



Kuin Vastgoedontwikkeling BV
De heer D. te Stroete
De Tocht 5
1611 HT BOVENKARSPEL

Ede, 26 juni 2023

Onze referentie : 2300350.b01
Betreft : Onderzoek molenbiotoop Noorderdracht 58 Oosterblokker
Adviseur : De heer ing. D.J. Hobert
Behandeld door : De heer ing. J. Maarse

Geachte heer Te Stroete,

Hierbij zenden wij u onze bevindingen en advies met betrekking tot het woningbouwproject aan de Noorderdracht 58 in Oosterblokker.

De locatie is gelegen binnen de molenbiotoop van de molen De Krijgsman (zie afbeelding 1 hierna) aan de Noorderdracht 61. U heeft ons daarom verzocht om te onderzoeken of de woningen voldoen aan de vereisten voor een omgevingsvergunning, zoals gesteld in het bestemmingsplan en hier de onderbouwing voor aan te leveren.



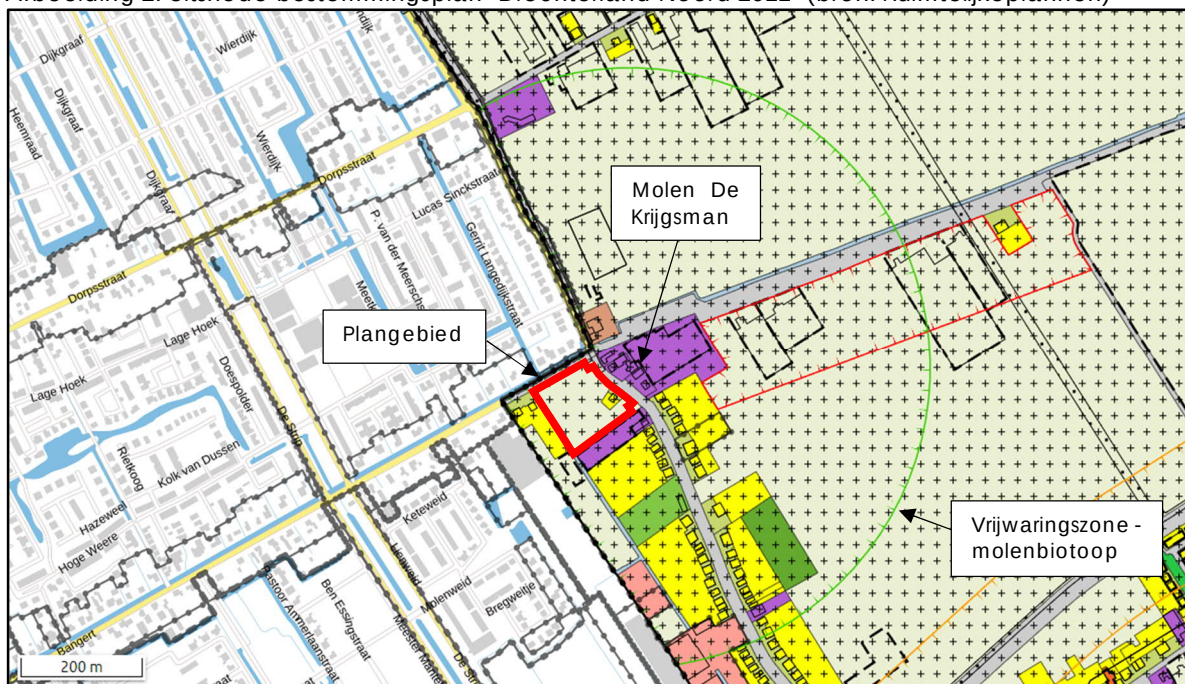
Afbeelding 1: Molen De Krijgsman (bron: de Nadorst)



Bestemmingsplan 'Drechterland Noord 2011'

Het plangebied is gelegen binnen het gebied, dat valt onder het bestemmingsplan Drechterland Noord 2011 (vastgesteld op 18 september 2013). Het plangebied ligt binnen de molenbiotoop, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven met de begrenzing van het plangebied (rood omlijnd) en de molenbiotoop aangeduid.

Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Drechterland Noord 2011' (bron: Ruimtelijkeplannen)





Op grond van artikel 48.5 van het bestemmingsplan gelden ter plaatse de volgende regels met betrekking tot de molenbiotoop:

“48.5 vrijwaringszone - molenbiotoop

48.5.1 Bouwregels

Op of in deze gronden mag, in afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemming(en), niet hoger worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de bouwhoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. binnen een afstand van 100 m tot 500 m van de molen: de bouwhoogte, genoemd onder a, vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

48.5.2 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 48.5.1, in die zin dat hogere in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

48.5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. Vergunningplicht

Voor de volgende werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen van gronden, hoger dan de op grond van de in lid 48.5.1 maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
- b. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting, hoger dan de op grond van de in lid 48.5.1 maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
- c. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur, hoger dan de op grond van de in lid 48.5.1 maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken.

b. Uitzondering

Het bepaalde in lid 48.5.3 onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud, dan wel het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

c. Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapselement, dan wel dat door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende tegemoet gekomen kan worden. Voorafgaand moet advies worden ingewonnen bij de beheerder van de molen.”



