

Notitie

betreft: Invloed bouwplan Ireneschool op molen De Vlijt te Wageningen
datum: 15 maart 2019
referentie: OO/JA//OA 15686-1-NO-001
van: ir. J.T. Akhnoukh
aan: mevr. M. van Driel

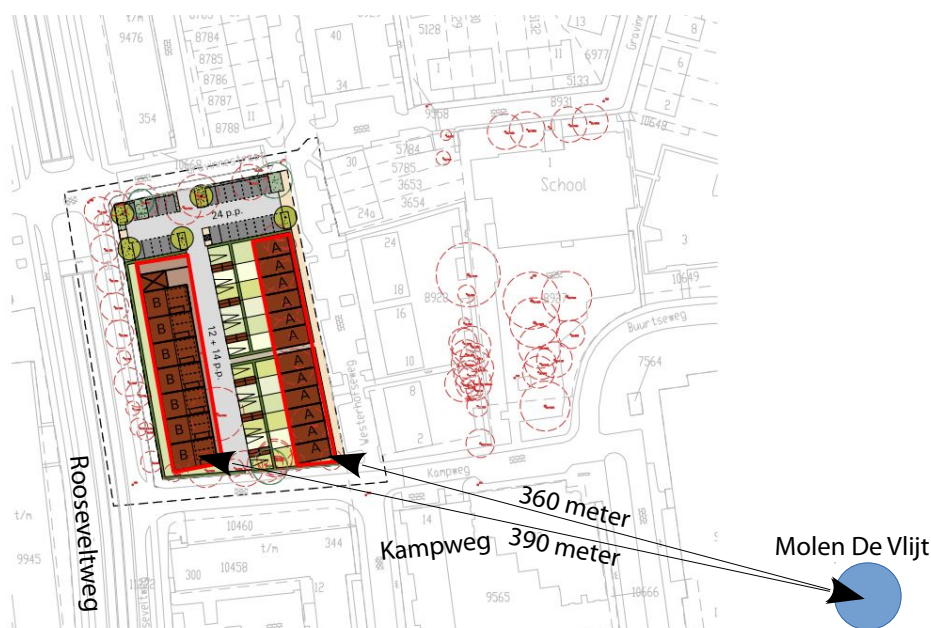
1 Inleiding

Aan de Rooseveltweg 350 te Wageningen is een bouwplan binnen de molenbiotoop van molen De Vlijt in ontwikkeling. Binnen de molenbiotoop zijn regels vastgelegd met betrekking tot de toegestane bouwhoogte. In voorliggende notitie wordt de toegestane bouwhoogte ter plaatse van het bouwplan bepaald.

2 Bouwplan

Het bouwplan omvat de bouw van 12 gezinswoningen (aangeduid met de letter A in figuur 2.1) en 24 appartementen (letter B). De exacte bouwhoogten hiervan zijn nog niet bekend. De kortste afstand tussen molen De Vlijt en een geplande woning van type A is circa 360 meter. De kortste afstand tussen molen De Vlijt en een gepland appartement van type B is circa 390 meter. Een aantal appartementen ligt op meer dan 400 meter afstand van molen De Vlijt en dus buiten de molenbiotoop.

f2.1 Plattegrond bouwplan en locatie molen schetsmatig weergegeven



3 Bestemmingsplan

Voor de toetsing van het effect van het bouwplan op de molenbiotoop is gebruikt gemaakt van de regels vastgelegd in het bestemmingsplan "Wageningen". Hierin staat het onderstaande vermeld.

28.2 vrijwaringszone - molenbiotoop

28.2.1 aanduidingsomschrijving

De ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van een vrije windvang voor de molen en de bescherming van de cultuurhistorische waarde van de molen.

28.2.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 21) mag op deze gronden niet hoger worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 166 meter van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;*
- b. binnen een afstand van 166 meter tot 400 meter van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/50 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.*

28.2.3 ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 28.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de provinciale molendeskundige.

28.2.4 aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van Burgemeester en Wethouders op de in artikel bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in artikel 28.2.2 is toegestaan voor bouwwerken;*
- b. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een bouwhoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 28.2.2 is toegestaan voor bouwwerken;*
- c. het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een uitgroeihoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 28.2.2 is toegestaan voor bouwwerken.*

28.2.5

Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de cultuurhistorische waarde van de molen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

28.2.6

Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van een onafhankelijk molendeskundige.

28.2.7

Geen aanlegvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

4 Berekening

Uit de AHN2 hoogtekaart is het maaiveldniveau ter plaatse van het bouwplan vastgesteld op circa 9,8 meter + NAP en het maaiveldniveau bij molen De Vlijt vastgesteld op 14,8 meter + NAP. De stellinghoogte van de molen is 7,2 meter (bron: molens.nl). Het onderste punt van de verticaal staande wiek ligt derhalve op $14,8 + 7,2 = 22,0$ meter + NAP.

Op basis van lid 28.2.2. van de hiervoor getoonde bestemmingsplanregels, de afstand van het bouwplan (> 166 meter) en de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek (22 meter + NAP), kan de toegestane bouwhoogte boven NAP-niveau bepaald worden middels: $\text{afstand}/50 + 22$. Dit resulteert in de onderstaande toegestane hoogten.

Geplande woning op 360 meter van de molen:

$$\begin{aligned}\text{Toegestane hoogte boven NAP-niveau} &= 360/50 + 22 + \text{NAP} \\ &= 29,2 \text{ meter} + \text{NAP}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Toegestane hoogte boven plaatselijk maaiveld} &= 29,2 - 9,8 \\ &= \underline{19,4 \text{ meter}}\end{aligned}$$

Geplande appartement op 390 meter van de molen:

$$\begin{aligned}\text{Toegestane hoogte boven NAP-niveau} &= 390/50 + 22 + \text{NAP} \\ &= 29,8 \text{ meter} + \text{NAP}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Toegestane hoogte boven plaatselijk maaiveld} &= 29,8 - 9,8 \\ &= \underline{20,0 \text{ meter}}\end{aligned}$$

5 Conclusie

De volgens de molenbiotoop toegestane hoogte ter plaatse van de dichtstbij de molen gelegen geplande woningen en appartementen bedragen respectievelijk 19,4 meter en 20,0 meter boven het plaatselijke maaiveld. De nieuwe bouwhoogte bedraagt maximaal 16 meter en voldoet hiermee aan de toegestane hoogte binnen de molenbiotoop. Een nadere analyse m.b.t. de windvang wordt derhalve niet nodig geacht.

Deze notitie bevat 3 pagina's



Mook,