

Notitie met betrekking tot de invloed van de ontwikkeling van het bouwplan Dorpsstraat 26 te Etten, gemeente Oude IJsselstreek, op de molenbiotoop van molen De Witten.

Per email van 9 mei 2022 is door Kubiek Ruimtelijke Plannen, die zich ten deze laat vertegenwoordigen door mevrouw K. De Graaf, opdracht verleend aan De Hollandsche Molen om de invloed van het bouwplan “Dorpsstraat 26” in relatie tot de molenbiotoop en de windvang van molen De Witten te analyseren en hierover advies te geven. Het advies is op 19 mei 2022 per e-mail aan opdrachtgever verzonden.

Molen de Witten

Molen De Witten is een ronde stenen beltmolen met een gevlucht van 22,50 m zonder wiekverbeteringen (een “Oud-Hollands” getuigd gevlucht). De molen is gesitueerd op een belt, waardoor de voet van de molen 4,5 m boven het omliggende peil is gelegen. Het maaiveld is gelegen, aansluitend op de belt, gelegen op ca. 15,7 m boven NAP¹.

Bouwplan

De ontwikkellocatie is gesitueerd op een kortste afstand van ca. 155,00 m vanuit het hart van de molen², dus binnen de 400 m-contour, gemeten vanuit het hart van de molen. Het voorgestelde bouwplan voorziet in de bouw van twee appartementencomplexen met een bouwhoogte van ca. 10,50 boven maaiveld (ter plaatse 15,40 m boven NAP) respectievelijk 9,90 m boven maaiveld (ter plaatse 15,25 m boven NAP), zie onderstaande uitsneden:

¹ Het omliggende peil is ca. 15,7 m boven NAP gelegen ingevolge het biotooprapport 74, beschikbaar via <https:// gelderland.molenbiotoop.nl/biotooprapporten/74.pdf>. Dit correspondeert met de gegevens, zoals opgenomen in het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN).

² Ingemeten middels de afstandstool via www.ruimtelijkeplannen.nl.

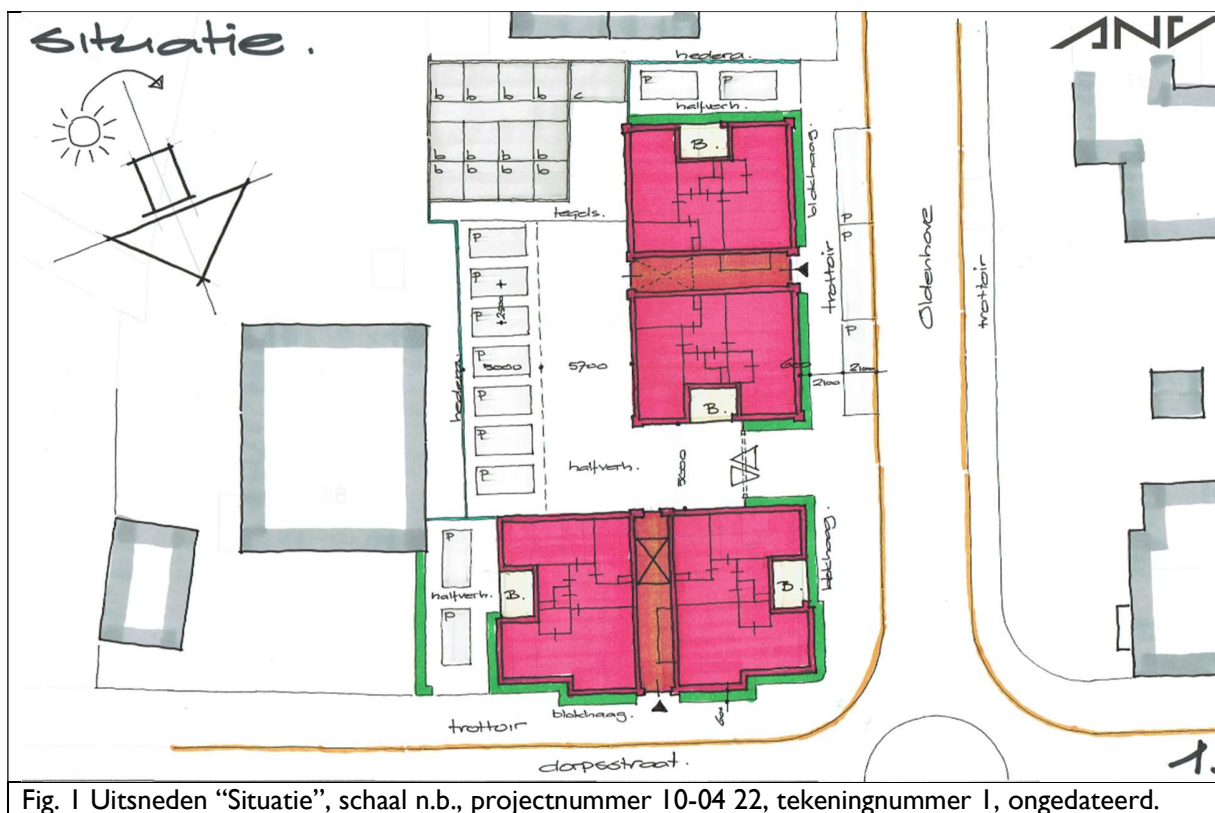


Fig. 1 Uitsneden "Situatie", schaal n.b., projectnummer 10-04 22, tekeningnummer 1, ongedateerd.

