

Toelichting

Bestemmingsplan

“Gemert-Bakel Buitengebied

April 2012

Molenbiotoop, molen “Volksvriend””

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Planopzet	1
Hoofdstuk 2. Planontwikkeling	2
2.1. Molenbiotoop in Gemert (Herstelactie)	2
Hoofdstuk 3. Economische haalbaarheid	4
3.1. Exploitatieplan	4
3.2. Planschade.....	4
Hoofdstuk 4. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	5
4.1 Vooroverleg.....	5
4.1.1. Provincie Noord Brabant	5
4.1.2. Waterschap Aa en Maas.....	5
4.1.3. VROM-inspectie	5
4.2. Zienswijzen	5
4.3. Ambtshalve aanpassingen.....	5

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

Sinds het verschijnen van het integrale bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010", hebben in ons buitengebied diverse planologische ontwikkelingen plaatsgevonden.

Na vier partiële herzieningen op dit bestemmingsplan, behoeft het plan toch nog een herziening op een aantal locaties.

Tot en met 14 mei 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel buitengebied herziening april 2012" ter inzage gelegen. Onderhavig locaties maakten deel uit van dit ontwerp bestemmingsplan. Op 5 juli 2012 is het bestemmingsplan "Gemert-Bakel buitengebied herziening april 2012" gedeeltelijk vastgesteld door de gemeenteraad.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan vooralsnog niet vastgesteld voor het onderdeel de molenbiotoop voor de molen "De Volksvriend" aan de Oudestraat in Gemert. Dit vanwege vragen over de status van de molen en de doelstelling van de molenbiotoop.

1.2 Planopzet

Voor de herstelactie wordt in hoofdstuk twee de situatie kort omschreven en aangegeven wat de veranderingen zijn. Eventueel van toepassing zijnd beleid wordt tevens aangehaald.

Hoofdstuk drie van deze toelichting gaat in op de algemene haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

In hoofdstuk vier is ten slotte ruimte opgenomen voor het vooroverleg; de resultaten en verwerking van zienswijzen; en eventuele ambtshalve aanpassingen.

Hoofdstuk 2. Planontwikkeling

2.1. Molenbiotoop in Gemert (*Herstelactie*)

2.1.1 Planbeschrijving

Aan de Oudestraat in Gemert staat de molen "De Volksvriend"

Voor de molenaar is een goede windvang van cruciaal belang – en voor een watermolenaar is dat een adequate watertoevoer. Maar dat is niet het enige. Molens vormen een karakteristiek - en uniek Nederlands - herkenningspunt in menig dorpsgezicht of landschap. En door de historische wisselwerking tussen molen en landschap is de molenbiotoop ook cultuurhistorisch van groot belang.

Bij de molenbiotoop is de ruimte die vrij wordt gehouden voor een goede windvang van cruciaal belang. Daarnaast staat met name de zichtbaarheid van de molen centraal. Deze is historisch zo gegroeid en maakt dat een molen vaak zo sfeerbepalend is.

2.1.2 Ruimtelijke onderbouwing

Aan de Oudestraat in Gemert staat de molen de Volksvriend.

Als men komende vanuit de richting Beek en Donk de bebouwde kom van Gemert via de Zuid-Om nadert, dan bevindt zich langs de weg aan de rotonde met de Oudestraat de molen die schuilgaat achter de grote mengvoederfabriek. Deze molen staat bij de Gemertenaar bekend onder de naam 'De Volksvriend'.

In 1863 werd de gemeente verzocht om aan de Oudestraat te Gemert een korenwindmolen te mogen bouwen. Gemeente en ingezetenen hadden daartegen geen bezwaren. In 1865/1866 liet de molenaar zich inschrijven als korenmolenaar op een windmolen. Aangenomen mag dus worden dat rond 1865 de molen in bedrijf kwam. Deze voorloper van De Volksvriend was een Zaanse achtkantige stellingmolen. Elke molen droeg van oudsher een naam en deze molen droeg de naam "De Ruyter". In 1884 wordt er een Hinderwetvergunning aangevraagd voor de oprichting van een stoomkoren en oliemaalderij bij de windmolen aan de Oudestraat.

Op 8 mei 1888 kreeg de molenaar vergunning voor de oprichting van een nieuwe molen. Er werd een stoer aandoende stenen beltmolen opgetrokken. Behalve het malen van graan, zou de molen ook gedroogde bast van eikenbomen tot run vormalen. Deze run werd gebruikt als looistof voor huiden. In Gemert waren in de tweede helft van de 19e eeuw nog verschillende leerlooiers gevestigd, voor wie de run belangrijk was.

In 1963 was De Volksvriend nog als enige windmolen in bedrijf.

In 1972 - de molen was toen al enige jaren niet meer in bedrijf - zakte bij een demonstratie één van de 27 meter lange wieken uit het molenkruis en bleef steken in de molenberg. In 1985 werd de andere wiek uit veiligheidsoverwegingen verwijderd. Sindsdien staat onze Volksvriend zonder armen.



Molen "De Volksvriend"

Voor de instandhouding van de Nederlandse molens wordt voortdurend gestreden. De strijd om de plek die molens in het landschap innemen is in volle gang. Steeds weer dreigen molens tussen oprukkende bebouwing of uitdijende beplanting te verdwijnen.

