Nijmegen



bestemmingsplan

Facetbestemmingsplan Molenbiotoop

Versie: vastgesteld

Colofon

bestemmingsplan

Facetbestemmingsplan Molenbiotoop

IDN: NL.IMRO.0268.FBPMolenbiotoop-VG01

Gemeente Nijmegen

Bureau Ruimtelijke Planvorming
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

www.nijmegen.nl

Foto voorzijde: Max Kneefel

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 **Inleiding** **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Vigerende bestemmingsplannen 9
1.3 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 **Beleidskader** **11**
2.1 Relevant rijksbeleid 11
2.2 Relevant provinciaal beleid 11
2.3 Relevant gemeentelijk beleid 13

Hoofdstuk 3 **Molenbiotoop** **19**
3.1 Inleiding 19
3.2 Molenbiotoop 19
3.3 Verwerking in bestemmingsplan 21

Hoofdstuk 4 **Juridische planbeschrijving** **23**
4.1 Inleiding 23
4.2 Systematiek van de planregels 23

Hoofdstuk 5 **Economische uitvoerbaarheid** **25**

Hoofdstuk 6 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid** **27**
6.1 Overleg 27
6.2 Inspraak 29

Bijlagen bij de toelichting **31**
Bijlage 1 Hoofdbomenstructuur 32
Bijlage 2 Molenbiotooprapport De Witte Molen 36
Bijlage 3 Zienswijzennota 73

Regels **85**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **87**
Artikel 1 Begrippen 87
Artikel 2 Wijze van meten 89

Hoofdstuk 2 **Algemene regels** **91**
Artikel 3 Anti-dubbeltelregel 91
Artikel 4 Algemene aanduidingsregels 92

Hoofdstuk 3 **Overgangs- en slotregels** **95**
Artikel 5 Overgangsrecht 95
Artikel 6 Slotregel 97

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds de Gelderse Molenverordening in 1988 stelt de provincie Gelderland regels aan het beschermen van molens en de nabije omgeving, de zogenaamde molenbiotoop. Inmiddels zijn deze regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland. Dit beschermingsregime heeft als doel om historische of monumentale windmolens te behouden en te beschermen. Deze molens zijn een onlosmakelijk onderdeel van de regionale identiteit.

Nijmegen heeft twee molens, beide een rijksmonument:

- **De Witte Molen (Looimolenweg 17)**
  De Witte Molen is een ronde gemetselde stellingkorenmolen uit 1760 en aangewezen als rijksmonument. Deze molen wordt ook wel Looimolen genoemd. Gemeente Nijmegen is eigenaar van de ze molen.







- **St. Annamolen (Hatertseweg 14)**
  De St. Annamolen is een korenmolen, met een achtkante stenen onderbouw, waarop houten, met riet gedekte bovenbouw uit 1849 en aangewezen als rijksmonument. De molen is in eigendom van een particuliere eigenaar.








Om een molen met een vrije windvang te laten functioneren, geldt dat binnen een straal van 400 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, hoogtebeperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en het aanplanten van beplanting. Dit betreft de molenbiotoop. De vrije windvang is noodzakelijk om de molen in technisch goede staat te houden.

Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen. Door maatwerk/compensatie wordt de belevingswaarde en het functioneren van de molen door middel van windvang niet beperkt. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten.

In artikel 2.64 van de Omgevingsverordening Gelderland is vastgelegd dat ter bescherming van de windvang van molens de molenbiotoop in een (gemeentelijk) bestemmingsplan wordt geborgd. Dit facetbestemmingsplan zorgt voor deze borging.

Een facetbestemmingsplan is een bestemmingsplan dat juridisch bindende regels aan geldende bestemmingsplannen toevoegt. Anders gezegd: dit plan bevat slechts enkele regels, en heeft een aanvullende werking op alle andere bestemmingsplannen in de gemeente. Dit betekent dat met een facetplan de geldende bestemmingsplannen van kracht blijven. Door middel van voorliggend facetplan wordt aan bestemmingsplannen een regeling ten aanzien van de molenbiotoop toegevoegd. Dit zijn zowel de bestemmingsplannen waarin de molens staan en bestemd zijn, als ook de bestemmingsplannen binnen een contour van 400 m van deze molens. Zie navolgende afbeelding.

De provincie stelt in de Omgevingsverordening Gelderland de bescherming van de molens door middel van molenbiotoopregeling verplicht. Uitsluitend om die reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



Afbeelding Locatie molens met de bijbehorende molenbiotopen in Nijmegen

Het ontwerp van dit Facetbestemmingsplan Molenbiotoop heeft vóór 1 januari 2024 ter visie gelegen, dus vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. Om die reden kan dit voorliggende plan nog als een bestemmingsplan worden vastgesteld, en wordt getoetst aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving. Door inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt dit facetbestemmingsplan onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Het voorliggende facetbestemmingsplan is van toepassing op die bestemmingsplannen waarin molens aanwezig, alsmede de bestemmingsplannen die binnen de molenbiotoop (een contour van 400 m). Het gaat concreet om de volgende bestemmingsplannen, per molen onderverdeeld:

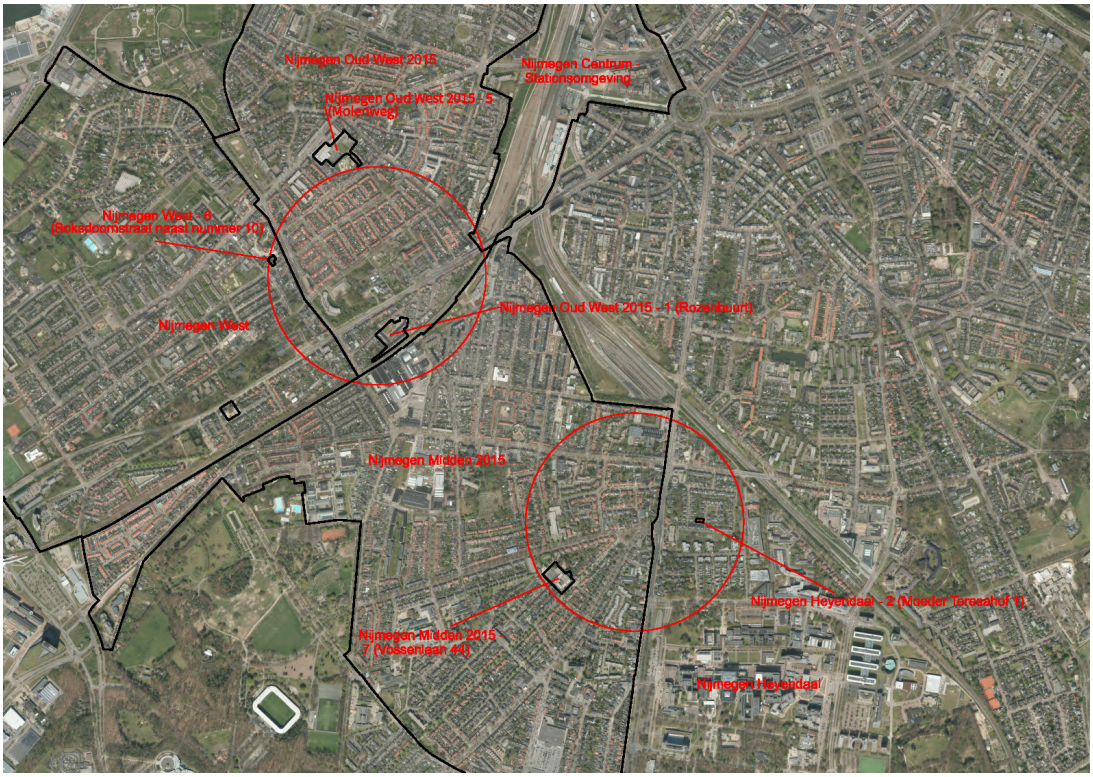
<u>Looimolen of Witte Molen (Looimolenweg 17)</u>

- Nijmegen Oud West 2015
- Nijmegen Oud West 2015 - 1 (Rozenbuurt)
- Nijmegen Oud West 2015 - 5 (Molenweg)
- Nijmegen West
- Nijmegen West - 6 (Boksdoornstraat naast nummer 10)
- Nijmegen Centrum - Stationsomgeving
- Nijmegen Midden 2015

<u>St. Annamolen (Hatertseweg 14)</u>

- Nijmegen Midden 2015
- Nijmegen Midden 2015 - 7 ((Vossenlaan 44)
- Nijmegen Heyendaal

- Nijmegen Heyendaal - 2 (Moeder Teresahof 1)



Afbeelding 1.2 - vigerende bestemmingsplannen binnen de molenbiotoopen van de twee molens

De regels uit het facetbestemmingsplan gelden in aanvulling op de regels van deze vigerende bestemmingsplannen. De regels van deze vigerende bestemmingsplannen blijven buiten toepassing voor zover er sprake is van strijdigheid met de regels van dit facetbestemmingsplan en blijven voor het overige onverminderd van toepassing. Ook de verbeeldingen van deze bestemmingsplannen blijven van kracht.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleidskader van het rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de molenbiotopen in Nijmegen. Vervolgens vindt in hoofdstuk 4 de juridische planbeschrijving plaats. In hoofdstuk 5 en 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Relevant rijksbeleid

2.1.1 Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Hierin staat het volgende aangegeven: "de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid onder i) verstaan: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Of in een bestemmingsplan sprake is van een of meer stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3, is inmiddels de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro.

2.1.2 Conclusie

Bij het toevoegen van een molenbiotoop is sprake van het toevoegen van een beschermingsregime, maar is er geen sprake van een toename van het ruimtebeslag. De in het plan voorziene ontwikkeling kan daarom niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

2.2 Relevant provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid en ambities over thema's zoals ruimte, energie, klimaat, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De Omgevingsvisie is een 'plan' dat richting geeft (een gedeeld vergezicht) en ruimte biedt, geen plan met exacte antwoorden. De uitwerking van de Omgevingsvisie vindt plaats in sectorale of regionale programma's, waaronder de Regionale Energiestrategieën, Programma Mobiliteit en Regionale Woonagenda's.

De doelstelling van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Hierbij ligt de focus op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie. De Omgevingsvisie omschrijft de doelstelling als volgt:

- gezond: een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, en de bescherming van onze flora en fauna;

- veilig: voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En aandacht voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid;
- schoon: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie;
- welvarend: een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen.

Duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie worden in onderlinge samenhang bekeken. Dit resulteert in ambities op het gebied van de energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Deze ambities zijn gerelateerd aan de kerntaken van de provincie. Elke ambitie kent zijn eigen doelstellingen en aanpak.

Voor de uitvoering hanteert de provincie vier 'doe-principes':

- doen: de provincie kijkt breed met focus en zoekt actief ruimte;
- laten: de provincie stimuleert niets buiten haar visie;
- zelf: de provincie neemt zelf verantwoordelijkheid en geeft het goede voorbeeld;
- samen: de provincie werkt samen met partners en stimuleert innovatie en kennisdeling.

Sinds 2014 zijn vijf wettelijke verplichte planfiguren opgenomen in de Omgevingsvisie. Het gaat om ruimtelijk beleid, waterbeleid, milieubeleid, natuur- en landschapsbeleid, en verkeers- en vervoersbeleid.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De doelstellingen uit de Omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de Omgevingsverordening. De omgevingsverordening is onlangs geactualiseerd in de Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland van februari 2022. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de Provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De Omgevingsverordening heeft de status van een Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

In artikel 2.64 is een instructieregel voor de molenbiotoop uitgewerkt ter bescherming van de windvang van molens. Het artikel bevat twee voorwaarden:

1. Een bestemmingsplan maakt voor gronden binnen een Molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op de molens in het Nederlands Openluchtmuseum te Arnhem.

2.2.3 Conclusie

Het facetbestemmingsplan Molenbiotoop past binnen de geschetste kaders en geeft invulling aan de instructieregel uit de Omgevingsverordening Gelderland.

2.3 Relevant gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging'

In de Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging' beschrijft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de stad tot 2040. De Omgevingsvisie gaat om meer dan alleen ruimtelijke aspecten, zo beschrijft de visie hoe de inrichting van de fysieke leefomgeving kan bijdragen aan sociale, maatschappelijke en economische doelen.

De Omgevingsvisie vervangt sectorale beleidsvisies voor thema's die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen. Hiermee biedt de Omgevingsvisie één integraal document met de kaders voor het ruimtelijk beleid van Nijmegen.

De Omgevingsvisie bouwt o.a. voort op bestaand beleid, het coalitieakkoord 2018-2022, en de structuurvisie uit 2013. In oktober 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Door actualisatie blijft de Omgevingsvisie actueel.

De Omgevingsvisie dient 4 doelen:

- een kader en inspiratie bieden voor initiatiefnemers uit de stad;
- het geven van spelregels voor afstemming met de omgeving bij ontwikkelingen;
- het in samenhang presenteren van de Nijmeegse ambities, als uitgangspunt bij het werk van medewerkers van de gemeente;
- te gebruiken als sturingsinstrument voor het college van B&W en de gemeenteraad bij ruimtelijke ontwikkelingen en investeringen.

Uitgangspunt: Groei binnen de bestaande stad

De Omgevingsvisie constateert dat Nijmegen tot 2040 blijft groeien in aantal inwoners, werknemers en bezoekers. Een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingsvisie is het streven om die toekomstige groei te accommoderen binnen de bestaande grenzen van de stad. Zo blijft het aantrekkelijke landschap rondom de stad behouden en helpt verdichting bovendien om het draagvlak voor voorzieningen in stand te houden.

Ruimte voor nieuwe woningen en werkgelegenheid wordt dus gezocht binnen de bestaande stadsgrenzen, waarbij de focus ligt op de volgende gebieden: Waalsprong, Waalfront, centrum/stationsomgeving, Kanaalzone/Winkelsteeg en campus Heyendaal.

Opgaven en ruimtelijke keuzes

4 opgaven en 8 richtinggevende keuzes staat centraal in de Omgevingsvisie (zie figuren). Nieuwe ruimtelijke initiatieven dienen altijd bij te dragen aan de 4 grote opgaven uit de Omgevingsvisie, en bij voorkeur aan meer dan één tegelijkertijd.





4 opgaven

De Economisch veerkrachtige stad, Sociale en gezonde stad, Aantrekkelijke stad, en Duurzame stad zijn de vier opgaven die de basis vormen van het bestuursakkoord (2018-2022) en de Omgevingsvisie. Van hieruit wordt de ontwikkeling van de stad bekeken en worden onze ambities geformuleerd.

1. Economisch veerkrachtige stad

We gaan onze economische kansen beter benutten. We willen dat de banengroei in onze stad zich gaat verhouden tot de bevolkingsgroei en mobiliseren ons onbenutte potentieel. Dit doen we met de stad én met de regio, die de motor is van onze economische groei. We hebben economisch sterke sectoren in de stad, maar we hebben ook dringend behoefte aan meer werkgelegenheid voor zowel hooggeschoolden als voor praktisch werkenden.

2. Sociale en gezonde stad

Nijmegen is en blijft een sociale stad. We werken aan gevarieerde, gemengde wijken en willen sociale tegenstellingen en maatschappelijke onvrede verkleinen.

3. Aantrekkelijke stad

Nijmegen is een prachtige stad en dat blijven we. De kwaliteit van de stedelijke omgeving is voor ons een prioriteit. We willen onze sterke identiteit als stad met historie in een groene omgeving behouden en uitdragen. Nijmegen staat landelijk in de top 3 van steden met het hoogste percentage woningtekort. We blijven groeien. Het aantal ouderen neemt toe, maar er vestigen zich ook meer jongeren. Deze voor Nederland bijzondere dubbele groei vraagt veel van onze stedelijke voorzieningen.

4. Duurzame stad

Nijmegen loopt voorop in de uitvoering van de duurzaamheidsopgaven voor Nederland. We hebben de ambitie en de potentie om samen met de regio koploper op het gebied van duurzaamheid en circulariteit te blijven. De oplossingen die we samen met de stad en regio uitwerken voor de energietransitie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en circulaire economie zijn ook voor de rest van het land van belang.

8 richtinggevende keuzes

De 4 opgaven voor Nijmegen zijn goed te combineren, we kijken daarom naar integrale

oplossingen. Waarbij we een vraagstuk vanuit meerdere invalshoeken benaderen en de oplossing bijdraagt aan het oplossen van meerdere problemen. Hieronder de kern van de richtinggevende keuzes uit de Omgevingsvisie.

1. Compacte, dynamische stad:

Omdat we de impact van groei op de omgeving zo klein mogelijk willen houden ligt de nadruk op verdichting. De groeiopgave willen we benutten om kwaliteit toe te voegen aan de stad, o.a. door meer functiemenging, informele werkmilieus en transformatie. Stedelijke knooppunten, daar waar voorzieningen, werklocaties en vervoersstromen samenkomen, zijn kansrijke plekken voor verdichting en functiemening. Bij nieuw te bouwen woningen verschuift het accent naar een- en tweepersoonshuishoudens, waaronder betaalbare woningen voor studenten, starters, ouderen en kwetsbare doelgroepen.

Voor nieuwe kantoren is vooral het stationsgebied kansrijk. Brabantse Poort en Campus Heyendaal beschouwen we als toekomstbestendige kantoorlocaties.

Voor onder meer logistiek en de maakindustrie ontwikkelen we in overleg met regio bedrijventerrein de Grift. Het Engieterrein wordt herontwikkeld voor watergebonden bedrijvigheid en bedrijven die duurzame energie opwekken. Op de campussen richten we ons op herontwikkeling, intensivering en functiemenging. In Winkelsteeg onderzoeken we de mogelijkheden voor een gemengd stedelijk milieu, daarbij rekening houdend met de perspectieven en ontwikkelmogelijkheden van bestaande en toekomstige bedrijvigheid.

2. Toekomstbestendige wijken

Om tot een inclusieve en vitale stad te komen, streven we onder meer naar een goede mix van allerlei typen woningen en woonmilieus in sociale huur, huur en koop. In combinatie met de daarbij passende, bereikbare en goed toegankelijke voorzieningen. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen staan de leefwereld, het welbevinden en de gezondheid van inwoners centraal. Tijdelijke functies en initiatieven ondersteunen we om verbeteringen te realiseren.

3. Groene, gezonde stad

We willen als stad bijdragen aan de gezondheid van onze inwoners en het verbeteren van de biodiversiteit. Een gezonde leefomgeving is daarbij een belangrijk integraal thema, waarbij het o.a. gaat om luchtkwaliteit, geluidsbelasting, hitte, groen en water, bewegen en mobiliteit, ontmoeten en voorzieningen.

Dichtbij huis zijn er mogelijkheden om te ontmoeten, wandelen, spelen en sporten. Daarvoor ontwikkelen we o.a. een netwerk van aantrekkelijke beweegroutes op stad- en wijkniveau.

4. Duurzame mobiliteit

In de regio Arnhem-Nijmegen werken we gezamenlijk aan duurzame mobiliteit en bereikbaarheid. Het gaat om het inzetten en stimuleren van schone vervoersmiddelen en het efficiënter benutten van vervoer.

Om de stad te laten groeien zonder mobiliteitsproblemen te laten ontstaan zetten we in op: lopen, fiets, OV en Mobility as a Service. Met deze vervoersvormen kunnen we een aantal maatschappelijke doelen bereiken. Duurzame mobiliteit brengt mensen in beweging, is goed voor de gezondheid en luchtkwaliteit, versterkt sociale cohesie, creëert gelijke kansen, versterkt de economische structuur en draagt bij aan de beleving van de stad.

5. Energieopgave

Ons doel is dat Nijmegen uiterlijk in 2045 energieneutraal en aardgasvrij is. Samen met andere gemeenten, waterschappen en de provincie stellen we een Regionale Energie Strategie (RES) op. Hierin maken we keuzes voor de opwekking van duurzame elektriciteit, de warmtetransitie in de gebouwde omgeving en de daarvoor nodige opslag- en energie infrastructuur. De RES geeft met zoekgebieden aan welke gebieden in de regio geschikt zijn voor de opwekking van

hernieuwbare energie.

6. Groter centrumgebied

De komende jaren werken we aan de verbreding van het centrum naar de gebieden rondom de Waal. Onder de noemer 'Nijmegen omarmt de Waal' realiseren we verschillende projecten en ontstaat hier een variatie van nieuwe gemengde milieus en hebben de rivieroevers een belangrijke openbare functie. Het gaat o.a. om de Stationsgebied, NYMA, Hof van Holland, Waalkade, Valkhofkwartier, Vlaams Kwartier, en Burchtstraat/Augustijnenstraat.

7. Sterke campussen

De komende jaren blijven we investeren in de clusters Health & high Tech om nieuwe banen te creëren. We willen ruimte bieden aan nieuwe bedrijven en meewerken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dit doen we mede door te investeren in uitstraling en kwaliteit en door de mogelijkheden voor intensivering en functiemenging op campussen te onderzoeken. De Novio Tech Campus, Campus Heyendaal en de binnenstad zijn sterke campussen in Nijmegen.