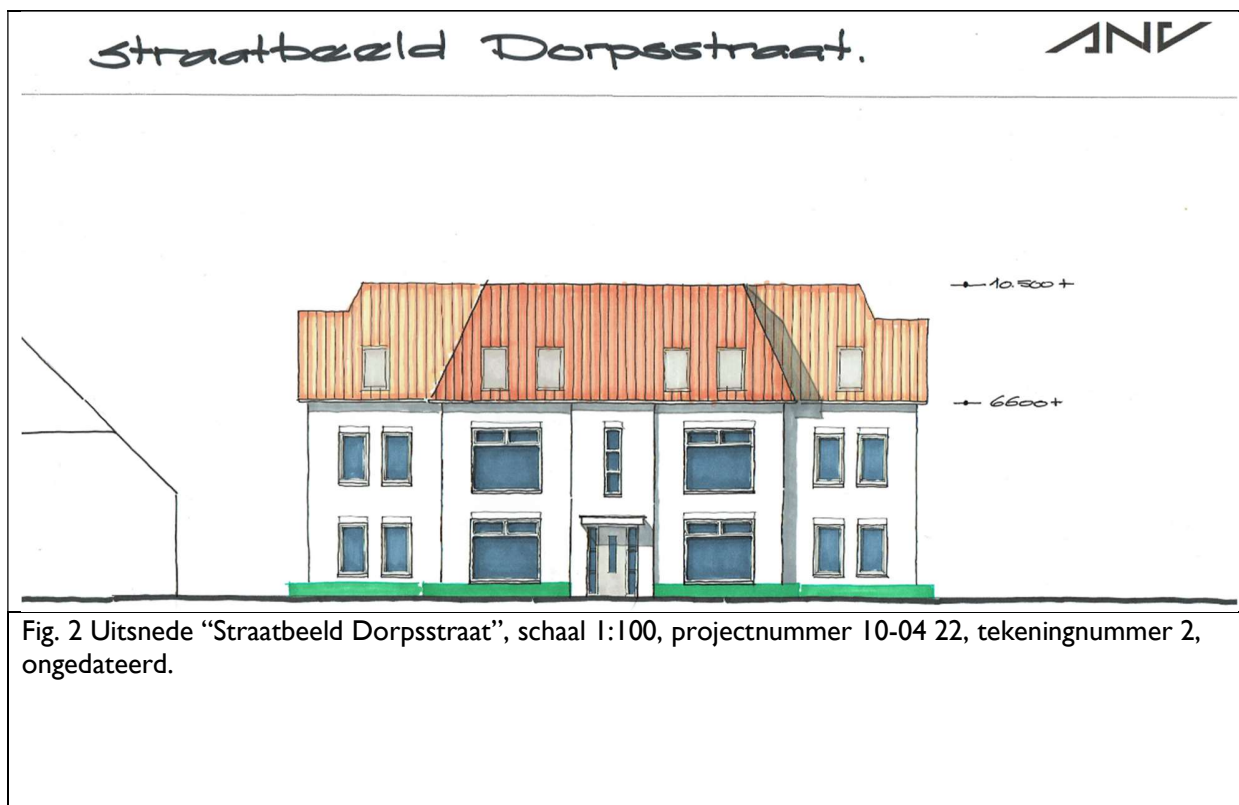
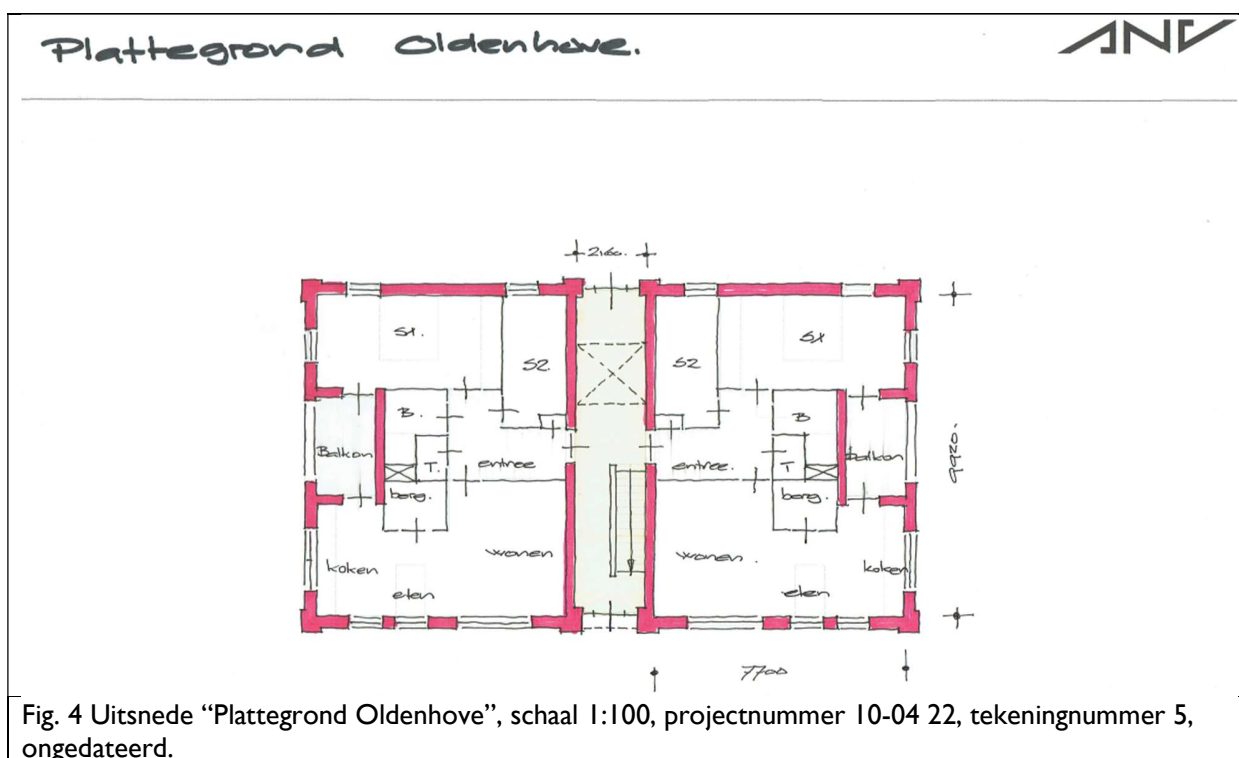
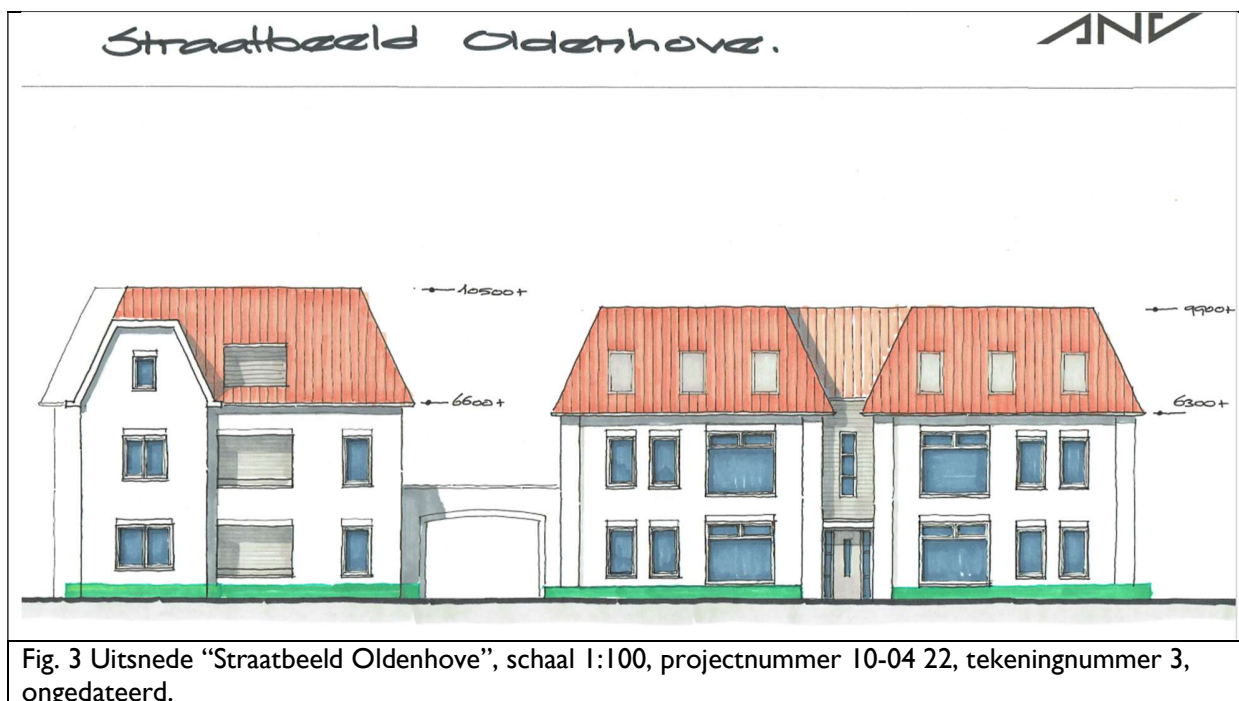


