

Rapport

De
Hollandsche
Molen

Molenbiotoopadvies

Naoberpak De Erven

Palmlaan/Strik in Etten

Colofon

Datum	10 februari 2023
De Hollandsche Molen	Zeeburgerdijk 139 1095 AA Amsterdam +31 (0)20 623 87 03 dhm@molens.nl www.molens.nl
Auteur	Agnes G.M. de Boer a.deboer@molens.nl
Belanghebbende	Stichting tot behoud van de Ettense Molen
Opdrachtgever	Kubiek Ruimtelijke Plannen
Molen	De Witten
Ten Bruggecatennummer	00873
Referentie	Palmstraat/Strik/Etten/De Witten

Inhoud

1.	Introductie	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Korte uitleg molenbiotoop	4
1.3	Molengegevens	4
1.4	Bouwplan	5
2.	Wettelijk kader	6
2.1	Rijksoverheid	6
2.2	Provincie	7
2.3	Gemeente	7
2.4	Omgevingswet	10
3.	Onderzoek molenbiotoop	12
3.1	Situering	12
3.2	Windroos	13
3.3	Maximale bouwhoogte	15
3.4	Tussenliggende gronden	16
3.5	Mitigerende maatregelen	17
4.	Conclusie	18
5.	Eindnoten	19

1. Introductie

1.1 Aanleiding

Per mail d.d. 19 oktober 2022 verzocht Kubiek Ruimtelijke Plannen, vertegenwoordigd door Karina de Graaf, De Hollandsche Molen advies uit te brengen over het bouwplan Palmstraat/Strik in Etten met de naam Noaberpark De Erven. Het bouwplan ligt binnen de molenbiotoop van molen De Witten aan Oldenhove 5 in Etten. Op 18 januari 2023 ontvingen wij de benodigde aanvullende gegevens.

1.2 Korte uitleg molenbiotoop

De officiële definitie van de molenbiotoop volgens de werkgroep Molenbiotoop¹:

Molenbiotoop is de gehele omgeving van de molen, voor zover die omgeving van invloed is op het goed functioneren van de molen als maalwerktuig en als monument.

Behalve het molenerf en de eventuele bijgebouwen moet tot de molenbiotoop in het algemeen het cultuurhistorisch bepaalde landschap worden gerekend; daarenboven bij windmolens: de vrij te houden ruimte voor de windvang; bij watermolens: de beek die de molen doet draaien en eventuele stuwvijvers; bij poldermolens: de toevoerende en de afvoerende waterloop; bij koren- en industriemolens: de mogelijkheden om grondstoffen aan te voeren en producten af te voeren; bij houtzaagmolens: het balkengat, enzovoorts.

1.3 Molengegevens

Molen De Witten is een ronde stenen beltmolen met een gevlucht van 22,50 m zonder wiekverbeteringen (een Oud-Hollands getuigd gevlucht). De molen ligt op een belt, waardoor de voet van de molen 4,5 m boven het omliggende peil ligt. Het maaiveld is, aansluitend op de belt, gelegen op ca. 15,57 m boven NAP².

1.4 Bouwplan



Afbeelding 1. DO verkaveling Noaberpark De Erven te Etten, 26-10-22 GEW: 18-01-2023, ANV Vastgoed

Het bouwplan aan de Palmlaan en de Strik in Etten bevat verspreid liggende woningen, allen laagbouw: twee boerderijwoningen (type A) met een hoogte t.o.v. peil van 9 m, een bijgebouw (type B) met een hoogte van 7,15m t.o.v. peil, drie kapschuren (type C) met een hoogte van 7,0m t.o.v. peil en vier starterswoningen (type D) met een hoogte van 8,4m t.o.v. peil met bijbehorende bergingen.

De ontwikkellocatie ligt binnen de 400 m-contour gemeten vanuit het hart van de molen, op een kortste afstand van ca. 105m en op het verst afgelegen punt 180m vanuit het hart van de molen. Het gemiddelde peil van de ontwikkellocatie is 13,70m boven NAP. Het peil ter plaatse van de ontwikkellocatie ligt daarmee 1,87m lager dan het peil van de molen.