8. We omarmen het kanaal

We zien een samenballing van opgaven rondom het Maas-Waalkanaal. Hier zien we kansen voor intensivering en transformatie in de huidige woongebieden in Dukenburg, Lindenholt, Neerbosch-Oost, Hatert, groene gebieden en de werkgebieden Winkelsteeg en Oost-Kanaalhavens. Door de Kanaalzone tot ontwikkeling te brengen werken we o.a. aan een betere verbinding van Dukenburg en Lindenholt met de rest van de stad en geven we de bestaande wijken rondom het kanaal een impuls. De transformatieopgave vraagt om verdere verkenning en onderzoek.

2.3.2 Bomenplan Nijmegen

Op 22 september 2021 heeft de gemeenteraad het Bomenplan Nijmegen vastgesteld. In dit Bomenplan zijn de ambities uit de Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging' verder uitgewerkt. Voor de bomenstructuur is in de Omgevingsvisie het volgende opgenomen: 'We versterken de bomenstructuur in Nijmegen – denk aan de statige lanen – en creëren daarmee routes voor vleermuizen en verminderen tegelijkertijd hittestress.'

Het bomenplan heeft verschillende doelstellingen. We willen:

- Gezonde bomen die we zo lang mogelijk behouden.
- Bomenkap zoveel mogelijk vermijden.
- Aanplant van bomen zoveel mogelijk stimuleren.
- Dat de belangrijkste bomen in de stad een groene beschermde verbindende structuur vormen.

Hoofdbomenstructuur

We willen dat de belangrijkste bomen in de stad samen een groene beschermde verbindendestructuur vormen die de stad dooraderd, de Hoofdbomenstructuur. Zie ook Bijlage 1 Hoofdbomenstructuur van de toelichting. Uitgangspunt voor deze nieuwe Hoofdbomenstructuur zijn drie belangrijke waarden voor de stad, die het belang van instandhouding en uitbreiding of versterking rechtvaardigen. We richten ons op:

1. Beeldkwaliteit: lommerrijk groen en statige lanen
2. Ecologie: verbindingselementen en bevordering van biodiversiteit
3. Cultuurhistorie: historische (veld)wegen en monumentaal stadsgroen

We combineren de Hoofdbomenstructuur met andere doelen zoals de gezonde stad, klimaatadaptatie en beleving.

2.3.3 Klimaatadaptatiestrategie Nijmegen

Op 31 oktober 2023 heeft het college de Klimaatadaptatiestrategie Nijmegen vastgesteld. Hierin is (o.a.) het volgende opgenomen:

We willen voldoende groen in de buurten

Groen zorgt door schaduw, verdamping en verminderde opwarming voor een lageregevoelstemperatuur. We streven daarom naar:

- 40% groen in de wijken;
- 35% groen in het centrum;
- 10% meer vergroening op bedrijventerreinen ten opzichte van de huidige situatie.

Onder groen verstaan we al het groen dat vanuit de lucht waarneembaar is, zowel op openbaar als particulier terrein. Het gaat dan om het groen op maaiveldniveau (inclusief open verharding), groen op daken en boomkronen.

2.3.4 Conclusie

Het belang van de molens en de bijbehorende molenbiotopen weegt voor Nijmegen zwaar. Het belang van het groen en de bomen weegt eveneens zwaar. In de omgeving van de beide molens is de Hoofdbomenstructuur prominent aanwezig. De twee molens zijn echter hierin meer uniek en dienen daarom meer bescherming te krijgen, dan de Hoofdbomenstructuur. De Hoofdbomenstructuur is ook elders in de gemeente aanwezig, en gaat ook niet verloren. Wel zal het aanzicht van de Hoofdbomenstructuur in de molenbiotoop in de komende jaren gaan veranderen. Bomen die doodgaan of omwaaien worden niet vanzelfsprekend teruggeplaatst. Hier gaat maatwerk worden toegepast. Dit betekent dat er bij de aanplant van nieuwe bomen door middel van een omgevingsvergunning het belang van de molen wordt getoetst. Indien de molen niet of niet ernstig wordt geschaad, kan een nieuwe boom worden aangeplant. Daarbij kan meewegen dat het een boom in de Hoofdbomenstructuur betreft.

In de belangenafweging is derhalve het primaat gelegd bij de instandhouding van de molens. Hiermee doet het Facetbestemmingsplan Molenbiotoop zo goed mogelijk recht aan de Nijmeegse Omgevingsvisie voor wat betreft de bescherming van het cultuurhistorisch waardevolle erfgoed. De waarde die aan de Hoofdbomenstructuur is toegekend in de Omgevingsvisie, het Bomenplan Nijmegen en Klimaatadaptatiestrategie Nijmegen is hieraan ondergeschikt.

Hoofdstuk 3 Molenbiotoop

3.1 Inleiding

Op grond van de bepaling 'Instructieregels bestemmingsplan Molenbiotoop' in de Omgevingsverordening Gelderland van december 2018, dienen gemeenten de molenbiotoop in haar bestemmingsplannen op te nemen.

3.2 Molenbiotoop

De omgeving (biotoop) van een windmolen is vaak zeer gevoelig. Enerzijds gaat het daarbij om de zichtbaarheid van een molen, anderzijds is vrije ruimte van belang voor een goede windvang. Dit betekent dat bij de inrichting van de omgeving van een molen belemmeringen voor de zichtbaarheid en het maalvaardig functioneren voorkomen dienen te worden. Vooral bij nieuwbouw is het wenselijk om rekening te houden met de belevingswaarde en de eisen die een molen aan zijn omgeving stelt. Bestaande bebouwing in de omgeving van een molen moet gezien worden als een vaststaand gegeven. Ook begroeiing kan effect hebben op het functioneren van de molenbiotoop.

In de Handleiding Molenbiotoop van Vereniging De Hollandsche Molen is een formule opgenomen waarmee de hoogte kan worden berekend die een obstakel mag hebben op een bepaalde afstand van een molen, zonder te veel windbelemmering te veroorzaken. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale straal van 400 meter van de molenbiotopen.

Formule: H(x) = x/n + c*z

Waarin:

H(x) = maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters).

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

n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare

windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50

voor gesloten gebied. In dit geval: n = 50

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

z = askophoogte (helft van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van belt, berg of stelling).

Rondom een molen dient een vrije ruimte van minimaal 100 meter aanwezig te zijn. Deze vrije ruimte is nodig om de door de obstakels veroorzaakte turbulentie enigszins teniet te doen. Buiten de vrije ruimte loopt een schuin omhoog gaande lijn die aangeeft wat wel en wat niet

meer toelaatbaar is als obstakelhoogte. Onder obstakels worden zowel nieuwe gebouwen als nieuwe bomen en ander hoog opgaande begroeiing verstaan. Het bestemmingsplan bevat hier regels voor.

In het plangebied staat de St. Annamolen (Hatertseweg 14). Deze achtkante stellingmolen uit 1848 is een beschermd rijksmonument. Westelijk in het plangebied staat De Witte Molen (ook wel Looimolen genoemd) aan de Looimolenweg 17. Deze stellingmolen uit 1760 is eveneens een beschermd rijksmonument. Beide molens zijn nog steeds in bedrijf.

St. Annamolen

De Sint Annamolen heeft een stellinghoogte van 9,2 meter, een gevlucht met een lengte van 26,5 meter en een maaiveldhoogte van circa 30,5 meter boven NAP. De askophoogte bedraagt 22,4 meter (stellinghoogte + helft van lengte gevlucht). De maximale bouwhoogte binnen een zone van 100 meter mag 9,2 meter (gelijk aan de stellinghoogte) bedragen, gerekend vanaf een hoogte van 30,5 meter boven NAP. Zolang de uitkomst van de molenbiotoopformule lager is dan 9,2 meter, bedraagt de maximaal toegestane hoogte 9,2 meter. De bouwhoogte mag vanaf 300 meter met 1,30 meter worden verhoogd.

Afstand tot molen	**0 - <100 m**	**100 m - < 200 m**	**200 m - < 300 m**	**300 m - < 400 m**
Maximaal toegestane hoogte volgens biotoopformule	9,2 m (gelijk aan stellinghoogte)	9,2 m (gelijk aan stellinghoogte)	9,2 m (gelijk aan stellinghoogte)	10,5 m

De Witte Molen

De Witte Molen heeft een stellinghoogte van 6,0 meter, een gevlucht met een lengte van 25,6 meter en een maaiveldhoogte van circa 23,5 meter boven NAP. De askophoogte bedraagt 18,8 meter (stellinghoogte + helft van lengte gevlucht). De maximale bouwhoogte binnen de vrije ruimte (de eerste zone van 100 meter) bedraagt 6 meter (gelijk aan de stellinghoogte), gerekend vanaf een hoogte van 23,5 meter boven NAP. Zolang de uitkomst van de molenbiotoopformule lager is dan 6 meter, bedraagt de maximaal toegestane hoogte 6 meter. De bouwhoogte mag vanaf 200 meter met 2 meter worden verhoogd.

Afstand tot molen	**0 - <100 m**	**100 m - < 200 m**	**200 m - < 300 m**	**300 m - < 400 m**
Maximaal toegestane hoogte volgens biotoopformule	6,0 m (gelijk aan stellinghoogte)	6,0 m (gelijk aan stellinghoogte)	7,8 m	9,8 m

Op de cultuurhistorische waardenkaart die in het kader van dit bestemmingsplan is opgesteld zijn de molenbiotopen van de Witte Molen en St. Annamolen weergegeven door middel van een contour met een straal van 400 meter. Uitgangspunt is dat bij ruimtelijke ingrepen binnen deze contour rekening gehouden wordt met de belevingswaarde en windvang van de molen. De

biotoopformule dient daarbij als leidraad. Deze is vertaald naar hoogtevlakken op de verbeelding.

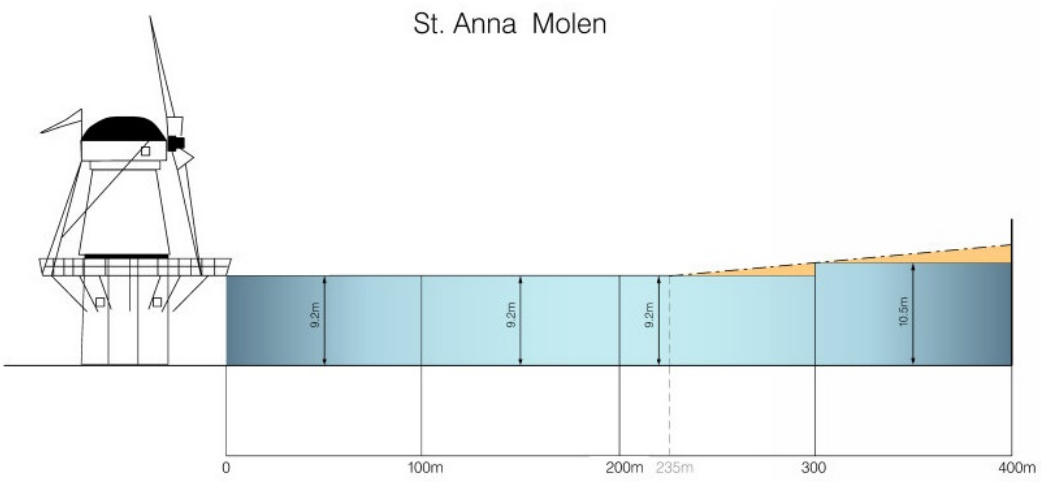
3.3 Verwerking in bestemmingsplan

Onderhavige bestemmingsregeling voldoet aan de eisen van de molenbiotoop, maar in tegenstelling tot een doorgaande schuine lijn welke volgt uit de molenbiotoopformule, wordt gebruik gemaakt van een gestaffelde benadering. Hierdoor worden de bouwmogelijkheden direct inzichtelijk gemaakt en is daardoor praktischer in het gebruik. Een ontheffingsregeling zorgt voor de benodigde flexibiliteit:

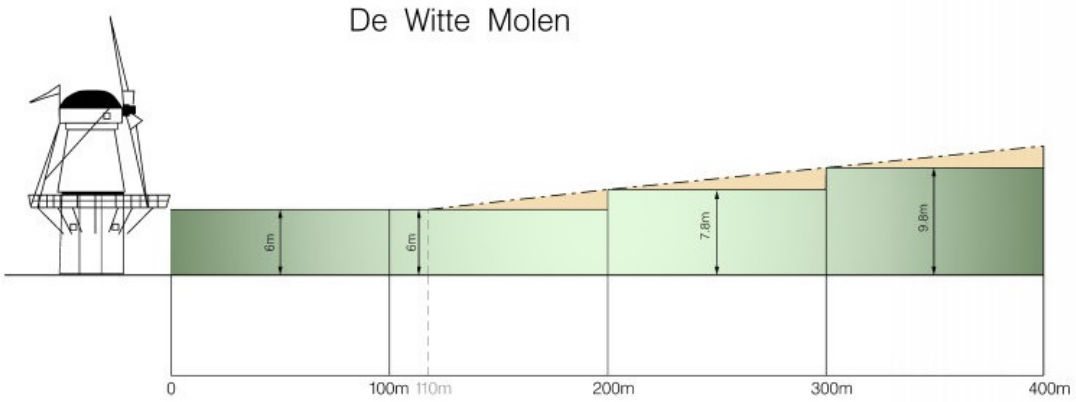
- De molenbiotopen zijn opgenomen ter bescherming van de nog functionerende molens. De beschermingszone is opgedeeld in meerdere gebieden, die op de verbeelding zijn aangeduid door middel van de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – molenbiotoop”. Ter bescherming van de molen geldt dat getoetst moet worden of de molen gehinderd wordt door op te richten bebouwing: hoe groter de afstand tot de molen, hoe hoger de bebouwing mag worden. Op de verbeelding is het voorgaande geïllustreerd door de maximale bouwhoogte te verwerken in de gebiedsaanduiding. Van deze toetsingsplicht zijn de bij woningen behorende aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen uitgezonderd. De reden hiervan is dat dit gebouwen zijn met een beperkte hoogte, die in de nabijheid van reeds bestaande, hogere, gebouwen mogen worden gesitueerd. De nieuwe gebouwen zorgen derhalve niet voor een extra belemmering van het functioneren van de molen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden in het algemeen toegestaan, aangezien deze de hoogte van de aan-, uit- en bijgebouwen niet of nauwelijks overschrijden.
- De hoogtematen van de gebiedsaanduidingen zijn gebaseerd op de formule zoals deze wordt gebruikt door de Vereniging Hollandsche Molen. De hoogtematen gelden in relatie tot een NAP-maat, en niet als een absolute maat.
- Door middel van de opgenomen afwijkingsbevoegdheid kunnen gebouwen worden gebouwd, die de op de verbeelding aangeduide hoogtemaat overschrijden, maar voldoen aan de genoemde formule.
  Wanneer een gebouw niet voldoet aan deze formule kan de afweging zijn dat bestaande bebouwing al een belemmering vormt voor de windvang van de molen en de nieuwe bebouwing geen extra belemmering opwerpt.
- Ook nieuwe bomen en andere hoogopgaande begroeiing moet voldoen aan de hoogtematen op verbeelding.

In onderstaande afbeeldingen is de regeling conform het bestemmingsplan weergegeven. Het blauwe respectievelijke groene gebied betreft de getrapte molenbiotoop, zoals ook opgenomen op de verbeelding. De per trede behorende hoogtematen staan in zwart weergegeven. In oranje is het gebied weergegeven waarin via een afwijkingsbevoegdheid gebouwen worden beoordeeld of ze zijn toegestaan. Zie de uitleg hierboven.

De bouwhoogtes zijn weergegeven ten opzichte van NAP, en niet als absolute bouwhoogte. Zie daarvoor de peilbepaling die per molen is opgenomen in 2.1 van de planregels.



Regeling molenbiotoop



Regeling molenbiotoop

Er is voor deze regeling gekozen, aangezien:

- de regeling niet leidt tot overschrijding van de biotoopformule;
- de regeling meer rechtszekerheid geeft door directe kenbaarheid van de toegestane hoogtes;
- de flexibiliteit blijft, doordat er een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Inleiding

Het ontwerp van dit Facetbestemmingsplan Molenbiotoop heeft vóór 1 januari 2024 ter visie gelegen, dus vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, waardoor dit voorliggende plan nog als een bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Ook de op dat moment geldende wet- en regelgeving is nog van toepassing op dit facetbestemmingsplan. Door inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt dit facetbestemmingsplan onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

In dit hoofdstuk staat een toelichting op de regels van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en gaat vergezeld van een toelichting. Het voorliggende bestemmingsplan is ontwikkeld als een facetbestemmingsplan (parapluplan) waarmee voor de bestemmingsplannen in Nijmegen waar een molen en de bijbehorende molenbiotoop aanwezig is en toegestaan, een regeling ten aanzien van de molenbiotoop is toegevoegd.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rsro 2012). Dit houdt in dat het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP), de verbeelding is getekend conform Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO 2012) en wordt uitgewisseld volgens de conventies van de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012).

4.2 Systematiek van de planregels

De regels van het facetbestemmingsplan zijn opgebouwd uit inleidende regels (waar wordt ingegaan op de begrippen en het toepassingsgebied), de algemene regels (waar de algemeen geldende regels staan), de overgangs- en slotregels (met het overgangsrecht).

Inleidende regels

Bij de inleidende regels is ingegaan op de begrippen. Bij de begrippen zijn alleen de begrippen opgenomen die betrekking hebben op de molenbiotoop. Voor de overige begrippen zijn de begrippen uit de geldende bestemmingsplannen van toepassing. De wijze van meten is opgenomen om het afwijkende peil te bepalen. De bouwhoogtes zijn weergegeven ten opzichte van NAP, en niet als absolute bouwhoogte. Zie daarvoor de peilbepaling als opgenomen in 2.1 van de planregels. Voor het overige zijn de bepalingen uit de geldende bestemmingsplannen van toepassing. Om dit te regelen is een bepaling 'Van toepassingverklaring' in artikel 2 opgenomen.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregeling

Het opnemen van de anti-dubbeltelregel in de regels is verplicht gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze standaardbepaling (artikel 3.2.4 Bro) strekt ertoe te

voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw gebruik zou kunnen worden gemaakt.

Regels molenbiotoop

In de algemene regels (4.1.1) is aangegeven dat binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop', behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, deze regel is bedoeld ter bescherming en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element en ter behoud, beheer en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de molen. Tevens is het peil bepaald met een aanduiding, aangezien vanaf dat punt in een cirkel naar buiten (tot 400 m) er maximale bouwhoogten worden bepaald. Dit is geregeld in de bouwregels (4.1.2). Afwijken van deze regels (4.1.3) is alleen mogelijk mits daarbij de belangen van de molenbiotoop niet worden geschaad. Ook voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, bijvoorbeeld de aanplant van bomen, geldt een omgevingsvergunningplicht, indien dit boven de hoogtebeperkingen van de molenbiotoop uitkomt (4.1.4).

Overgangs-en slotregels

Overgangsrecht

In dit artikel staat het overgangsrecht voor bouwen en gebruik.

Slotregels

In dit artikel staat de naam van het facetbestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Het Facetbestemmingsplan Molenbiotoop bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1 Bro vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor dit bestemmingsplan behoeft dan ook geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen.

Het bestemmingsplan is ter vooroverleg toegestuurd aan:

- Provincie Gederland
- ProRail
- Molenaar St. Annamolen
- Molenaar De Witte Molen

De resultaten zijn hieronder opgenomen.

- **Provincie Gelderland**

Na afstemming met de provincie adviseert de provincie positief over het planvoornemen. De reactie had betrekking op de gehanteerde hoogtes.

Reactie gemeente

De reactie van de provincie is in onderlinge afstemming verwerkt.

- **ProRail**

ProRail geeft aan in deze fase geen reactie te hebben.

- **Molenaar St. Annamolen**

Er zijn 3 opmerkingen geplaatst:

1. In de toelichting is in 3.2 een onjuiste maat genoemd. Dit moet 1.30 m zijn i.p.v. 2 m.
2. In de oude bestemmingsplannen is een cultuurhistorische waardekaart opgenomen. Deze is nooit erg hard geweest, althans onvoldoende gehandhaafd. Kan er nog worden gehandhaafd op bomen die boven de biotoopnorm uitkomen? De vraag is hoe zich dit verhoudt tot het overgangsrecht.
3. Verzoek om in de toelichting meer aandacht te besteden aan groen/bomen en dat ook daarvoor een omgevingsvergunning nodig is.

Reactie gemeente

1. Het moet inderdaad 1,30 m zijn. Dit heb ik aangepast. Dank voor de opmerking.
2. In het vigerende bestemmingsplan “Nijmegen Midden 2015” is dit inderdaad niet op een juridisch bindende manier geformuleerd. In de toelichting wordt gesproken over 'rekening houden met de molenbiotoop'. Met dit Facetbestemmingsplan Molenbiotoop veranderen we dat. Dan zal er wel verplicht aan de molenbiotoop moeten worden getoetst.

