

Advies Molenbiotoop Zemelmolen te Lisse, in relatie tot Ruishornlaan 25

Datum	21 augustus 2024
Opdrachtgever	Gemeente Lisse
Auteur	Wissing B.V.
Betreft	Molenbiotoop Zemelmolen in relatie tot het bestemmingsplan Ruishornlaan 25, Lisse V02

Inleiding

Het bestemmingsplan Ruishornlaan 25 Lisse is gesitueerd aan de rand van de molenbiotoop van de Zemelmolen, zoals is opgenomen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Het plangebied ligt ongeveer voor de helft in de molenbiotoop. De molenbiotoop was nog niet geregeld in het vigerende bestemmingsplan Lisse Dorp en 1e herziening. In het bestemmingsplan Ruishornlaan 25 ontbrak gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Daarom heeft de provincie een zienswijze ingediend om het bestemmingsplan alsnog in overeenstemming te brengen met de Omgevingsverordening met betrekking tot de molenbiotoop.



Afbeelding 1: Plangebied Ruishornlaan 25 (rode lijn) in relatie tot de molenbiotoop (oranje arcering)

In het bestemmingsplan Ruishornlaan 25 wordt derhalve de gebiedsaanwijzing 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen (voor het gedeelte van het plangebied binnen de molenbiotoop). Bij de oprichting van functies en gebouwen binnen de molenbiotoop moet rekening worden gehouden met de regeling die overgenomen wordt uit de Provinciale verordening in het bestemmingsplan. Daarbij is maatwerk nodig aangezien de in het bestemmingsplan Ruishornlaan 25 toegelaten bouwhoogte de maximaal toelaatbare bouwhoogte binnen de molenbiotoop overschrijdt. Daarom is een nadere motivering opgesteld voor het bouwen binnen de vrijwaringszone.

Motivering maatwerk molenbiotoop

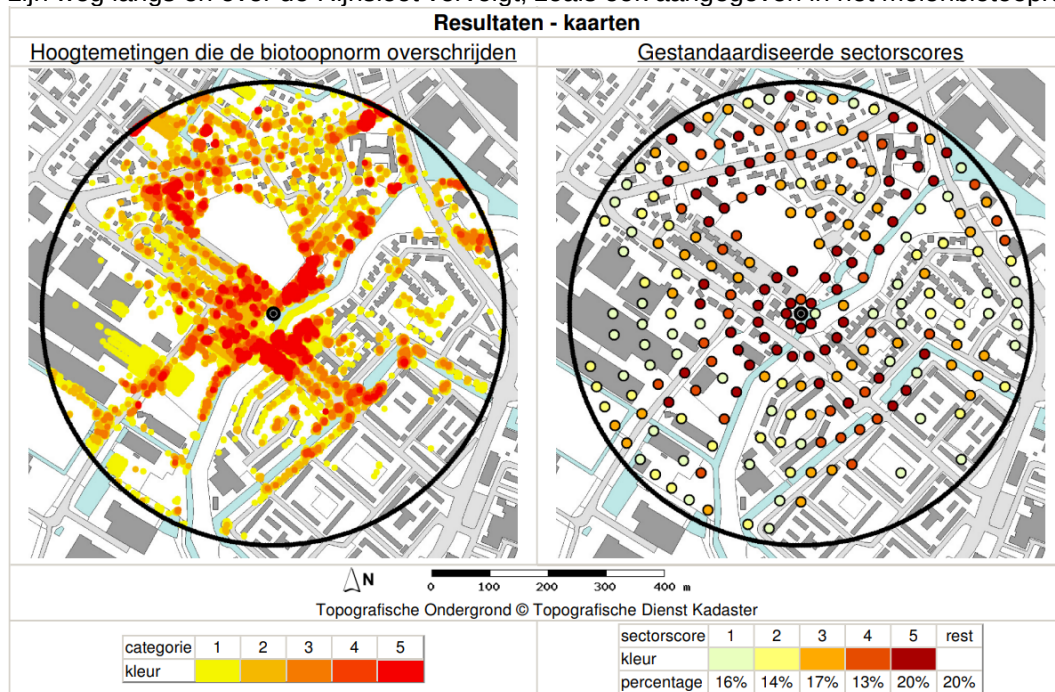
Voor het behoud van traditionele windmolens is het van belang dat deze technisch kunnen blijven functioneren. Daarvoor is een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding benodigd. Bebouwing en beplanting in de nabijheid van een molen kunnen windbelemmeringen veroorzaken, waardoor rendementsverlies ontstaat.

