

Gemeente Achtkarspelen  
Afdeling Ontwikkeling  
t.a.v. mevr. Freja van der Lugt  
Postbus 2  
9285 ZV Buitenpost

Uw brief:  
Uw kenmerk:  
Behandeld door: JPV  
Ons kenmerk: 18JPV-40

Betreft: Zienswijze Surhuisterveen – Molenweg 77

Amsterdam, 12 juli 2018

Geacht college burgemeester en wethouders van de gemeente Achtkarspelen,

Namens de vereniging De Hollandsche Molen wil ik middels deze brief onze zienswijze kenbaar maken ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan van Surhuisterveen – Molenweg 77.

Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft een regeling voor het realiseren van 19 woningen op de locatie Molenweg 77, hoek De Dellen te Surhuisterveen. Deze woningen liggen op een afstand van 100 tot 220 meter afstand van de Nôtmûne Koartwâld. Het plan bestaat uit drie vrijstaande woningen gelegen aan De Dellen, vier vrijstaande woningen aan de Molenweg en daarnaast zes 2-onder-1 kap woningen aan De Dellen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen en een kap en zullen een maximale nokhoogte krijgen van 11 meter vanaf maaiveld.

In de huidige situatie staan opstallen van Folkerts, bestaande uit twee bouwlagen en een bouwhoogte van circa 6 meter vanaf maaiveld. Enkel de entree steekt hier bovenuit, doch is deze grotendeels transparant en wind doorlatend.

De Hollandsche Molen maakt zich zorgen over de verslechtering van de molenbiotop van de Nôtmûne Koartwâld door de toekomstige bouwplannen. Niettemin, omdat de bouwhoogtes van de toegestane plannen 3 tot 4,5 meter hoger zullen zijn dan de huidige bebouwing, maar ook omdat in het huidige bestemmingsplan een molenbiotop met een zone van slechts 100 meter is opgenomen.

### Vrijwaringszone molenbiotop

Bij het voorbereiden van het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de molenbiotop met een straal van 100 meter. Deze is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan De Lauwers.

Daardoor vallen de nu ingetekende woningen buiten deze zone.

Echter, een molenbiotop met een straal van 100 meter is uiterst ongebruikelijk. De Hollandsche Molen heeft in 1982<sup>1</sup> en 1995<sup>2</sup> een formule voor het berekenen van de aanvaardbare hoogte van obstakels in de molenbiotop gepubliceerd. Deze formule gaat uit van een straal van 500 meter. In de praktijk worden door de meeste gemeenten en provincies een straal van 400 meter aangehouden. Indien de biotoopformule met een straal van 400 meter gehanteerd wordt voor de molenbiotop van de Nôtmûne Koartwâld in Surhuisterveen, zal blijken dat de bouwplannen volledig in deze

<sup>1</sup> De Hollandsche Molen, 1982. De inrichting van de omgeving van molens. Rapport van de werkgroep Molenbiotop van De Hollandsche Molen, Vereniging tot behoud van molens in Nederland. Amsterdam.

<sup>2</sup> De Hollandsche Molen, 1995. Handleiding Molenbiotop. Uitgave van de Projectgroep Molenbiotopcampagne van De Hollandsche Molen, Vereniging tot behoud van molens in Nederland. Amsterdam.

### Dé molenvereniging van Nederland



vrijwaringszone vallen. In de bijlage vindt u de berekening van de aanvaardbare obstakelhoogte volgens de formule van de Hollandsche Molen.

In de provinciale structuurvisie Grutsk op e Romte en in de provinciale verordening Romte Fryslân 2014 worden traditionele windmolens als kernkwaliteit van cultuurhistorische waarden benoemd. De Hollandsche Molen vindt dat de gemeente Achtkarspelen met de bovengenoemde vrijwaringszone van slechts 100 meter geen recht doet aan de cultuurhistorische waarde van de Nôtmûne Koartwâld te Surhuisterveen.

## **Bouwhoogtes**

Indien een biotoopformule met een vrijwaringszone van 400 meter straal aangehouden wordt, blijkt dat de maximale bouwhoogte circa 6,20 tot 7,51 meter vanaf maaiveld zou mogen zijn. Dit correspondeert ongeveer met twee bouwlagen zonder kap, zoals in de huidige situatie eveneens het geval is.