   Gebouwen die gebouwd zijn met een vergunning, worden beschermd door die vergunning.

Dat is op dit moment het geval, en dat zal onder de Omgevingswet ook zo blijven. De provincie kijkt de laatste jaren al mee of we met onze plannen goed omgaan met de molenbiotopen.
Het Facetbestemmingsplan Molenbiotoop stelt de verplichting dat alle bouwwerken aan de molenbiotoop worden getoetst. Het Facetbestemmingsplan bevat de hoogtes van de molenbiotoop, en die gelden dan als maximum voor de nieuwe gebouwen. Deze hoogte is gerelateerd aan de NAP-hoogte bij de molen, het peil. Er is een afwijkingsbevoegdheid (zie art 4.1.3) opgenomen om te beoordelen of in een specifiek geval een omgevingsvergunning verleend kan worden. Dat wordt beoordeeld door een deskundige.
Voor het planten van bomen en andere hoog opgaande begroeiing is met dit bestemmingsplan ook een regeling opgenomen (zie 4.1.4). Bij de aanplant zal bekeken worden welk type boom dit is. De 'volwassenhoogte' moet passend zijn met de molenbiotoop.
Wat er in het verleden is geplant is niet altijd wat aan te doen. Wel kan een groenbeheerder eens met u kijken wat er mogelijk is. Een verplichting tot snoeien is niet opgenomen. Dat gaat ook niet helpen, want door te snoeien gaan bomen meer groeien. Daarom gaat er voor de aanplant van bomen een omgevingsvergunning nodig zijn. Dat is wel een blijvende oplossing.

3. Dit is in de toelichting benadrukt. In de planregels is toegevoegd dat het om de hoogte van volwassen bomen gaat. Voor de volledigheid: de aanplant van nieuwe bomen mag zonder vergunning, mits de volwassenhoogte voldoet aan de hoogte van de molenbiotoop, zoals deze op de verbeelding is opgenomen. Bomen die in volwassenhoogte groter zijn, hebben daarvoor een omgevingsvergunning nodig.

- **Molenaar De Witte Molen**

1. De molenaar spreekt zijn onvrede uit over het proces. Hij had graag betrokken willen zijn bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.
2. De regels zijn ingewikkeld en zorgen ervoor dat hij niet goed kan beoordelen of zijn belangen goed zijn verwoord. Hiertoe vraagt hij nog advies bij de Hollandsche Molen en de Gelderse Molenfederatie.
3. De molenaar ervaart tegenwerking in het faciliteren van de molen als dagelijks werkend monument van ambacht, waar het UNESCO-immaterieelerfgoed van het molenaarsambacht dagelijks in praktijk wordt gebracht en voor een ieder gratis te aanschouwen is. De Witte Molen produceert jaarlijks meer dan 100 ton biologisch meel op (rechtstreeks) op windkracht. Maar door beleid, desinteresse en bovengenoemde nalatigheid kan de molen steeds minder groene energie benutten. Hoe in tegenstelling met de “duurzame stad”.
4. De termijn is te kort om een goede inhoudelijke reactie te kunnen geven.

Reactie gemeente

1. De provincie legt de gemeente via de Omgevingsverordening Gelderland instructieregels op om de molenbiotoop in bestemmingsplannen op te nemen. Daarbij toetst zij aan de molenbiotoopformule, zoals deze door de Vereniging Hollandsche Molen wordt gebruikt. De provincie is voor ons hierin eerste aanspreekpunt geweest in het opstellen van voorliggend facetbestemmingsplan. Naar ons idee is er daarmee weinig speelruimte geweest in de regeling. Bovendien hebben we een 'veilige' regeling opgenomen. De molenbiotoopformule is een ingewikkelde formule en lastig toe te passen. Daarom hebben we een eenvoudigere regeling opgenomen, waarbij er een vaste maatvoering op de verbeelding is opgenomen, als vertaling van de molenbiotoopformule. Daarmee zijn bouwinitiatieven makkelijker te toetsen en daarmee wordt het belang van de molenbiotoop zorgvuldig gewaarborgd. In 3.3 van de toelichting is deze regeling verder uitgelegd.
Naar ons idee hadden we voldoende kaders om een goede regeling te kunnen opstellen. Dit

vooroverleg is er voor bedoeld om de regeling nog te kunnen 'bijslijpen', indien dat nodig mocht blijken.

2. Dit bestemmingsplan voor de molenbiotoop is een facetbestemmingsplan. Dit betekent dat er maar één facet, één onderwerp, wordt geregeld, namelijk de molenbiotoop. In de al geldende bestemmingsplannen zijn alle functies geregeld, zoals wonen en bedrijven. Ook de hoogtes die die woningen en bedrijven mogen hebben, zijn in die bestemmingsplannen geregeld. Dit bestemmingsplan voor de molenbiotoop komt daar als 'laag' overheen te liggen. De hoogtes die voor de molenbiotoop gelden, zijn het maximum. Eventueel kan beoordeeld worden of het hoger kan zijn, daar is een omgevingsvergunning voor nodig. Bijvoorbeeld als er iets gebouwd wordt dat hoger is, maar er tussen dat gebouw en de molen al een hoger gebouw staat. Dan zorgt dat nieuwe gebouw misschien niet voor meer belemmering en dan mag het toch gebouwd worden.
   Vanzelfsprekend kunt u zelf nog advies vragen.
3. Met dit facetbestemmingsplan borgen we in ieder geval de ruimtelijke effecten op de molen. Wij zijn op de hoogte van uw uitbreidingswens bij de molen. Dit facetbestemmingsplan heeft ervoor gezorgd dat daar op ambtelijk en bestuurlijk niveau weer aandacht voor is. Dit punt gaat echter over de uitvoering en instandhouding van de molen en de rol van de gemeente als eigenaar hierbij, en staat daarmee buiten de reikwijdte van dit facetbestemmingsplan.
4. De tijd die u voor het geven van een vooroverlegreactie heeft gekregen is inderdaad kort geweest. We zijn echter op dit moment genoodzaakt om op korte termijn het facetbestemmingsplan als ontwerp te publiceren, vóór 1 januari 2024. U kunt op het ontwerp bestemmingsplan nog een zienswijze indienen. Wij stellen u daarvan nog op de hoogte.

6.2 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is op 17 mei 2023 een vooraankondiging gepubliceerd. De zienswijzenprocedure is tevens als inspraak gezien. Het ontwerp Facetbestemmingsplan Molenbiotoop heeft van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. De tervisielegging is gepubliceerd op woensdag 13 december 2023. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in de zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders, zie Bijlage 3 Zienswijzennota.

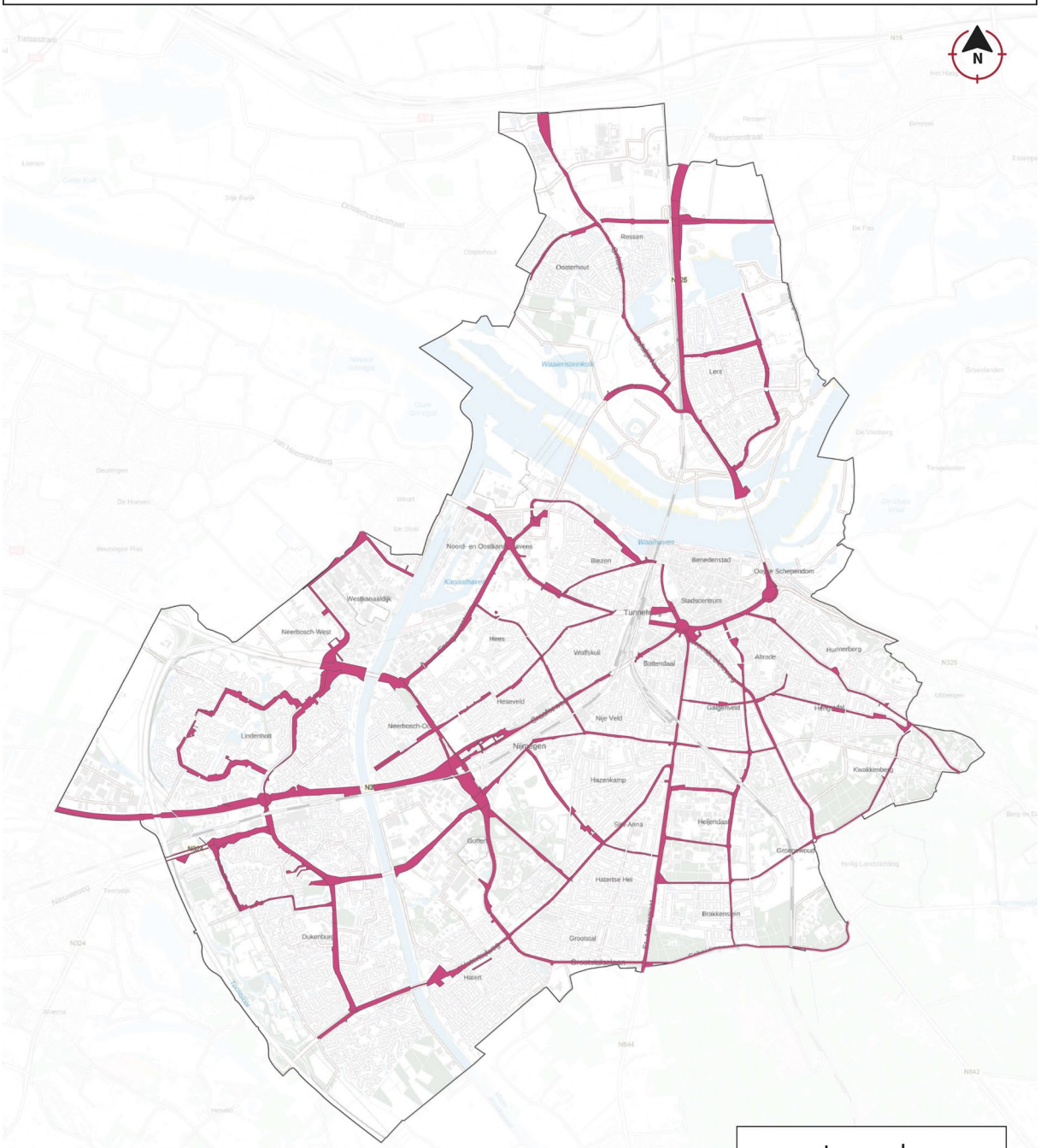
Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Hoofdbomenstructuur

Hoofdbomenstructuur

Statige lanen

Nijmegen

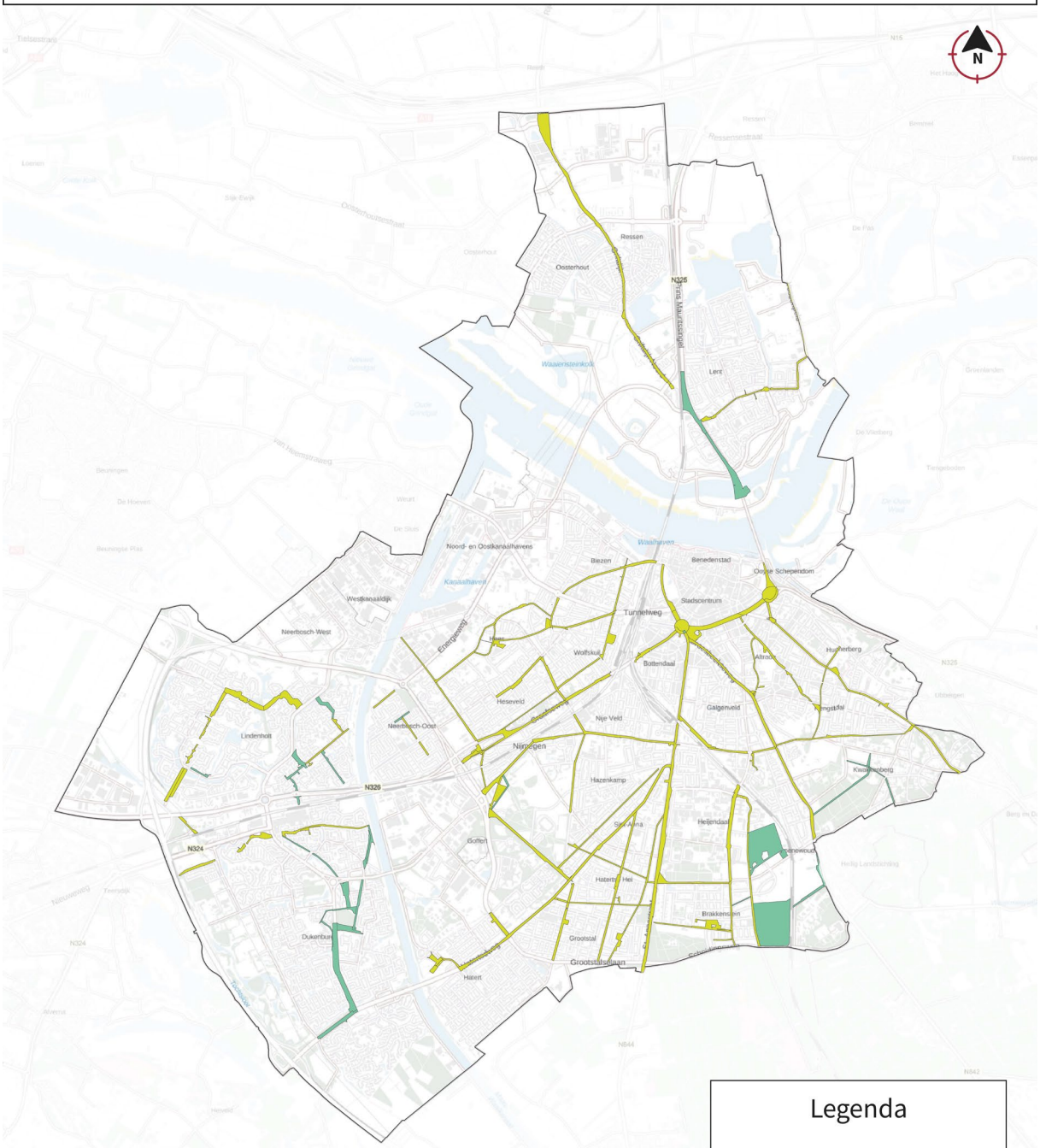


Publicatiedatum: *3/5/2021*
Gemaakt door: *Bureau Basis- en Geo-informatie*

Hoofdbomenstructuur

Cultuurhistorische lanen en veldwegen

Nijmegen

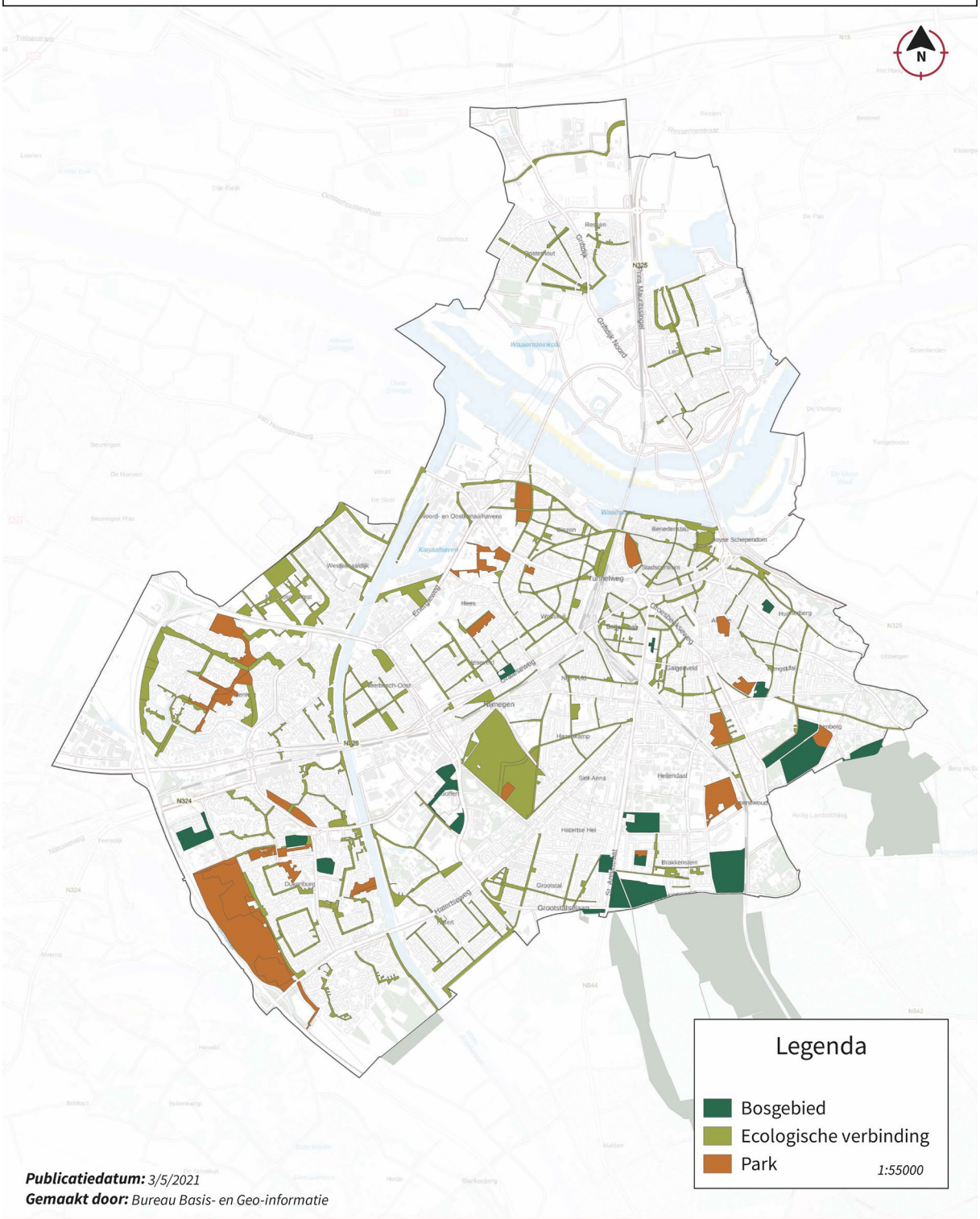


Publicatiedatum: *3/5/2021*
Gemaakt door: *Bureau Basis- en Geo-informatie*

Hoofdbomenstructuur

Ecologische verbindingszones

Nijmegen



Publicatiedatum: *3/5/2021*
Gemaakt door: *Bureau Basis- en Geo-informatie*

Bijlage 2 Molenbiotooprapport De Witte Molen

Molenbiotooprapport Witte Molen te Nijmegen

Advies van vereniging De Hollandsche Molen ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen en groenbeheer binnen de molenbiotoop van de Witte Molen te Looimolenweg 13-15, Nijmegen.



Amsterdam, 14 september 2020

Jorinde R. Pijnnaken-Vroeijenstijn
Adviseur Molens

De Hollandsche Molen

De Hollandsche Molen

Colofon

Vereniging De Hollandsche Molen
Zeeburgerdijk 139
1095 AA Amsterdam
Telefoon: 020-6238703
Fax: 020-6383319
E-mail: dhm@molens.nl
Website: www.molens.nl

Foto voorslag:
De Witte Molen
Looimolenweg 13-15
6542 JN Nijmegen
Fotograaf: Hans de Kroon
Datum: 5 januari 2012.

1. Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1 Introductie 4
1.2 Doelstelling en opzet 4
2. Molenbiotoop 6
2.1 Belang van de molenbiotoop 6
2.2 Algemene richtlijnen 7
2.3 Vertaling richtlijnen 9
3. Wettelijk kader 11
3.1 Rijksoverheid 11
3.2 Provincie Gelderland 13
3.3 Gemeente Nijmegen 13
4. De praktijk 16
4.1 Berekeningen 16
4.2 Zichtlijnen 17
4.3 Biotoopopname ter plaatse 18
4.3.1 Knelpunten bebouwing 20
4.3.2 Knelpunten en oplossingen bomen 21
5. Cultuurhistorische waarden 25
5.1 Molen 25
5.1.1 Situering 25
5.1.2 Geschiedenis 25
5.1.3 Hoofdvorm 25
5.2 Bebouwing 26
5.2.1 Vooroorlogs 27
5.2.2 Naoorlogse buurten 27
5.3 Bomen 28
6. Conclusie 29
6.1 Bestemmingsplannen 30
6.2 Bebouwing 31
6.3 Bomen 31
7. Advies 32
7.1 Bestemmingsplan 32
7.2 Bebouwing 32
7.3 Bomen 32

1. Inleiding

1.1 Introductie

Naar aanleiding van der verslechterde windvang van de Witte Molen te Looimolen 13-15, Nijmegen heeft molenaar Hans Titulaer contact gezocht met de gemeente Nijmegen en De Hollandsche Molen. In februari 2019 is ter plaatse een overleg geweest en heeft De Hollandsche Molen een biotoopopname gedaan. Helaas is door omstandigheden het verwerken van het rapport verschoven naar voorjaar 2020. Er is een herhaald overleg en een nieuwe biotoopopname geweest. Tijdens dit overleg zijn de lokale situatie rondom de molen met betrekking tot nabijgelegen bebouwing, hoge bomen en eventueel toekomstige ontwikkelplannen besproken. Er is afgesproken dat De Hollandsche Molen een biotooprapport opstelt waarin de feitelijke situatie beschreven wordt, waarbij praktische handvatten gegeven worden hoe de gemeente het beste met de molenbiotoop om kan gaan.