Fig. 2 Uitsnede "Straatbeeld Dorpestraat", schaal 1:100, projectnummer 10-04 22, tekeningnummer 2, ongedateerd.



Vigerende planologie

Zowel plaatse van de ontwikkellocatie als ter plaatse van molen De Witten wordt het vigerende planologische regime gevormd door het bestemmingsplan Kleine Kernen 2004 (NL.IMRO.15090000BPVIG011-). In dit bestemmingsplan is de molenbiotoop van molen De Witten planologisch geborgd middels de aanduiding 'molen/windvangzone' die op de plankaart is aangeduid met twee concentrische cirkel met een radius van 100 m respectievelijk 400 m, gemeten vanuit het hart van de molen.

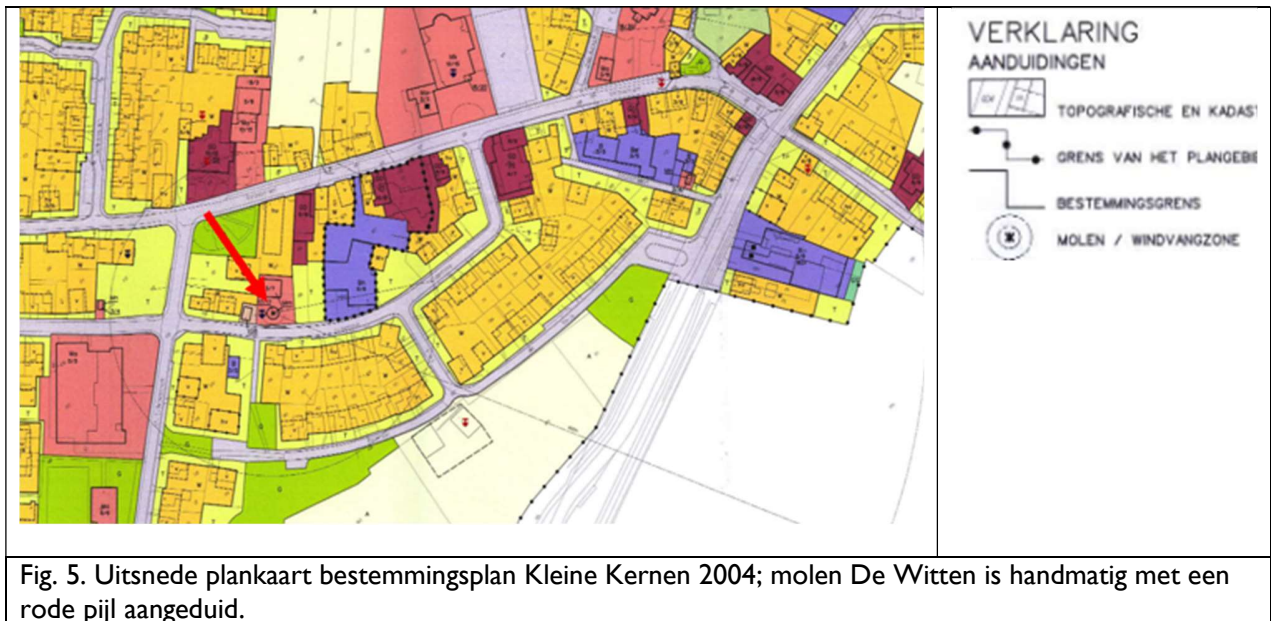


Fig. 5. Uitsnede plankaart bestemmingsplan Kleine Kernen 2004; molen De Witten is handmatig met een rode pijl aangeduid.