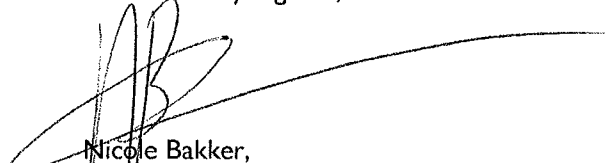
Hoewel in het vigerende bestemmingsplan ook al bouwhoogtes zijn toegestaan hoger dan de huidige bebouwing, gaat het bij de beoordeling van de molenbiotoop om de feitelijke situatie. Wanneer de woningen zoals gepresenteerd op de tekeningen daadwerkelijk worden gerealiseerd, dan zal de windvang van de molen verder achteruit gaan. Er ontstaat aan de andere zijde van de Molenweg een aaneengesloten stenen wand met hoogtes tussen de 9,5 en 11 meter. Deze overschrijdt de molenbiotoopnorm met 3 tot 4,5 meter. Omdat de herinrichtingslocatie zich ten zuidwesten en westen van de molen bevindt, zal de windvang van de molen zeer frequent nadelig worden beïnvloed door de aanwezigheid van de woningen. Als we kijken naar de windstatistieken, dan komt de bruikbare maalwind voor de molen het meest frequent uit deze richting. Daarom is het noodzakelijk om te bekijken of de hoogtes van de woningen nog kunnen worden bijgesteld tot maximale bouwhoogtes die naar voren komen uit de bovenstaande toepassing van de molenbiotoop formule.

## **Advies**

De Hollandsche Molen adviseert de gemeente Achtkarspelen om het bestemmingsplan aan te passen door de molenbiotoopregeling met een vrijwaringszone van 400 meter op te nemen, zoals gebruikelijk is bij naburige gemeenten. Daarbij is het van belang om deze regeling van toepassing te laten zijn voor bebouwing, bouwwerken en aanplant van groen.

Daarnaast adviseert De Hollandsche Molen om de bouwhoogtes van de woningen op het terrein van Folkerts aan te passen naar genoemde bouwhoogtes van circa 6,20 en 7,51 meter.

Met vriendelijke groet,



Nicole Bakker,  
directeur

Bijlage: Biotoopformule en biotoopberekening Nôtmûne Koartwâld.

## **Dé molenvereniging van Nederland**



## Bijlage

### Biotoopformule:

De 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 biotoopformule wordt dus vooral toegepast om te kunnen bepalen of een obstakel op een bepaalde afstand van de molen al dan niet 'te hoog' is. 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:

$H(x)$  = maximale 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 gevluucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling)

Wil men de afstand berekenen waarop een obstakel van een bepaalde hoogte geplaatst mag worden, dan is de volgende, herschreven formule praktischer.

$$X = n * (H(x) - c * z)$$

De twee gebruikte constanten in bovenstaande formules behoeven een nadere toelichting. Zij houden verband met de maximaal toelaatbare windreductie waarbij een molen nog zonder grote problemen in bedrijf kan zijn. Bij een reductie van de wind tot 95% neemt het vermogen van een molen met 14% af. Een nog grotere windreductie zorgt al snel voor een reductie in het molenvermogen van 25%. Daardoor dreigt een onwerkbaar situatie te ontstaan. De algemeen gebruikte waarden voor de constanten zijn gebaseerd op een compromis. Als uitgangspunt is gekozen voor een maximaal toelaatbare windreductie van 5%. Deze waarde is verwerkt in de constanten  $n$  en  $c$ .

Een tweede factor waarmee rekening dient te worden gehouden is de 'ruwheid' van het oppervlak rond de molen, die van invloed is op de windsnelheid. 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 slechts 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 zijn 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 vijftien maal hun hoogte. Wijngaarden, maisvelden en dergelijke

### Dé molenvereniging van Nederland



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 plaatse de biotoop te bekijken en de ruwheid van het terrein in 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. Bij grondzeilers dient zodoende 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 sprake van een toelaatbare situatie. Alles wat boven de lijn uitkomt dient kritisch te worden bekeken.

Bij strikte toepassing van de biotoopformule kan blijken dat rond een stellingmolen ook obstakels die onder de stellinghoogte blijven niet aanvaardbaar zijn, zelfs op een afstand van meer dan 100 meter. Theoretisch is dat juist. Zoals elders uitgelegd, reikt de invloed van een obstakel namelijk tot ongeveer tweemaal zijn eigen hoogte. In de praktijk is dit echter moeilijk te verkopen. In de praktijk wordt daarom aangehouden dat alles wat niet hoger is dan de stellinghoogte aanvaardbaar is.

### **Biotoopberekening Nôtmûne Koartwâld:**

Het bouwplan ligt op een afstand tussen de 100 en 220 meter van de molen. Het is mogelijk om de maximale bouwhoogtes die volgen uit de biotoopformule te berekenen. Hierbij gaan we uit van de volgende parameters:

$n=50$

$c=0,2$

$z=15,55$  (stellinghoogte is 6,20 meter, het gevucht is 18,70 meter, dus  $6,20+0,5*18,70$ )

Het invullen van de formule levert het volgende beeld op:

Afstand tot de molen (in meters):	Maximale bouwhoogte (in meters):
100	6,20
150	6,20 (waarde is lager dan de stellinghoogte)
154,50	6,20 (de biotooplijn snijdt de stellinghoogte)
160	6,31
170	6,51
180	6,71
190	6,91
200	7,11
210	7,31
220	7,51

## **Dé molenvereniging van Nederland**

Aan:  
Gemeentebestuur  
Gemeente Achtkarspelen  
Postbus 2  
9285 ZV Buitenpost

per mail

NR 0180144

Datum : 15 juni 2018

Onderwerp : Inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan Molenweg 77

Geacht gemeentebestuur,

Naar aanleiding van de gemeentelijke publicatie over het voorontwerp-bestemmingsplan Molenweg 77 i.c. de woningbouwplannen op het Folkertsterrein en daarmee gepaard gaande aanvraag tot het wijzigen van de huidige bestemming van de grond waarop deze bouw zou moeten plaatsvinden, doen we u de volgende reactie toekomen.