Molens zijn monumenten die de identiteit van menig Nederlands landschap bepalen. Daarom verdienen ze het om hun cultuurhistorische plek daarin te behouden. Molens zijn bovendien levende monumenten. Het zijn werktuigen. Voor hun werking stellen ze specifieke eisen aan hun omgeving. Wordt niet aan die eisen voldaan, dan is de molen gedoemd tot stilstaan en verval.

De omgeving waarmee een molen in relatie staat noemen we de molenbiotoop.

Een goede molenbiotoop is van fundamenteel belang voor de werking en/of het behoud van de molen. Voor de molenaar is een goede windvang van cruciaal belang – en voor een watermolenaar is dat een adequate watertoevoer. Maar dat is niet het enige. Molens vormen een karakteristiek - en uniek Nederlands - herkenningspunt in menig dorpsgezicht of landschap. En door de historische wisselwerking tussen molen en landschap is de molenbiotoop ook cultuurhistorisch van groot belang.

Bij de molenbiotoop is de ruimte die vrij wordt gehouden voor een goede windvang van cruciaal belang. Daarnaast staat met name de zichtbaarheid van de molen centraal. Deze is historisch zo gegroeid en maakt dat een molen vaak zo sfeerbepalend is.

2.1.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Het betreft hier een bestaande situatie welke als zodanig wordt bestemd. Er zijn geen concrete ontwikkelingen waardoor de financiële en maatschappelijke haalbaarheid hier niet specifiek onderzocht is. Er wordt niet verwacht dat er geen draagvlak voor deze herstelactie aanwezig zal zijn.

Hoofdstuk 3. Economische haalbaarheid

3.1. Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hoofdstuk 5 bevat een aantal financiële bepalingen, waaronder een regeling voor grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro) en een regeling voor tegemoetkoming in planschade (afdeling 6.1 Wro).

In afdeling 6.4. zijn de mogelijkheden aangegeven die een gemeente heeft om kosten te verhalen en om eisen te stellen met betrekking tot de inrichting, kwaliteit en uitvoerbaarheid van bouwlocaties. In artikel 6.12 is bepaald dat bij de vaststelling van verschillende gemeentelijke plannen die mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen, tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld op grond waarvan de gemeente de kosten van grondexploitatie kan verhalen. Dit is een verplichting die geldt voor bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en beheersverordeningen. Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:

- de bouw van een of meer woningen
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000m² of met een of meer woningen
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000m² bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m²

Het onderhavige bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor bouwplannen die in deze opsomming zijn genoemd. In principe zou er dus een exploitatieplan moeten worden vastgesteld. Maar deze verplichting geldt op grond van artikel 6.12.lid 2 sub a niet als er geen sprake is van kosten van grondexploitatie die verhaald moeten worden en als dat wel het geval is het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Met betrekking tot dit punt wordt het volgende opgemerkt.

- *Woningen:* het bestemmingsplan kent enkele meerdere ontheffingsmogelijkheden. Als een hiervoor een aanvraag wordt ingediend, is dat een particulier initiatief dat geheel voor rekening komt van de aanvrager en waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De ambtelijke kosten zijn verdisconteerd in de leges. Als er onverhoopt toch andere kosten zijn, dan dient ter zake een exploitatie- overeenkomst te worden afgesloten voordat de ontheffingprocedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd.
- *Hoofdgebouwen:* het onderhavige bestemmingsplan biedt voor diverse locaties een directe bouwtitel voor hoofdgebouwen, dit is bijvoorbeeld het geval op de agrarische bestemmingsvlakken. In de Nota van toelichting bij artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bouwplannen waarvoor al vergunning kon worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit, niet onder het regime van een exploitatieplan hoeven worden gebracht. Daarnaast zijn er locaties in opgenomen waarvoor al eerder een planologisch besluit is genomen, bijvoorbeeld in de vorm van een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een wijzigingsplan ex artikel 11 van die wet. Voor weer andere locaties geldt dat er sprake is van een in hoofdzaak conserverend plan en dat er ondergeschikte aanpassingen worden aangebracht.

3.2. Planschade

De aard van dit bestemmingsplan is in het voorgaande onderdeel beschreven. Bestaande rechten zijn gerespecteerd, nieuwe ontwikkelingen zijn behoudens de hiervoor concrete gevallen alleen mogelijk op basis van een flexibiliteitsbepaling. Zo nodig kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om een verhaalsovereenkomst op het gebied van mogelijke planschade af te sluiten. Artikel 6.4a. van de Wet ruimtelijke ordening maakt dit mogelijk.

Hoofdstuk 4. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

4.1 Vooroverleg

4.1.1. Provincie Noord Brabant

De provincie heeft op 9 maart 2012 telefonisch te kennen gegeven dat er geen directe belangen in het geding zijn met dit bestemmingsplan.

4.1.2. Waterschap Aa en Maas

Op 5 maart 2012 heeft Waterschap Aa en Maas gereageerd op het plan met de mededeling dat zij verder geen op- of aanmerkingen hebben op het plan en dat eventuele waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn.

4.1.3. VROM-inspectie

Eerder heeft de VROM-inspectie reeds per brief kenbaar gemaakt dat zij geen voorontwerpbestemmingsplannen hoeven in te zien, indien er geen nationaal belang in het geding is. Omdat er met dit bestemmingsplan geen nationale belangen in het geding zijn, is er geen nader vooroverleg met de VROM-inspectie gevoerd.

4.2. Zienswijzen

Zie nota van zienswijzen.

4.3. Ambtshalve aanpassingen

Zie nota van ambtshalve aanpassingen.