Conform de aangeleverde gegevens gaan wij ervan uit dat voor het bouwplan geen grondophoging plaatsvindt. Indien dat wel het geval is, vervalt dit advies en dient opnieuw advies aangevraagd te worden.

Het bouwplan ligt in zuidelijke richting van molen De Witten.

Op de tekening (DO) van de ontwikkellocatie (zie afbeelding 1) zijn zowel bestaande als nieuwe bomen aangeven. Van geen van beide zijn de hoogtes aangegeven.

2. Wettelijk kader

2.1 Rijksoverheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat vermeld dat gemeenten de volgende instrumenten kunnen gebruiken voor de ruimtelijke ordening: structuurvisie³, bestemmingsplan⁴ en beheersverordening⁵.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in aanvulling op de Wro, is onder meer vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met cultuurhistorie bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat een gemeente verplicht is om een gemotiveerde beschrijving op te nemen van de wijze waarop de gemeente rekening houdt met de aanwezige cultuurhistorie in de toelichting van het bestemmingsplan. Om de wijze waarop rekening gehouden wordt vast te leggen, dienen regels opgesteld te worden in het bestemmingsplan. Deze regels bevatten voorbeelden voor activiteiten die omgevingsvergunningplichtig zijn gesteld of die dienen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

Op grond van de Bro hebben gemeenten de bevoegdheid om tenminste in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.⁶

Daarnaast is in de het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), in aanvulling op de Wro, opgenomen dat provincies kernkwaliteiten kunnen onderscheiden en uitwerken in de provinciale verordening.⁷

In de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (wabo) worden de vereisten voor de omgevingsvergunning geregeld. In deze wet is bijvoorbeeld opgenomen dat erfgoedbelangen ingebracht moeten worden in de voorbereiding van de aanvraag, dat er getoetst wordt of dit erfgoed voldoende is meegenomen in de aanvraag en een beoordeling hoe erfgoed in de vergunning is opgenomen.⁸

Sinds 2016 zijn in de Erfgoedwet regelingen over het beheer en behoud van erfgoed en collecties opgenomen. Hoewel daarmee enkele begrippen vervangen zijn in onder andere de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo), hebben de wijzigingen van de Erfgoedwet geen gevolgen voor de uitvoeringspraktijk van ruimtelijke ordening. De wet regelt de mogelijkheid voor provincies en gemeente om een erfgoedverordening vast te stellen waarin het beheer en behoud van erfgoed gelegen binnen de desbetreffende provincie of gemeente is vastgelegd.⁹

2.2 Provincie

De Gelderse Omgevingsverordening meldt het volgende ten aanzien van de molenbiotoop:

Artikel 1.1 (aanwijzing gebieden)

Molenbiotoop

Gebied rondom een historische of monumentale molen met een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen

§ 2.7.2 Instructieregels bestemmingsplan Molenbiotoop

Artikel 2.64 (bescherming windvang molen)

1. Een bestemmingsplan maakt voor gronden binnen een Molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op de molens in het Nederlands Openluchtmuseum te Arnhem.

In de toelichting staat het volgende:

§ 2.7.2 Instructieregels bestemmingsplan Molenbiotoop

Windmolens met een monumentenstatus zijn een onlosmakelijk onderdeel van de regionale identiteit. Daarom streeft Gelderland naar het behoud en bescherming van molenbiotopen.

Artikel 2.64 (bescherming windvang molen)

Om een monumentale molen met een vrije windvang te laten functioneren, geldt dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen, hoogtebeperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen. Door maatwerk/compensatie wordt de belevingswaarde en het functioneren van de molen door middel van windvang niet beperkt. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten.