Als bestuur van de Stichting Feanster Moune, richten we ons met grote zorg tot u. Onze zorg bestaat er uit de woningbouw op deze plek, in de geplande vorm, het voortbestaan van onze monumentale molen in gevaar brengt.

Zoals u ongetwijfeld weet is deze "Nôtmûne Koartwâld" één van de weinige monumenten is, die Surhuisterveen nog kent en de laatste monumentale molen in de gemeente Achtkarspelen.

Daar zijn we erg trots op en veel inwoners van Surhuisterveen en Surhuizum met ons. En voor het bestaan van onze molen zullen we, indien, nodig strijden.

Naar aanleiding van de eerste publicaties in de regionale bladen hebben we a, met ondersteuning van Vereniging De Hollandse Molen, informatie ingewonnen bij de gemeente en daarbij hebben we inzage gekregen in de informatie die op dat moment voorhanden was bij de gemeente Achtkarspelen.

Kort weergegeven kwamen daarbij de volgende aandachtspunten naar voren:

- de aanvragende partij voor het terrein de gemeente heeft verzocht (of gaat verzoeken) de bestaande bestemming van het perceel Folkerts wijzigen naar woningbouwbestemming en daarbij onder dezelfde voorwaarden te vallen als die van toepassing is op de omringende woningbouw.
- De aanvragende partij heeft daarvoor een ontwerpplan ingediend, en dit is ook al gepubliceerd in de streekbladen, met daarop ingetekend woningen met een nokhoogte van 9 tot 11,5 meter.
- Het toestemmen in de gevraagde bestemmingswijziging door de gemeente Achtkarspelen zou deze bouwplannen met de ingetekende bouwhoogten ook mogelijk maken.
- Het voorontwerp-bestemmingsplan zou in de zomerperiode ter inzage worden gelegd.

We willen benadrukken dat we geen problemen hebben met woningbouw in Surhuisterveen. We hebben echter wel grote problemen en bezwaren tegen de geplande woningbouw op het terrein Molenweg 77 en de aard van de bestemmingswijziging van de grond.

### **Onze bezwaren**

De bezwaren van het bestuur van de Feanster moune zijn de volgende.

Bij het voorbereiden van de plannen is steeds uitgegaan van een molenbiotoop van 6 meter met een straal van slechts 100 meter. Deze is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan De Lauwers. Daardoor vallen de nu ingetekende woningen - net - buiten deze zone.

Uit de bij de Vereniging Hollandse Molen ingewonnen informatie blijkt dat in Nederland wordt uitgegaan van een molenbeschermingszone met een straal van 400 meter. In de bestaande bestemmingsplannen voor Surhuisterveen blijkt echter dat t.a.v. de molenbiotoop regels slechts worden uitgegaan van een molenbeschermingszone van 100 meter.

Als de, algemeen gehanteerde molenbeschermingszone van 400 meter ook in Surhuisterveen wordt gehanteerd, dan zou het gehele bouwplan binnen de molenbiotoop van de molen vallen.

Bij de gehanteerde normen van de molenbeschermingszones geldt een molenbeschermingszone van 6 meter voor de eerste 100 meter en vervolgens een olopende beschermingszone tussen de 100 en 400 meter. Voor de Nôtmûne Koartwâld zou de bouwhoogte tussen de 100 en 220 meter kunnen daarbinnen kunnen oplopen tot van 6 meter tot 7.51 meter.

(Voor meer inhoudelijke en technische informatie verwijzen we naar bijlage 1, over het begrip molenbiotoop en molenbeschermingszones verwijzen we u naar de bijlage, een notitie van de Vereniging De Hollandse Molen.)

### **Wat zijn de gevolgen van de toepassing van de gedateerde molenbeschermingszones voor de Feanster Moune ?**

Wanneer de woningen zoals gepresenteerd op de tekeningen daadwerkelijk worden gerealiseerd, dan zal de windvang van de molen verder achteruit gaan. Omdat de herinrichtingslocatie zich ten zuidwesten en westen van de molen bevindt, zal de windvang van de molen zeer frequent nadelig worden beïnvloed door de aanwezigheid van de woningen. Als we kijken naar de windstatistieken, dan komt de bruikbare maalwind voor de molen het meest frequent uit deze richting.