1.2 Doelstelling en opzet

Doelstelling van het onderzoek is om enerzijds de eigen die ene molen stelt aan zijn directe omgeving, de molenbiotoop, voor het voetlicht te brengen en anderzijds om de ruimte te verkennen die er is om te komen tot een aanvaardbare inrichting en beheer van de inrichting vanuit het belang van de molen geredeneerd. Het gaat hierbij overigens niet alleen om het aspect windvang, maar ook om de begrippen landschappelijke context en belevingswaarde. Voor een molenaar is de windvang cruciaal, maar omdat molens tegenwoordig voornamelijk als cultureel erfgoed in stad worden gehouden en die instandhouding ook gedeeltelijk wordt bekostigd door de maatschappij, zijn de laatste twee aspecten voor de samenleving wellicht nog belangrijker. Uitzonderlijk aan deze specifieke molen is het economisch belang van deze molen, waarin een onderneming voor het malen van graan is gevestigd en medewerkers een baan hebben met een sociaal-maatschappelijke invulling. Naast cultuurhistorisch, landschappelijke en belevingswaarde van de molen, vertegenwoordigt zij dus ook een economische en sociaal-maatschappelijke waarde. In hoofdstuk 2 zal nader worden ingegaan op het belang van de molenbiotoop in relatie tot een duurzame instandhouding van deze categorie monumenten.

Richtinggevend bij de toekomstige invulling en beheer van dit gebied, is de regelgeving ten aanzien van de molenbiotoop die voortvloeit uit de bestemmingsplannen. In hoofdstuk 3 wordt stil gestaan bij de vigerende bestemmingsplannen. De huidige situatie vormt het vertrek- en referentiepunt van deze studie. Nagegaan dient te worden in hoeverre deze voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen regels ten aanzien van de molenbiotoop. Dit kan door de bestaande obstakels te toetsen aan de biotoopformule, welke door Vereniging De Hollandsche Molen is ontwikkeld en waarmee de maximale bouw- en beplantingshoogtes rondom een molen te berekenen zijn. De biotoopformule gaat ervan uit dat een windreductie van 5% ten opzichte van de ideale situatie nog acceptabel is, hetgeen overeenkomt met een vermogensverlies van de molen met 14%. Bij een windreductie van 10% is het vermogen van een molen al afgenomen met 27%, er bestaat dus geen lineair verband tussen de afname van de windsterkte en de capaciteit van de molen. Een kleine aantasting heeft grote gevolgen voor het vermogen van een molen, bovendien gaat op dat het plaatsen van een obstakel in een tamelijk ongeschonden molenbiotoop een grotere uitwerking op het functioneren van het

werktuig zal hebben dan hetzelfde obstakel in een omgeving waar al tal van andere obstakels voorkomen. Vandaar dat inzicht in de huidige situatie van belang is.

De molenbiotoopformule is voortgekomen uit diepgravend onderzoek door dr. Ir. A.J.M. Beljaars, in samenwerking met prof. Dr. i. L. Wartena en ir. A. Jacobs. De resultaten van dit onderzoek, alsmede achtergrondinformatie over totstandkoming van de formule, zijn te vinden in de publicatie *De inrichting van de omgeving van molens (1982)*, ook in te zien op onze website www.molens.nl onder "werken met molens" > "molenbiotoop" > "Biotoopformule". In Nederland wordt in de ruimtelijk ordening in bestemmingsplannen doorgaans uitgegaan van deze biotoopformule. In de in dergelijke plannen opgenomen molenbeschermingszones bepaalt de uitkomst van de formule de maximale bouwhoogte rondom de molen. Zolang de omringende bebouwing, beplantingen en andere obstakels niet boven de berekende maximale hoogte uitkomen, is de molen zondermeer in staat om te functioneren als maalwerktuig. In hoofdstuk 4 zullen de maximale bouw- en groenhoogtes specifiek voor de beide molens worden berekend. Vervolgens vindt de daadwerkelijke toetsing plaats aan de hand van de biotoopopname, welke heeft plaatsgevonden op maandag 24 februari 2020. De uitkomsten hiervan worden belicht in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 5 worden de cultuurhistorische waarden van de molen, omringende bebouwing en beplanting beschreven. In hoofdstuk 6 beschrijft De Hollandsche Molen haar conclusie ten aanzien van drie deelonderwerpen: bestemmingsplan, bebouwing en bomen binnen de molenbiotoop. Ten slotte volgt in hoofdstuk 7 de aanbevelingen die Vereniging De Hollandsche Molen wil meegeven aan de gemeente Nijmegen.

2. Molenbiotoop

2.1 Belang van de molenbiotoop

Voor de volledigheid zullen wij wat dieper ingaan op de vraag waarom de molenbiotoop van belang is en niet los gezien kan worden van de molen als monumentaal erfgoed.

Een molen is gebouwd als werktuig. Met behulp van windkracht worden bepaalde handelingen uitgevoerd, zoals in dit specifieke geval het malen van granen. Het wiekenkruis is gemonteerd aan het uiteinde van een as, welke via tandwieloverbrenging een verticale spil aandrijft. Deze zogenaamde koningsspil staat via opnieuw een tandwieloverbrenging in verbinding met het eigenlijke werktuig in de molen. Dit bijvoorbeeld de bovenste steen van een koppel maalstenen in een korenmolen, de wentelas die de heien en stampers in een oliemolen aandrijven of de krukas die de zaagramen in een houtzaagmolen optilt. Daarmee is de molen direct afhankelijk van de wind en het is dan ook essentieel dat de wind de wieken ongestoord kan bereiken.

Om verzekerd te zijn van een vrije windvang, werden molens vroeger op open plekken in het landschap gebouwd of voldoende hoog opgetrokken zodat ze geen last hadden van de omringende bebouwing of beplanting. Vervolgens kon de molenaar zicht beroepen op het zogenaamde windrecht, dat inhield dat rondom de molen geen windbelemmerende obstakels mochten worden opgetrokken omdat deze de molenaar zouden schaden in zijn werkzaamheden. Uiteraard had niet alleen de molenaar belang bij een vrije windvang, indirect gold dit ook voor de gehele samenleving omdat die afhankelijk was van het meel van een korenmolen. Omdat de mensen zich hiervan bewust waren, leverde het openhouden van de molenomgeving maar zelden problemen op. Dat wil overigens niet zeggen dat er vroeger nooit sprake was van botsende belangen.

Tegenwoordig is men niet meer direct afhankelijk van de windmolens. Deze zijn veelal buiten bedrijf geraakt en worden sindsdien als cultureel monument in stand gehouden. Toch betekent dit niet dat er geen rekening meer gehouden hoeft te worden met de inrichting van de molenomgeving. Ten eerste is, anders dan bij het meeste andere erfgoed, het ontwerp van een molen puur functioneel. Alle aanwezige onderdelen hebben een doel dat direct te maken heeft met de bewerking die wordt uitgevoerd. Hieraan ontleent de molen ook zijn kenmerkende uiterlijk. Dit is alleen te begrijpen als de molen daadwerkelijk in beweging is. Ten tweede moet worden geconstateerd dat het hedendaagse molenbehoud op drie pijlers rust: de financiële middelen en de bereidheid van de moleneigenaar om de molen in een redelijke technische staat te houden, het wel of niet aanwezig zijn van een molenaar die de molen af en toe in bedrijf stelt en de omgeving van de molen die bepaalt in hoeverre de molen als werktuig kan functioneren, maar in hoeverre het een beeldbepalend element is en daarmee en zekere landschappelijke waarde vertegenwoordigt. De genoemde drie pijlers hangen onderling samen, zijn zelfs van elkaar afhankelijk. Ga maar na:

- De technische staat is in zoverre van belang dat wanneer deze niet goed is, het niet veilig en verantwoord is om met de molen te draaien en te malen. Daarnaast zal een in slechte staat verkerende molen die nooit geopend is voor publiek of enkel als statisch monument functioneert, op veel minder draagvlak kunnen rekenen.
- De vrijwillige of professionele molenaar draagt zorg voor het kleine onderhoud aan de molen en houdt deze ‘in conditie’. Het draaien en het hierbij gepaard gaande trillen van de

constructie maakt de molen minder gevoelig voor ongedierte. Daarnaast worden gebreken tijdig geconstateerd, zodat gevolgschade uitblijft en heeft het luchten en ventileren van de molen een gunstige uitwerking op de levensduur van het overwegend houten binnenwerk. Dit zorgt ervoor dat de kosten van de moleneigenaar zo laag mogelijk blijven. Daarnaast treedt de molenaar op als ambassadeur voor zijn molen. Door het bouwwerk open te stellen voor publiek, creëert hij draagvlak onder omwonenden en stelt hij belangstellenden in staat om de molen te beleven. De functie van de molen kan niet op een betere manier inzichtelijk gemaakt worden dan door het werktuig te gebruiken waarvoor het is gebouwd. Ten slotte fungeert een molenaar als hoeder van de molenbiotoop. Hij of zij volgt de ontwikkelingen die spelen rondom de molen op de voet en is de aangewezen persoon om mensen erop te wijzen dat de molen eisen stelt aan zijn omgeving en afhankelijk is van een vrije windvang.

- De molenomgeving is direct van belang voor het functioneren van de molen, omdat het werktuig functioneert op windkracht en de wind aanstroom de wieken moet kunnen bereiken. Als de windvang slecht of turbulent is, kan de molen niet of niet op een veilige manier draaien. Dar zorgt ervoor dat de staat van onderhoud sneller achteruit zal gaan. Water blijft in de metalen en holle roeden staan en de kans op verzakking aan de kant van het gevlucht neemt toe. Bij het draaien met een turbulente wind gaan de zeilen klapperen, waardoor ze, evenals het hekwerk zelf, sneller slijten. De onevenwichtige belasting op het gevlucht heeft nadelige gevolgen voor de levensduur. Ook het gangwerk zal sneller achteruitgaan als er continue met een wisselend toerental wordt gedraaid. Voorts gaat op dat wanneer de molen minder goed in het zicht ligt, deze op minder draagvlak onder de bevolking zal kunnen rekenen. De molen kan niet worden beleefd en voegt weinig toe aan het dorpsgezicht of het landschapsbeeld. Bovendien zal een vrijwillige molenaar minder snel bereid zijn om een molen te bedienen en te onderhouden, die amper in staat is om te draaien als gevolg van een slechte molenbiotoop. En op het moment dat er wel gedraaid wordt, komt de veiligheid in het geding. Ten slotte heeft een molenaar een vrij zichtveld nodig om het weer te kunnen inschatten. Hij moet tijdig maatregelen kunnen treffen bij naderend noodweer. Kortom, voor het duurzaam in stand houden van een molen, ook wanneer deze niet meer alle dagen beroepsmatig in bedrijf is, is een vrije windvang van cruciaal belang.

2.2 Algemene richtlijnen

Om weerstand te kunnen bieden tegen de oprukkende bebouwing en beplantingen rondom molens, heeft Vereniging De Hollandsche Molen begin jaren tachtig onderzoek laten doen naar de invloed van obstakels in de directe omgeving op het functioneren van de molen (zie het rapport ‘De Inrichting van de omgeving van molens’ van de werkgroep molenbiotoop van Vereniging De Hollandsche Molen, augustus 1982). De uitkomsten hebben de basis gevormd voor de richtlijnen die vereniging in het vervolg heeft gehanteerd bij de beoordeling van concrete kwesties. Belangrijk om te vermelden is dat men indertijd heeft getracht om te komen tot een model dat enerzijds begrijpelijk is voor iedereen, en anderzijds toepasbaar is op alle molens in Nederland. Daarnaast heeft men de richtlijnen zodanig ontworpen, dat ze gemakkelijk opgenomen kunnen worden in bestemmingsplannen. Sindsdien is dit, al dan niet op aandringen van de vereniging, ook op grote schaal daadwerkelijk gebeurd.

Uitgegaan is van een functionerende molen. Gekeken is naar het vermogensverlies dat optreedt door windbelemmering. Het verband tussen vermogen en windsnelheid is niet lineair. Bij een afname van 5% van de windsnelheid door wind belemmerende obstakels, neemt het vermogen van de molen af met 14%. Bij een afname van 10% van de windsnelheid is het vermogen van de molen al afgenomen met 27% (zie bijlage 1 voor de grafiek van de relatie tussen het vermogen en de windsnelheid).

Het genoemde onderzoek heeft uitgewezen dat een afname van 5% acceptabel is. Dat wil zeggen dat een molen dan nog zonder grote problemen in bedrijf kan zijn. Dit heeft Vereniging De Hollandsche Molen dan ook als uitgangspunt genomen bij het opstellen van het model en de bijbehorende formule. Deze biotoopformule is een eenvoudige manier om de maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels rond een molen te berekenen, dusdanig dat de molen hier geen onoverkomelijke hinder van ondervindt. De formule wordt dus vooral toegepast om te kunnen bepalen of een obstakel op een bepaalde afstand van de molen al dan niet 'te hoog' is. Het model ziet er als volgt uit:

De eerste 100 meter dient vrij te zijn van obstakels. Vanaf 100 meter geldt een oplopende lijn die met de volgende formule te bepalen is:

$H(x) = x/n + c*z$

Waarin:
H(x) = maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters).
x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters).
n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied.
c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2.
z = askophoogte (helft van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van belt, berg of stelling).

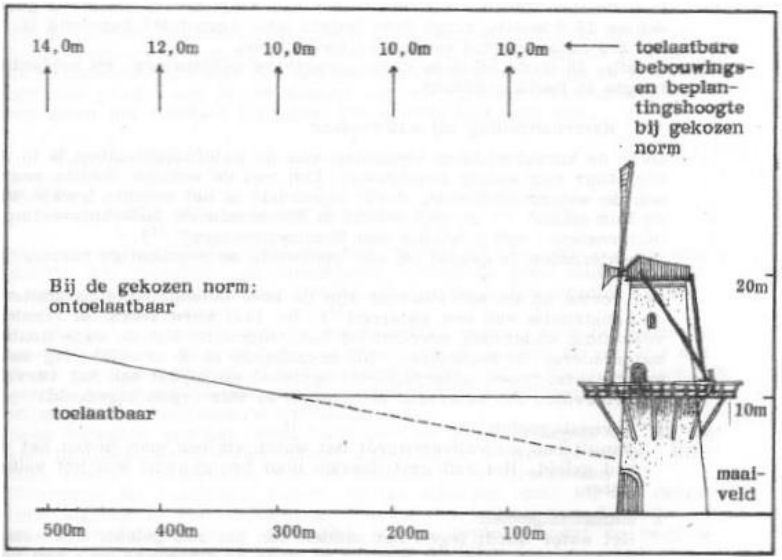
In de gebruikte constante c is de maximaal toelaatbare windreductie van 5% verwerkt. De ruwheid van het terrein rondom de molen bepaalt in hoeverre de wind wordt afgeremd. Op enkele meters boven een ruw oppervlak, zoals beplanting of bebouwing, is de windsnelheid gehalveerd ten opzichte van een referentiehoogte van 60 meter. Boven water, de minst ruwe omgeving, is deze afname zo'n 20%. In de biotoopformule wordt de mogelijkheid gegeven om, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving, een waarde voor de constante 'n' in te vullen. Hoe hoger de ruwheid van de omgeving, hoe lager de waarde die hiervoor dient te worden ingevuld.

De drie ruwheidscategorieën luiden als volgt:

- 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 vijftienmaal 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 berekening kan nog verder worden verfijnd door ter plekke de biotoop te bekijken en de ruwheid van het terrein in de verschillende richtingen rondom de molen te inventariseren. Zo zal bij een molen aan de rand van een dorp een bepaalde sector wellicht 'open' zijn, terwijl de dorpskant 'ruw' of 'gesloten' is. In dat geval dienen er dus meerdere berekeningen uitgevoerd te worden om de aanvaardbare obstakelhoogte te bepalen.

Zoals gezegd gelden voor de eerste 100 meter rond de molen andere regels. Het is namelijk gebleken dat de verstoring van de wind direct achter een obstakel zeer groot is. De turbulenties zijn in dat geval nog niet uitgewerkt als de wind de molen bereikt. Bij grondzeilers dient daarom de eerste 100 meter geheel vrij te zijn van bebouwing of beplanting, terwijl de obstakels bij een belt-, berg- of stellingmolen hier in ieder geval niet boven de belt, berg of stelling mogen uitkomen. Vanaf 100 meter geldt als maximaal aanvaardbare hoogte een oplopende lijn die met de biotoopformule berekend wordt. Wanneer de omgeving van een molen voldoet aan deze eisen is er zondermeer sprake van een toelaatbare situatie. Alles wat boven de lijn uitkomt dient kritisch te worden bekeken.



Figuur 1: Afbeelding uit 'De Inrichting van de Omgeving van Molens' van de werkgroep Molenbiotoop van De Hollandsche Molen, waarin ter illustratie is weergegeven hoe de uitkomsten van de formule zich verhouden tot een stellingmolen.

2.3 Vertaling richtlijnen

Met behulp van de molenbiotoopformule kunnen de toelaatbare hoogte rondom de Witte Molen te Nijmegen worden berekend, uitgaande van de norm die Vereniging De Hollandsche Molen hanteert. Tabel 1 geeft de uitkomsten per 50 meter vanaf de molen. Daarbij is uitgegaan van de ruwheidscategorie 'ruw' n-50, omdat de molen in het stedelijk gebied van de gemeente Nijmegen staat. Het bestemmingsplan 'Nijmegen Oud West 2015' beslaat het grootste gedeelte van de molenbiotoop. De molenbiotoop heeft een straal van circa 400 meter op de kaart Erfgoed van de Provinciale Verordening van de Provincie Gelderland. Dit advies zal zich toespitsen op de directe nabije omgeving van de Witte Molen en de molenbiotoopzone in het bijzonder.

De askophoogte is 18,50 (vlucht = 25 m/ 2 + stelling 6 meter) en ten slotte C= 0,2 uitgaande van de maximaal toelaatbare windreductie van 5%.

Tabel 1: Maximaal toelaatbare hoogte bij een zekere afstand van de molen (n = 50).

Afstand tot de molen in meters	**Maximaal toegestane hoogte in meters t.o.v. maaiveld molen**	**Maximaal toegestane hoogte in meters +NAP**
0-99 m	6	29,8
100	6	29,8
150	6,7	30,5
200	7,7	31,5
250	8,7	32,5
300	9,7	33,5
350	10,7	34,5
400	11,7	35,5

3. Wettelijk kader

Om verbetering van de molenbiotoop van molen De Witte Molen te Nijmegen mogelijk te maken, worden gesprekken gevoerd met de molenaar en advies ingewonnen van De Hollandsche Molen aangaande de molenbiotoop.

3.1 Rijksoverheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat vermeld dat gemeenten de volgende instrumenten kunnen gebruiken voor de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en beheersverordening.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in aanvulling op de Wro, is onder meer vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met cultuurhistorie bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat een gemeente verplicht is om een gemotiveerde beschrijving op te nemen van de wijze waarop de gemeente rekening houdt met de aanwezige cultuurhistorie in de toelichting van het bestemmingsplan. Om de wijze waarop rekening gehouden wordt vast te leggen, dienen regels opgesteld te worden in het bestemmingsplan. Deze regels bevatten voorbeelden voor activiteiten die omgevingsvergunningplichtig zijn gesteld of die dienen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

Daarnaast is in de het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), in aanvulling op de Wro, opgenomen dat provincies kernkwaliteiten kunnen onderscheiden en uitwerken in de provinciale verordening.

In de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)[1] staat een mogelijkheid om de molenbiotoop te borgen in het bestemmingsplan. Dit wordt gevat in de gebiedsaanduiding, een gebied waarvoor specifieke regels gelden en/of een nadere afweging moet worden gemaakt. ‘Vrijwaringszone – molenbiotoop’.