2.3 Gemeente

Zowel ter plaatse van molen De Witten als op de ontwikkellocatie wordt het vigerende planologische regime gevormd door het bestemmingsplan Kleine Kernen 2004 (NL.IMRO.15090000BPVIG011-). In dit bestemmingsplan is de molen en de molenbiotoop van molen De Witten geborgd met de aanduiding 'molen/windvangzone', welke op de plankaart is aangeduid als twee concentrische cirkels (een cirkel met een radius van 100 m, gemeten vanuit het hart van de molen, en een cirkel met een radius van 400 m, gemeten vanuit het hart van de molen). Bouwen, beplanting en gebruik van gronden binnen de windvangzone van molen De Witten is in art. 21 als volgt geformuleerd:

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.

Ingevolge de bepalingen in art. 21 mag binnen een radius van 100 m, gemeten vanuit het hart van de molen, geen bebouwing of beplanting worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Voor bebouwing in een radius van 100 m tot 400 m, gemeten vanuit het hart van de molen, geldt de zogenaamde 1:50-regel, waarbij nog 3 m moet worden opgeteld. Echter vermeldt de Toelichting van het bestemmingsplan Kleine Kernen 2004 het volgende:

Berekening Molenbiotop 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: $H_x = x/n + c.z$

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

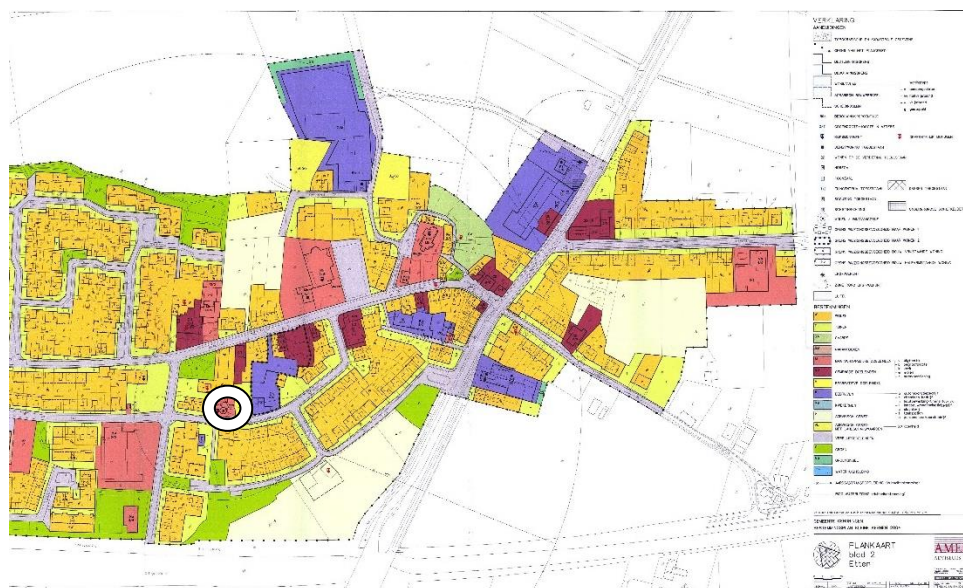
c = constante = 0,2

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}	$= 400/50 + 0,2 \times 15$	$= 8,00 + 3,05$	$= 11,05$

Bij de berekening van de maximale bouwhoogte binnen de windvangzone worden hier twee verschillende regelingen door elkaar gebruikt. De berekeningen van de maximale bouwhoogtes corresponderen met de maximale bouwhoogtes op basis van de 1:50-regel. De formule, die volgens de toelichting moet worden toegepast, betreft de zogenaamde biotoopformule van De Hollandsche Molen, met een ruwheidscoëfficiënt van $n = 50$ voor bebouwd gebied (hier ten onrechte aangeduid als $n = \text{constante} = 50$ m).



Afbeelding 2. Uitsnede bestemmingsplan Kleine Kernen 2004, gemeente Oude IJsselstreek, 22-12-2005 met de molen omcirkeld.