Daarom is het noodzakelijk, voor het voortbestaan van de molen, dat de wijzigingsaanvraag van het bestemmingsplan voor Molenweg 77 wordt verworpen, tenzij hoogtes van de te bouwen woningen worden bijgesteld.

Daarnaast is het zaak om, via het (eventueel aan te passen)bestemmingsplan te regelen, dat in de koopacties van de nieuw te realiseren woningen wordt opgenomen dat het niet is toegestaan om hoog opgaand groen aan te planten (conform de molenbiotoopnormen).

Als dit niet gebeurt en wordt gehandhaafd, zal dit de molenbiotoop in de toekomst verder doen verslechteren.

### **Korte samenvatting van bezwaren en argumenten**

Kort samengevat komt het er op neer dat de gevraagde aanpassing van het bestemmingsplan dient te worden geweigerd, dan wel dient te worden aangepast en wel om de volgende redenen:

- De beoogde woningen zullen worden gebouwd op een afstand tussen de 100 en 220 meter van de molen met een nokhoogte van 9 tot 11,5 meter.
- Er ontstaat aan de andere zijde van de Molenweg een aaneengesloten stenen wand met hoogtes tussen de 9,5 en 11 meter. Deze overschrijdt de gebruikelijke molenbiotoopnorm met 3 tot 4,5 meter. Bij realisatie van de geplande woningen zal de windvang van de molen verder achteruit gaan.
- De Feanster Moune zal hiervan grote hinder ondervinden, zo wijst het advies van de Vereniging De Hollandse molen uit. Dit wordt nog verstrekt door het feit dat de beoogde bouwlocatie zich voornamelijk westelijk van de molen bevindt.
- De molen is voor een belangrijk deel afhankelijk van de wind, die krachtig genoeg is om de molenstenen in beweging kan brengen. Als de molen niet meer kan malen, is de molen geen levend maar een "dood" monument zonder enige educatieve waarde.

- Van belang is ook dat de draaiuren van onze molen al beperkt zijn, door het feit dat we de molen volledig moeten laten draaien vrijwilligers, die beperkt (alleen in vrije tijd) inzetbaar zijn.
- De Feanster Moune heeft al te maken met de bestaande bebouwing en begroeiing die was toegestaan op het moment dat de restauratie in 1992 werd voltooid. Deze verstoringen van de molenbiotoop waren en zijn door ons en de gemeente helaas niet meer (of moeilijk) te beïnvloeden.
- Bij toekomstige bouwplannen is het echter wel mogelijk rekening te houden met de belangen van de molen. Zowel wat betreft zijn aantrekkelijkheid voor bezoekers (PR-waarde), als wat betreft de exploitatie hebben we alle wind hard nodig. Het is het kurkje waar de molen thans op drijft.

We willen er tenslotte nog op wijzen dat de gemeente Achtkarspelen in eerdere situaties (in een koopovereenkomst bij aankoop van grond achter de molen in 1992) heeft aangegeven de molenbiotoopnormen, overeenkomstig de Handleiding van de vereniging De Hollandse Molen, te willen hanteren. We mogen er toch van uitgaan dat de gemeente hier nog steeds achter staat en thans ook rekening wil houden met deze normen.

Hiermee willen we onze eerste inspraakreactie besluiten. We hopen eigenlijk dat dit voldoende is om de - voor onze molen - onzalige bestemmingsplanwijziging af te keuren, dan wel met zodanige aanpassingen hiervan te komen, dat er voor de Feanster Molen geen verdere verslechtingen ontstaan t.a.v. de molenbiotoop.

We willen ook nog graag gebruik maken van de mogelijkheid van een mondelinge inspraakreactie en zullen hiertoe een afspraak maken.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de Nôtmûne Koartwâld  
J.D. Benedictus, voorzitter.

Adresinfo:

[Redacted]

[Redacted]

[molenaar@feanstermoune.nl](mailto:molenaar@feanstermoune.nl)

privé:

[Redacted]

[Redacted]

Bijlage 1 : Informatienota van de Vereniging De Hollandse molen



## Notitie

Betreft: Biotoop Nôtmûne Koartwâld Surhuisterveen  
Aan: Stichting De Feanster Moune  
Van: Mark Ravesloot  
Datum: 23 mei 2018

---

Dinsdag 15 mei j.l. hebben dhr. J.D. Benedictus en ondergetekende overleg gehad met mevrouw Van der Lugt, adviseur ruimte bij de gemeente Achtkarspelen over de bouwplannen op de locatie Folkerts en de mogelijke invloed daarvan op de molenbiotoop van de nabijgelegen Nôtmûne Koartwâld. Tijdens het gesprek zijn er tekeningen overlegd waarop woningen stonden ingetekend met nokhoogtes tussen 9,5 en 11 meter. Langs de Dellen ging het om een drietal vrijstaande woningen, langs de Molenweg om een viertal vrijstaande woningen en achter de huizen aan de Zwitserlaan 2 x 3 blokken twee-onder-een-kapwoningen. Het bestemmingsplan moet nog wel worden aangepast, het voorontwerp bestemmingsplan wordt in de zomermaanden ter inzage gelegd.