Er is voor het bestemmingsplan Ruishornlaan 25 een windvang analyse uitgevoerd, zie hiervoor bijlage 1. In deze analyse is een serie hoogteprofielen gemaakt waarin de volgende onderdelen inzichtelijk zijn gemaakt:

- de huidige beplanting rondom de molen;
- de maximale bouwhoogte van de beoogde bebouwing.

In bijlage 1 is de huidige situatie (beplanting bij windmolen) en de toekomstige situatie (toekomstige bebouwing Ruishornlaan 25) weergegeven.

In 2010 is voor de Zemelmolen is een molenbiotoop rapport opgesteld. Dit rapport is toegevoegd aan bijlage 2. In het molenbiotoop rapport is aangegeven dat de molen aan vrijwel alle kanten omgeven is door te hoge beplanting waardoor de windvang zeer beperkt is. De molen scoort dan ook slecht in het rapport. Vanuit de oostnoordoostelijke richting langs de Rijsloot is nog wat wind te vangen, net zoals vanuit het zuidwesten. Op afbeelding 2 is echter te zien dat er op het perceel van Ruishornlaan 25 ter plaatse van de beoogde nieuwbouw al (hevige) windhinder in de categorie 4 aanwezig is. De afbeelding laat zien dat de windvang juist over de Rijsloot en over de bestaande woonwijk komt, langs het plangebied Ruishornlaan 25. Het is aannemelijk dat dit mede er toe leidt dat er geringe windvang vanaf het perceel Ruishornlaan 25 is. Het is aannemelijker dat de windvang zijn weg langs en over de Rijsloot vervolgt, zoals ook aangegeven in het molenbiotooprapport.



Afbeelding 2: Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden en gestandaardiseerde sectorscores uit het molenbiotoop rapport Zemelmolen

Onderbouwing Omgevingsverordening Zuid-Holland (in werking tot 1 januari 2024 vanaf 1 april 2023)

De regels voor de molenbiotoop zijn geregeld in artikel 6.25 Bescherming molenbiotoop¹. In lid 2 van artikel 6.25 is de afwijking opgenomen om nieuwe bebouwing op te richten binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt.

Aangezien er geen sprake is van aanwezige (hogere) bebouwing tussen de molen en het plangebied kan er geen gebruik worden gemaakt van deze afwijking. Wel kan er gebruik worden gemaakt van artikel 6.34 Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk.

Er is enerzijds sprake van vele beplantingen tussen de molen en de bouwlocatie in. Anderzijds is een groot deel van het plan op een afstand van meer dan 300 meter gelegen van de molen en bevindt het zich in de uiterste rand van de molenbiotoop. Hoe verder bij de molen vandaan, hoe geringer de invloed. Beide aspecten maken dat het verantwoord is om gebruik te maken van deze afwijkingsmogelijkheid. In de praktijk zal de molen nauwelijks extra hinder ondervinden van het planvoornemen. De afstand tot de molen en de precieze locatieomstandigheden maken dat er sprake is van een specifieke situatie op basis waarvan precedentwerking kan worden uitgesloten. Daarmee wordt voldaan aan de vermelde voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelen van de bepalingen in artikel 6.25 in afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening.

Gelet op de motivering en het kunnen toepassen van de afwijkingsmogelijkheid wordt specifiek voor de bebouwing op Ruishornlaan 25 deze afwijkende en toegestane bouwhoogte van 17 meter direct toegestaan en geregeld in de regeling van de molenbiotoop van voorliggend bestemmingsplan.

Vertaling naar het bestemmingsplan

De beoogde bouwhoogte van een deel van de bebouwing aan de Ruishornlaan 25 past niet binnen de maximale toegestane hoogtes van de molenbiotoop. Binnen de molenbiotoop is de maximaal toelaatbare hoogte van bebouwing en beplanting op het perceel van Ruishornlaan 25, maximaal 13 meter. Met het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid voor een maximale bouwhoogte van 17 meter gecreëerd. Gelet op voorgaande motivering wordt gesteld dat dit niet leidt tot een verslechtering van de windvang en een hogere bouwhoogte toelaatbaar is. En dat dit mogelijk is op grond van de maatwerkbepaling in de provinciale Omgevingsverordening.