2.4 Omgevingswet

Naar verwachting treedt begin 2024 de Omgevingswet in werking. Hoewel de Omgevingswet nog niet geldt ten tijde van het opstellen van dit advies, is het in de optiek van De Hollandsche Molen wenselijk om kort uiteen te zetten hoe de molenbiotopen onder de Omgevingswet worden beschermd.

De Omgevingswet benoemt rijksregels met het oog op het behoud van cultureel erfgoed, zowel binnen het gemeentelijke Omgevingsplan als de provinciale Omgevingsverordening:

Artikel 1.1 (begrippen)

Cultureel erfgoed: zich in de fysieke leefomgeving bevindend erfgoed bestaande uit:

- a. monumenten, voor zover het onroerende zaken betreft, met inbegrip van archeologische monumenten,
- b. stads- en dorpsgezichten,
- c. cultuurlandschappen, voor zover van algemeen belang vanwege hun schoonheid, vervaardigde structuren, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde;

Monument: monument als bedoeld in artikel 1, onder b, van de Monumentenwet 1988;

Monumentenwet 1988, artikel 1 lid b monumenten:
1. vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde;
2. terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als bedoeld onder 1;

Rijksmonument: beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988;

Monumentenwet 1988, artikel 1 lid d monumenten:
beschermd monumenten: onroerende monumenten welke zijn ingeschreven in de ingevolge deze wet vastgestelde registers;

rijksmonumentenactiviteit: activiteit inhoudende het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument of een voorbeschermd rijksmonument of het herstellen of gebruiken daarvan waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht;

De molenbiotop is specifiek opgenomen in het bij de Omgevingswet behorende Algemene Maatregel van Bestuur - Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Artikel. 5.130 (Behoud cultureel erfgoed)¹⁰

1. In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.
2. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende beginselen:
 - a. Het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en archeologische monumenten;

- b. *Het voorkomen van verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend is vereist voor het behoud van die monumenten;*
- c. *Het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden;*
- d. *Het voorkomen van aantasting van:*
 - i. *De omgeving van rijksmonumenten, voorbeschermde rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd; en*
 - ii. *Het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen;*

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

“Deze bepaling implementeert, net als onderdeel a, artikel 4 van het verdrag van Granada¹¹ en moet om die reden in samenhang met dat onderdeel worden gezien. Onderdeel 1° vraagt gemeenten om in het omgevingsplan regels te stellen om aantasting van de omgeving van (voor)beschermde monumenten te voorkomen. 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)beschermde 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.

Deze beschermende regels vormen het complement van de regels ter bescherming van de monumenten zelf. Hoewel de lokale situatie en de aard van het monument bepalend zullen zijn voor de vraag wat er in dit verband onder de omgeving moet worden verstaan, zal het in zijn algemeenheid gaan om de directe omgeving van het monument. Het voorkomen van aantasting van de omgeving van beschermde monumenten wordt van oudsher niet via de vergunningplicht voor het wijzigen van een monument geborgd. Voorheen vond deze bescherming plaats via (regels van) het bestemmingsplan en welstandscriteria.

In het geval een provincie een provinciaal monument beschermt door een direct werkende regel in de omgevingsverordening of voorbeschermt door het nemen van een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.15 van de wet, zal de provincie de desbetreffende gemeenteraad ook met een instructieregel of instructiebesluit moeten verzoeken om rekening te houden met het voorkomen van aantasting van de omgeving van dat monument. Dit vloeit ook voort uit het Verdrag van Granada.