Bebouwen en gebruik van gronden binnen de windvangzone van molen De Witten is in het bestemmingsplan Kleine Kernen 2004 als volgt bepaald in art. 21 Bouwen en gebruik binnen windvangzone rond molen:



HOOFDSTUK III BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 21 Bouwen en gebruik binnen windvangzone rond molen

Bouwen en gebruik

1. Rond de molen De Witten in Etten mag de hoogte van bouwwerken en van beplanting:
 - a. binnen 100 m tot de betreffende molen, niet meer bedragen dan 4 m, zijnde de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - b. tussen 100 m en 400 m tot de betreffende molen, niet meer bedragen dan:
 - 1/50 van de afstand tussen het betreffende bouwwerk respectievelijk de betreffende beplanting en de molen;plus:
 - 3 m, zijnde de askophoogte (15 m) vermenigvuldigd met de windreductiecoëfficiënt.

Nadere eisen

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op gronden binnen een op de plankaart aangegeven "molen/windvangzone" nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en hoogte van bouwwerken en van beplanting met een grotere hoogte dan 4 m, zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van de windvang en het zicht op de betreffende molen.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende, andere bestemming, mits hierdoor de windvangzone van de molen of de waarde van de molen als landschapsbepalend element niet onevenredig wordt aangetast.

Aanlegvergunning

4. Onverminderd het overigens in deze voorschriften met betrekking tot aanlegvergunning bepaalde, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de gronden als bedoeld in lid 1, de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, behoudens het bepaalde in lid 5 (Uitzonderingen vergunningplicht):
 - a. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
 - b. het ophogen van de gronden.



Uitzonderingen aanlegvergunningplicht

5. Het in lid 4 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 - a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 - b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan.

Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

6. Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 5, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige aantasting van de windvang en de andere belangen van de molen ontstaat of kan ontstaan.

[...]

In 'Bijlage B: Berekening streefwaarden bouwhoogte molenbiotoop Etten' vermeldt de bijlage bij de Toelichting bij het bestemmingsplan Kleine Kernen 2004 het volgende over de aanwezige molens en het gevoerde molenbeleid inzake de molenbiotoop te Etten:

Regeling Molenbiotoop Etten

Voor een traditionele korenmolen, zoals de nog functionerende ronde stenen beltmolen "De Witten" in Etten is het uitgangspunt dat zowel de vrije windvang als het zicht op de molen gegarandeerd moeten worden. Hiertoe is in dit plan het gebied binnen een straal van 400 meter rond de molen als molenbiotoop aangewezen. Voor deze zone geldt een restrictie ten aanzien van de bebouwings- en beplantingsmogelijkheden. De bepalende maat hierbij is de afstand van het maaiveld tot het onderste punt van de verticaal staande wiek (4,00 m in het geval van deze molen). Rondom de molen dient in principe een vrije zone van 100m te worden gehanteerd. De molen staat binnen de kern staat en wordt omringd door bebouwing, die de hoogte van de belt in sterke mate overstijgt. Er kan worden geconstateerd dat de beltmolen in de huidige situatie al enigszins wordt beperkt voor wat betreft de vrije windvang. Het streven is er op gericht om de vrije windvang en het zicht op de molen, als gevolg van nieuwe ontwikkelingen binnen de molenbiotoop, niet verder te beperken.

Voor nieuwe bebouwing in het molenbiotoop hanteren de provincie Gelderland en de Stichting Behoud Ettense Molen de volgende richtlijn: voor het molenbiotoop wordt door berekening de toelaatbare hoogte in de omgeving van een molen bepaald. In het gebied tussen de molen en de 400 m rondom de molen gaat de maximaal toelaatbare hoogte van bebouwing en/of beplanting in een rechte lijn omhoog vanaf 4 m nabij de molen, tot maximaal 5 m op een afstand van 100 m en maximaal 7 m op een afstand van 400 m.



De Hollandsche Molen

In de voorschriften en op de plankaart worden de consequenties van een molenbiiotoop in een straal van 400 m rond de molen in beeld gebracht. Binnen het molenbiiotoop geldt, afhankelijk van de afstand tot de molen een toegestane maximum hoogte voor bebouwing en beplanting, die de aantasting van de windvang van de molen dient te voorkomen.

Hoger bouwen is niet uitgesloten, maar vraagt een zorgvuldige afweging of de windvang van de molen daardoor niet wordt belemmerd. In ieder geval mag zonder meer tot de belthoogte van de molen gebouwd worden (= onderste punt van de verticaal staande wiek).

Berekening Molenbiiotoop Etten

Berekening vindt plaats overeenkomstig artikel 2 v/d Uitvoeringsregeling Gelders Molenverordening.

Uitgangspunten:

- gesloten gebied en 5% windreductie, hetgeen een vermogensverlies van 14% betekent.
- Vlucht = 22,5 m
- Belt = 4,00 m

