Notitie als bijlage bij de brief aan de raad
Reactie VBL op Ruimtelijke Onderbouwing en op raadsvoorstel

Een belangrijker planologisch probleem dan alleen de inhoud van 814 m³
Het raadsvoorstel legt de nadruk op de overschrijding van de maximaal toegestane inhoud van 750 m³.
Maar bij bestudering van de ruimtelijke onderbouwing valt nog iets op.
Op pagina 5 staat dat:

- de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen binnen de bestemming Maatschappelijk 135 m² bedraagt;
- de nieuwe bedrijfswoning een grondoppervlakte van ruim 145 m² heeft;
- daarnaast een deel van het plangebied de bestemming Bos heeft, waar geen gebouwen zijn toegestaan.

Er is dus niet alleen sprake van een overschrijding van de toegestane inhoud, maar ook van de toegestane bebouwde oppervlakte.
Dat maakt de afwijking planologisch omvangrijker dan het raadsvoorstel doet vermoeden.

Vraag aan de gemeente: hoe wordt de volledige woning, inclusief de situering ten opzichte van de bestemmingsgrens, planologisch gelegitimeerd. Waarom is deze omvang noodzakelijk is en waarom niet wordt gekozen voor een kleiner ontwerp dat binnen de bestaande bouwmogelijkheden blijft.

De ruimtelijke onderbouwing geeft weliswaar een technische motivering voor de bouw van de woning, maar de wezenlijke vraag of deze nieuwe woning op deze bijzondere locatie ruimtelijk en functioneel noodzakelijk en aanvaardbaar is, wordt naar ons oordeel onvoldoende beantwoord.

Er zijn vijf punten die wij graag ter beantwoording aan het college en de raad zouden willen voorleggen:

1. De bedrijfswoning: wie heeft hier eigenlijk welk belang?
Op pagina 40 van de ruimtelijke onderbouwing staat iets wat in het raadsvoorstel nauwelijks aandacht krijgt:

- De initiatiefnemer is een particulier.
- Deze particulier heeft het perceel gekocht van de Molenstichting voor het Gelders Rivierengebied.
- Tussen de stichting en de particulier zijn contractuele afspraken gemaakt over het toezicht op de molen en de invulling van de bedrijfswoning (beheerderswoning).
- De particulier realiseert de woning voor eigen rekening.

Dit roept fundamentele vragen op.
De woning wordt gepresenteerd als een bedrijfswoning ten behoeve van de molen. Maar de molen wordt geëxploiteerd door een stichting. De woning wordt gebouwd door een particulier die grond van die stichting heeft gekocht.

We missen een overtuigende uiteenzetting van de feitelijke bedrijfsvoering en de relatie tussen de bewoner en de molen.

Onze vragen zijn:

1. Welke concrete werkzaamheden moeten door de bewoner worden uitgevoerd?
2. Hoeveel uren per week zijn hiermee gemoeid?
3. Waarom is permanente bewoning op het molenerf noodzakelijk?

4. Waarom kan het toezicht niet op een andere manier worden georganiseerd?
5. Is de woning juridisch en economisch voldoende verbonden aan de activiteiten van de molenstichting?
6. Welke contractuele afspraken zijn er gemaakt tussen de stichting en de particulier?Een contractuele afspraak tussen twee partijen is namelijk niet zonder meer een afdoende publiekrechtelijke waarborg voor de bedrijfsgebondenheid van een woning.

2. Het open landschap: de ruimtelijke onderbouwing is te gemakkelijk
In de ruimtelijke onderbouwing wordt de woning als landschappelijk inpasbaar beschouwd vanwege:

- de verdiepte aanleg;
- het groene sedumdak;
- de beperkte bouwhoogte aan de zijde van de molen;
- de architectonische vormgeving;
- de schanskorven als erfafscheiding.