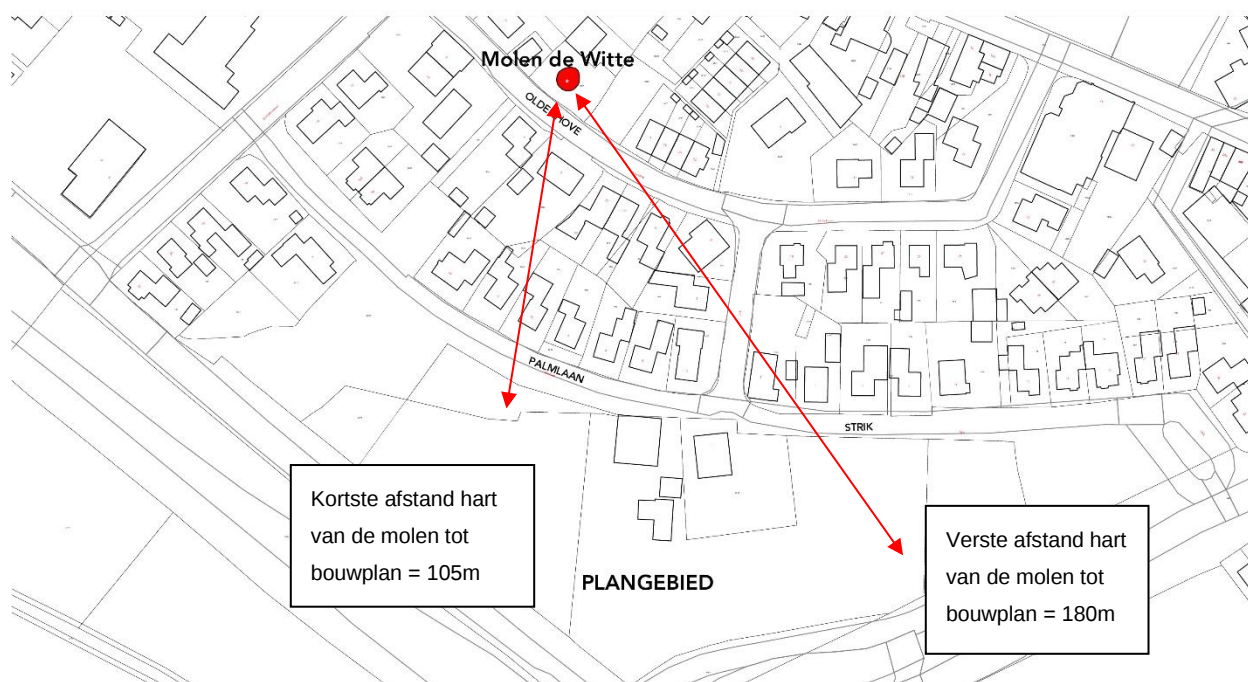
Naast het voorkomen van achteruitgang heeft het opwaarderen van de omgeving van een (voor)beschermde monument een positieve invloed op de waardering en beleving van beschermd cultureel erfgoed. Artikel 7 van het verdrag van Granada verplicht daarom ook tot maatregelen om het «leefmilieu» in de directe omgeving van beschermde monumenten en in beschermde

stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen te verbeteren. Het gaat daarbij vooral om de kwaliteit van de (inrichting van de) openbare ruimte.

Onderdeel 2° bevat de instructieregel om bij het stellen van regels in het omgevingsplan rekening te houden met het voorkomen van aantasting van het karakter van bij het omgevingsplan beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Dit onderdeel richt zich in eerste instantie op stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen die op initiatief van de gemeenteraad zelf worden beschermd, omdat voor van rijkswege beschermde gezichten en cultuurlandschap doorgaans al een specifieke instructie is gegeven aan de gemeenteraad. Beschermde stads- en dorpsgezichten worden aangewezen vanwege hun schoonheid, de onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang van de samenstellende onroerende zaken, of hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde. Onder andere belangrijke veranderingen wordt in dit onderdeel onder meer verstaan de aantasting van de groenaanleg en (water)structuren die onderdeel uitmaken van de te beschermen karakteristieken van het beschermd gezicht.”

3. Onderzoek molenbiotoop

3.1 Situering



Afbeelding 3. Locatie van molen de Witten, Oldenhove 5 in Etten t.o.v. het bouwplan Palmlaan/Strik.