Formule: $H_x = x/n + c \cdot z$

H_x = hoogte obstakel

x = afstand obstakel tot molen

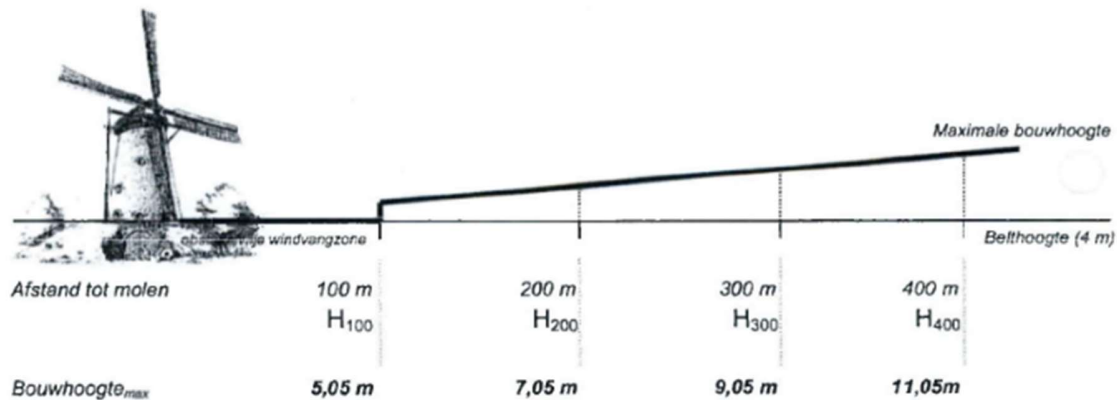
n = constante = 50 m voor gesloten gebied, 75 voor ruw gebied en 140 m voor open gebied

c = constante = 0,2

z = askophoogte = vlucht/2 + belthoogte = $22,5/2 + 4 = 15,25$ m

a) Berekening gesloten gebied:

H_{25}	$= 25/50 + 0,2 \times 15$	$= 0,50 + 3,05$	$= 3,55$
H_{50}	$= 50/50 + 0,2 \times 15$	$= 1,00 + 3,05$	$= 4,05$
H_{100}	$= 100/50 + 0,2 \times 15$	$= 2,00 + 3,05$	$= 5,05$
H_{200}	$= 200/50 + 0,2 \times 15$	$= 4,00 + 3,05$	$= 7,05$
H_{300}	$= 300/50 + 0,2 \times 15$	$= 6,00 + 3,05$	$= 9,05$
H_{400}	$= 400/50 + 0,2 \times 15$	$= 8,00 + 3,05$	$= 11,05$



[...]

De Hollandsche Molen merkt hierbij het volgende op:

- Ingevolge art. 21.1, sub a. wordt de maximale bouwhoogte binnen de molenbiotoop, welke is aangeduid met een concentrische cirkel met een radius van 100 m, bepaald op 4,00 m, zijnde de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek. In Bijlage B van de Toelichting is echter vermeld dat binnen de 100 m-radius de 1:50-regel van toepassing is. In een dergelijk geval vigeren de planregels.
- In Bijlage B van de Toelichting wordt de biotoopformule van De Hollandsche Molen uiteen gezet als de methode om de maximale bouwhoogte binnen de molenbiotoop te berekenen en gelijkgesteld met de 1:50-regel; er is echter een rekenkundig verschil tussen beide methoden, waardoor de maximale bouwhoogtes binnen de molenbiotoop op basis van beide rekenmethoden verschillen.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsverordening Gelderland (NL.IMRO.9925.PVOmgverordeningGC-gc08) wordt kort ingegaan op de molenbiotoop. In de begripsbepalingen wordt de molenbiotoop omschreven als het “gebied rondom een historische of monumentale molen met een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen”.

Met betrekking tot bouwen en gebruik van gronden, gelegen binnen een molenbiotoop, is in art. 2.64 (bescherming windvang molen) het volgende opgenomen:

“Een bestemmingsplan maakt voor gronden binnen een Molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt.”

Gelet op deze formulering in art. 2.64 staat de Provincie Gelderland geen ontwikkelingen voor welke een negatief effect hebben op de windvang van de molen.

Biotoopformule

Voor het berekenen van de maximale bouwhoogten binnen molenbiotopen, alsmede de planologische borging van molenbiotopen, geldt de biotoopformule van De Hollandsche Molen binnen Nederland als een “gouden standaard”. De formule is opgesteld aan de hand van wetenschappelijk onderzoek, dat in 1982 is gepubliceerd in het werk *De inrichting van de omgeving van de molen*. Het wijde gebruik van de biotoopformule hangt samen met de toepasbaarheid in alle Nederlandse landschappen door als variabele in de formule een ruwheidscoëfficiënt op te nemen. Het andere grote voordeel van de biotoopformule is het feit dat binnen de biotoopformule middels de “constante” reeds de “maximaal toelaatbare windreductie” van 5% ten opzichte van de “oude” situatie is meegenomen, wat zich vertaalt naar een vermogensverlies van 14%; een grotere reductie wordt gezien als onwenselijk en onevenredig. De formule kan als volgt worden geformuleerd:

$H(x) = x/n + c \cdot z$ (toegestane hoogte op afstand x = afstand x /coëfficiënt + (constante $\times$ askophoogte)).

Daarbij dient opgemerkt te worden dat de biotoopformule pas gaat ‘werken’ op een afstand van meer dan 100 m, gemeten vanuit het hart van de molen; binnen een radius van 100 m, gemeten uit het hart van de molen, geldt ingevolge de biotoopformule dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.

De **askophoogte** wordt berekend door de lengte van het gevlucht (een roede) door 2 te delen. Zo kent een molen met een gevlucht van 20 m een askophoogte van 10 m. Bij een verhoogd gebouwde molen, zoals een beltmolen of een stellingmolen, dient daar tevens nog de afstand vanaf aangrenzend maaiveld tot de onderste punt van de onderstaande wiek bij te worden opgeteld. Zo geldt voor De Witten, met een gevlucht van 22,5 m en gelegen op een belt van 4,5 m hoogte ten aanzien van het omliggend peil, een askophoogte van 15,75 m ($1/2$ gevlucht is 11,25 + 4,50 m vanaf maaiveldniveau tot de onderste punt van de verticaal staande wiek). Dit vertaalt zich naar een (absolute) askophoogte op 31,45 m boven NAP.