Naast het opnemen van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' wordt voor de beoogde bebouwing een maatwerkregeling opgenomen in de planregels waarmee in afwijking van de regels (voor de molenbiotoop) een hogere bouwhoogte tot 17 meter is toegestaan.

¹ Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en heeft de provincie Zuid-Holland een nieuwe omgevingsverordening. Echter is het bestemmingsplan in procedure gebracht voor 1 januari 2024 en geldt voor dit planvoornemen nog de oude wetgeving. Hierdoor wordt getoetst aan de ten tijde geldende versie van de provinciale omgevingsverordening.

Bijlage 1 Analyse windvang



Bijlage:

Molenbiotoop Zemelmolen

Locaties & profieldoorsneden

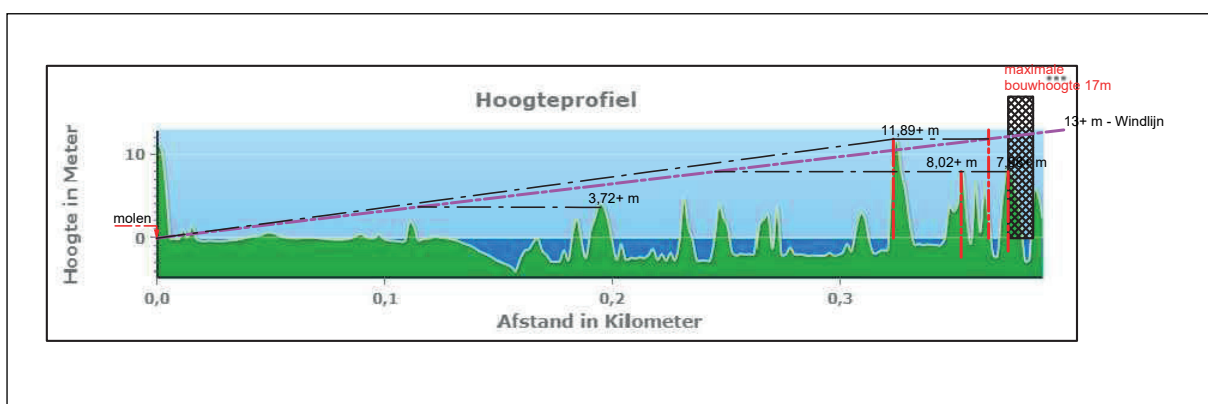
Ruishornlaan 25, Lisse

(versie 20-08-2024)