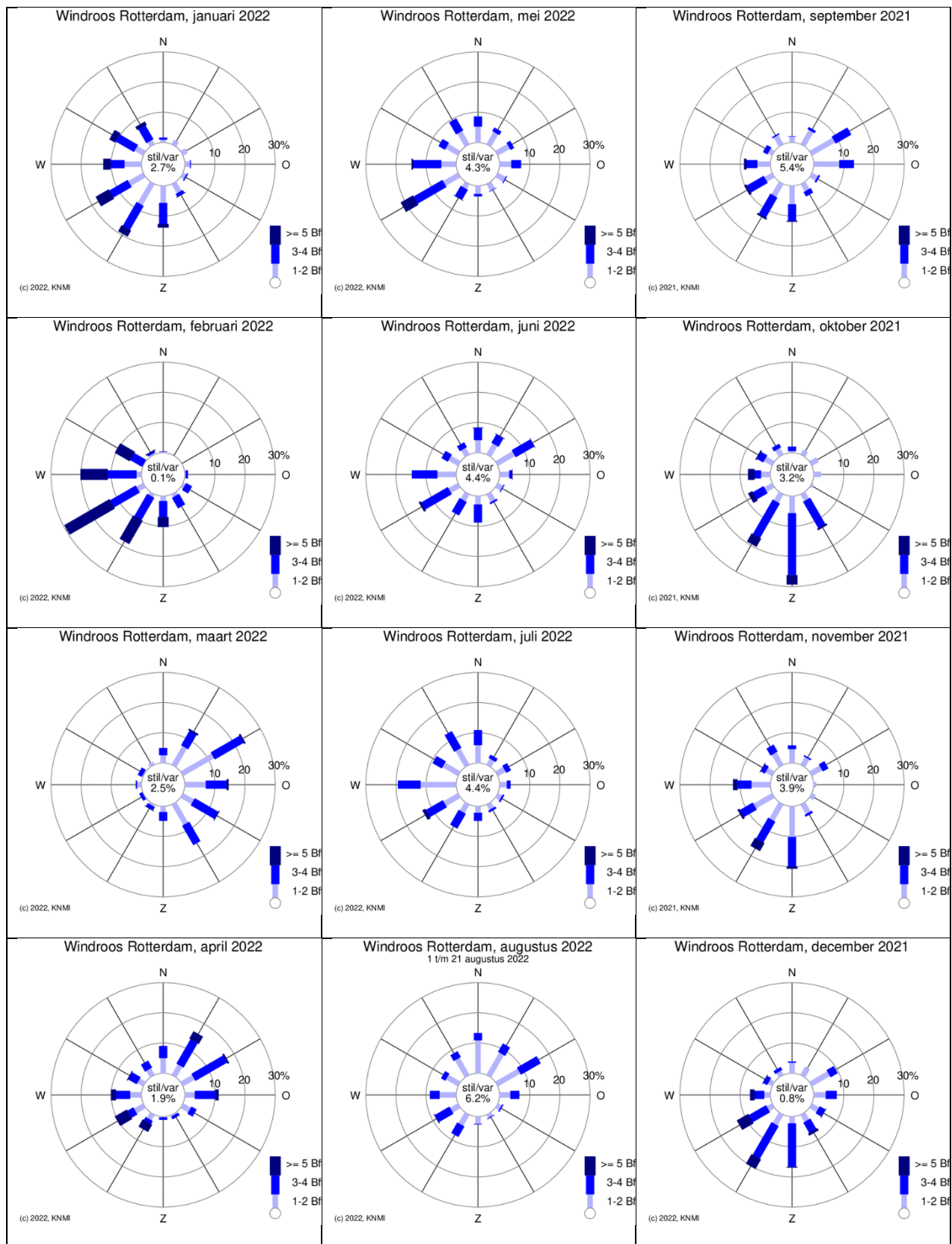
Het beoogd bouwplan ligt ten zuiden van molen De Witten op een kortste afstand van 105m vanuit het hart van de molen en een verste afstand van 180m.