Bij het voorbereiden van de plannen is steeds uitgegaan van een molenbiotoop met een straal van slechts 100 meter. Deze is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan De Lauwers. Daardoor vallen de nu ingetekende woningen buiten deze zone. Echter, normaalgesproken wordt uitgegaan van een molenbeschermingszone met een straal van 400 meter. Als deze ook in Surhuisterveen zou worden gehanteerd, dan zou het gehele bouwplan binnen de molenbiotoop van de molen vallen. Omdat het bestemmingsplan nog moet worden vastgesteld om de woningbouw daadwerkelijk mogelijk te maken, is het de moeite waard om hier aandacht voor te vragen en de politiek te informeren. Ambtelijk is steeds gecommuniceerd aan de planopstellers dat de molenbelangen niet in het geding zijn door toedoen van de nu opgestelde plannen. Uiteraard wil Stichting De Feanster Moune dit in de praktijk nagaan en daarom is ter plekke bekeken wat de consequenties zijn van de woningbouwplannen voor de windvang en zichtbaarheid van de molen. Dat wordt in deze notitie gedaan door eerst de molenbiotoopformule toe te passen en de bijbehorende maximale bouwhoogtes te berekenen en vervolgens deze toe te passen op de bestaande situatie.

### Biotoopformule:

De 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 biotoopformule wordt dus vooral toegepast om te kunnen bepalen of een obstakel op een bepaalde afstand van de molen al dan niet 'te hoog' is. 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.

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

~~Waarvoor:~~

$H(x)$  = maximale 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 gevluucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling)

Wil men de afstand berekenen waarop een obstakel van een bepaalde hoogte geplaatst mag worden, dan is de volgende, herschreven formule praktischer.

$$X = n * (H(x) - c * z)$$





## Notitie

De twee gebruikte constanten in bovenstaande formules behoeven een nadere toelichting. Zij houden verband met de maximaal toelaatbare windreductie waarbij een molen nog zonder grote problemen in bedrijf kan zijn. Bij een reductie van de wind tot 95% neemt het vermogen van een molen met 14% af. Een nog grotere windreductie zorgt al snel voor een reductie in het molenvermogen van 25%. Daardoor dreigt een onwerkbaar situatie te ontstaan. De algemeen gebruikte waarden voor de constanten zijn gebaseerd op een compromis. Als uitgangspunt is gekozen voor een maximaal toelaatbare windreductie van 5%. Deze waarde is verwerkt in de constanten  $n$  en  $c$ .

Een tweede factor waarmee rekening dient te worden gehouden is de 'ruwheid' van het oppervlak rond de molen, die van invloed is op de windsnelheid. 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 slechts 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 zijn 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 vijftien maal hun hoogte. Wijngaarden, maisvelden 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 plaatse de biotoop te bekijken en de ruwheid van het terrein in 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. Bij grondzeilers dient zodoende 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 sprake van een toelaatbare situatie. Alles wat boven de lijn uitkomt dient kritisch te worden bekeken.

Bij strikte toepassing van de biotoopformule kan blijken dat rond een stellingmolen ook obstakels die onder de stellinghoogte blijven niet aanvaardbaar zijn, zelfs op een afstand van meer dan 100 meter. Theoretisch is dat juist. Zoals elders uitgelegd, reikt de invloed van een obstakel namelijk tot ongeveer tweemaal zijn eigen hoogte. In de praktijk is dit echter moeilijk te verkopen. In de praktijk wordt daarom aangehouden dat alles wat niet hoger is dan de stellinghoogte aanvaardbaar is.



## Notitie

### Biotoopberekening Nôtmûne Koartwâld:

Het bouwplan ligt op een afstand tussen de 100 en 220 meter van de molen. Het is mogelijk om de maximale bouwhoogtes die volgen uit de biotoopformule te berekenen. Hierbij gaan we uit van de volgende parameters:

$$n=50$$

$$c=0,2$$

$$z=15,55 \text{ (stellinghoogte is 6,20 meter, het gevlucht is 18,70 meter, dus } 6,20+0,5*18,70)$$

Het invullen van de formule levert het volgende beeld op:

Afstand tot de molen (in meters):	Maximale bouwhoogte (in meters):
100	6,20
150	6,20 (waarde is lager dan de stellinghoogte)
154,50	6,20 (de biotooplijn snijdt de stellinghoogte)
160	6,31
170	6,51
180	6,71
190	6,91
200	7,11
210	7,31
220	7,51