De website Erfgoed en Ruimte van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed bevat een matrix[2] waarin verschillende mogelijkheden op een rij zijn gezet om erfgoedwaarden in het bestemmingsplan op te nemen. Onder ‘molenbiotoop’ staat expliciet de mogelijkheid ‘vrijwaringszone molenbiotoop’ onder gebiedsaanduiding en verder de mogelijkheid om bouw- en gebruiksregels toe te passen. Bij de matrix hoort ook een toelichting[3], waarin het volgende staat ten aanzien van de molenbiotoop:

> *Molenbiotoop*
> *Een molenbiotoop wordt opgenomen met de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone -molenbiotoop’. Aan de regeling wordt een beperking voor de bouwhoogte van omliggende bebouwing opgenomen. Des te verder de bebouwing van de molen is gelegen des te groter de bouwhoogte mag zijn*

In de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (wabo) worden de vereisten voor de omgevingsvergunning geregeld. In deze wet is bijvoorbeeld opgenomen dat erfgoedbelangen

[1] Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. Versie 1.3.1. definitief. Datum 29 oktober 2013.
[2] https://erfgoedenruimte.nl/sites/default/files/attachments/Matrix%20versie%2021-10-13.pdf
[3] https://erfgoedenruimte.nl/sites/default/files/attachments/Toelichting%20bij%20de%20matrix%20erfgoed%20waarden%20borgen%20in%20het%20bestemmingsplan.pdf

ingebracht moeten worden in de voorbereiding van de aanvraag, dat er getoetst wordt of dit erfgoed voldoende is meegenomen in de aanvraag en een beoordeling hoe erfgoed in de vergunning is opgenomen.

Sinds 2016 zijn in de Erfgoedwet regelingen over het beheer en behoud van erfgoed en collecties opgenomen. Hoewel daarmee enkele begrippen vervangen zijn in onder andere de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo), hebben de wijzigingen van de Erfgoedwet geen gevolgen voor de uitvoeringspraktijk van ruimtelijke ordening. De wet regelt de mogelijkheid voor provincies en gemeente om een erfgoedverordening vast te stellen waarin het beheer en behoud van erfgoed gelegen binnen de desbetreffende provincie of gemeente is vast gelegd.



Figuur 2: Uitsnede kaart ruimtelijkeplannen.nl met hierop afgebeeld de cirkel molenbiotoop met een straal van 400 meter van 'Omgevingsverordening Gelderland (december 2018) – 7:Regels Erfgoed' overlappend over de bestemmingsplannen (v.l.n.r.) 'Nijmegen West (2013-10-23), 'Nijmegen Oud West 2015 (2016-03-30)', 'Nijmegen Midden 2015 (2016-11-02)' en een klein stukje 'Nijmegen Centrum – Stationsomgeving (2012-12-12)'.

3.2 Provincie Gelderland

De Omgevingsverordening van de Provincie Gelderland bevat (instructie)regels voor bestemmingsplannen over onderwerpen die vanwege het bovenlokale of –regionale belang als provinciaal belang zijn aangemerkt. Artikel 4.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt de grondslag voor deze regels.

Zo bevat de Omgevingsverordening van de Provincie Gelderland een instructieregel voor de molenbiotoop, vermeld in de behorende kaart 7: regels Erfgoed.

> *§ 2.7.2 Instructieregels bestemmingsplan Molenbiotoop*
>
> *Artikel 2.64 (bescherming windvang molen)*
> *Een bestemmingsplan maakt voor gronden binnen een Molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt.*
> *Het eerste lid is niet van toepassing op de molens in het Nederlands Openluchtmuseum te Arnhem.*

En in de toelichting bij de regels:

> *§ 2.7.2 Instructieregels bestemmingsplan Molenbiotoop*
> *Windmolens met een monumentenstatus zijn een onlosmakelijk onderdeel van de regionale identiteit. Daarom streeft Gelderland naar het behoud en bescherming van molenbiotopen.*
>
> *Artikel 2.64 (bescherming windvang molen)*
> *Om een monumentale molen met een vrije windvang te laten functioneren, geldt dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen, hoogtebeperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen. Door maatwerk/compensatie wordt de belevingswaarde en het functioneren van de molen door middel van windvang niet beperkt. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten.*

3.3 Gemeente Nijmegen

In het bestemmingsplan ‘Nijmegen Oud West 2015’ (figuur 2) van de gemeente Nijmegen zijn geen regels opgenomen ten aanzien van het beheer van de molenbiotoop. Wel staat in de toelichting een paragraaf gewijd aan de molenbiotoop.

> *Molenbiotoop*
>
> *De omgeving (biotoop) van een windmolen is vaak zeer gevoelig. Enerzijds gaat het daarbij om de zichtbaarheid van een molen, anderzijds is vrije ruimte van belang voor een goede windvang. Dit betekent dat bij de inrichting van de omgeving van een molen belemmeringen voor de zichtbaarheid en het maalvaardig functioneren voorkomen dienen te worden. Vooral bij nieuwbouw is het wenselijk om rekening te houden met de belevingswaarde en de eisen die een molen aan zijn omgeving stelt. Bestaande bebouwing in de omgeving van een molen moet gezien worden als een vaststaand gegeven. Begroeiing wordt in het kader van het bestemmingsplan verder buiten beschouwing gelaten.*

In de Handleiding Molenbiotoop van Vereniging De Hollandsche Molen is een formule opgenomen waarmee de hoogte kan worden berekend die een obstakel mag hebben op een bepaalde afstand van een molen, zonder te veel windbelemmering te veroorzaken. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale straal van 400 meter van de molenbiotopen.

Formule: H = X/n + cz

H = hoogte obstakel

X = afstand obstakel tot molen

n = 50 voor gesloten gebied

c = constante = 0,2

z = askophoogte

Rondom een molen dient een vrije ruimte van 100 meter aanwezig te zijn. Deze vrije ruimte is nodig om de door de obstakels veroorzaakte turbulentie enigszins teniet te doen. Buiten de 100-meter cirkel loopt een schuin omhooggaande lijn die aangeeft wat wel en wat niet meer toelaatbaar is als obstakelhoogte.

In het plangebied staat De Witte Molen (ook wel Looimolen genoemd) aan de Looimolenweg 15. Deze stellingmolen uit 1760 is een beschermd rijksmonument en is nog steeds in bedrijf. De Witte Molen heeft een stellinghoogte van 6,0 meter, een gevlucht met een lengte van 25,6 meter en een maaiveldhoogte van circa 23,5 meter boven NAP. De askophoogte bedraagt 18,8 meter (stellinghoogte + helft van lengte gevlucht). De maximale bebouwingshoogte binnen een zone van 100 meter mag 5,8 meter bedragen, gerekend vanaf een hoogte van 23,5 meter boven NAP. De bebouwingshoogte mag elke 100 meter met 2 meter worden verhoogd.

Afstand tot molen	*0-100 m*	*100 m*	*200 m*	*300 m*	*400m*
Maximaal toegestane hoogte	*5,8 m*	*5,8 m*	*7,8 m*	*9,8 m*	*11,8 m*

Op de cultuurhistorische waardenkaart die in het kader van dit bestemmingsplan is opgesteld, is de molenbiotoop weergegeven door middel van een contour met een straal van 400 meter. Uitgangspunt is dat bij ruimtelijke ingrepen binnen deze contour rekening gehouden wordt met de belevingswaarde en windvang van de molen. De biotoopformule dient daarbij als een leidraad. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwbouw mogelijk dat van invloed is op de molenbiotoop.

Hoewel de Witte Molen niet zelf op gronden staat die zijn aangewezen in het bestemmingsplan 'Nijmegen West' (figuur 2) van de gemeente Nijmegen, overlapt de molenbiotoop door zijn straal van 400 meter wel deze gronden. Derhalve dienen de instructieregels van de Provinciale Verordening opgenomen te zijn in de regels. Dit is echter niet het geval. Wel staat in de toelichting een paragraaf gewijd aan cultuurhistorie, doch bevat deze paragraaf geen informatie over de molenbiotoop.

Hetzelfde geldt in feite voor de gronden die zijn aangewezen in het bestemmingsplan 'Nijmegen Midden 2015', waarover de molenbiotoop door zijn straal van 400 meter overlap heeft met die gronden. Derhalve dienen de instructieregels van de Provinciale Verordening opgenomen te zijn in de regels. Dit is echter niet het geval. Wel staat in de toelichting een paragraaf gewijd aan cultuurhistorie, doch bevat deze paragraaf geen informatie over de molenbiotoop.

Een klein deel van het bestemmingsplan 'Nijmegen Centrum – Stationsomgeving' valt binnen de gronden die de Provinciale Verordening aanwijst als molenbiotoop van de Witte Molen te Nijmegen. Ook hier zijn in de regels geen maatregelen genomen ten aanzien van het beheer van de molenbiotoop. In de toelichting is geen informatie over cultuurhistorie opgenomen, maar onder het kopje 'Stedenbouwkundige uitgangspunten' worden de historische kenmerken van die stedenbouw wel benoemd.

In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' zou een bepaling in de bestemmingsregels ten aanzien van de molenbiotoop van de Witte Molen te Nijmegen in alle genoemde bestemmingsplannen een juiste stap zijn, die inmiddels gangbaar is geworden voor veel provincies en gemeenten.

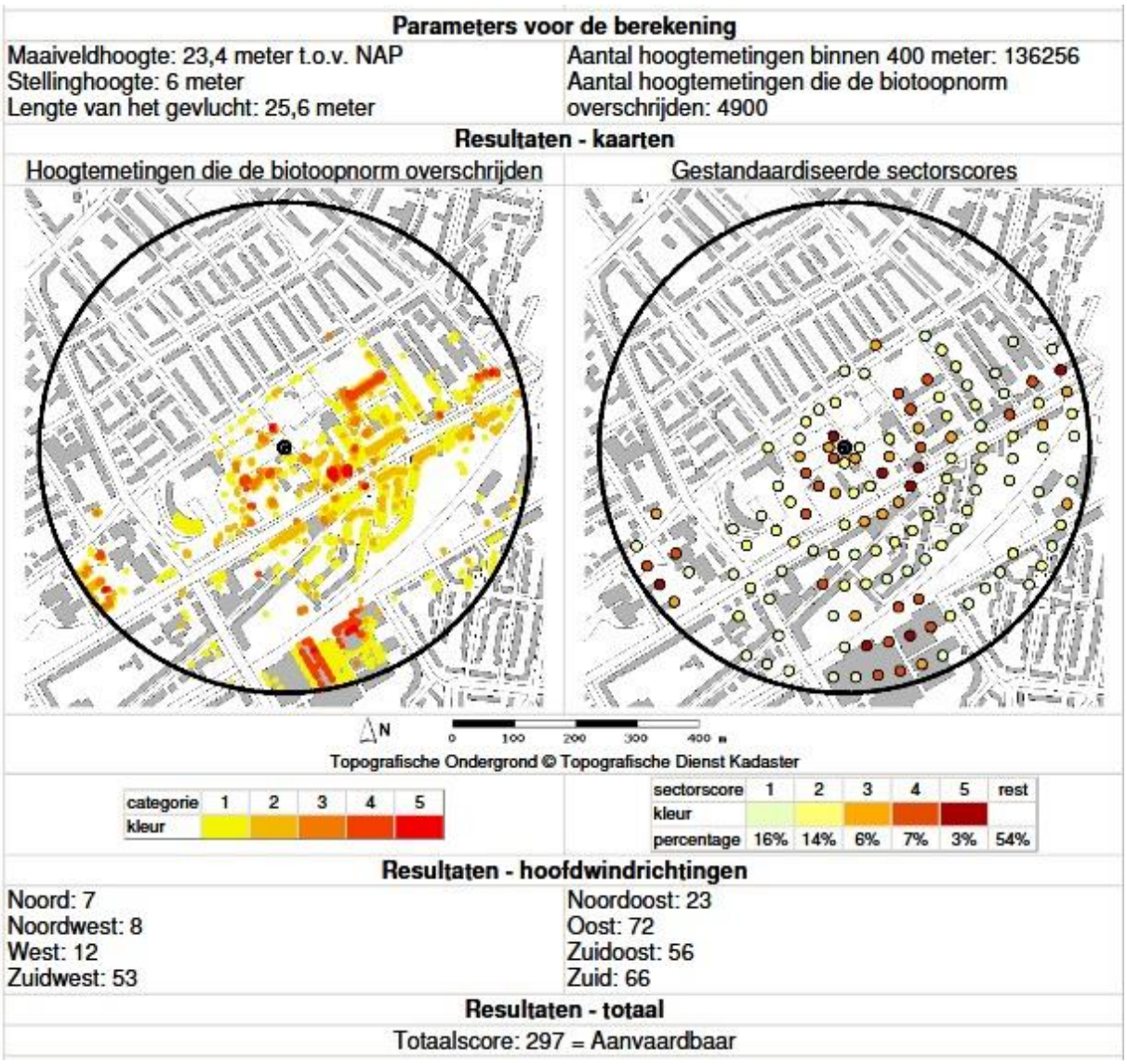
Op 3 februari 2020 zijn schriftelijke vragen gesteld over het niet op tijd regelen van de molenbiotoop in de regels van de bestemmingsplannen binnen de gronden van de molenbiotopen in Nijmegen door de VVD in de Provinciale Staten. Dit betrof de Witte Molen en Sint Anna molen. Op 3 maart heeft Gedeputeerde Staten gereageerd dat zij van mening zijn dat de gemeente de instructieregel over de molenbiotoop in acht moet nemen en het bestemmingsplan moet aanpassen conform de geldende omgevingsverordening.

4. De praktijk

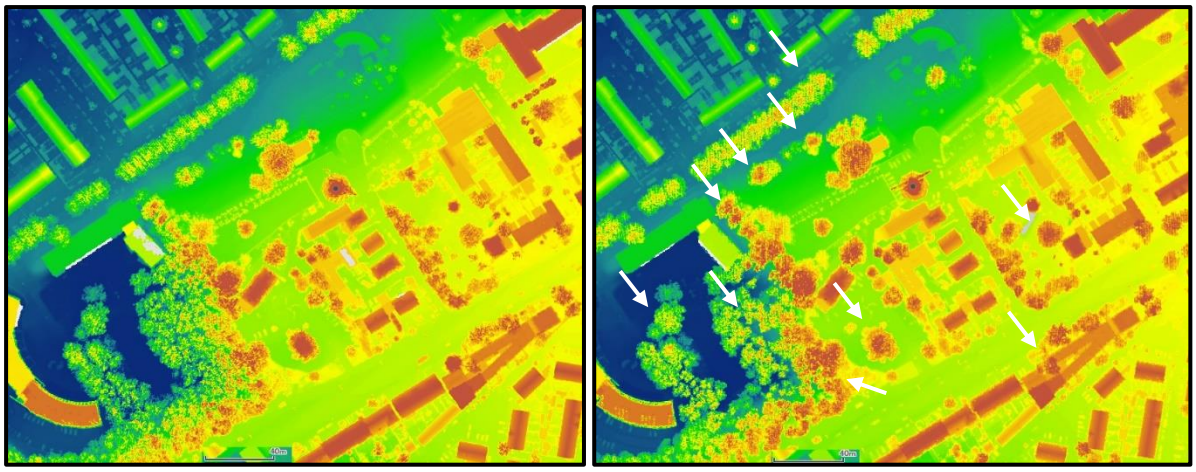
4.1 Berekeningen

Aan de hand van de Algemene Hoogtekaart Nederland is de omgeving van de Witte Molen te Nijmegen opgemeten. Op deze hoogtekaart is ook de bebouwing en de beplanting op te meten. Uiteraard kan er in de beplanting en het maaiveld soms kleine nuances zitten, maar globaal geeft deze hoogtekaart een goed beeld.

In 2009 heeft de Provincie Gelderland een molenbiotoopinventarisatie op laten stellen voor alle molens op haar grondgebied. De Witte Molen behaalde een aanvaardbare score aan windhinder (figuur 3). Echter zijn deze gegevens inmiddels ruim 10 jaar oud en is in de omgeving, met name door begroeiing, de hinder van wind toegenomen.



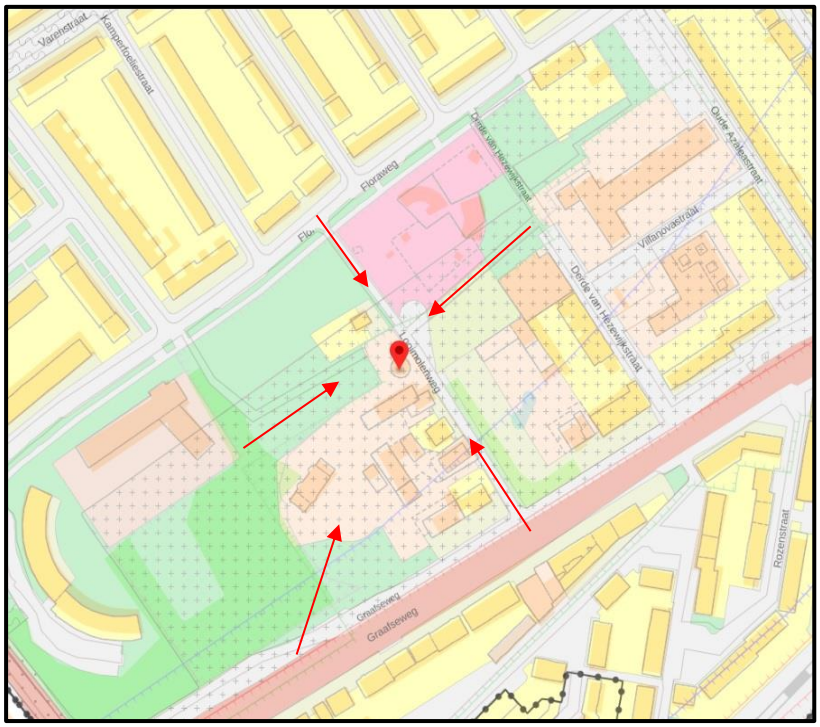
Figuur 3: Uitsnede uit het rapport Molenbiotoopinventarisatie Witte Molen te Nijmegen (Laméris, 2009).



Figuur 4: Links is een uitsnede uit de AHN 2, waarop de molenbiotoopinventarisatie uit 2009 is gebaseerd. De meetgegevens zijn verzameld tussen 2007 en 2012. Rechts is een uitsnede uit de AHN3, die meetgegevens gebruikt uit de periode 2014 en 2019. Met witte pijltjes is aangegeven waar begroeiing flink hoger is geworden.

4.2 Zichtlijnen

De Witte Molen staat voor een redelijk deel vrij op de wind, maar toch nemen met name bomen, maar ook bebouwing, in de nabije omgeving het zicht op de molen weg vanuit verschillende invalshoeken. Om de molen beter zichtbaar te maken, zijn er een aantal zichtlijnen ingetekend.



Figuur 5: De vijf meest potentiële zichtlijnen.

Vanuit het Noorden wordt de zichtlijn vanaf de Floraweg voor een deel belemmerd door de hoge toppen van een groepje Eiken (*Quercus sp.)* op de helling aan de zuidelijke kant langs de Looimolenweg.

Vanuit het noordoosten is de zichtlijn al redelijk open. Aan het einde van het pad, dat de straat Derde van Hezewijkstraat kruist, staan een hoge Eik en Esdoorn met daar achter bebouwing. Ten zuidoosten van het pad liggen volkstuintjes met enkele kleinere bomen.

Vanuit het zuiden langs de Looimolenweg wordt het zicht op de molen voor een deel belemmerd door de bestaande bebouwing en een groene erfafscheiding bestaande uit een coniferen haag met laag blijvende bomen.

Vanuit het zuidwesten, de belangrijkste windrichting in Nederland, is er wel enig zicht op de molen rondom de entree van het 'Sfeerhuys' aan de Graafseweg. Het zicht op de molen is gedeeltelijk belemmerd door een grote taxus in de voortuin langs de entree en hoge bomen in de tuinen van kadastrale percelen (NBH00-I-2300 en NBH00-I-2302), respectievelijk de terreinen van het restaurant 'Sfeerhuys' en mondzorgpraktijk 'Dental Design & Styling'.

Vanuit het westen, is vanuit het laantje zicht op de molen, maar is dit zicht voor een gedeelte belemmerd door een hoge taxus in het park.

4.3 Biotoopopname ter plaatse

De kwaliteit van de omgeving is ter plaatse bekeken met een zogenaamde 'molenbiotoopopname'. Aan de noordkant van de molen loopt de steilrand richting Floraweg. Deze straat oogt groen door laanbeplanting en voortuinen. De wijk erachter wordt gekenmerkt door een 'tuinwijkstructuur'. Op de hellende zone tussen Floraweg, onderaan de steilrand, en de Graafseweg, bovenaan de steilrand, ligt het Florapark met daarin afwijkende bebouwing. Het betreft een parkachtige omgeving met een voormalig klooster 'Villa Nova' en de Witte Molen als kenmerken.

Ten noordoosten van de molen, gelegen op de helling, ligt een kinderboerderij. Bovenaan de helling ligt een wandelpad voorzien van begroeiing. Als men vanaf de Floraweg de Looimolenweg oprijdt, de helling op, ligt bovenaan de helling een bolwerk. De Floraweg wordt geflankeerd door rijen aangeplante Platanen (*Platanus sp.)*, die aangeduid is als "secundaire hoofdboomstructuur". Aan de zuidwest kant, langs de Looimolenweg staat een groepje Eiken (*Quercus sp.)* en een Bruine Beuk (*Fagus sylvatica 'Purpurea'*) voor een woning aan de Looimolenweg 19 (figuur 6).