Zoals hierboven reeds gesteld kan de biotoopformule worden gebruikt in ieder Nederlands landschap door de **ruwheidscoëfficiënt** aan te passen. Voor de bepaling van de ruwheidscoëfficiënt wordt gebruik gemaakt van de ruwheidsklassentabel van Wieringa, die het landschap classificeert als: “open” (ruwheidscoëfficiënt van 140), “ruw” (ruwheidscoëfficiënt van 75) en “gesloten” (ruwheidscoëfficiënt van 50). Bij een open landschap kan men denken aan open akkerland, waar de wind vrijwel onbelemmerd over het land aan kan komen zetten. Een ruw landschap is bijvoorbeeld landbouwgrond, waarop hoge en lage gewassen elkaar afwisselen, zoals een maisveld of akkers met bomensingels ertussen. Bij een gesloten landschap is er sprake van een landschap, waarbij de bodem vrijwel volledig bedekt is met grote obstakels, zoals woonwijken of grote boerenbedrijven. Aangezien binnen een molenbiotoop meerdere landschapstypen kunnen voorkomen, kan er sprake zijn van meerdere ruwheidscoëfficiënten, afhankelijk van de windhoek.

Aangezien molen De Witten zich binnen een bebouwde omgeving bevindt, kan worden gesteld dat er sprake is een gesloten omgeving, waardoor een ruwheidscoëfficiënt van 50 toegepast dient te worden.

Maximale bouwhoogte ingevolge biotoopformule

In het bestemmingsplan Kleine Kernen 2004 is de molenbiotoop van molen De Witten geborgd middels de 1:50-regel. Op grond daarvan hebben we de maximale bouwhoogte ingevolge de 1:50-regel afgezet tegen de maximale bouwhoogte zoals volgt uit de biotoopformule van De Hollandsche Molen.

In het geval van molen De Witten kan de biotoopformule als volgt worden ingevuld:

$H(x) = x/50 + 0,2 \cdot 15,75$. Op basis van de toepassing van de biotoopformule respectievelijk de 1:50-regel, zoals opgenomen in bestemmingsplan Kleine Kernen 2004, zijn de volgende maximale bouwhoogten toegelaten, gemeten vanaf het maaiveld ter plaatse van de molen (15,70 m boven NAP):

Molen De Witten		
Afstand gemeten vanuit het hart van de molen	Maximale bouwhoogte ingevolge de formule $H(x) = x/50 + 0,2 \cdot 15,75$	Maximale bouwhoogte ingevolge de 1:50-regel
0 m	4,50 m	4,00 m
50 m	4,50 m	4,00 m
100 m	5,15 m	5,00 m
110 m	5,35 m	5,20 m
120 m	5,55 m	5,40 m
130 m	5,75 m	5,60 m
140 m	5,95 m	5,80 m
150 m	6,15 m	6,00 m
155 m	6,25 m	6,10 m
160 m	6,35 m	6,20 m
170 m	6,55 m	6,40 m
180 m	6,75 m	6,60 m
190 m	6,95 m	6,80 m
200 m	7,15 m	7,00 m
210 m	7,35 m	7,20 m
220 m	7,55 m	7,40 m
230 m	7,75 m	7,60 m
240 m	7,95 m	7,80 m
250 m	8,15 m	8,00 m
260 m	8,35 m	8,20 m
270 m	8,55 m	8,40 m
280 m	8,75 m	8,60 m
290 m	8,95 m	8,80 m
300 m	9,15 m	9,00 m
320 m	9,55 m	9,40 m
340 m	9,95 m	9,80 m
350 m	10,15 m	10,00 m
400 m	11,15 m	11,00 m

Rekening houdend met het verschil in de hoogte van het peil/maai veld ter plaatse van de voorgenomen bebouwing met een bouwhoogte van 9,90 m met een maaiveldhoogte van 15,25 m NAP aan de Oldenhove, wordt de maximale bouwhoogte van het beoogde bouwplan "Dorpsstraat 26" ingevolge de biotoopformule overschreden met 3,20 m door het aan de Oldenhove appartementencomplex. De bouwhoogte van het appartementencomplex gesitueerd aan de Dorpsstraat 26 overschrijdt de maximale

bouwhoogte ingevolge de biotoopformule, maar is lager dan de feitelijk aanwezige bebouwing; wel schuift de bebouwing ca. 3,50 m dichters naar molen De Witten op, wat een negatief effect op de windvang van de molen kan hebben.

Molenbiotopen onder de Omgevingswet

Naar verwachting treedt eind 2022 de Omgevingswet in werking. Hoewel de Omgevingswet dus nog niet geldt ten tijde van het opstellen van deze notitie, is het in de optiek van De Hollandsche Molen wenselijk om kort uiteen te zetten hoe de molenbiotopen (voor zover nu bekend) onder de Omgevingswet zullen worden beschermd. De molenbiotoop is specifiek opgenomen in het bij de Omgevingswet behorende Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in art. 5.130 “Behoud cultureel erfgoed”, lid 2 onder d.³

In de toelichting van het Bkl is onder meer het volgende vermeld:

“[...] Het gaat bij dit onderdeel niet zozeer om het voorkomen van de aantasting van de omgeving op zich, maar om een aantasting van de omgeving van een (voor)beschermd monument die dat monument ontsiert of beschadigt. Het verrichten van activiteiten of de aanwezigheid van een (bouw)werk in de omgeving van een monument kan bijvoorbeeld het aanzicht en de waardering van dat monument negatief beïnvloeden. Daarnaast kan de omgeving van een monument ook van invloed zijn op de instandhouding of het functioneren van een monument. Zo is (de bebouwing of beplanting in) de omgeving van een molen van invloed op de windvang van een molen. Een molen die niet kan functioneren omdat deze onvoldoende wind vangt, heeft een veel groter risico om te vervallen. [...]”
(einde citaat)

In de toelichting van het Bkl wordt niet enkel op de bescherming van cultureel erfgoed en het tegengaan van verdere achteruitgang, conform art. 4 van het Verdrag van Granada, ingezet. Een ander belangrijk uitgangspunt dat in de toelichting van het Bkl wordt genoemd betreft de verbetering van de omgeving van een beschermd monument, gericht op de kwaliteit van de (inrichting van de) openbare ruimte, conform art. 7 van het Verdrag van Granada.⁴

³ Stb-2018-292, art. 5.130: Besluit van 3 juli 2018, houdende regels over de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de uitoefening van taken en bevoegdheden (Besluit kwaliteit leefomgeving), 2018-08-31, raadpleegbaar via: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2018-292.html>

