



Notitie

Contactpersoon	Renze Haitsma
Datum	26 september 2019
Kenmerk	N001-1273031HREV01

Cultuurhistorische onderbouwing bestemmingsplanwijziging nieuwbouwproject 'De Zaanse Helden'

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.6.1) bepaalt dat het aspect cultuurhistorie verplicht wordt meegewogen bij het opstellen van een bestemmingsplan. In deze notitie is het effect van de nieuwbouwontwikkeling Zaanse Helden op de cultuurhistorische waarde van de molenbiotoop van naastgelegen molen 'de Held Jozua' beschreven. Met oog op de kwaliteit van de molenbiotoop en de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied ligt de vraag voor of het voornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening te verantwoorden is.

1.2 Ontwikkeling 'Zaanse Helden'

De Zaanse Helden is de ontwikkeling naast Burano te Zaandam. De bestaande bebouwing wordt gesloopt, hier wordt plaats gemaakt voor maximaal 620 woningen en 1650m² commerciële ruimte verdeeld over 10 woontorens. Daarnaast is er ruimte voor parkeren op maaiveld en op de eerste verdieping. Het parkeerdek krijgt een groene uitstraling met een semi openbaar karakter. Voor de ontwikkeling van De Zaanse Helden past niet binnen het vigerende bestemmingsplan (zowel qua functie als qua bouwmassa) en hiervoor wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

2 Molenbiotoop

2.1 Molen 'de Held Jozua'

Het project Zaanse Helden ligt op ca. 70 meter afstand van de molen de Held Jozua. De molen is gebouwd in 1718 en heeft het model van een paltrok houtzaagmolen. In 1969 kreeg de molen een rijksmonumentale status (nr. 40094). Sinds de bouw van de wijk Westerwatering in de jaren '80 ligt de molen in de bebouwde kom van Zaandam. De houtloodsen zijn in gebruik als restaurant. De monumentale en cultuurhistorische waarde van de molen worden bepaald door het bouwhistorische waardevolle ensemble van molen met houtloodsen. De molen vormt een gaaf voorbeeld van een houtzaagmolen en vormt daarmee onderdeel van de industriële geschiedenis van de Zaanstreek. De open ruimte rond de molen en de kinderboerderij vormen een groene/

aantrekkelijke ruimte binnen de bebouwde kom van Zaanstad. De molen heeft al lange tijd niet meer voor commerciële doeleinden gedraaid¹.

2.2 Molenbiotoop

De molenbiotoop is de omgeving waarmee een traditionele wind- of watermolen in relatie staat. Vrije windvang is één van de belangrijkste voorwaarden voor een goed functionerende molen. Daarnaast is het zicht op de molen ook onderdeel van de molenbiotoop. Gebouwen en andere bouwwerken kunnen de molenbiotoop aantasten. De biotoopnorm is bepaald met behulp van de algemeen erkende en gehanteerde biotoopformule van de vereniging de Hollandsche Molen². Voor een molenbiotoop wordt standaard uitgegaan van een zone van 400 meter breed rond de molen³. Deze biotoopformule leent zich echter niet goed voor toepassing bij molens die in stedelijk gebied staan en waar binnen de molenbiotoop reeds bebouwing aanwezig is die de volgens de biotoopformule berekende bouwhoogte overschrijdt. Desalniettemin moet er vanuit een goede ruimtelijke ordening rekenschap worden gegeven van de gevolgen die de nieuwbouw heeft voor de molenbiotoop. Een methode om de impact van nieuwbouw op de cultuurhistorische waarde van de molenbiotoop te beoordelen is het analyseren van de windvang, het aantal draaiuren en het zicht op de molen na de nieuwbouw.