Aan de bovenzijde van de steilrand, pal ten zuidwesten van de molen, staat een parkachtig laantje met aan weerszijde Lindebomen (*Tilia sp.*). Deze bomen zijn geknot, waardoor hun hoogte ongeveer op stellinghoogte van de molen uitkomt. Te midden van het grasveld in het park staat een taxus (*taxus baccata)*, die te hoog is met circa 33,2 meter boven NAP, of 9,4 meter vanaf maaiveld.

Verder naar zuidwesten toe, loopt het grasveld met laantje over in een steile helling met bos. Het hoogteverschil is ongeveer tien meter. Onderaan de helling ligt het Integraal Kind Centrum (IKC) "De Wieken". Langs de helling en door het bos loopt een stap/ voetpad. De entree naar het bospark komt uit aan de Graafseweg.
De kwaliteit van veel bomen is slecht tot matig. Veel bomen vertonen sporen van zwam, insecten of rot. Ook is op een aantal plaatsen de grond weg gespoeld, waardoor boomwortels blootliggen (figuur 8).

Aan de zuidkant van de molenbiotoop, langs de Graafseweg liggen voortuinen van de tandartspraktijk en een aantal woningen. Hierin staan enkele hoge bomen, zoals Linden, Paardenkastanjes, Eiken, Berken en Ceders.



Figuur 6: Links een foto vanaf de stelling van de Witte Molen met zicht op de laanstructuur langs de Floraweg en het bolwerk aan de bovenzijde van de steilrand. Rechts de Looimolenweg met Eikenbomen die de windvang belemmeren en aan de noordwestzijde het bolwerk.



Figuur 7: Het laantje met knotbomen en de taxus in het park.



Figuur 8: Linksboven: de trap richting het lager gelegen bospark en IKC. Rechtsboven, linksonder, rechtsonder: Vergroeiing, insectenvraat en blootliggende wortels.

4.3.1 Knelpunten bebouwing

4.3.1.1 Ten noordwesten van de Floraweg en noordoosten van de Looimolenweg: Wolfskuil

De Witte Molen staat bovenaan de steilrand. De wijk Wolskuil ten noordwesten van de Floraweg ligt aan de voet van deze steilrand. De nokken komen volgens de AHN3 uit op circa 22 meter boven NAP, terwijl de wijk op ongeveer 100 meter afstand van de molen ligt. Volgens de molenbiotoopnorm mag op deze afstand tot een hoogte van circa 29,8 meter boven NAP komen. Daarmee vormt de huidige wijk qua hoogte geen belemmering voor de Witte Molen.
De panden rondom de Derde van Hezewijkstraat hebben gevarieerde nokhoogtes, waarvan deze maximaal circa 31,5 meter boven NAP zijn. Deze straat ligt eveneens op een afstand van circa 100 meter vanaf de molen. Concreet betekent het dat deze bebouwing circa 1,5 meter te hoog is. De woningen aan de Oude Azaleastraat zijn ongeveer 33,5 meter boven NAP op een afstand van 200 meter. Dat betekent concreet dat deze bebouwing ongeveer 2 meter te hoog is. De voormalige school aan de Derde van Hezewijkstraat 6, steekt als hoogteaccent uit boven de bebouwing met zo'n 38,5 meter boven NAP.

4.3.1.2 Ten zuiden van de Graafseweg: Rozenbuurt

De woningen ten zuiden van de Graafseweg behoren tot de Rozenbuurt. De opzet van deze woningen is iets anders dan in Wolfskuil. De nokhoogtes variëren tussen 32 en 34 meter boven NAP, dat ongeveer 2 meter boven de molenbiotoophoogte uitkomt.
De panden aan de Looimolenweg, ten zuiden van de molen liggen binnen de honderd meter van de molen en zijn ongeveer 34 meter boven NAP. Dit is ruim 4 hoger dan de molenbiotoop voorschrijft.

4.3.1.3 Ten zuidwesten en westen van de molen: Villa Nova en Florapark

De villa staat pal ten zuidwesten van de molen, binnen honderd meter en heeft een nokhoogte van circa 35,5 meter boven NAP. Daarmee is de villa circa 6 meter hoger dan de molenbiotoop voorschrijft. In de kuil gelegen staan het IKC "De Wieken" en een jaren zestig flat. Het IKC heeft een nokhoogte van circa 20,5 meter boven NAP, de flat komt op het hoogste punt uit op ongeveer 31,5 meter NAP, wat op een afstand van 200 meter conform de molenbiotoophoogte is.

4.3.2 Knelpunten en oplossingen bomen

Er zijn een aantal knelpunten benoemd, die in onderstaand overzicht beschreven worden. Alle beplantingen betreffen openbaar groen in eigendom van de gemeente, tenzij anders vermeld.

4.3.2.1 Taxus (openbaar)

Omschrijving: Aan de zuidwestzijde staat een Taxus (figuur 9) op zeer korte afstand van de molen, slechts 57 meter gemeten uit het hart van de molen.

Probleem: Deze middelhoge boom heeft een hoogte van circa 9,4 meter boven het maaiveld en steekt daarmee circa 3,4 meter boven de stelling van de Witte Molen uit. Hierdoor wordt de molen aanzienlijk gehinderd door turbulente wind.

Bijzonderheid: De boom is niet aangemerkt als beeldbepalend. Wel is kap en hevige snoei vergunningplichtig.

Oplossing: De boom is redelijk goed te snoeien. De boom zou getopt en in vorm gesnoeid kunnen worden, waarbij op het oude hout minimaal 3,4 meter wordt teruggenomen.

Beheer: Na het terugnemen van het dikke hout, zal de taxus waarschijnlijk niet meer in hoogte uitlopen. Reguliere vormsnoei eens in de vier jaar om te voorkomen dat zijtakken een nieuwe top vormen.



Figuur 9: Taxus ontneemt het zicht op de molen, gezien vanuit het zuidwesten naar het noordoosten.

4.3.2.2 Bruine Beuk (particulier eigendom)

Omschrijving: Aan de noordzijde staat een Bruine Beuk (figuur 10) op zeer korte afstand van de molen, slechts 36 meter gemeten uit het hart van de molen.

Probleem: Deze hoge boom heeft een hoogte van circa 16 meter boven het maaiveld en steekt, ondanks het hoogteverschil met het maaiveld van de molen, ruim tien meter boven de stelling van de Witte Molen uit. Hierdoor wordt de molen flink gehinderd door turbulente wind.

Bijzonderheid: De boom is in het landelijk register Monumentale Bomen opgenomen onder # 1692567. Op de Groene Kaart van Nijmegen staat deze boom niet als monumentaal aangemerkt. De boom is beeldbepalend.

Oplossing: De Beuk is redelijk in vorm te snoeien. De boom van dode takken ontdoen en met mate in vorm snoeien.

Beheer: Elk jaar in juni opnieuw bekijken of dode takken en dicht bij elkaar groeiende takken verwijderd moeten worden.



Figuur 10: Hoge Beuk in particuliere tuin, gezien vanaf de stelling van de molen richting het noorden.

4.3.2.3 Rij Eiken (particulier eigendom)

Omschrijving: Aan de noordzijde staat een rij Eiken (figuur 11) op korte afstand van de molen, slechts 45 meter gemeten uit het hart van de molen.

Probleem: Deze hoge bomen hebben een hoogte van circa 16 meter boven het maaiveld en steken, ondanks het hoogteverschil met het maaiveld van de molen, ruim negen meter boven de stelling van de Witte Molen uit. Hierdoor wordt de molen gehinderd door turbulente wind.

Oplossing: De rij bomen is niet beeldbepalend en redelijk goed te snoeien. De bomen zouden gekandelaberd kunnen worden, maar indien niet mogelijk is voor de langer termijn het vervangen bij einde levensduur door een lager blijvende boomsoort een duurzame oplossing.

Beheer: Na het terugnemen van het dikke hout, zullen de Eiken waarschijnlijk weer in hoogte uitlopen. Reguliere vormsnoei eens in de vier jaar om te voorkomen dat de boom te hoog wordt.



Figuur 11: Rij Eiken voor particuliere woning, langszij de Looimolenweg, gezien vanuit het noorden richting het zuiden.

4.3.2.4 Rij Platanen (openbaar)

Omschrijving: Langs de flanken van de Floraweg staan grote Platanen (figuur 12) op korte afstand van de molen, slechts 45 meter gemeten uit het hart van de molen.

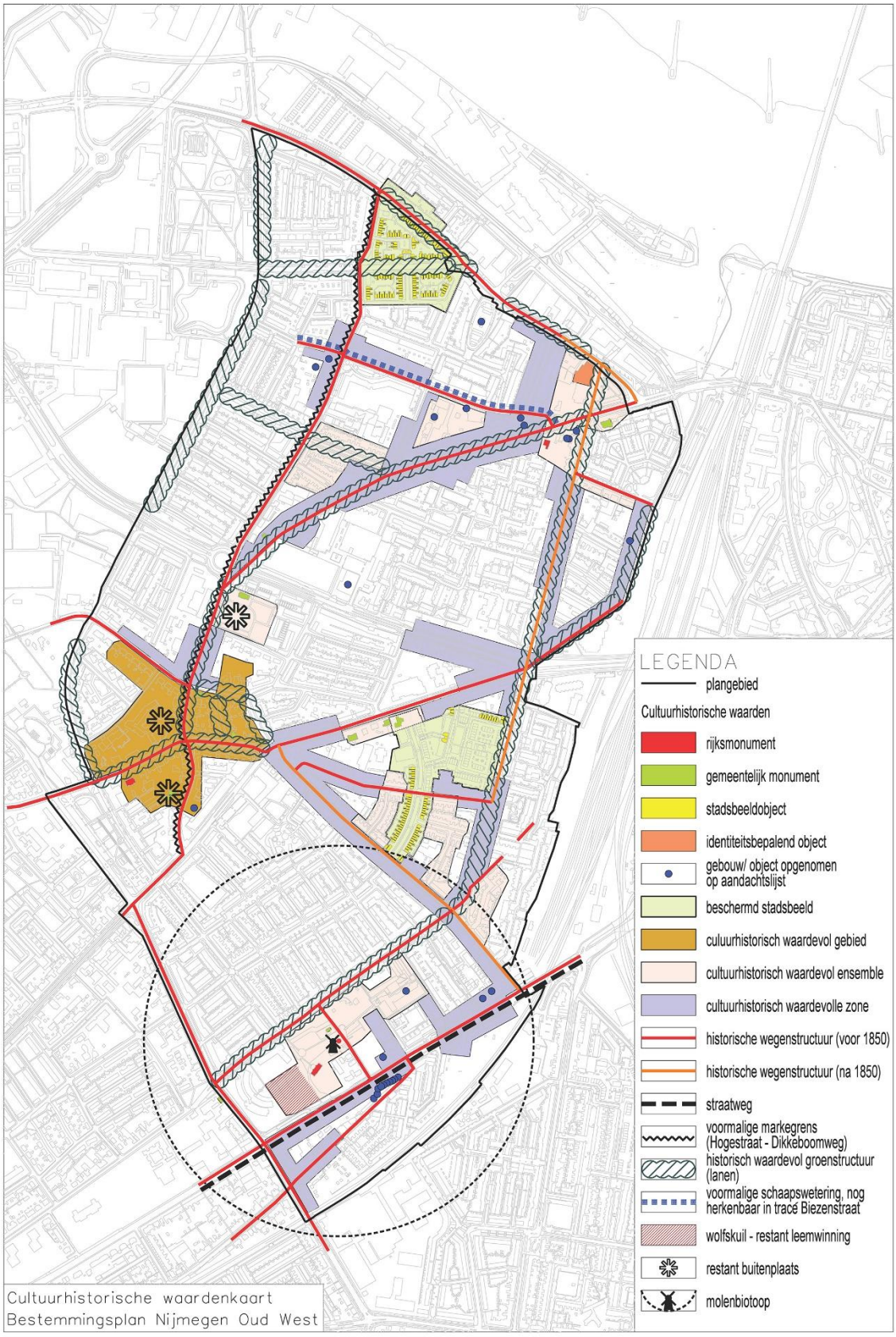
Probleem: Deze hoge bomen hebben een hoogte van circa 12 tot 16 meter boven het maaiveld en steekt, ondanks het hoogteverschil met het maaiveld van de molen, ruim een meter boven de stelling van de Witte Molen uit. Hierdoor wordt de molen gehinderd in zijn windvang.

Oplossing: De rij bomen is redelijk beeldbepalend en is goed te snoeien. De boom kan gekandelaberd worden, waardoor de hoogte er een beetje uitgehaald wordt. Voor de langer termijn is het vervangen bij einde levensduur door een lager blijvende boomsoort een duurzame oplossing.

Beheer: Na het terugnemen van het dikke hout, zullen de Platanen waarschijnlijk weer in hoogte uitlopen. Na 5 tot 7 jaar opnieuw kandelaberen.



Figuur 12: Rij Platanen langs de flanken van de Floraweg, gezien richting noordwest (links) en noordoost (rechts).



Figuur 13: Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Nijmegen met daarop afgebeeld de molenbiotoop van de Witte Molen, gelegen aan de Looimolenweg 17 te Nijmegen.

5. Cultuurhistorische waarden

5.1 Molen

De Witte Molen te Nijmegen staat in de wijk Wolfskuil, in het bestemmingsplan Nijmegen Oud West 2015 (vastgesteld 30-03-2016).

5.1.1 Situering

De Witte Molen staat bovenop een steilrand, een stuwwal langs de rivierendelta van de Maas en de Waal. Het glooiende landschap strekt zich in oostelijke richting en vindt zijn oorsprong in de opstuwing door het landijs tijdens de Riss-Saale-ijstijd, die ongeveer 250.000 jaar geleden begon. In de Romeinse en Frankische tijd was er bewoning in de omgeving.

De omgeving van de molen en bijgebouwen zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle ensembles. De Witte molen en de bijbehorende molenbiotoop zijn opgenomen in de Cultuurhistorische Waardenkaart (fig. 3).

5.1.2 Geschiedenis

In de 17de eeuw stond nabij de huidige locatie, de huidige Loooimolenweg 17, een standerdmolen. Deze is afgebrand en in 1760 is de molen herbouwd in de vorm van een beltmolen. In 1916 is de molen verhoogd en zijn de wieken voorzien van zelfzwichting. De staart van de molen, waarmee de kap en de wieken op de wind gedraaid kunnen worden, werd verlengd, zodat dit nog steeds vanaf de belt gedaan kon worden. De molen groeide steeds meer uit tot een maalbedrijf. In 1928 is de molen grotendeels gesloopt en verbouwd tot maalderij. In 1933 is de molen opnieuw gewijzigd en kreeg de molen een lage stelling, met behoud van de belt. Er werd een wiekverbetering toegepast, zogenaamde Dekker-wieken en een nieuw gaandewerk. In de jaren vijftig is de molen vermoedelijk gestopt met het op windkracht malen en is op gemotoriseerde kracht verder gegaan. Halverwege de jaren zeventig is de molen dermate in verval geraakt dat de molen in bezit kwam van de gemeente Nijmegen. Eind jaren zeventig volgde een ingrijpende restauratie, waarbij de molen definitief een stellingmolen werd en waarbij de wieken veranderd zijn naar het systeem Fäuel (Fokwieken) met zeil. In de beginjaren tachtig is de molen geteisterd door brand, maar is nadien hersteld en het middelpunt van een ambachtelijk maalbedrijf dat recht doet aan het op windkracht malen van graan.

5.1.3 Hoofdvorm

De Witte Molen is een ronde stenen stellingmolen met een gevlucht van 25,60 meter lengte. Het wieksysteem in zijn huidige staat bestaat uit het systeem Faüel (Fokwieken) met automatische remkleppen op beide roeden. De roedes zijn van het fabricaat Derckx, bouwjaar 1979/1983. De gietijzeren as is van het fabricaat Nijmeegsche IJzergieterij, bouwjar 1982, gestoken in 1983. De bediening van de molen gaat via een Vlaamse blokvang uit vier stukken, een vangbalk met haak, vangtrommel en pal. De kap is draaibaar door Engels kruiwerk en een kruilier.

De inrichting van de molen bestaat uit twee koppel 16der kunststenen, die op windkracht aangedreven worden. Eén koppel 14der kunststenen wordt elektrisch aangedreven. Daarnaast zijn aanwezig een graanreiniger, silo's, twee mengketels, zakkenklopper, sleepluiwerk en een elevator.

De molen dankt zijn naam aan het feit geheel gewit te zijn, maar wordt in de volksmond ook nog wel "Looimolen" genoemd. Deze naam verwijst naar de vroegere functie, die van runmolen. Runmolens vermaalden eikenschors om *run* te maken, dit bevatte looizuur en werd gebruikt bij het looien van leer.

De molen is een van de weinige molens in Nederland die zo vaak van uiterlijk en innerlijk is veranderd. Uniek aan deze molen is de exploitatie als windgedreven maalbedrijf, waarbij de ondernemer tevens één van slechts twee molensteenproductiebedrijven in Nederland heeft.

5.2 Bebouwing

De wijk Wolfskuil wordt gevormd door de Graafseweg, Wolfskuilseweg, Molenweg en Nieuwe Nonnendaalseweg. De bebouwing in de omgeving is afwijkend van de overige bebouwing, deze is gelegen in een parkachtige omgeving met het voormalige klooster Villa Nova en de Witte Molen als in het oog springende elementen. De meeste huizen zijn grondgebonden eengezinswoningen van twee lagen met kap, gebouwd uit rode en roodbruine baksteen en rode dakpannen. Gestapelde bebouwing komt voor aan de Varenstraat, Bosbesstraat, de Mirthestraat en de Wolfkuilseweg. De tuinwijkstructuur van Wolfskuil betekent dat de wijk groen oogt door de laanbeplanting en de voortuinen.

Met behulp van het BAG register zijn de bouwjaren achterhaald van de bebouwing in deze buurten (figuur 14).



Figuur 14: Uitsnede uit de kaart van het BAG register, waarin de bouwjaren van omringende bebouwing is weergegeven. In rood is de Witte Molen te Nijmegen.

5.2.1 Vooroorlogs

Ten zuiden van de Graafseweg ligt de Rozenbuurt, die als blokverkaveling opgebouwd is in de jaren 1920. Het geheel heeft een stenig karakter door het ontbreken van voortuinen.

Ten noorden van de Graafseweg ligt de Wolfskuil, die zich kenmerkt doordat de bebouwing in deze buurt ontstaat aan het einde van de 19de eeuw als lintbebouwing langs verbindende landwegen van en naar omliggende dorpen en buurtschappen. De bebouwing kenmerkt zich door vrijstaande agrarische bebouwing met boerderijen, arbeiderswoningen en kleine bedrijven. Het bebouwingspatroon is grillig, in samenhang met oorspronkelijke landschappelijke structuren. Vandaag de dag bestaat de bebouwing uit boerderijen, arbeiderswoningen, maar ook uit marginale bedrijvigheid, rijtjeswoningen, winkels of een school, landhuizen en historische of moderne luxe villa's.

Ten noordoosten van de Witte Molen aan de Derde van Hezewijkstraat staan op de zuidelijke kopse kant van de straat staan een aantal kleine opstallen (schuren/garage) die dateren uit 1896. Een rijtje woningen die uitkomen aan de Graafseweg (nr's196-206) dateren eveneens uit 1896. Verder in de Derde van Hezewijkstraat, staat een rijtje woningen met schuren in de achtertuin (nr's 7-21), deze zijn gebouwd in 1907. Aan de noordelijke kopse kant van de Derde van Hezewijkstraat, ligt het pand 23-25, gebouwd in 1917, dat momenteel als werkplaats voor meubelmakers dient.

Villa de Wolfskuil, gelegen in de nabijheid van de molen, aan de Graafseweg 232, vanuit zuidwestelijke richting gezien ten opzichte van de molen. Dit pand is gebouwd in 1913 en heeft op dit moment een gezondheidsfunctie. Het pand is een Rijksmonument vanwege de invloed van Engelse en Duitse landhuisarchitectuur, ontworpen door architect C. de Groot. Het pand is innerlijk en uiterlijk redelijk gaaf bewaard gebleven. Een in stijl aangebouwde kapel van 1935 wordt gezien als een cultuurhistorische meerwaarde.

Onder invloed van de Woningwet uit 1901 werden relatief ruim opgezette, arbeiderswijken gebouwd. Met name in Nijmegen West zijn deze wijken planmatig en in de vorm van tuinstadwijk opgezet. Het betreft dan vaak rijtjeswoningen met voor- en achtertuinen en schuurtjes. De rijtjeswoningen ten noordoosten van het Florapark, onder andere aan de Oude Azaleastraat zijn gebouwd tussen 1901 en 1940. Nummer 19 aan de Looimolenweg dateert van 1921. De nummers 9 – 15 zijn gebouwd tussen 1925 en 1928. Vermoedelijk is aan de Derde van Hezewijkstraat 6 een school gebouwd in 1932 en met een uitbreiding in 1934. Ten noordwesten van de Floraweg zijn rijtjeswoningen overwegend gebouwd tussen 1938 en 1940.