### Huidige situatie:

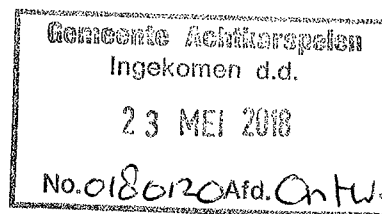
De huidige opstallen van Folkerts hebben twee bouwlagen en zullen ongeveer 6 meter hoog zijn. De entree steekt daar iets bovenuit, maar die is grotendeels transparant en wind doorlatend. Dat betekent dat de molen in de huidige situatie geen hinder ondervindt van de huidige opstallen. Wel staan er tussen het wooncentrum en de molen in diverse bomen die ruim hoger zijn dan de achterliggende bebouwing. Ze hebben kruinhoogtes van 12 tot 15 meter hoog. Er is gelukkig geen sprake van een gesloten wand, de wind kan er nog wel tussendoor, maar er is wel sprake van serieuze windhinder. De beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen dan ook in samenhang met de aanwezigheid van het genoemde groen te worden beoordeeld.

### Gevolgen:

Hoewel in de huidige situatie ook al bouwhoogtes zijn toegestaan hoger dan de huidige bebouwing, gaat het bij de beoordeling van de molenbiotoop om de feitelijke situatie. Wanneer de woningen zoals gepresenteerd op de tekeningen daadwerkelijk worden gerealiseerd, dan zal de windvang van de molen verder achteruit gaan. Er ontstaat aan de andere zijde van de Molenweg een aaneengesloten stenen wand met hoogtes tussen de 9,5 en 11 meter. Deze overschrijdt de molenbiotoopnorm met 3 tot 4,5 meter. Omdat de herinrichtingslocatie zich ten zuidwesten en westen van de molen bevindt, zal de windvang van de molen zeer frequent nadelig worden beïnvloed door de aanwezigheid van de woningen. Als we kijken naar de windstatistieken, dan komt de bruikbare maalwind voor de molen het meest frequent uit deze richting. Daarom is het noodzakelijk om te bekijken of de hoogtes van de woningen nog kunnen worden bijgesteld tot maximale bouwhoogtes die naar voren komen uit de bovenstaande toepassing van de molenbiotoop formule.

**Gemeente Achtkarspelen**

T.a.v. het college van burgemeester en wethouders  
Postbus 2  
9285 ZV Buitenpost



Surhuisterveen, 16 mei 2018

**Betreft:** Inspraak/zienswijze voorontwerp-bestemmingsplan Molenweg-De Dellen te Surhuisterveen

Geacht college,

In het raadsbesluit van 19 april jl. heeft de gemeenteraad besloten om kennis te nemen van het voorstel tot herstructurering naar woningbouw op de locatie Molenweg 77 te Surhuisterveen en om de procedures te starten ten aanzien van het bestemmingsplan en de aanpassing van de welstandsnota en de geurverordening voor dit projectgebied. In verband hiermee en na overleg met mijn juridisch adviseur, de heer mr. J.M. Moolhuizen, deel ik u het volgende mede.

Ik ben eigenaar van het direct aan dit plan grenzende woonhuis aan de Molenweg 75 (perceel kadastraal bekend gemeente Surhuizum sectie B nummer 9141). Mede ook naar aanleiding van mijn gesprek op 19 maart jl. met mevrouw Freja van der Lugt en mevrouw Joke Camfferman van uw gemeente, maak ik hierbij (alvast) gebruik van de mogelijkheid tot inspraak c.q. een zienswijze kenbaar te maken. Het voor mij meest belangrijke punt ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan is het volgende.

**Erfdienstbaarheid van weg**

Op basis van het voorontwerp concludeer ik dat het bestemmingsplan inbreuk maakt op een ten behoeve van mijn perceel rechtsgeldig gevestigde erfdienstbaarheid (recht van weg). Dit recht zorgt ervoor dat ik ten laste van het perceel, kadastraal bekend gemeente Surhuizum sectie B nummer 9142, kan komen van en gaan naar de openbare weg. De erfdienstbaarheid betreft een beperkt recht dat ook na verkoop op het perceel blijft rusten.

De tekeningen in het voorontwerp laten zien dat de geplande woningen zo dicht op mijn perceel worden gebouwd, dat inbreuk wordt gemaakt op bovengenoemde erfdienstbaarheid. Hierdoor kan ik in de geplande situatie niet meer veilig met mijn voertuig van en naar de openbare weg komen. De strook waarop het recht rust is 4,5 meter breed in de lengterichting van mijn perceel (aan de zijkant van mijn woning) en 3,5 meter in de breedterichting van mijn perceel (achter mijn woning). Dit laatste heeft ook te maken met het verdeelstation van Liander, waarover meer verderop in deze brief. Op bijgaande tekening heb ik deze stroken met rood-witte arcering (bij benadering) weergegeven (zie bijlage). Bovendien vraag ik me op basis van de tekeningen in het voorontwerp-bestemmingsplan af of de tekeningen überhaupt al een correcte weergave zijn van de juridische werkelijkheid. Nog los van de erfdienstbaarheid, lijken de erfgrenzen van het plan ook voorbij de grenzen van mijn perceel te lopen.