⁴ Overeenkomst inzake het behoud van het architectonische erfgoed van Europa, Granada, 03-10-1985, raadpleegbaar via: <https://wetten.overheid.nl/BVWBV0002624/1994-06-01>

Tussenliggende gronden

Bij de beoordeling van het bouwplan is ook van belang of er op de gronden, gelegen tussen de molen en de ontwikkellocatie, al sprake is van objecten die reeds een windluwe zone binnen de molenbiotoop veroorzaken in de hoek van de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkellocatie is gelegen in de oostnoordoosthoek vanuit molen De Witten gezien. In de hoek waar de ontwikkellocatie zich bevindt, is reeds sprake van belemmering van de windtoevoer door aanwezige bebouwing en beplanting, zie onderstaande uitsnede uit het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN):

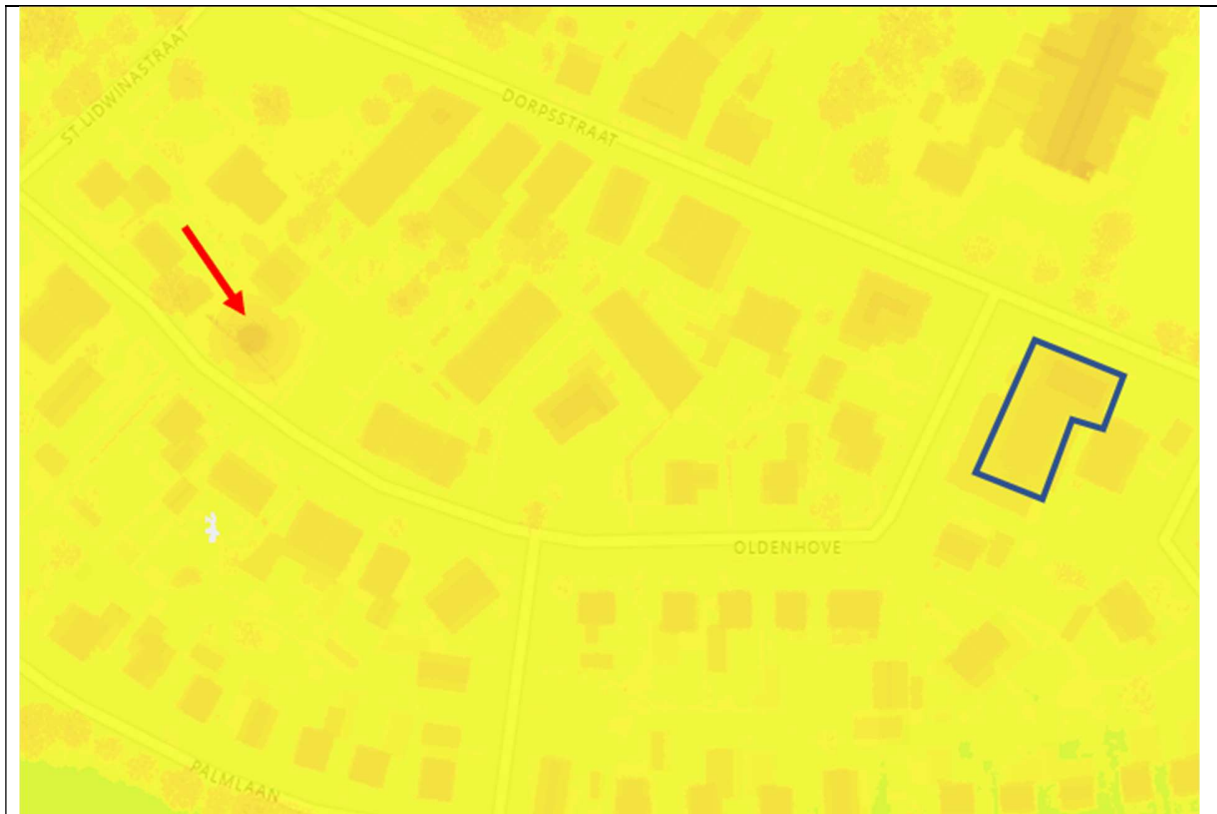
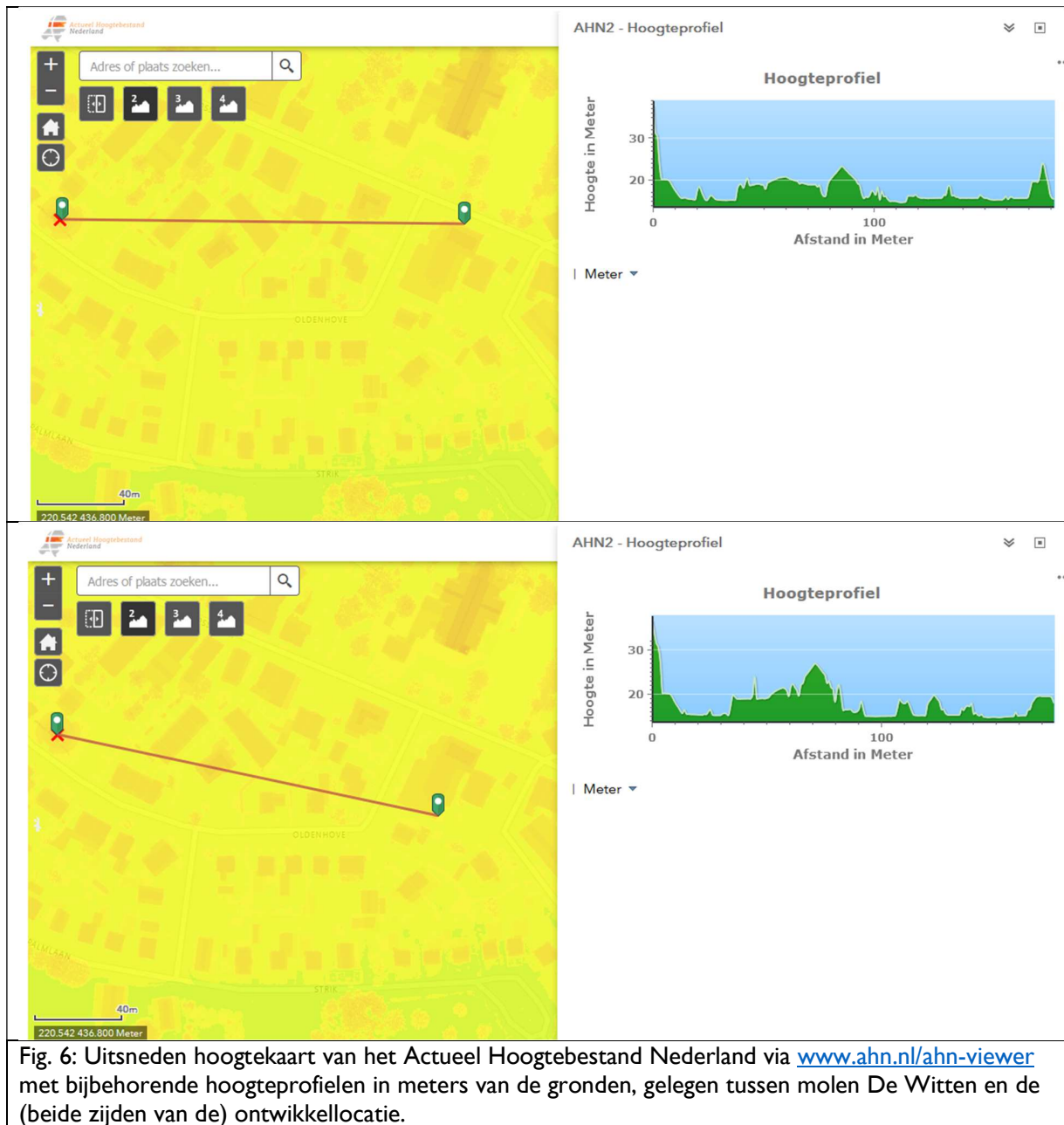