5.2.2 Naoorlogse buurten

Na de oorlog was er ruimte voor stadsvernieuwing, waarbij onder andere woonerfcomplexen zijn aangelegd. Vanaf de jaren negentig zijn leeg gevallen bedrijfsterreintjes omgezet in bebouwing van hoogstedelijk karakter door als inbreidingslocaties herontwikkeld te worden. Kleinere buurten worden door de vernieuwingsplannen opgenomen in nieuwe ensembles. Zo zijn de overige panden in de omgeving gebouwd tussen 1950 en 1980 of tussen 1996 tot 2006. Ze vullen met name bestaande ruimtelijke structuren op en hebben het parkachtige ensemble van het Florapark behouden.

5.3 Bomen

De Graafseweg, de Wolfkuilseweg en de Floraweg worden geflankeerd door rijen bomen. Deze zijn door de gemeente Nijmegen aangemerkt als onderdeel van de Hoofdbomenstructuur. Langs de Floraweg staan Platanen. Langs de Graafseweg staan gedeeltelijk Platanen in de openbare ruimte en een diversiteit aan bomen in particuliere tuinen. Tussen deze particuliere bomen staan ook enkele "Waardevolle" en "Monumentale bomen. Onder andere ter hoogte van Graafseweg 208 staan enkele Paardenkastanjes en Beuken die aangemerkt zijn als "waardevol". Aan de overkant, opzij van de Graafsweg 167, staat een Valse Acacia (*Robinia pseudoacacia*), eveneens als "waardevol" vermeld (figuur 15).

In het Florapark, rondom Graafseweg 232 staat twee Lindes (*Tilia x europeana*), waarvan een als "monumentaal" en een als "waardevol" vermeld is. Beide zijn aangeplant in 1950. Vlakbij staan nog twee Atlansceders (*Cedrus atlantica*), waarvan een als "monumentaal" en een als "waardevol" vermeld is. Een is aangeplant in 1930, de ander in 1950.

Het pand aan de Looimolenweg 19, dat gebouwd is in 1921, heeft naast het pand een tuin, waarin een Bruine Beuk (*Fagus sylvatica 'Purpurea'*) staat. Deze boom is ingeschreven in het Landelijk Register van Monumentale Bomen onder nummer: 1692567 (figuur 16). Vermoedelijk is het plantjaar tussen 1850 en 1860. Hoewel de boom wel in het Landelijk Register vermeld staat, is deze niet opgenomen op de Groene Kaart van Nijmegen.

Zowel Lindes, Bruine Beuk als Atlasceders zijn bomen die vaak aangeplant werden in parken of grote tuinen. Atlasceders komen niet van nature voor in Nederland. Hoewel de 'gewone' Beuk van nature veel voorkomt in Nederland, is de Bruine Beuk een gekweekte variëteit die veelal in parken en tuinen wordt aangeplant. Ook voor de Linde geldt, dat de oorspronkelijke 'Winter' en 'Zomer' Lindes van nature veel voorkomen in Nederland. Van deze wilde soorten is een kruising ontstaan, die weer verder als variëteit is gekweekt. Het is een veelzijdige boom, die vaak als laanboom op nabij boerderijen wordt aangeplant.



Figuur 15: Uitsnede uit de Groene Kaart. Ter hoogte van het rode kruisje staat de Witte Molen. De groene bomen zijn "waardevolle bomen", de roze bomen zijn "monumentaal". In groene lijnen zijn de hoofdbomenstructuren weergegeven en in rode vlakken de zones waarin een rooivergunningplicht geldt.



Figuur 16: Uitsnede kaart Landelijk Register voor Monumentale Bomen. In het midden is te zien de Witte Molen te Nijmegen. Met een klein groen boom-icoontje aangegeven is de Bruine Beuk die als Monumentale Boom is aangemerkt, maar niet op de Groene Kaart staat.

6. Conclusie

6.1 Bestemmingsplannen

In de huidige Wet ruimtelijke ordening zijn taken en bevoegdheden van de diverse overheden op het gebied van ruimtelijke ordening omschreven. In aanvulling daarop zijn diverse besluiten opgesteld. Bijvoorbeeld het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, welke een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte en voormalige planologische kernbeslissingen in geldende nationale regelgeving borgt. Hierin wordt onder andere de bescherming van UNESCO-werelderfgoederen vastgelegd, zoals Kinderdijk. In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is vastgelegd wie bevoegd gezag is en wat de voorschriften zijn voor een omgevingsvergunning. In de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo) wordt de omgevingsvergunning zelf geregeld. In artikel 2.1.1.f wordt een verbod op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

De bestuursrechter heeft echter in de uitspraak uit Utrecht in 2012[4] uitgesproken dat de werking van de Monumentenwet 1988, nu de Erfgoedwet, zich uitstrekt tot het pand als geheel. Aanvullend heeft de bestuursrechter uit Elburg in 2014[5] uitgesproken dat bij onduidelijkheid gekeken dient te worden naar de redengevende omschrijving van het register van rijksmonumenten om te bepalen welke aspecten van het monument in het bijzonder beschermenswaardig zijn, indien deze aspecten verder strekken dan alleen het pand zelf. In de regel zijn de redengevende omschrijvingen van het register zeer summier, vaak bestaand uit slechts enkele woorden of een regel. Sinds 2000 bevatten nieuw aangewezen monumenten – indien zijnde molens – vaak wel een omschrijving of aanwijzing ten aanzien van de molenbiotoop. Dit zorgt in de juridische praktijk voor verschillen tussen molens en de waardering van dit specifieke monument. De bestuursrechter heeft verder uitgesproken dat de molenbiotoop niet juridisch beschermd is op grond van artikel 2.1.1.f, omdat in de memorie van toelichting blijkt dat deze verwijzing bedoeld is voor terreinen met hoge archeologische verwachting.

Hoewel de Bro beschrijft dat het voor een gemeente volstaat om de cultuurhistorische waarden te beschrijven in de plantoelichting en niet verplicht is om deze in de planregels op te nemen, schrijft jurisprudentie over de molenbiotoop iets anders voor. In een uitspraak uit Nederweert in 2013[6] spreekt de bestuursrechter uit dat de plantoelichting niet juridisch bindend is, waar de planregels dit wel zijn. Volgens de uitspraak dient de plantoelichting in zoverre slechts als uitleg van de planregeling. Daarnaast stelt de bestuursrechter dat de planologische regeling ten behoeve van de molenbiotoop voorrang heeft boven de regels die gelden ingevolge de bestemmingen of andere aanduidingen die tevens aan de gronden met de aanduiding “vrijwaringszone – molenbiotoop” zijn toegekend. Met andere woorden, zelfs als er een hogere maximumbouwhoogte dan de molenbiotoop is toegestaan, dient een omgevingsvergunning getoetst te worden aan de molenbiotoopregels en indien nodig kan hier gemotiveerd van afgeweken worden.

In uitspraken uit Zuid-Beijerland in 2016 en uit Weert in 2019, spreekt de bestuursrechter uit dat de noodzakelijk- en mogelijkheid van op te richten nieuwe bebouwing om af te wijken voor gronden

[4] ECLI:NL:RVS:2012:BY3086
[5] ECLI:NL:RVS:2014:3778
[6] ECLI:NL:RVS:2013:BZ7610

binnen de molenbiotoop vastgestelde beperkende bouwregels zelfstandig beoordeelt dient te worden door bevoegd gezag bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Met andere woorden, in geval een molen valt in de gronden van bestemmingsplannen, dienen deze bestemmingsplannen voorzien te zijn van een vrijwaringszone molenbiotoop, waarvan de straal doorgaans 400 meter is, en een set regels waaraan bebouwing en beplanting beoordeeld worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Het is niet afdoende om deze regels enkel in de plantoelichting te hebben, noch om bij voorbaat in het bestemmingsplan van de regels af te wijken door een hogere bebouwing toe te staan.

Binnen de molenbiotoop van de Witte Molen te Nijmegen liggen nu vier verschillende bestemmingsplannen: West, Oud West, Midden 2015 en Centrum-Stationsomgeving. Alleen het bestemmingsplan Oud West bevat regels ten aanzien van de molenbiotoop in de toelichting van het bestemmingsplan.

6.2 Bebouwing

De omgeving van de Witte molen bestaat uit bebouwing uit meerdere tijdsperioden, maar bevat geen grote ontwikkelingslocaties. Het bestemmingsplan Oud West is niet gewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan en is daarmee min of meer conserverend van aard.

De regels van de vrijwaringszone molenbiotoop zullen geen direct effect hebben op de bestaande bebouwing, deze zijn namelijk van rechtswege vrijgesteld. Wel betekent het dat toekomstige bouwactiviteiten, zoals het plaatsen van dakkappelen, dakopbouwen, uitbreidingen, volledige nieuwbouw en de inrichting van tuinen en park met nieuwe bomen vergunningplichtig zijn of worden en daardoor getoetst kunnen worden aan de molenbiotooprichtlijn.

6.3 Bomen

Het behoud van groen, biodiversiteit en omgevingskwaliteit is belangrijk voor het welzijn van mensen en dieren. De invloed op de windvang die voortvloeit uit de keuze voor boomsoorten die te hoog worden, is dan ook een veel voorkomend dilemma. Vaak zijn de bomen in een latere periode geplant, toen de molen bijvoorbeeld na de oorlog in verval raakte. Ook dat is hier gedeeltelijk gebeurd. Met de inzet van vrijwilligers en restauraties sinds de jaren 70 en 80 hebben de molens in Nederland weer een opleving gemaakt. Helaas is de omgeving daar vaak niet meer op afgestemd. Bomen die klein waren bij de aanplant, zijn nu grote volwassen bomen van gemiddeld 15 tot 20 meter hoogte. In enkele gevallen zelfs tot 35 – 40 meter hoogte. Het vraagt om nadenken hoe de (groene) omgeving zo is af te stemmen op de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Vaak zijn deze groene elementen zelf ook aspecten van die cultuurhistorische waarden.

In paragraaf 5.3.2. zijn verschillende knelpunten benoemd en een aantal mogelijke oplossingen. De Hollandsche Molen schrijft dan ook geen directe kap van bomen voor, maar vraagt aandacht voor bepaalde snoeivormen en –technieken die de boomhoogte kunnen reduceren en aandacht voor duurzamere opties. Het vastleggen dat bestaande bomen bij einde levensduur vervangen worden door lager blijvende boomsoorten conform de molenbiotooprichtlijnen kan in een bestuurlijke toezegging. Dit soort convenanten is in verschillende steden toegepast, onder ander in Alkmaar, Leiden, Rotterdam-Overschie en kleinere dorpsgemeenten in de verschillende provincies.

7. Advies

7.1 Bestemmingsplan

De Hollandsche Molen adviseert de gemeente Nijmegen om een herziening voor vier bestemmingsplannen te ontwikkelen en bij de omzetting van bestemmingsplan naar omgevingsplan, in het kader van de Omgevingswet, rekening te houden met de vrijwaringszone molenbiotoop.

Over enkele jaren zal de Omgevingswet ingevoerd worden. Dit nieuwe stelsel van wetten en regels veroorzaakt een verandering ten aanzien van de molenbiotoop. In artikel 2.28 van de Omgevingswet zijn verplichte instructieregels van het Rijk opgesteld ten aanzien van het omgevingsplan en projectbesluit. Het eerste sublid bevat het behoud van cultureel erfgoed en archeologie, het tweede sublid bevat het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed. In artikel 4.28 en 4.29 wordt beschreven dat de rijksregels activiteiten die cultureel erfgoed of werelderfgoed betrekken, opgesteld zijn met het oog op het behoud van cultureel erfgoed en dat deze regels er in ieder geval toe strekken dat beschadiging of vernieling van cultureel erfgoed wordt voorkomen, en dat het, voor zover het monumenten betreft, in stand wordt gehouden. In de AmvB Besluit Kwaliteit Leefomgeving wordt in artikel 5.130 deze rijksregel verder ingevuld. In dit artikel staan regels ten aanzien van het omgevingsplan. De grootste verandering zit hem in sublid 2 onder ‘d’ 1, waarin de regel ter voorkomen van aantasting van ook geldt voor de omgeving van rijksmonumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd. In de toelichting staat expliciet beschreven dat deze verwijzing geldt voor de omgeving van monumenten, zoals de omgeving van een molen, omdat de omgeving van invloed is op de windvang en daarmee dus op de instandhouding van de molen.

7.2 Bebouwing

De Hollandsche Molen adviseert de gemeente Nijmegen om – in de aanloop naar de herziening van de bestemmingsplannen - bij nieuwe aanvragen omgevingsvergunningen de bouwplannen toch al te toetsen aan de hand van de molenbiotooprichtlijnen uit de toelichting van het bestemmingsplan Oud West en de provinciale ruimtelijke verordening en indien afwijking nodig is, deze afwijking te motiveren met bijvoorbeeld een windvangonderzoek.

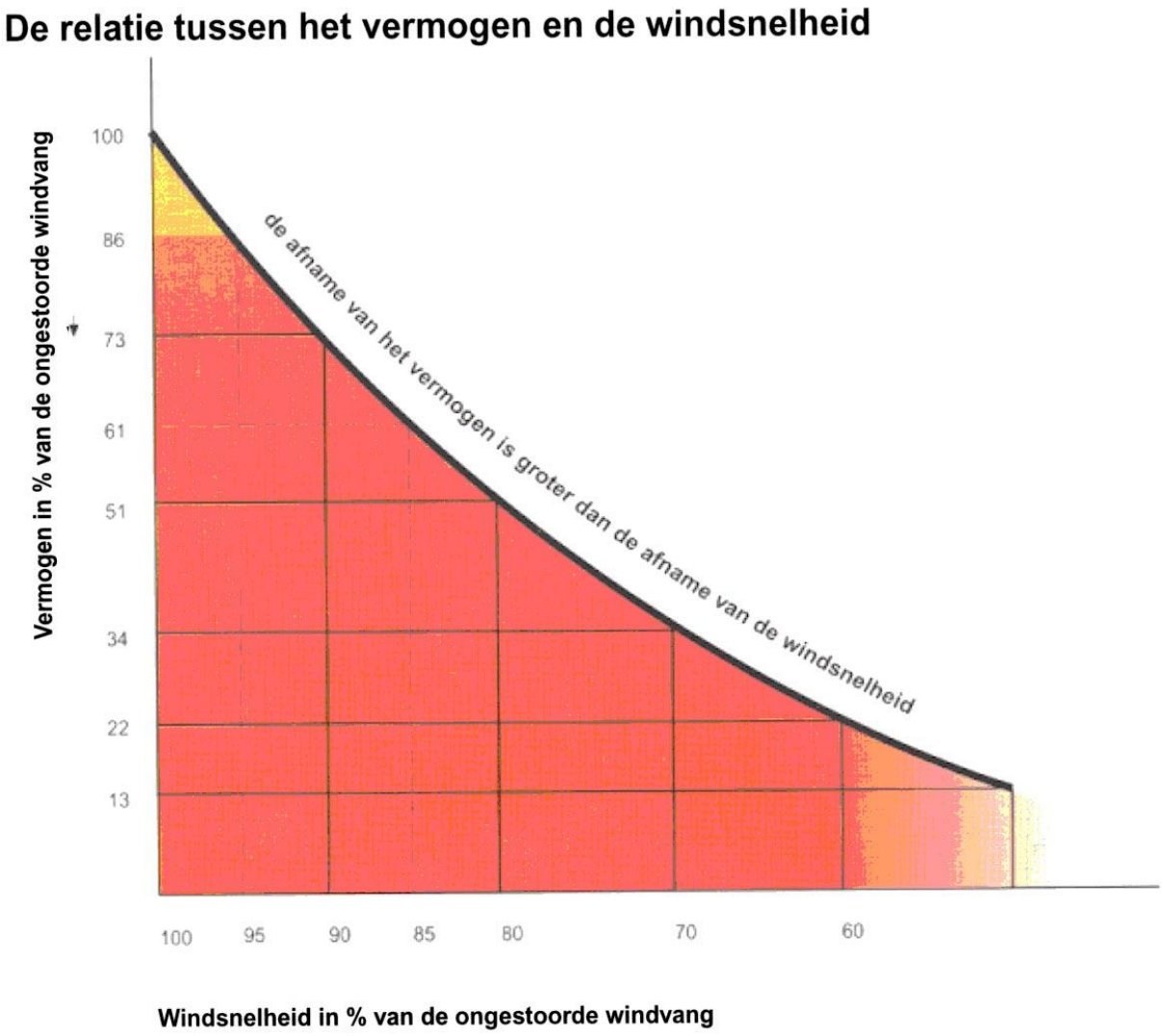
7.3 Bomen

De Hollandsche Molen adviseert de gemeente Nijmegen om een convenant op te stellen waarin te hoge bomen binnen 400 meter vervangen worden bij einde levensduur door kleinere boomsoorten conform de molenbiotoophoogtes. Daarnaast adviseert De Hollandsche Molen om voor de eerste 100 meter vanuit de molen een apart regime te ontwikkelen, waarbij te hoge bomen rigoureuzer en frequenter te snoeien om zo de hoogte zoveel als mogelijk te reduceren, zonder de boom daadwerkelijk schade aan te doen. In geval van ziektes, plagen of schade aan bomen, zou de aanwezigheid van de molenbiotoop als extra argument in de afweging van een kapvergunning meegenomen dienen te worden.

Verder adviseert De Hollandsche Molen om een bewonersbijeenkomst te organiseren voor omwonende met hoge bomen in de tuinen en daar uitleg te geven over de molenbiotoop en de invloed van de inrichting van particuliere tuinen. Desgewenst kan De Hollandsche Molen hier ondersteuning in geven.

Bijlagen

Bijlage 1 – Grafiek relatie vermogen en windsnelheid



Bijlage 2 – Bomenlijst laagblijvers

B Bomenlijst 'laagblijvers'

	Hoogte (m)	Verdraagt verharding
Inheemse soorten		
- Acer campestre 'Nanum'	2.5-3	ja
- Acer campestre 'Elsrijk'	10	ja
- Alnus glutinosa 'Lacinaiata'	8-10	ja
- Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	10	ja
- Fraxinus Exelcior 'Crispa"	3-5	half
- Prunus padus 'Watereri'	6-10	half
- Salix alba (knotwilg)	2-4	ja
- Sorbus aucuparia 'Fastigata'	6-8	nee
- Tilia cordata 'Monto'	3-6	ja
- Ulmus hollandica 'wredei'	7-12	nee
- Ulmus minor 'Jacqueline Hillier'	3-4	ja
Uitheemse soorten		
- Acer pseudoplatanus 'Brilliantissimum'	5-7	half
- Aesculus hippocastanum 'Umbraculifera'	4-5	ja
- Amelanchier leaves 'Ballerina'	4-6	half
- Euonymus europaeus	3-6	half
- Magnolia stellata	3-5	half
- Morus alba 'Pendula'	4-6	nee
- Robinia pseudoacacia Myrtifolia'	3-4	ja
- Zelkova serrata 'Village Green'	10-12	ja

Bijlage 3 Zienswijzennota

Facetbestemmingsplan Molenbiotoop

Zienswijzennota

Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming
Maart 2024

Inleiding

Het ontwerp Facetbestemmingsplan Molenbiotoop heeft van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. De tervisielegging is gepubliceerd op woensdag 13 december 2023. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Voor zover een onderdeel van de zienswijze niet specifiek aan bod zou komen, wil dat niet zeggen dat de zienswijze niet in de beoordeling betrokken is. De reactie op het betreffende onderdeel ligt dan besloten in de weerlegging van de overige onderdelen van de zienswijze. De ontvankelijke zienswijzen zijn dus volledig in de beoordeling betrokken. Ook is aangegeven of de zienswijzen al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

1. Zienswijze 1

De Witte Molen

Inhoud zienswijze en beoordeling

Inleiding
De molenaar geeft een korte inleiding om het belang van de molen in beeld te brengen:
“Ik ben al vanaf 1980 molenaar op de Witte molen in Nijmegen en met gepaste trots kan ik zeggen dat dit één van de zeer weinige molens in Nederland is die zes dagen in de week volledig in gebruik is als productiemolen. Wij malen hier op jaarbasis ruim 200 ton biologische granen tot meel en daarnaast ontvangen wij jaarlijks honderden bezoekers en vele schoolklassen om ze kennis te laten maken met de molen en het molenaarsambacht. Dat is een situatie die in Nederland en zelfs Europa behoorlijk uniek is. Er zijn slechts een handvol vergelijkbare molens te vinden. En dat is, zeker met het oog op het feit dat de Unesco het ambacht van molenaar in 2017 heeft uitgeroepen tot immaterieel erfgoed, iets om te koesteren in Nijmegen.”