2.3 Molenbiotoopinventarisatie

De provinciale monumentcommissie van Noord-Holland heeft samen met Laméris-Huis adviseurs in 2006 een molenbiotoopinventarisatie gedaan. Mogelijke windhinderobjecten voor molens, zoals bomen of bebouwing, zijn opgenomen in hoogtemetingen om te bepalen in hoeverre de molenbiotoop is verstoord. De hoogtemetingen die op de windhinderobjecten zijn gemeten zijn verwerkt in de analyse en de daarop volgende beoordeling. De score van de molenbiotoop wordt uitgedrukt in goed, aanvaardbaar, matig, bedenkelijk en slecht. De molenbiotoop van De Held Jozua krijgt scoort 'matig' met 218 punten. Dit betekent dat de molen voor de helft (180 graden) is ingebouwd of ingegroeid.

3 Beleid

3.1 Bestemmingsplan

In het plangebied waar de woontorens worden ontwikkeld zijn twee bestemmingsplannen van kracht. In het noordelijke deel geldt bestemmingsplan Inverdan (2006) en voor het zuidelijke deel is bestemmingsplan Westerspoor Noord (1989) vigerend. In bestemmingsplan Inverdan (2006) wordt molen 'de Held Jozua' samen met de bijbehorende schuren en sloten als belangrijk cultuurhistorisch element beschouwd. Het bestemmingsplan noemt 'Bij de inrichting van deze gebieden zal met deze elementen zoveel als mogelijk rekening worden gehouden'⁴.

¹ Quikscan Molenbiotoop de Held Jozua, Vollmer&Partners 2015.

² Vereniging De Hollandse Molen 2015, Molenbiotoop

³ Molenbiotoopinventarisatie Noord-Holland 2006. Provinciale Molencommissie Noord-Holland. Laméris-Huis Adviseurs

⁴ Gemeente Zaanstad 2006, Bestemmingsplan Inverdan, kenmerk DW-WMB-AK-20060322

3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De provinciale ruimtelijke verordening van Noord-Holland bevat zelf geen regels over de molenbiotoop maar wel over ruimtelijke kwaliteit waarbij ze verwijst naar ambities en ontwikkelingsprincipes in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie⁵. De Leidraad bevat echter geen normstellende elementen die in acht moeten worden genomen. De ontwikkelingsprincipes zijn richtinggevend, afwijking hiervan is mogelijk maar moet goed worden gemotiveerd. Er gelden geen 'harde' wettelijke normen voor bescherming van (windvang) voor molens die toepassing moeten vinden bij vaststelling van bestemmingsplannen.

3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van Noord-Holland noemt dat de ruimtelijke kwaliteit gebaat is bij behoud van de vrije ruimte (molenbiotopen) rond historische windmolens, in verband met de windvang en de zichtbaarheid van de molens in het landschap. De 1:100 regel is hierbij van toepassing:

- Binnen 100 meter rond de molen mag geen bebouwing hoger dan de onderste punt van de verticaal staand wiek worden opgericht. Beplanting mag niet hoger worden dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- Binnen 100 tot 400 meter rond de molen mag geen bebouwing hoger dan 1/100 van de afstand tussen bouwwerk en molen, gerekend van de onderste punt van de verticaal staande wiek worden opgericht. Beplanting mag niet hoger worden dan 1/100 van de afstand tussen beplanting en molen, gerekend van de onderste punt van de verticaal staande wiek⁶.

4 Effectbeschrijving

Bouwhistorische waarde

De bouwhistorische waarde van de molen zelf wordt door de aanleg van de 10 woontorens niet aangetast. Er worden geen ruimtelijke aanpassingen gedaan aan de molen of het terrein daar direct omheen. De woontorens hebben een hoogte variërend van 16 tot 56 meter⁷. Figuur 1 toont een visualisatie van de nieuwbouw in de omgeving van de molen. Dit geeft een beeld van de hoogte en het effect van de woontorens op zichtbaarheid en windvang in de molenbiotoop van de molen. In het masterplan wordt rekening gehouden met de molenbiotoop. De hoogte van de bebouwing bij de molen is lager en loopt op richting het zuidwesten.

⁵ Provincie Noord-Holland 2018, Provinciale Ruimtelijke verordening.