Maar daarmee wordt de principiële vraag niet beantwoord.
De locatie ligt in een gebied dat in het bestemmingsplan is aangeduid als overige zone – open landschap. De bescherming van de openheid is daar expliciet als doel opgenomen.
De ruimtelijke onderbouwing beschrijft bovendien zelf de bijzondere historische betekenis van de molens en hun ligging in het open polderlandschap.
Toch wordt de aantasting van die openheid vooral beoordeeld vanuit de vraag of het ontwerp zo min mogelijk zichtbaar kan worden gemaakt, zie ook artist impressions..

Dat is naar onze mening een te beperkte benadering.
Een gebouw van 145 m², met een bouwhoogte van circa 7,3 meter, een nieuwe ontsluiting van circa 40 meter en een schanskorfafscheiding van 30 meter is geen ondergeschikte toevoeging.
De ontwikkeling verandert de inrichting van het molenerf wezenlijk.

3. De molenbiotoop: een interessant en kwetsbaar onderdeel
De ruimtelijke onderbouwing verwijst naar:

- een onderzoek naar de invloed van het windaanbod van 17 november 2021;
- een juridische memo over de molenbiotoop van 22 november 2024.

Het onderzoek uit 2021 gaat uit van een bosperceel ten zuiden van de molen. Dat bos is inmiddels gekapt.
De redenering in de onderbouwing is dat de bomen planologisch weer kunnen terugkomen en daarom bij de beoordeling van de windvang moeten worden meegenomen.
De conclusie luidt dat de woning nauwelijks invloed heeft op de windvang, omdat het bos al een grote verstoring veroorzaakt.

Dit verdient een nadere beoordeling.
Het onderzoek stelt namelijk zelf dat een eventueel effect van de woning op de windvang pas merkbaar wordt wanneer het bos wordt verwijderd.
Dat roept de vraag op of de juridische mogelijkheid van herplant voldoende zekerheid biedt om de feitelijke en toekomstige situatie op deze manier te beoordelen.

Wij willen daarom weten:

- Is er een bindende verplichting tot herplant van het bos?
- Is de herplant juridisch en planologisch daadwerkelijk verzekerd?
- Is onderzocht wat de invloed van de woning is bij een blijvend gekapt bos?
- Is het windonderzoek nog actueel en representatief voor de huidige situatie?

4. De omvang van het bouwplan wordt onderschat
De ruimtelijke onderbouwing beschrijft de afwijkingen van het bestemmingsplan als volgt:

Onderdeel	Toegestaan	Aangevraagd
Oppervlakte gebouwen	135 m²	circa 145 m²
Inhoud bedrijfswoning	750 m³	814 m³

Daarnaast wordt:

- een bestaande schuur van circa 31 m² gesloopt;
- een nieuwe woning van circa 145 m² gebouwd;
- circa 40 meter nieuwe ontsluiting aangelegd;
- circa 180 m² extra verharding voor de ontsluiting aangebracht;
- circa 30 meter schanskorfafscheiding gerealiseerd;
- circa 415 m² bestaande watergang gedempt en circa 500 m² nieuw water aangelegd.

Het gaat dus niet uitsluitend om het toevoegen van een woning. Het gaat om een complete herinrichting van een deel van het historische molenerf.

Deze ingreep verdient een integrale beoordeling, inclusief de gevolgen voor het landschap.
Het is heel vreemd dat het raadsvoorstel spreekt over een relatief kleinschalig initiatief. Die kwalificatie doet onvoldoende recht aan de bijzondere locatie en de cumulatieve gevolgen van alle werkzaamheden.

5. De geluidbelasting en de woonkwaliteit
De woning komt vlak bij de A15 en de Betuwelijn te liggen.
Uit het akoestisch onderzoek blijkt:

- Alleen de zuidgevel voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai.
- De hoogste gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 61 dB.
- Voor verschillende gevels zijn dove gevels noodzakelijk.
- Een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld.

De woning wordt dus gerealiseerd op een locatie waar aanzienlijke geluidbelasting aanwezig is.
Dit is niet automatisch een reden om de vergunning te weigeren. Maar het blijft vreemd om juist op deze locatie een nieuwe woning te willen bouwen, terwijl de woonkwaliteit door de nabijheid van de infrastructuur wordt beperkt.