Situatie

Het plan voorziet in de realisatie van 41 woningen. Deze woningen zijn onderverdeeld in zeven vrijstaande woningen, acht twee-onder-één-kap woningen, 10 geschakelde woningen en een woongebouw met 16 woningen. Voor alle woningtypes is de maximale bouwhoogte 10 meter. Vanaf de molen gezien ligt het dichtstbijzijnde deel van het plangebied op circa 30 meter ten westen van de molen en de meest ver gelegen hoek van het plangebied ligt op circa 160 meter. Een deel van het plangebied ligt dus binnen de 100 meter contour, zoals in artikel 48.5.1 lid a wordt benoemd. De rest van het plangebied ligt binnen de 100 meter tot 500 meter contour, zoals deze in lid b van hetzelfde artikel is genoemd.

Afbeelding 3: Impressie (rechts in de tekening staat de molen)



Contour binnen 100 m van de molen

Op grond van de regels geldt, omtrent de molenbiotoop, volgens het bestemmingsplan, dat de maximale bouwhoogte binnen het deel van het plangebied in de tot 100 meter contour gelijk is aan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.

Volgens het Algemeen Hoogtebestand Nederland (AHN) ligt het maaiveld ter plaatse van de molen op ongeveer 0,7 m onder NAP. Het plangebied heeft een gelijke maaiveldhoogte met op enkele plaatsen tot zelfs 1,1 meter onder NAP. Afbeelding 4 geeft de locatie van de molen en het plangebied op de hoogtekaart weer.

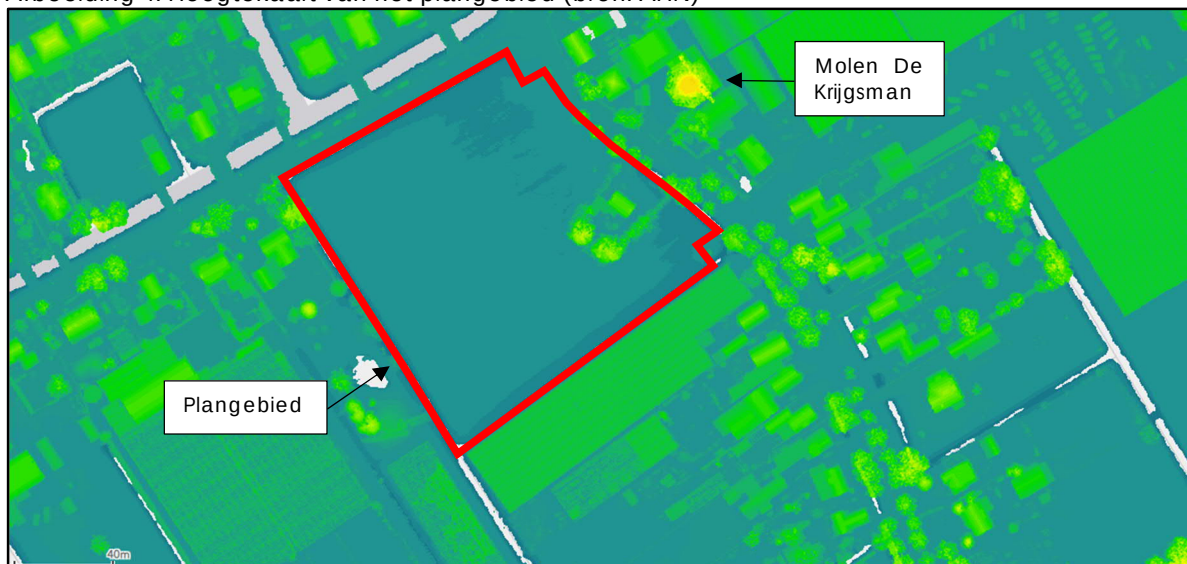
De stelling van de molen ligt op 10,5 meter boven maaiveld. Het onderste punt van de verticale wiek kan niet lager reiken dan de stelling van de molen.



Contour 100-500 m van de molen

De regel met betrekking tot bouwhoogte voor de 100 tot 500 meter contour is minder streng. Ter plaatse is een hogere bouwhoogte mogelijk. Omdat er in het onderhavig plan een gelijke bouwhoogte is bepaald voor alle woningen binnen het woningbouwproject (maximaal 10 m), zijn de woningen binnen de tot 100 meter contour maatgevend.

Afbeelding 4: Hoogtekaart van het plangebied (bron: AHN)



Op basis van de regels, zoals deze in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen, is de beoogde maximale bouwhoogte van 10 meter passend voor het hele plangebied. Ervan uitgaande dat er geen ophoging voor dit stuk grond plaatsvindt, vormt de molenbiotoop geen belemmering voor het onderhavig plan.

Conclusie

Op basis van de regels uit het bestemmingsplan geldt er een maximale bouwhoogte, afhankelijk van de afstand van de molen.

Zoals uit voorgaande blijkt, voldoen de plannen voor het beoogde woningbouwproject aan deze maximale bouwhoogte. Conform de regels van het bestemmingsplan wordt hiermee aangetoond dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt voor de instandhouding van de molen. En dat voldaan wordt aan de in het bestemmingsplan opgenomen regels ten aanzien van de molenbiotoop.

Met vriendelijke groet,
SPA WNP ingenieurs

De heer ing. D.J. Hobert