In het kader van een bestemmingsplanprocedure dient beoordeeld te worden of een plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en niet in strijd is met het recht. Naar mijn mening is er met het voorgaande sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. De aanwezigheid van mijn zakelijke recht staat immers aan de verwezenlijking van het plan binnen de planperiode in de weg en tevens staat vast dat niet binnen de planperiode tot opheffing van het zakelijk recht zal worden overgegaan. In dat kader is ook het volgende van belang.

Eind vorig jaar is door de (voormalig) eigenaren van de meubelzaak, de verkopende makelaar, alsmede bouwbedrijf U.Veenstra, op onheuse wijze druk op mij uitgeoefend om dit recht te laten vervallen dan wel dit recht sterk in te perken. Middels een schriftelijke reactie heb ik uitdrukkelijk aangegeven dat ik **geen afstand** van dit recht wil doen. Tevens heb ik toen aangegeven dat ik alsnog

bereid was om een redelijk voorstel omtrent wijziging van de erfdienstbaarheid in overweging te nemen. Daarbij was wel de belangrijkste voorwaarde dat het voor mij te allen tijde mogelijk blijft om vanaf mijn erf op een veilige wijze, zonder risico op schade, met mijn voertuig de openbare weg te bereiken. Hiervoor is ook het kunnen draaien met een voertuig noodzakelijk om niet achteruit de stoep, het fietspad en de weg op te moeten rijden. Nadien heb ik van geen van de genoemde betrokkenen nog iets vernomen en tevens ben ik niet uitgenodigd voor informatieavonden over de plannen, waarvan ik achteraf hoorde dat die er zijn geweest.

#### **Verdeelstation Liander**

Een ander punt dat voor mij van belang is, is dat ik volgens een rechtsgeldig beding verplicht ben om Netbeheerder Liander via mijn perceel toegang te geven om bij een aan mijn perceel grenzend verdeelstation van Liander te komen. Daarvoor moet Liander via een klein looppad aan de achterzijde van mijn woning en een daarvoor in de erfafscheiding aangebrachte deur toegang tot het verdeelstation worden geboden (conform de huidige feitelijke situatie). Voor zover blijkt dat Liander een andere oplossing heeft om niet meer via mijn perceel naar het verdeelstation te komen, dan ben ik uiteraard bereid om dit onderdeel van mijn zienswijze te heroverwegen.

#### **Overige punten**

Voor het overige benoem ik dat voor mij ook de volgende punten van belang zijn:



- Voor zover er sprake is van waardevermindering van mijn woning, wens ik daarvoor een compensatie (planschadevergoeding) te ontvangen. Ik heb het huis gekocht vanwege de open ruimte er omheen. In de nieuwe situatie is mijn woning helemaal omsingeld door nieuwbouw, die niet passend is bij mijn woning;
- Ik vraag me af hoe de oprit en het pad naast en achter mijn woning worden opgeleverd en wen niet voor de kosten van de aanleg alsmede voor het onderhoud ervan op te draaien;
- Ik vraag me af wat er geregeld wordt rond de erfafscheiding(en). In de geplande nieuwe situatie heb ik te maken met een drietal burens. Ik vind het niet wenselijk dat ik straks drie verschillende erfafscheidingen op mijn perceel heb staan.

#### **Verzoek**

Ik verzoek u met voorgaande punten rekening te houden en het ontwerp-bestemmingsplan overeenkomstig mijn rechten aan te passen, mede ook ter voorkoming van belemmeringen op een later tijdstip in de (vergunnings)procedure of het bouwproces.

Voor zover u nadere informatie of stukken wenst te ontvangen, verneem ik dat graag.

#### **Correspondentieadres**

Ik verzoek u alle correspondentie in deze kwestie uitsluitend te richten aan:   
of per post naar: 

Zou u de ontvangst van deze brief willen bevestigen? Bij voorbaat dank.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

**Bijlage:** Afbeelding uit voorontwerp-bestemmingsplan met daarop aangegeven de erfdienstbaarheid.

per mail  
nr. 0180162

[Redacted]

Gemeente Achtkarspelen  
T.a.v. mevrouw F. van der Lugt  
Postbus 2  
9285 ZV Buitenpost

Surhuisterveen, 2 juli 2018

Onderwerp: bezwaarschrift

Geachte mevrouw van der Lugt,

Middels deze brief wil ik bezwaar maken tegen het nog te realiseren nieuwbouwplan aan de Dellen/Molenweg in Surhuisterveen.

