

Notitie

betreft: Invloed bouwplan verpleeghuis Frankeland op windvang molen de Walvisch te Schiedam

datum: 12 februari 2020

referentie: OO/MaV//O 16385-1-NO-001

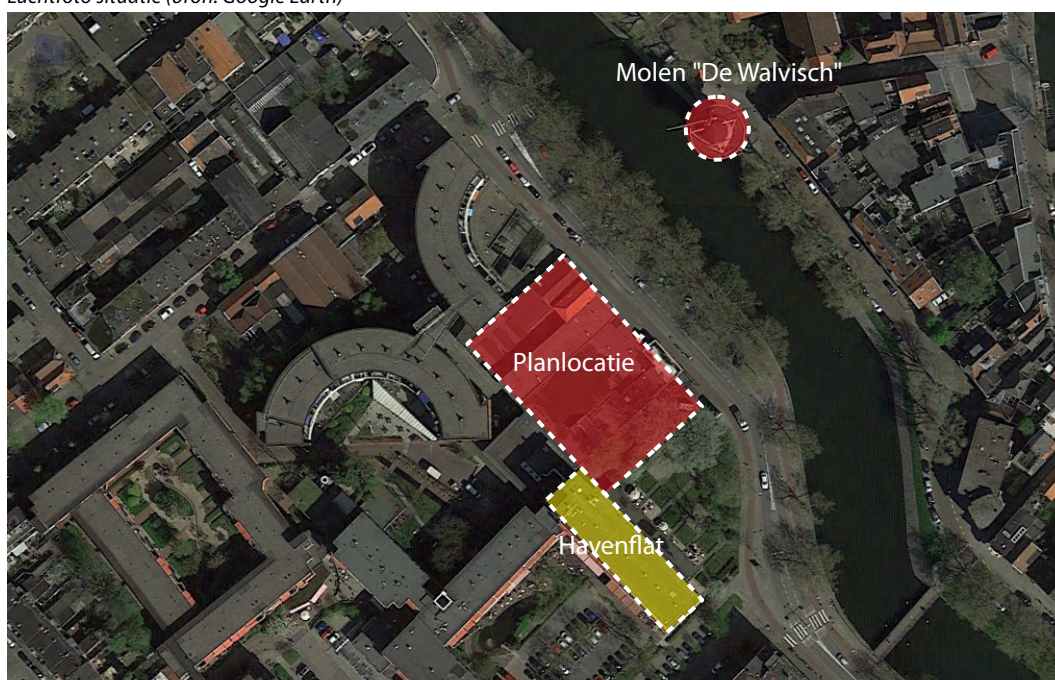
1 Inleiding

Zorginstelling Frankeland te Schiedam is voornemens uit te breiden met nieuwbouw bestaande uit facilitaire voorzieningen en ca. 65 woningen. Gezien de ligging van deze beoogde bebouwing op een beperkte afstand van de molen De Walvisch wordt in deze notitie een beoordeling gegeven van de mogelijke invloed van de beoogde bebouwing op de windvang van de molen.

2 Situatie

In figuur 2.1 is een luchtfoto met de planlocatie en de locatie van de molen weergegeven. Tevens is de locatie van de naastgelegen Havenflat aangegeven. Figuur 2.2 geeft een impressie van de beoogde nieuwbouw in de omgeving. Voor de planontwikkeling is echter een grotere bouwhoogte nodig dan de maximaal toegestane bouwhoogte volgens de molenbiotoop.

f2.1 Luchtfoto situatie (bron: Google Earth)



f2.2 Impressie nieuwbouw zorginstelling Frankeland



3 Molenbiotoop

In een bestemmingsplan waarbinnen zich een oud Hollandse molen bevindt wordt doorgaans een vrijwaringszone – molenbiotoop opgenomen. In het bestemmingsplan voor het gebied waar de beoogde bebouwing zich bevindt, bestemmingsplan West (NL.IMRO.0606.BP0002-0002) is een vrijwaringszone molenbiotoop opgenomen in paragraaf 31.2:

"31.2 Vrijwaringszone – molenbiotoop

- a. Binnen de 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 100 meter' mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of hoogopgaande beplanting of bomen worden aangebracht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.
- b. Binnen de 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 400 meter' mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of hoogopgaande beplanting of bomen worden aangebracht hoger dan de 1/50ste van de afstand tussen het bouwwerk of de beplanting tot het middelpunt van de molen vermeerderd met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder a en b voor het oprichten van ondergeschikte bouwdelen, dakkapellen en het vergroten van de (nok)hoogte, mits:
 - dit is toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 100 meter' of 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 400 meter' samenvalt én sprake is van een situatie waarin de vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt is door bebouwing of beplanting, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder wordt beperkt, en
 - vooraf de Stichting 'De Schiedamse Molen' gehoord wordt."