Belemmering door bestaande bomen
Het facetbestemmingsplan biedt een beschermende regeling van de molenbiotoop voor de toekomstige situatie. Appellant geeft aan dat de molenbiotoop ernstig gehinderd wordt door bestaande bomen. Windbelemmering zorgt voor een onevenredige belasting van het wiekenkruis, en daarmee voor meer slijtage en afname van de levensduur van essentiële onderdelen. Ook op de veiligheid heeft dit effect, want er kunnen haarscheurtjes ontstaan in de lassen van de roeden met mogelijke breuk tot gevolg. Ook is goed zicht van de molenaar van belang om het weer en mogelijke gevaren te kunnen observeren.

Aangezien het bestemmingsplan vermeldt dat er voorrang wordt gegeven aan de molens ten opzichte van de Hoofdbomenstructuur, pleit deze zienswijze voor aanpassing van het bestemmingsplan om regels op te nemen om de huidige situatie te verbeteren en hoge bomen aan te kunnen pakken. De bomen zullen nog in hoogte groeien en daarmee de situatie verslechteren.

<u>Reactie gemeente</u>
Het snoeien van bomen zal niet doelmatig zijn om bomen in hun hoogte te beperken, want snoei stimuleert juist de groei van bomen. Het kandelaberen van bomen, waarbij de kruin van een boom sterk wordt ingenomen, waarbij doorgaans de takken van de kroon met 50% tot 80% worden ingekort, is een zeer drastische ingreep die ernstige gevolgen kan hebben. Kandelaberen is een omstreden maatregel die de boom verminkt en verzwakt, maar in een aantal gevallen het (tijdelijk) behoud van de boom kan betekenen.

In ‘Bijlage 1 Bestaande bomen en beoordeling maatregelen’ bij deze zienswijzennota zijn de bomen in beeld gebracht die een knelpunt vormen voor de molenbiotoop, gebaseerd op het rapport van belangenorganisatie De Hollandsche Molen. Hierop heeft gemeente Nijmegen een beoordeling gedaan of en welke maatregelen er mogelijk zijn. Het rapport van De Hollandsche Molen rapport wordt aan de toelichting als bijlage toegevoegd.

Vanwege het belang dat gemeente Nijmegen hecht aan groen en bomen, zie ook de Omgevingsvisie, is er voor gekozen om aan te sluiten bij de regeling van de provinciale verordening die zich enkel richt op een regeling voor de aanplant van bomen, en dus niet op het opnemen van een snoeiverplichting en/of kapverplichting.

Aanplant bomen aan Graafseweg
In 2022 zijn er aan de Graafseweg nog 19 bomen aangeplant die een groeihoogte hebben die de normen uit de molenbiotoop overschrijden, ondanks het rapport van De Hollandsche Molen en de bepalingen in de Gelderse Molenverordening. Dit had voorkomen kunnen worden.
Het betreft:

5 stuks Aesculus flava (Hoogte volwasfase 15-20m)
5 stuks Celtis australis (Hoogte volwasfase 15-20m
1 stuks Platanus x hispanica (Hoogte volwasfase 20-30m)
7 stuks Ulmus x hollandica 'Belgica' (Hoogte volwasfase 20-30m)
1 stuks Liquidambar styraciflua (Hoogte volwasfase 25-30m)

De zienswijze pleit voor aanpassing van de planregels om de huidige situatie te verbeteren.

Reactie gemeente
Gemeente Nijmegen hecht een groot belang aan bomen en specifiek aan de Hoofdbomenstructuur. De aanplant bij de Graafseweg in 2022 heeft plaatsgevonden in het kader van de reconstructie van de Graafseweg. De Graafseweg is onderdeel van de Hoofdbomenstructuur. Het belang van het kunnen aanplanten van de Hoofdbomenstructuur en het tegengaan van hittestress heeft daarbij geprevaleerd ten opzichte van de bescherming van de molenbiotoop. Nu vindt hierop een heroverweging plaats. De molenbiotoop prevaleert voor de toekomst op de Hoofdbomenstructuur bij de aanplant van nieuwe bomen. In 2022 heeft deze afweging minder nadrukkelijk plaatsgevonden. De bomen zijn nog niet van zodanige omvang dat ze om die reden op zichzelf als waardevol gezien worden. We gaan daarom deze in de zienswijze genoemde bomen verwijderen, en herplanten op andere locaties buiten de molenbiotoop. Er worden nieuwe bomen aan de Graafseweg teruggeplant. Deze bomen zullen in volwassenstaat voldoen aan de hoogtebeperkingen van de molenbiotoop.

Onjuiste tekst over molenbiotoop
In het bestemmingsplan is het volgende vermeld: "Sinds het vaststelling van de Omgevingsverordening Gelderland in december 2018 heeft de Provincie Gelderland een beschermingsregime voor molenbiotopen geïntroduceerd." Appellant geeft aan dat dit onjuist is. Sinds 1988 is de bescherming al geregeld via de Gelderse Molenverordening. Door een betere bescherming van de molenbiotoop in het verleden zou de huidige situatie niet ontstaan zijn. Daarom dient een bepaling opgenomen te worden in het facetplan waarin ook voor de huidige begroeiing de maximale groeihoogte gekoppeld wordt aan de regels van de molenbiotoop.

Reactie gemeente
Het is inderdaad onvolledig om niet ook de Gelderse Molenverordening te benoemen. Dit wordt aangepast.

Groenbeheerplan
Als regels betreffende de bestaande begroeiing om gemotiveerde juridische redenen niet haalbaar zijn, is het opstellen van een groenbeheerplan essentieel om de molenbiotoop te verbeteren. Hiervoor zou het destijds gemaakte rapport van De Hollandsche Molen met de daarin gemaakte aanbevelingen als uitgangspunt kunnen dienen.

Reactie gemeente
Op het effect van snoei en kandelaberen en mogelijke maatregelen is hiervóór reeds ingegaan. Op termijn zullen er bomen uitvallen door ziekte of omwaaien. Als gemeente gaan we niet actief kappen. We richten ons op het niet verder aantasten van de molenbiotoop. Op termijn zal er door uitval een lichte verbetering mogelijk worden. Daarmee voldoen we aan de vereisten van de provinciale omgevingsverordening.

Bescherming omgeving van monumenten in Omgevingswet
Appellant verwijst naar de regels van de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130 Bkl) waarin regels zijn opgenomen om de omgeving van een (rijks)monument te beschermen. Toegelicht is dat bebouwing en beplanting in de omgeving van een molen van invloed is op de windvang van een molen.

Reactie gemeente
De tervisielegging van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vóór 1 januari 2024 plaatsgevonden, dus vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. In formele zin is daarmee het Besluit kwaliteit leefomgeving niet van toepassing op voorliggend bestemmingsplan, aangezien dit bestemmingsplan nog onder de wetgeving van de Wro en bijbehorende wet- en regelgeving tot stand komt.
Om toch inhoudelijk te reageren, het volgende: Voorliggend bestemmingsplan is juist opgesteld om verdere aantasting van de molenbiotoop te voorkomen. Daarin doen we als gemeente een belangrijke concessie op de groene omgeving. In de Omgevingsvisie is groen als belangrijke drager opgenomen van Nijmegen als 'Duurzame stad':

> *"Gezamenlijk versterken we de groenkwaliteiten. Groen draagt bij aan onze gezondheid en ons welzijn, het zorgt voor vermindering van hittestress en voor een betere luchtkwaliteit. …. het draagt bij aan onze gezondheid en ons welzijn en zorgt voor vermindering van hittestress."*

Hierbij komt bij uitstek de belangenafweging die gemaakt is naar voren. Voor de toekomst laten we als gemeente de molens prevaleren boven het groen, en daarbij het meest merkbaar in de Hoofdbomenstructuur. Voor de huidige situatie prevaleren de reeds bestaande bomen en hechten we als gemeente veel waarde aan de kwaliteit die deze bomen op de omgeving hebben, zoals ook in de Omgevingsvisie verwoord. Door een natuurlijke uitval van bomen zal de molenbiotoop in de toekomst verbeteren.

Huurcontract
In het huurcontract dat appellant met de gemeente Nijmegen heeft is de verplichting opgenomen om schade te voorkomen. Huurder zal daarbij al het nodige doen ter voorkoming van schade aan de molen ten gevolge van weersomstandigheden of anderszins. Appellant benoemt dat het noodzakelijk is dat gemeente, molenaars en molenadviesorganisaties in goed overleg met elkaar hier actief vorm aan geven.

Reactie gemeente
Gemeente Nijmegen is zich bewust van deze bepaling. Met het oog daarop zullen de in 2022 aangeplante bomen aan de Graafseweg worden verwijderd. Voor de toekomst zal de aanplant van bomen worden getoetst aan de regels van de molenbiotoop. Voor wat betreft snoeien of kappen wordt verwezen naar de hiervoor opgenomen beantwoording in deze zienswijze.

Conclusie
Toelichting:

- *1.1 Vermelding Gelderse Molenbiotoopverordening.*
- *3.1 Herformulering tekst over instructieregels Omgevingsverordening Gelderland.*
- *Opnemen als bijlage 2: Molenbiotooprapport Witte Molen te Nijmegen*

Regels: Geen aanpassing
Verbeelding: Geen aanpassing

NB: de 19 aangeplante bomen aan de Graafseweg in 2022 worden elders herplant.

2. Zienswijze 2

De Hollandsche Molen

Inhoud zienswijze en beoordeling

Bestaand groen
De bestemmingsplanregels richten zich alleen op bescherming tegen nieuwe ontwikkelingen. Het facetbestemmingsplan gaat geheel voorbij aan het bestaande groen dat de molenbiotoop aantast. De zienswijze van de molenaar wordt volledig ondersteund door appellant.

Reactie gemeente
De Hollandsche Molen betreft een belangenorganisaties die opkomt voor het belang van molens. Het snoeien van bomen zal niet doelmatig zijn om bomen in hun hoogte te beperken, want snoei stimuleert juist de groei van bomen. Het kandelaberen van bomen, waarbij de kruin van een boom sterk wordt ingenomen, waarbij doorgaans de takken van de kroon met 50% tot 80% worden ingekort, is een zeer drastische ingreep die ernstige gevolgen kan hebben. Kandelaberen is een omstreden maatregel die de boom verminkt en verzwakt, maar in een aantal gevallen het (tijdelijk) behoud van de boom kan betekenen.

In 'Bijlage 1 Bestaande bomen en beoordeling maatregelen' bij deze zienswijzennota zijn de bomen in beeld gebracht die een knelpunt vormen voor de molenbiotoop, gebaseerd op het rapport van belangenorganisatie De Hollandsche Molen. Hierop heeft gemeente Nijmegen een beoordeling gedaan of en welke maatregelen er mogelijk zijn. Het rapport van De Hollandsche Molen rapport wordt aan de toelichting als bijlage toegevoegd.

Vanwege het belang dat gemeente Nijmegen hecht aan groen en bomen, zie ook de Omgevingsvisie, is er voor gekozen om aan te sluiten bij de regeling van de provinciale verordening die zich enkel richt op een regeling voor de aanplant van bomen, en dus niet op het opnemen van een snoeiverplichting en/of kapverplichting.

Gelderse Molenverordening en aanplant bomen aan Graafseweg
Appellant benoemt dat als sinds de jaren 80 de molenbiotoop beschermd is via de Gelderse Molenverordening. De gemeente heeft dus al ruim 35 jaar de plicht om rekening te houden met de molenbiotoop. Toch zijn er in 2022 nieuwe bomen aan de Graafseweg aangeplant die in volwassentoestand hoger worden dan de molenbiotoop toelaat.

Reactie gemeente
De Gelderse Molenverordening bood zelfstandig de bescherming van de molenbiotoop. Een regeling in het bestemmingsplan was daarvoor niet noodzakelijk. Inmiddels is het op grond van de provinciale omgevingsverordening verplicht een beschermende regeling in het bestemmingsplan op te nemen. In de vigerende bestemmingsplannen Nijmegen Oud West 2015 en Nijmegen Midden 2015 is op de bijbehorende Cultuurhistorische waardenkaart de molenbiotoop en de bijbehorende molenbiotoopformule opgenomen. Deze regeling is echter niet voldoende juridisch hard. Dat is met voorliggend facetbestemmingsplan hersteld. En er is aangesloten op de reikwijdte van de verplichting, die zich enkel richt op de nieuwe aanplant van bomen en niet op bestaande situaties.

Gemeente Nijmegen hecht een groot belang aan bomen en specifiek aan de Hoofdbomenstructuur. De aanplant bij de Graafseweg in 2022 heeft plaatsgevonden in het kader van de reconstructie van de Graafseweg. De Graafseweg is onderdeel van de Hoofdbomenstructuur. Het belang van het kunnen aanplanten van de Hoofdbomenstructuur en het tegengaan van hittestress heeft daarbij geprevaleerd ten opzichte van de bescherming van de molenbiotoop. Nu vindt hierop een heroverweging plaats. De molenbiotoop prevaleert voor de toekomst op de Hoofdbomenstructuur bij de aanplant van nieuwe bomen. In 2022 heeft deze afweging minder nadrukkelijk plaatsgevonden. De bomen zijn nog niet van zodanige omvang dat ze om die reden op zichzelf als waardevol gezien worden. We gaan daarom deze in de

zienswijze genoemde bomen verwijderen, en herplanten op andere locaties buiten de molenbiotoop. Er worden nieuwe bomen aan de Graafseweg teruggeplant. Deze bomen zullen in volwassenstaat voldoen aan de hoogtebeperkingen van de molenbiotoop.

Convenant of beheerplan
Appellant verzoekt, indien om juridisch onderbouwde redenen, het niet mogelijk of niet wenselijk is om regels voor bestaande beplanting in het facetbestemmingsplan op te nemen, om het bestaande groen in overeenstemming te brengen met de molenbiotoop, overeenkomstig het eerder gegeven advies: De Hollandsche Molen adviseert de gemeente Nijmegen om een convenant (of beheerplan) op te stellen waarin te hoge bomen binnen 400 meter vervangen worden bij einde levensduur door kleinere boomsoorten conform de molenbiotoophoogtes. Daarnaast adviseert De Hollandsche Molen om voor de eerste 100 meter vanuit de molen een apart regime te ontwikkelen, waarbij te hoge bomen rigoureuzer en frequenter te snoeien om zo de hoogte zoveel als mogelijk te reduceren, zonder de boom daadwerkelijk schade aan te doen. In geval van ziektes, plagen of schade aan bomen, zou de aanwezigheid van de molenbiotoop als extra argument in de afweging van een kapvergunning meegenomen dienen te worden.
Verder adviseert De Hollandsche Molen om een bewonersbijeenkomst te organiseren voor omwonenden met hoge bomen in de tuinen en daar uitleg te geven over de molenbiotoop en de invloed van de inrichting van particuliere tuinen. Desgewenst kan De Hollandsche Molen hierin ondersteuning geven.

<u>Reactie gemeente</u>
Het opstellen van een convenant (of beheerplan) over de aanpak van bomen bij einde levensduur is niet doelmatig, aangezien dit geen aanvullende werking heeft op de regels van voorliggend facetbestemmingsplan. Het einde van de levensduur wordt bepaald door ziekte of omwaaien. Er is niet een 'administratief' einde levensduur. Voor nieuwe aanplant gelden de regels van de molenbiotoop met de bijbehorende beperkingen in hoogte van volwassen bomen. Binnen de eerste 100 m zou volgens appellant een apart regime moeten gaan gelden voor rigoureuzer en frequenter snoeien. Snoei zorgt voor meer groei, dus dat biedt geen oplossing. In het geval van ziektes en plagen kan de molenbiotoop geen extra argument opleveren bij een kapvergunning, want de kapvergunning is gebonden aan de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening, waarin het afwegingskader is opgenomen.
Appellant adviseert om een bewonersbijeenkomst te organiseren voor omwonenden. De gemeente ziet hierin geen rol voor zichzelf weggelegd. De regels zijn voldoende duidelijk, en gemeente Nijmegen voldoet aan de verplichting die er geldt. Het staat appellant vrij om de omgeving te informeren over het effect van de omgeving op het functioneren van de molen.

Toelichting:
- *1.1 Vermelding Gelderse Molenbiotoopverordening.*
- *3.1 Herformulering tekst over instructieregels Omgevingsverordening Gelderland.*
- *Opnemen als bijlage 2: Molenbiotooprapport Witte Molen te Nijmegen*

Regels: Geen aanpassing
Verbeelding: Geen aanpassing

NB: de 19 aangeplante bomen aan de Graafseweg in 2022 worden elders herplant.

Bijlage 1 Bestaande bomen en beoordeling maatregelen

Boomsoort	Eigendom	Omschrijving	maatregel volgens molenbiotoop-rapport	Onderbouwing gemeente Nijmegen
Taxus	gemeente	9,4 m hoog	De boom zou getopt en in vorm gesnoeid kunnen worden, waarbij op het oude hout minimaal 3,4 meter wordt teruggenomen	Akkoord, maatregel kan uitgevoerd worden
Bruine beuk	particulier	Monumentale boom	In vorm snoeien	Onwenselijk voor het behoud van de boom i.v.m. grote snoeiwonden. Geen eigendom Nijmegen
Rij eiken	particulier	Bomen zijn te hoog	kandelaberen	Onwenselijk voor het behoud van de boom i.v.m. grote snoeiwonden. Geen eigendom Nijmegen
Rij platanen	gemeente	te hoog, langs Floraweg	kandelaberen	Historisch waardevolle hoofdboomstructuur. Grote bomen hebben voor de stad een hele grote waarde (historisch ecologisch, klimaat, ecosysteemdiensten). Kandelaberen is hierom niet wenselijk. We stellen dan ook voor de bestaande bomen in hun huidige vorm te behouden, het is net als de bebouwing een voldongen feit. Het weghalen van deze bomen lost het probleem van de verslechterde windvang niet op. De bestaande bebouwing maakt ook dat dit probleem blijft.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Facetbestemmingsplan Molenbiotoop met identificatienummer NL.IMRO.0268.FBPMolenbiotoop-VG01 van de gemeente Nijmegen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.6 bestaand

a. bestaande bouwwerken: een legaal bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
b. bestaand gebruik: het legale gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.7 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.8 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.9 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.10 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.11 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.12 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.13 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.14 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.15 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 peil

de plaats van waar in het kader van dit bestemmingsplan de hoogte wordt gemeten wordt als volgt bepaald:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil 23.5 m NAP' op 23,5 m +NAP;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil 30.5 m NAP' op 30,5 m +NAP.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Van toepassingverklaring

Dit bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan Molenbiotoop' is een aanvulling op de bestemmingsplannen die vóór de inwerkingtreding van dit facetbestemmingsplan zijn vastgesteld binnen het op de verbeelding opgenomen gebied/ gebieden. Het bepaalde in die bestemmingsplannen blijft van toepassing, met uitzondering van eventuele regels omtrent de molenbiotoop. Voor de regels omtrent de molenbiotoop geldt voorliggend 'Facetbestemmingsplan Molenbiotoop'.

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 4 Algemene aanduidingsregels

4.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

4.1.1 Algemene regels molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden ter bescherming en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element en ter behoud, beheer en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de molen de hierna volgende bepalingen.

4.1.2 Bouwregels

Op de in artikel 4.1.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van de daar geldende bestemming. Bouwen ten behoeve van die geldende bestemmingen is uitsluitend toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

a. het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen ten behoeve van de bestemming Wonen, Woongebied, Woondoeleinden, Erf en Tuin;
b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. het bouwen van gebouwen, anders dan bedoeld onder a, met een bouwhoogte die niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangegeven;
d. het herbouwen van bestaande gebouwen met de bestaande situering, nokrichting en kapvorm, waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte en bebouwde oppervlakte als maximum geldt.

4.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.2, teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden geldende bestemmingen toe te staan, mits de hierdoor hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig in gevaar worden gebracht. Hiertoe wordt advies ingewonnnen bij een terzake deskundige.

4.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op of in de in 4.1.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

1. het ophogen van gronden, voorzover dit gepaard gaat met bouwen;
2. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, voor zover het geen bouwwerken betreft, met een grotere hoogte dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangegeven en gemeten vanaf peil;
3. het planten van bomen en andere hoog opgaande begroeiing met een grotere

volwassenhoogte dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangegeven; waarbij bouwhoogte gelezen moet worden als hoogst toelaatbare hoogte van de volwassen boom en gemeten vanaf peil.

b Uitzonderingen

Het onder 4.1.4 onder a vervatte verbod geldt niet voor de volgende werken of werkzaamheden:

1. binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel die welke voortvloeien uit het normale gebruik;
2. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, is verleend;
3. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren.

c Voorwaarden voor verlenen

De onder 4.1.4 onder a bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, 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 van de molen, niet onevenredig in gevaar worden gebracht. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

5.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

5.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 5.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 5.1.1 met maximaal 10%.

5.1.3 Uitzonderingen

Artikel 5.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

5.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

5.2.2 Strijdig gebruik

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 5.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
b. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 5.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

5.2.3 Uitzonderingen

Artikel 5.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan Molenbiotoop'.