⁶ Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland 2018

⁷ Concept situatietekening Zaanse Helden. Havermas: Hielkema Architecten 2018.



Figuur 1. Visualisatie van de nieuwbouw rondom molen de Held Jozua

De huidige situatie van de molen past al niet binnen de aangehaalde normen van de biotoop. Door de omliggende (hoge) bebouwing de Zaanse Strip, Murano en Burano en de bomen langs de Houtveldweg is de molen al deels ingesloten. Er is binnen de biotoop door de gemeente al gekozen voor verstedelijking.

Windvang

Royal Haskoning DHV heeft een windonderzoek uitgevoerd met als doel het bepalen van de invloed van de bouw van het stedelijk plan "Mahoniehout" op de molenbiotoop van 'De Held Jozua'⁸. Hierin wordt geconcludeerd dat de nieuwbouw leidt tot een reductie van windvang voor de windrichtingen oost, oostzuidoost en zuidzuidoost. Deze richtingen komen voor in 7.0%, 5.0% en 6.4% van de totale uren van het jaar. Dit resulteert in een netto afname in windvang van 8.6% over het gehele jaar. Voor de niet berekende windrichtingen (ZZW tot ONO) is geen vermogensverlies te verwachten, omdat de wind dan over de huidige bebouwing aankomt en er dus sprake is van een ongewijzigde situatie. Daarom is in 70% van de totale uren van het jaar geen vermogensverlies voor de molen te verwachten. Voor het gebied waar Zaandam zich bevindt zijn de twee zuidwestelijke richtingen de dominante (met bijna 1/3 van de totale uren van het jaar), voor wind uit deze richtingen ligt de nieuwbouw ook niet in het pad van de wind naar de molen, en daarom is er voor de dominante windrichtingen geen vermogensverlies voor de molen te verwachten.

⁸ Royal Haskoning DHV 2019. Windvangonderzoek molen "De Held Jozua, kenmerk BF9539I&BRP1901211217

De nieuwbouw heeft dus in drie van de twaalf windrichtingen een effect op de windvang: oostzuidoost, zuidzuidoost en zuid. Deze drie windrichtingen komen voor in 18% van de totale uren van het jaar. Voor de overige 82% van de totale uren van het jaar is er geen sprake van een afname van de windvang van de molen.

Draaiuren

Als vervolg op het windonderzoek van Royal Haskoning is kwalitatief onderzoek uitgevoerd naar de invloed van het stedelijk plan “De Zaanse Helden” op de potentiële draaiuren van de molen⁹. Voor een goede instandhouding van een klassieke windmolen is namelijk nodig dat deze draaiuren maakt. Een klassieke windmolen kan draaien als de aanstromende windsnelheid tussen de 5 en de 15 m/s is. Voor Zaandam is de hoeveelheid potentiële draaiuren tussen 8:00 en 18:00 bepaald waarvan de windsnelheid tussen de 5 en 15 m/s ligt na realisatie van de nieuwbouw.

Om dit inzichtelijk te maken is een inschatting gemaakt van de windsnelheden en richtingen in de afgelopen 5 jaar op basis van de meetgegevens van het KNMI meetstation Schiphol. Deze informatie is gecombineerd met de resultaten van het eerdere CFD onderzoek.

Aan de hand van de windstatistiek en uitgaande van de voor onderhavige klassieke windmolen benodigde aanstromende windsnelheid is geconcludeerd dat na ontwikkeling van De Zaanse helden er (gemiddeld) nog 1.992 potentiële draaiuren tussen 8:00 en 18:00 uur zijn met een windsnelheid tussen de 5 en 15 m/s. Dit komt neer op (gemiddeld) 166 potentiële draaiuren per maand tussen 8:00 en 18:00 uur. Dit biedt ruim voldoende potentieel voor een goede instandhouding van de molen waarvoor ca. 30 draaiuren per maand voldoende wordt geacht.¹⁰

Positie van molen in omgeving

Het stedenbouwkundig plan houdt rekening met de ligging van de molen door vanaf de Houtveldweg verschillende zichtlijnen naar de molen te realiseren. Ook bevat de ontwikkeling het realiseren van een fysieke brugverbinding van het groene dek tussen de torens naar het molenpark. Op deze manier wordt de positie van de molen in zijn omgeving versterkt. Ook wordt onderzocht of bomen langs de Houtveldweg verwijderd kunnen worden om de windvang van de molen te verbeteren.