4 Situatie

De beoogde planlocatie bevindt zich binnen een straal van 100 meter van molen De Walvisch, waarmee de toegestane bouwhoogte volgens de provinciale verordening op de planlocatie gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek. In de toelichting op bestemmingsplan West is de afstand van het maaiveld tot de onderste punt van de verticaal staande wiek gegeven als 18,99 meter boven NAP.

De bestaande bebouwing heeft een bouwhoogte van circa 12 meter boven NAP, en voldoet daarmee aan de maximale bouwhoogte volgens de molenbiotoop.

De beoogde nieuwbouw heeft een bouwhoogte van 19,75 meter boven NAP. Hiermee wordt de maximale bouwhoogte volgens de molenbiotoop met $19,75 - 18,99 = 0,76$ meter overschreden. De invloed van de overschrijding van de maximale bouwhoogte volgens de molenbiotoop wordt echter beperkt door de omgevingsbebouwing van de planlocatie, gezien de beoogde bebouwing gedeeltelijk in de 'windschaduw' van de ten zuidwesten gelegen Havenflat valt. Deze bestaande nabij gelegen bebouwing overschrijdt de maximale bouwhoogte volgens de molenbiotoop in ruimere mate met circa 5,9 meter en vormt daarmee een bestaande belemmering voor de windvang van molen De Walvisch.

In een eerdere fase van het plan was sprake van een geplande bouwhoogte van 19,59 meter, waardoor de maximale bouwhoogte volgens de molenbiotoop met $19,59 - 18,99 = 0,60$ meter overschreden. Volgens opgave van de opdrachtgever heeft de gemeente Schiedam in overleg met de provincie Zuid-Holland aangegeven dat gezien de beperkte overschrijding van 0,60 meter, in combinatie met de breedte van het gebouw van 61 meter, het overschrijdende oppervlak beperkt blijft. Hierdoor is het mogelijk gebruik te maken van artikel 6.34 *afwijkingmogelijkheid voor maatwerk* in de provinciale verordening van Zuid-Holland (NL.IMRO.9928.OVerordening2019-GC02):

"Artikel 6.34 Afwijkingmogelijkheid voor maatwerk

Een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels."

Voor de planontwikkeling is echter een additionele bouwhoogte van 0,16 meter noodzakelijk, waarmee de totale overschrijding van de maximale bouwhoogte volgens de molenbiotoop uitkomt op de eerder genoemde 0,76 meter. Door de opdrachtgever is gevraagd om een inschatting te maken van de invloed van de beoogde nieuwbouw op molen De Walvisch.

5 Beoordeling

Peutz heeft ruime ervaring op het gebied van molens en het bepalen van mate van belemmering op de windvang van molens. Hierbij wordt gebruik gemaakt van verschillende onderzoeksmethodes. Veelal wordt volstaan met een theoretische onderbouwing op basis van statistische windgegevens, situering van het bouwplan en omgevingsfactoren. Hierbij wordt de invloed van de hoogte van de beoogde bebouwing niet kwantitatief onderzocht, maar kwalitatief. In meer uitzonderlijke gevallen wordt een onderzoek met behulp van de

windtunnel uitgevoerd. Hierbij wordt een schaalmodel van de molen en omgevingsbebouwing vervaardigd, en kan de invloed van de beoogde bebouwing worden onderzocht.

Voor de uitbreiding van zorginstelling Frankeland is echter geconstateerd dat door de beperkte mate van overschrijding beide methoden ongeschikt zijn. De nauwkeurigheid van de genoemde onderzoeken naar de belemmering van de windvang op de molen is onvoldoende om de invloed van een overschrijding van 0,76 meter inzichtelijk te maken. Hiermee is de invloed van de genoemde overschrijding marginaal te noemen.