Doorsnede 1



Locatiesnede

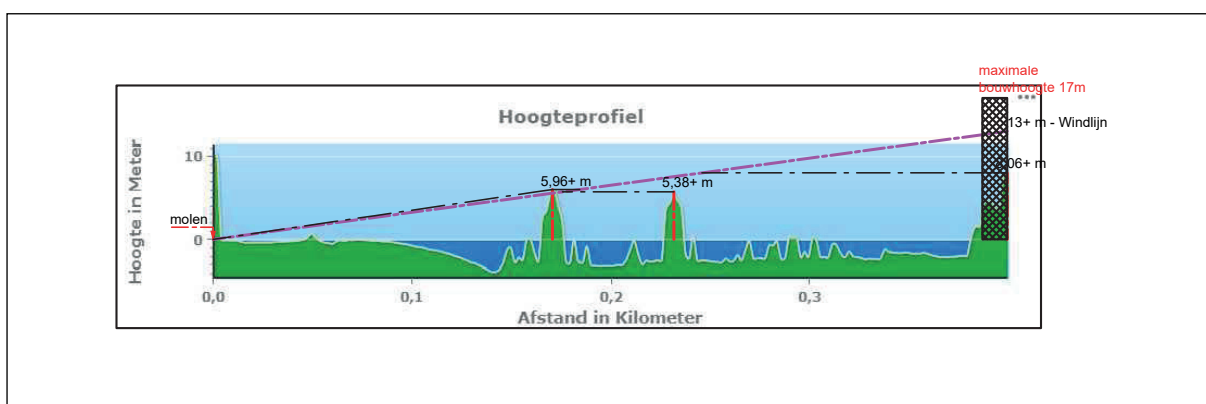


Profieldoorsnede

Doorsnede 2



Locatiesnede

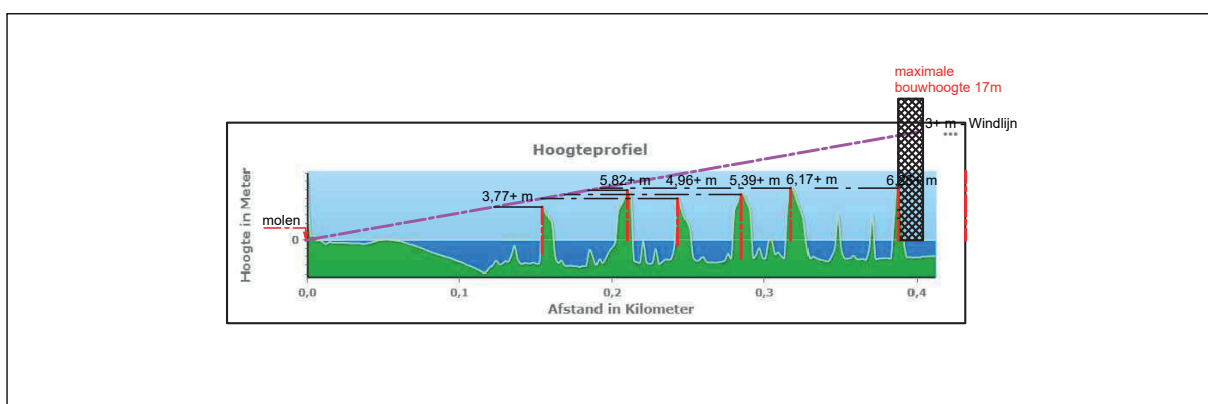


Profieldoorsnede

Doorsnede 3



Locatiesnede

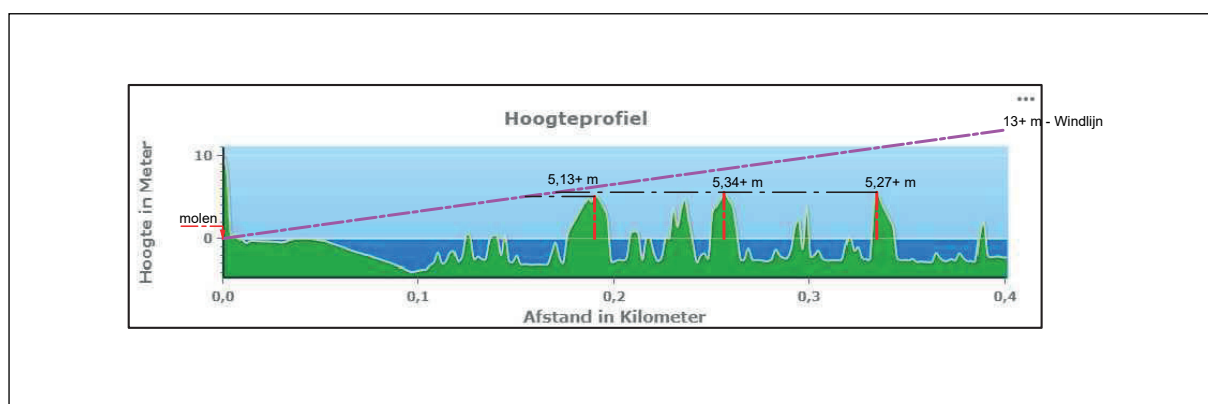


Profieldoorsnede

Doorsnede 4



Locatiesnede



Profieldoorsnede



Bijlage 2 Molenbiotoop rapport Zemelmolen

Biotooprapport: 4

Algemene informatie

Naam: Molen van de Zemelpolder
Plaats: Lisse

Adres:
1e Poellaan 59
2161 LA Lisse



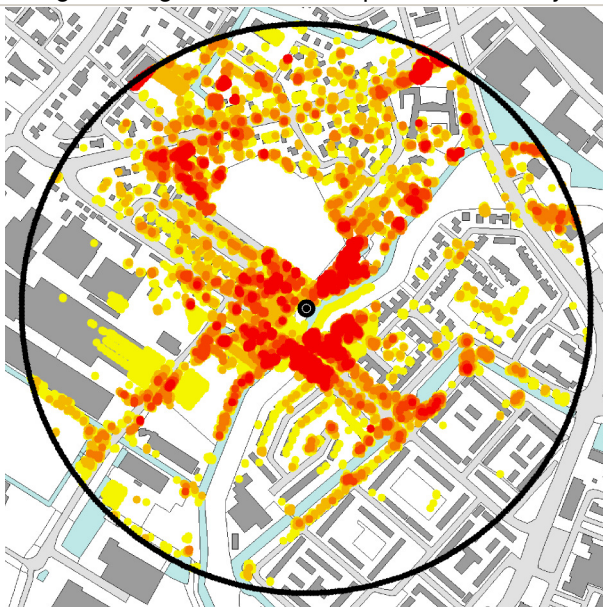
Parameters voor de berekening

Maaiveldhoogte: 0 meter t.o.v. NAP
Evt. stellinghoogte: 0 meter
Lengte van het gevlucht: 19,3 meter

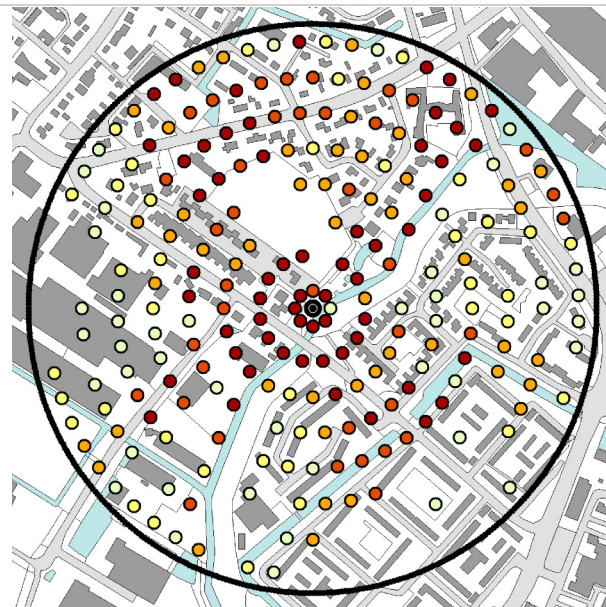
Aantal hoogtemetingen binnen 400 meter: 155341
Aantal hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden: 21118

Resultaten - kaarten

Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden



Gestandaardiseerde sectorscores



0 100 200 300 400 m

Topografische Ondergrond © Topografische Dienst Kadaster

categorie	1	2	3	4	5