⁹ Royal Haskoning DHV 2019. Notitie potentiële draaiuren molen de Held Jozua, kenmerk BF9539-RHD-ZZ-XX-NT-Z-0001

¹⁰ Zie in dit verband de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 november 2011 (zaaknr. 201105690/1/H2) waarin de Rijksdienst heeft gesteld dat ‘enkele tientallen draaiuren per maand’ toereikend is geacht. Dit sluit aan op de praktijk, zie bijvoorbeeld het jaarverslag 2017 van de Stichting tot Instandhouding van Molens in Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden. Hierin is gesteld dat stilstand van een historische molen leidt tot verval. Op die grond wordt voorgeschreven dat de molen 30 uur per maand moet draaien (60.000 omwentelingen per jaar).



5 Conclusie

In deze notitie is getoetst of het project Zaanse Helden in het kader van een goede ruimtelijke ordening en de kwaliteit van de molenbiotoop te verantwoorden is.

De bouwhistorische waarden van de molen de Held Jozua worden door de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse niet aangetast. De projectlocatie ligt echter wel binnen de bijbehorende molenbiotoop van 400 meter. In het bestemmingsplan Inverdan en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie wordt genoemd 'rekening te houden met' de molenbiotoop.

Gezien de ligging van de molen binnen de bebouwde kom en nabij een hoogstedelijke ontwikkelingszone is de (cultuurhistorische) kwaliteit van de molenbiotoop echter matig. De recente hoogbouw ten zuidoosten van de molenbiotoop heeft geleid tot aanvullend kwaliteitsverlies van de molenbiotoop. De gemeente is opzoek naar verstedelijking op deze locatie en in het plan voor de Zaanse Helden is een kwalitatief zo goed mogelijke inpassing van de molen bewerkstelligd. Door het laten oplopen van de bouwhoogtes vanaf de molen richting het zuidwesten wordt de impact van de gebouwen op de zichtbaarheid van de molen enigszins beperkt. Uit het onderzoek van Royal Haskoning blijkt dat de impact van de nieuwbouw op de windvang beperkt is. De nieuwbouw wordt ten zuidoosten van de molen gebouwd terwijl wind voornamelijk uit het zuidwesten komt. Voor 82% van de totale uren van het jaar is er geen sprake van een afname van de windvang van de molen. Uit (nader) onderzoek is voorts gebleken dat er na realisatie van het plan nog ruim voldoende potentiële draaiuren resteren voor de molen. Hiermee wordt ruim boven het gemiddeld aantal draaiuren gebleven om de historische molen als werkend monument te behouden. Het plaatsen van een brugverbinding vanaf de hoogbouw naar de molen zorgt voor verbeterde toegankelijkheid naar de molen. Geconcludeerd wordt dat het plan ook voor het zichtaspect rekening houdt met de molenbiotoop.

De conclusie van dit cultuurhistorische onderzoek is dat het plan in beginsel de aanwezige molenbiotoop aantast door de gebouwen op te richten binnen de gestelde molenbiotoop. Echter, het onderzoek laat zien dat het voornemen niet leidt tot verdere aantasting van de cultuurhistorische waarde van de monumentale molen met bijbehorende houtloodsen. Ook leidt het nieuwbouwplan niet tot een significante aantasting van de molenbiotoop en werking van de molen. Met het plan wordt voldaan aan de woningbouwopgave met aantoonbaar behoud van de rijksmonumentale molen en een goede ruimtelijke ordening. Het aspect cultuurhistorie leidt daarmee niet tot belemmering voor het realiseren van de nieuwbouw van 'De Zaanse Helden' te Zaandam.