Fig. 5: Uitsnede hoogtekarte van het Actueel Hoogtebestand Nederland via www.ahn.nl/ahn-viewer ; molen De Witten is handmatig aangeduid met een rode pijl; de ontwikkellocatie is handmatig aangeduid met blauwe omlijning.

De feitelijke situatie met betrekking tot de invulling van tussenliggende gronden ziet er, gemeten vanuit het hart van de molen naar initiatiefnemers perceel, zowel ten noorden van de ontwikkellocatie als ten zuiden van de ontwikkellocatie, als volgt uit:



Hieruit volgt dat zowel op de gronden gelegen tussen molen De Witten en de ontwikkellocatie als op de ontwikkellocatie zelf reeds sprake is van windbelemmerende objecten (de hoogste objecten in deze lijn zijn ca. 27,00 m boven NAP, aanzienlijk hoger dan ingevolge de biotoopformule of de maximale bouwhoogte ingevolge de bijzondere bepaling 'Bouwen en gebruik binnen windvangzone rond molen' wenselijk respectievelijk toegestaan zouden zijn). Hierbij vormt de onroerende zaak Oldenhove 9 met een hoogte van ca. 27,00 m boven NAP op een afstand van ca. 64,0 m, gemeten vanuit het hart van de molen, alsmede de Dorpsstraat ongenummerd (kadastraal bekend Gendringen M 2548) met een hoogte van ca. 23,30 m boven NAP een aanzienlijk belemmering van de windaan- en afvoer.

Conclusie

De ontwikkellocatie bevindt zich op een afstand van ca. 155,00 m van de molen, gemeten vanuit het hart van de molen. Gelet op de afstand tussen de ontwikkellocatie en de molen en de feitelijke situatie per mei 2022 is De Hollandsche Molen van mening dat de bouwhoogte van het appartementencomplex aan de Dorpsstraat 26 (10,50 m) en het appartementencomplex aan de Oldenhove (9,90 m) geen onevenredige inbreuk maken op de molenbiotoop van molen De Witten.

De Hollandsche Molen stelt vast het voorgenomen appartementencomplex aan de Dorpsstraat geen verslechtering van de windaan- en afvoer van de molen zal veroorzaken. Weliswaar schuift het bouwvlak ca. 3,50 m dicht naar molen De Witten toe, maar wordt dit gemitigeerd door voor het appartementencomplex te kiezen voor lagere goot- en bouwhoogtes dan de feitelijke invulling. Ten aanzien van het appartementencomplex aan de Oldenhove stelt de Hollandsche Molen vast dat de ontwikkeling ziet op bebouwing tot 25,15 m boven NAP (een bouwhoogte van 9,90 m + een maaiveldhoogte ter plaatse van de ontwikkeling van 15,25 m NAP). Een bouwhoogte van 25,15 m boven NAP leidt op een afstand van 155,0 m vanaf de molen dan tot een overschrijding met 3,20 m van de maximale bouwhoogte ingevolge de biotoopformule.

Feitelijk heeft de overschrijding van de maximale bouwhoogte ingevolge de biotoopformule door het bouwplan Dorpsstraat 26 echter geen tot een zeer kleine invloed op de windaan- en afvoer van molen De Witten te Etten. De reden hiervoor is dat op tussenliggende gronden, specifiek aan de Oldenhove 9 en de Dorpsstraat ongenummerd (kadastraal bekend Gendringen M 2548) reeds sprake is van aanzienlijke windbelemmerende bebouwing in de windhoek van de voorgenomen ontwikkeling (oostnoordoost).

Gelet op de huidige feitelijke situatie tussen de ontwikkellocatie en de molen, adviseert De Hollandsche Molen positief over het voorgestelde bouwplan Dorpsstraat 26 te Etten. Daarbij plaatst zij wel de voorwaarde dat de goot- en bouwhoogtes, zoals opgenomen op de tekeningen, tevens worden opgenomen als de planologische maximale goot- en bouwhoogtes.