



Advies Voorontwerpbestemmingsplan

Gemeente Wageningen
T.a.v. het college
Postbus 1
6700 AA WAGENINGEN

Datum

23 juli 2021

Zaaknummer

2021-009944

Onderwerp

vooroverleg bestemmingsplan
Wageningen, De Dreijen

Inlichtingen bij

5.1.2e

5.1.2e

post@gelderland.nl

Blad

1 van 4

Beste meneer, mevrouw,

Hartelijk dank voor het voorontwerpbestemmingsplan 'Wageningen, De Dreijen' dat we op 16 juli 2021 ontvingen. We hebben het plan bekeken. Hierbij ontvangt u onze reactie.

Inhoud van het voorontwerp

Op het voormalig universiteitsterrein De Dreijen is een plan ontwikkeld voor maximaal 80 woningen. Het plan bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen, beneden-bovenwoningen en hofwoningen. Er komen zowel (sociale) huurwoningen als koopwoningen.

Provinciaal belang

In het voorontwerp spelen provinciale belangen een rol. Het plangebied ligt deels in de molenbiotoop van molen De Vliet en in 'intrekgebied'. Wat betreft ons belang 'Wonen' zijn wij positief. Het plan bevat een zeer gedifferentieerd programma en in de planuitwerking is goed rekening gehouden met de aspecten 'duurzaamheid', natuurinclusiviteit, en biodiversiteit. De onderbouwing van de molenbiotoop is nog onvoldoende. Daarom brengen wij hierover een advies uit.

De bijlage is onderdeel van deze brief

U vindt ons advies in de bijlage. Ik verzoek u onze opmerkingen te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.

We horen het graag als u het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage legt. Gebruik hiervoor het e-formulier. U vindt dit formulier op www.gelderland.nl.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

 provincie
Gelderland

Datum

23 juli 2021

Zaaknummer

2021-009944

Blad

2 van 4

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met  5.1.2e

Ik wens u veel succes met het ontwerp van het bestemmingsplan.

Wij versturen deze brief in cc naar Waterschap Vallei en Veluwe

Met vriendelijke groet,
namens de algemeen directeur van de provincie Gelderland,



5.1.2e

Elke Zeijl
Teammanager Ruimte en Landschap

Bijlage:

advies

Voor deze brief geldt:

Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1

Onderbouwing van het advies

In uw plan speelt het provinciaal belang 'Molenbiotoop' een rol. Hier leest u waarom dit in uw plan nog onvoldoende is meegewogen.

Molenbiotoop

Ons beleid

Molens zijn belangrijk voor de identiteit van Gelderland. We streven er dan ook naar de molens in stand te houden. Onze ambitie is de omgeving van de molens zo in te richten dat de molens kunnen blijven draaien. We beschermen de ruimte rond de molens (de molenbiotoop) tegen ingrepen die de windvang van de molen beïnvloeden. In de toelichting op het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de nieuwe bebouwing of beplanting geen invloed heeft op het functioneren van de molen.

Afwegingen

De berekeningswijze voor de bouwhoogte van nieuwe bouwwerken binnen de molenbiotoop, die in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, is helaas incorrect. Het NAP-verschil wordt onjuist in de berekening meegenomen. De 1:50-regel die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, is een vereenvoudiging van de molenbiotoopformule. Bij toepassing van de 1:50-regel moet de afstand van de molen tot het nieuwe bouwwerk minus de zone (in dit geval 166 meter) worden aangehouden. Daarbinnen mag de hoogte niet meer zijn dan de onderste punt van de molenwiek (hoogte molenstelling). In het vigerende bestemmingsplan is die betreffende afstand onvolledig opgenomen. Bij de berekening met het NAP-verschil wordt vergeten de stellinghoogte te minderen. Bijvoorbeeld op een afstand van 300 meter is het resultaat uit deze formule 13.25 meter ofwel 28.25 meter +NAP. Op een afstand van 300 meter is de hoogte van het maaiveld 24.25 meter +NAP. Dat betekent dat – volgens een correcte toepassing van de formule - een bouwhoogte is toegestaan van 4.00 meter en geen 11.25 meter zoals berekend in de quickscan.

In een situatie als deze van molen De Vlijt, waarbij het maaiveld in de richting van de Wageningse Berg hoger is dan de hoogte molenstelling, volstaat de formule niet. Nader onderzoek is dan ook absoluut nodig voor een juiste onderbouwing.

Advies

Wij adviseren u om nader onderzoek te verrichten. Onderzocht moet worden wat de invloed is van de nieuwe ontwikkeling op de windvang van de molen in relatie tot de bestaande bebouwing tussen de molen en de nieuwe ontwikkeling.

Stikstof en Natura 2000

Wij adviseren u om voor dit plan een AERIUS-berekening uit te voeren.

Datum

23 juli 2021

Zaaknummer

2021-009944

Blad

4 van 4

Volgt uit die berekening dat er meer dan 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie is in een Natura 2000-gebied, dan is een ecologische voortoets nodig om vast te stellen dat er geen significante effecten zijn. Wij worden in dat geval graag betrokken.

Meer zicht op het effect van de ontwikkeling op Natura 2000 is nodig om de uitvoerbaarheid van uw plan te kunnen onderbouwen. Meer informatie over Stikstof en Natura 2000 vindt u via de website van bij12.nl en de website aanpakstikstof.nl.

Voor dit advies geldt:

Omgevingsverordening, artikel 2.64 (bescherming windvang molen)