Wij als naaste burens zijn zeer verbaasd over de gang van zaken tot nu toe. Een aantal maanden geleden is er een voorlichtingsavond gehouden over dit nieuwbouwplan. Tot onze grote verbazing zijn wij niet uitgenodigd voor deze avond. Ook de naaste burens aan de kant van de Molenweg hebben geen uitnodiging ontvangen voor deze avond. Gelukkig hebben wij goed contact met onze burens, zodat wij toch nog naar de voorlichtingsavond konden gaan. Maar het feit dat we niet waren uitgenodigd bezorgde ons geen goed gevoel, alsof wij buitengesloten werden, terwijl wij toch het dichtste bij het bouwplan wonen.

Deze week werden we verrast door kranen en werklui die met de sloop begonnen. Het verbaasde ons opnieuw omdat wij weer niet geïnformeerd waren. Wij wisten niet beter dan dat er na de bouwvak pas zou worden begonnen. Dhr Booi van Bouwbedrijf Veenstra heeft dit zelf verteld.

Het grootste probleem is nu dat onze privacy volledig weg is. De muren van het gebouw van Folkerts waren onze erfafscheiding. Nu deze zijn gesloopt is het open terrein. Jan en alleman kan zo onze tuin inwandelen.

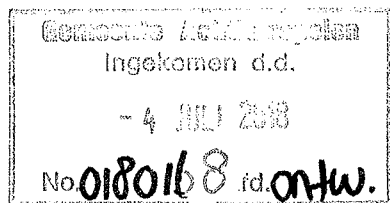
Ik heb dit probleem aan dhr Booi voorgelegd maar hij vindt dat het niet zijn probleem is maar ons eigen probleem. In een eerder gesprek met dhr Booi waren we echter overeen gekomen dat hij met een plan zou komen. Toen ik dhr Booi aan die afspraak herinnerde wilde hij hier niets meer van weten; hij had geen verplichtingen naar mij toe, het was zijn eigen terrein aldus dhr Booi. Mijns inziens heeft dhr Booi wel de plicht om ons over e.e.a. te informeren, zo ook om e.e.a. met ons op te lossen.

Wij hoeven toch niet te accepteren dat onze privacy verloren gaat omdat dhr Booi een aantal nieuwe huizen wil realiseren?

Ik zou graag van u vernemen wat u in dezen voor ons zou kunnen betekenen.

In afwachting van uw reactie, verblijf ik,

[Redacted]



provinsje fryslân  
provincie fryslân

postbus 20120  
8900 hm leeuwarden  
tweebaksmarkt 52  
telefoon: (058) 292 59 25  
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.frl  
provincie@fryslan.frl  
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Achtkarspelen  
Postbus 2  
9285 ZV BUITENPOST

Leeuwarden, 3 juli 2018  
Verzonden, 03 JULI 2018

Ons kenmerk : 01541289  
Afd./Opgave : Omgevingszaken  
Behandeld door : E.G. Buurstra / (058) 292 56 53 of e.g.buurstra@fryslan.frl  
Uw kenmerk :  
Bijlage(n) :

Onderwerp : Voorontwerp bestemmingsplan Molenweg 77 Surhuisterveen

Geacht college,

Op 7 juni 2018 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

Het plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

*Wonen (cat. 2)*

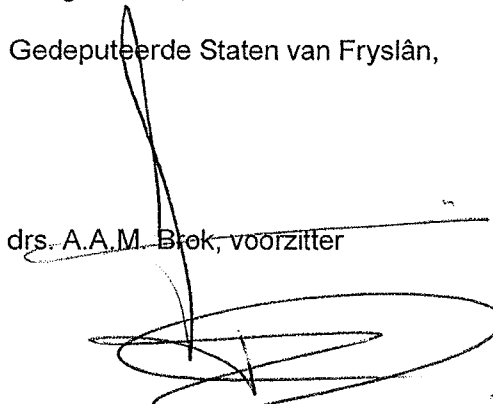
Het project is niet opgenomen een door GS geaccordeerd programma op grond van artikel 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân 2014. Gelet op de huidige woningbouwafspraken tot 2020, binnenstedelijk vrij, kunnen wij instemmen met voorliggend plan. Zoals is aangegeven in uw motivering verwachten wij dat de locatie zal worden meegenomen in de volgende actualisatie van uw woningbouwprogramma.

Volledigheidshalve merken wij op dat u hiermee een voorschot neemt op de nieuw te maken regionale woningbouwafspraken. Omdat onderhavig project is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en invulling geeft aan een vrijkomende locatie kunnen wij akkoord gaan. Binnenstedelijke locaties verdienen de voorkeur boven de buitenstedelijke locaties.

Voor de betekenis van de categorie aanduiding verwijzen wij naar onze brief van 25 november 2014, inzake "Geactualiseerde afspraken en werkwijze Wro per 25 november 2014", nummer 1175956.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

  
drs. A.A.M. Bræk, voorzitter

R.E. Bouius - Riemersma, MBA MCM, secretaris