-dubbeltelbepaling

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. De anti-dubbeltelbepaling wordt conform het Bro overgenomen in het bestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn aanduidingsregels opgenomen.

Binnen het plangebied is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de ligging van de 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

6.5 Hoofdstuk 4 van de regels: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing opgenomen.

Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing dat in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Gebruik dat strijdig was met het vorige bestemmingsplan

blijft strijdig. Er is geen sprake van legalisatie van reeds strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds worden gehandhaafd. Ook bouwwerken die op de peildatum illegaal zijn, blijven illegaal. Het overgangsrecht volgt uit het Besluit ruimtelijke ordening, dat verplicht (artikel 3.2.1) tot het opnemen van een standaard overgangsregel voor bouwwerken (artikel 3.2.2) en gebruik (artikel 3.2.2).

Slotregel

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.