

DATUM 8 maart 2023
VAN Rho adviseurs

PROJECT Noorderbunder Dongen
OPDRACHTGEVER Gemeente Dongen

AANVULLENDE ADVIESMEMO MOLENBIOTOOP

1. INLEIDING

In het kader van de molenbiotoop voor de molen Koningin Wilhelmina is d.d. 8 december 2022, voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Noorderbunder, een adviesmemo molenbiotoop opgesteld. Deze memo is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen en de bijbehorende opgestelde Nota van zienswijzen is de onderbouwing van het aspect molenbiotoop op onderdelen herzien. Doel van voorliggende aanvullende adviesmemo is overzichtelijk uiteen te zetten hoe de herziene onderbouwing van dit aspect tot stand is gekomen en op welke manier de molenbiotoop dient te worden toegepast in het bestemmingsplan.

2. UITGANGSPUNTEN

Windsnelheidsstatistieken en windrichtingen

In de memo van 8 december 2022 dienen de windsnelheidsstatistieken en windrichtingen van het KNMI Weerstation op de nabijgelegen vliegbasis Gilze-Rijen als uitgangspunt. Uit deze gegevens blijkt dat de dominante windrichting het zuidwesten is, in welke richting langs de Noorderlaan bomen staan en waar een woonwijk gelegen is. Dit biedt voldoende inzicht om vanuit het uitgangspunt van de goede ruimtelijke ordening regels vast te stellen ter behoud van de molen(biotoop). Deze uitgangspunten blijven ook in deze aanvullende memo gehandhaafd.

Werking van de molen

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de biotoopformule zoals de Vereniging De Hollandsche Molen die heeft opgenomen in het advies en is aangesloten bij het standpunt dat afwijking hiervan slechts aan de orde kan komen met het verlenen van een vergunning.

Voor het overige geldt nog het volgende. De molen wordt beoordeeld als niet-bedrijfsmatige molen. Dit is bij de vaststelling van bestemmingsplan Zuid en West Dongen aan de orde geweest tot aan de Raad van State. Omdat er geen sprake is van een bedrijfsmatig gebruikte molen, kan eenvoudiger ervoor worden gekozen om de molen stil te zetten op het moment dat naar het oordeel van de molenaar en de vrijwilligers en schade aan het mechanisme zou kunnen ontstaan. Het uitgangspunt is het handhaven van de werking van de molen. Daarvoor dient de molenbiotoop te worden opgenomen in het bestemmingsplan.



Ruwheidsklasse en hantering formule Vereniging De Hollandsche Molen

In de eerder opgestelde memo en het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan 'Noorderbunder' is conform de Handleiding Molenbiotoop van de Vereniging De Hollandsche Molen uitgegaan van een straal van 100 en 400 meter van de molen. Tevens was hierbij binnen die straal nog onderscheid gemaakt tussen de verschillende ruwheidsklassen, waarbij voor het bestemmingsplan de ruwheidsklassen ruw en gesloten gebied zijn gehanteerd. Dit leidde tot een onderscheid tussen de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' ten aanzien van de bescherming van de functie en de waarde van de molen. Navolgende regeling was hieraan gekoppeld:

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende bouwregels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1' geldt als maximale bouwhoogte de uitkomst van de volgende formule: $(\text{afstand tot de molen} / 75) + 0,2 * 21,35$;*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' geldt als maximale bouwhoogte de uitkomst van de volgende formule: $(\text{afstand tot de molen} / 50) + 0,2 * 21,35$.*

Hiervan is na afweging van de zienswijzen van afgezien.

Het gebied waar de nieuwe woningbouwlocatie is beoogd, is een open agrarisch gebied zonder enige belemmering in de toevoer van wind naar de molen. Het gebied ten zuidwesten van de molen is intensiever bebouwd en beplant dan het gebied ten noordwesten van de molen. De bouw- en beplantingshoogte in het gebied ten zuidwesten van de molen is hoger. Hier zijn bijvoorbeeld, direct ten noorden van de Noorderlaan, bomen aanwezig die een hoogte hebben van circa 7 tot 21 meter. Het terugsnoeien van deze laanbomen is om landschappelijke en stedenbouwkundige redenen niet gewenst. Tevens is ten zuidwesten van de molen de woonwijk West II gesitueerd, waar relatief hoge woonbebouwing met een bouwhoogte van circa 10 meter voorkomt.