Ons inziens kan met behulp van artikel 6.34 *afwijkingmogelijkheid voor maatwerk* in de provinciale verordening van Zuid-Holland (NL.IMRO.9928.OVerordening2019-GC02) worden beargumenteerd dat met de overschrijding van 0,76 meter, in combinatie met de breedte van het gebouw van 61 meter, het overschrijdende oppervlak beperkt blijft.

6 Conclusie

Zorginstelling Frankeland te Schiedam is voornemens uit te breiden met nieuwbouw bestaande uit facilitaire voorzieningen en ca. 65 woningen. Gezien de ligging van deze beoogde bebouwing op een zeer beperkte afstand van de molen De Walvisch wordt in deze notitie een beoordeling gegeven van de mogelijke invloed van de beoogde bebouwing op de windvang van de molen.

De invloed van de beperkte overschrijding van 0,76 meter van de beoogde nieuwbouw ligt echter niet binnen de scope van de mogelijke onderzoeken naar de belemmering van de windvang van molens bij Peutz. Hiermee is de invloed marginaal te noemen. De invloed van de beoogde nieuwbouw op de windvang van molen De Walvisch wordt verder beperkt doordat het gedeeltelijk in de 'windschaduw' van bestaande hogere bebouwing (Havenflat) ten zuidwesten van de beoogde nieuwbouw ligt.

Ons inziens kan met behulp van artikel 6.34 *afwijkingmogelijkheid voor maatwerk* in de provinciale verordening van Zuid-Holland (NL.IMRO.9928.OVerordening2019-GC02) worden beargumenteerd dat met de overschrijding van 0,76 meter, in combinatie met de breedte van het gebouw van 61 meter, het overschrijdende oppervlak beperkt blijft.

Mook,



Deze notitie bevat 4 pagina's



Gemeente Schiedam
t.a.v. het College van B&W
Postbus 1501
3100 EA Schiedam

Schiedam, 19 februari 2020

Ons kenmerk : 202011/HB
Betreft : Bouwwerk aan de Westvest

Geacht College,

Over het uitbreidingsplan van het woongebouw van de Frankelandgroep zijn we door haar directeur dhr. B. de Koning geïnformeerd. Het voorstel voor de uitbreiding is in strijd met de molenbiotoop van Molen De Walvisch. De bebouwing zal straks 76 cm hoger zijn dan de baliehoogte. De maximale hoogte van de bebouwing op 47 meter van de molen, conform het geldende bestemmingsplan.

Het bestuur van onze stichting heeft na ampele overwegingen besloten deze geringe overschrijding van de baliehoogte te accepteren en hiertegen geen bezwaar te maken. Daarbij heeft het bestuur overwogen dat het maatschappelijk belang van het bouwplan aanzienlijk is. Het aanzicht van de molen wordt door het bouwplan niet wezenlijk geschaad.

Wel stelt het bestuur vast dat het gemeentelijke beleid ten aanzien van de vijf nog oorspronkelijke stadsmolens nog onverkort geldt en zij vertrouwt erop, dat de daarin geformuleerde regels ten aanzien van de molenbiotoop van de molens langs de Westvest, Vellevest en Noordvest ook in de toekomst volledig worden gerespecteerd. Zowel wat betreft toekomstige bouwplannen als wat betreft het groen rondom de molens. De bomen rondom De Walvisch, De Drie Koornbloemen, De vrijheid en De Noord dienen tijdig te worden gekandelaberd.

Voor De Babbersmolen, waarop het provinciale biotoopbeleid ook van toepassing is, hebben we vorig jaar een onderhoudsplan met betrekking tot de molenbiotoop opgesteld, in nauw overleg met het Erfgoedhuis Zuid-Holland, Irado en de Gemeente Schiedam. We gaan ervan uit dat ook daar het nodige wordt gedaan om het groen in toom te houden. Ik verzoek U mij te informeren of U kan bewerkstelligen dat het groenonderhoud thans met voortvarendheid ter hand wordt genomen.

Met vriendelijke groet,


Hugo Boogaard
directeur Stichting De Schiedamse Molens

N.B.

Een afschrift van deze brief is rechtstreeks gemailld naar de direct bij de molens en de omgeving van de molens betrokken wethouders F.B. Minhas, D.C.G. Ruseler en J.W. Ooijevaar