kleur	yellow	orange	red-orange	red	dark red

sectorscore	1	2	3	4	5	rest
kleur	light green	yellow	orange	red-orange	red	dark red
percentage	16%	14%	17%	13%	20%	20%

Resultaten - hoofdwindrichtingen

Noord: 107
Noordwest: 119
West: 66
Zuidwest: 92

Noordoost: 126
Oost: 68
Zuidoost: 66
Zuid: 68

Resultaten - totaal

Totaalscore: 712 = Slecht

Beschrijving veldwerk

Deze molen wordt aan vrijwel alle kanten omgeven door te hoge beplantingen, de windvang is zeer beperkt. Langs de Rijnsloot is uit oostnoordoostelijke richting nog wat wind te vangen. Dit geldt ook voor het zuidwesten, waar enkele bomen zijn gekapt. In de overige windstreken wordt de windvang volledig afgeschermd door bomen met een gemiddelde hoogte van 15 meter op 10 tot 50 meter afstand van de molen. In de sector zuidzuidwest - noordwest bevinden zich woningen die te hoog zijn en in het zuiden ligt een hoge brug over de Rijnsloot.

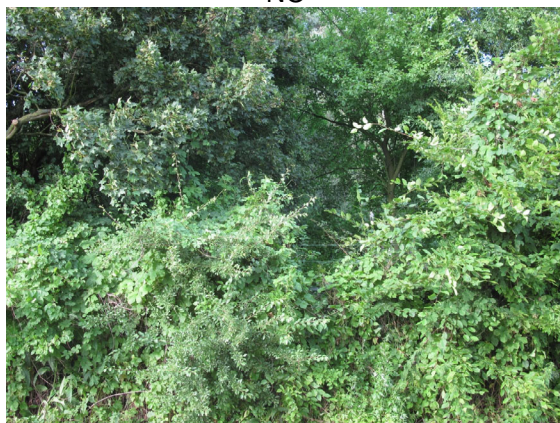
Biotooprapport: 4

Foto's

N



NO



O



ZO



Z



ZW



W



NW



Fotograaf: Dhr. M. Ravesloot