Het is dan ook voorstelbaar dat in het kader van de molenbiotoop, kijkend naar de feitelijke bouw- en beplantingshoogten en dichtheden, dat de constante voor de molenbiotoop tot 400 meter rondom de molen aansluit bij de constante die ook geldt binnen de eerste 100 meter rondom de molen, oftewel de constante voor een ruw gebied ($n = 75$). Gelet op en in lijn met het advies van de Vereniging De Hollandsche Molen, is daarom besloten om in zijn algemeenheid één ruwheidsklasse aan te houden, te weten 'Ruw'. Deze ruwheidsklasse past bij bouwland met afwisselend hoge en lage gewassen. Het betreft grote obstakels (rijen bebladerde bomen, lage boomgaarden enzovoort) met onderlinge afstanden van omstreeks tien tot vijftien maal hun hoogte, bijvoorbeeld wijngaarden, maisvelden en dergelijke.

Er wordt geen onderscheid meer gemaakt in de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2'. Er zal slechts sprake zijn van één aanduiding, te weten 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Het gevolg hiervan is dat voor het gedeelte dat in het ontwerpbestemmingsplan was aangeduid als 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' de maximale bouwhoogte wordt aangepast. De regels en de toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

De formule ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' luidt als volgt:
 $(\text{afstand tot de molen} / 75) + 0,2 * 21,35$;

Deze formule is als volgt tot stand gekomen:

$$H(x) = (X / N + C * z).$$

- $H(x)$ = 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 voorwaarden 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 gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling). De stellinghoogte van de molen is 7,4 meter. Gevlucht is 27,90 meter (<https://www.molendatabase.nl/nederland/molen.php?nummer=513>), dus de helft is $27,90 / 2 = 13,95$ meter. Dit betekent dat de askophoogte $13,95 + 7,4 = 21,35$ meter is.

Hierna is een figuur opgenomen met richthoogten voor bebouwing en beplanting (als die volgroeid is) afgezet tegen een aantal afstanden tot de molen (100, 200, 300 en 400 meter).



Figuur 1 Richthoogten voor bebouwing en beplanting afgezet tegen afstand van de molen met hantering constante voor een ruw gebied

Op de figuur zijn geen tussenliggende waarden aangegeven. Voor een specifieke afstand ten opzichte van de molen dienen de formule gehanteerd te worden.

Zichtlijn

Vanaf de Laagstraat is nu zicht op de molen. Hier liep van vroeger uit een karrenspoor vanaf de Groenstraat/Laagstraat naar de Windmolenweg. Deze sticht en zichtlijn blijft in het plan behouden. Het stedenbouwkundig plan houdt hier rekening mee door een onbebouwde zone vanaf de Laagstraat tot de molen (figuur 2). De weg kan hierbij weliswaar verspringen maar het voetpad vormt een rechtdoorgaande lijn. Om de zichtlijn te waarborgen dient een aanduiding op de verbeelding en in de planregels opgenomen te worden.



Figuur 2 Zichtlijn / onbebouwde zone Laagstraat richting de molen

3. ADVIES TEN AANZIEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Hierna is opgesomd op welke manier de molenbiotoop dient te worden toegepast in het bestemmingsplan:

- Zuidwesten als dominante windrichting;
- Uitgangspunt is het handhaven van de bestaande (niet-bedrijfsmatige) werking van de molen;
- Aanhouden één constante voor een ruw gebied ($n = 75$) en deze door middel van één aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' te koppelen aan het bestemmingsplan;
- Waarborgen zichtlijn en onbebouwde zone Laagstraat richting de molen.