3.2 Windroos

Vaak wordt een bouwplan binnen de molenbiotoop toegelaten, omdat zij in de minder voorkomende windrichting gebouwd wordt. De Hollandsche Molen wil met onderstaande windrozen laten zien dat de windrichtingen per maand en per jaar kunnen verschillen en dat de hele 360 ° cirkel van de molenbiotoop van belang is voor het functioneren van de molen.

Daarnaast wordt door het KNMI onderzoek gedaan naar afname van wind boven land. Zij schrijven hier het volgende over:

“Boven land zien we sinds de jaren zestig een gestage afname van de windsnelheid en het aantal stormen. Dit lijkt vooralsnog vooral een gevolg van de toenemende bebouwing in Nederland. Hoe meer bebouwing hoe ruwer het landoppervlak en hoe meer de wind afgeremd wordt. Langs de kust daalt de gemeten windsnelheid niet sinds de jaren zestig.” ¹²



Afbeelding 2. Windrozen per maand op meetpunt Rotterdam, als voorbeeld van het variëren van de overheersende windrichtingen.

3.3 Maximale bouwhoogte

Aangezien binnen het bestemmingsplan Kleine Kernen 2004 zowel de 1:50-regel (in de planregels) en de biotoopformule (in de toelichting) worden genoemd, wordt hieronder de maximale bouwhoogte ingevolge beide methoden berekend en naast elkaar gezet.

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 zijn de volgende maximale bouwhoogtes toegelaten, gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen:

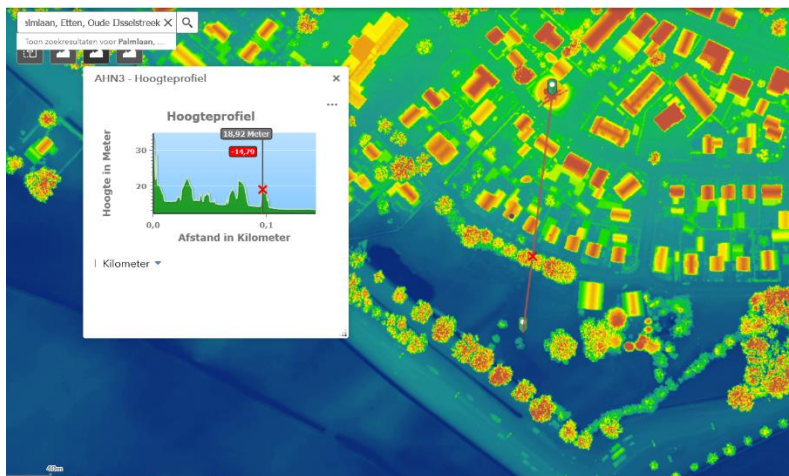
Afstand gemeten vanuit het hart van de molen	Maximale bouwhoogte ingevolge de formule $H(x) = x/50 + 0,2 \cdot 15,75$	Maximale bouwhoogte ingevolge de 1:50-regel
0 m	4,5 m	4,0 m
50 m	4,5 m	4,0 m
100 m	5,2 m	5,0 m
110 m	5,4 m	5,2 m
120 m	5,6 m	5,4 m
130 m	5,8 m	5,6 m
140 m	6,0 m	5,8 m
150 m	6,2 m	6,0 m
155 m	6,3 m	6,1 m
160 m	6,4 m	6,2 m
165 m	6,5 m	6,3 m
170 m	6,6 m	6,4 m
175 m	6,7 m	6,5 m
180 m	6,8 m	6,6 m
190 m	7,0 m	6,8 m
200 m	7,2 m	7,0 m

Woning	Afstand tot molen in m.	Maximale hoogte in m. formule – 1:50	Maximale hoogte rekening houdend met peilverschil	Bouw- of nokhoogte in m.	Overschrijding biotoop
A7	110	5,4 – 5,2	7,3 – 7,1	9,0	+1,7 – 1,9
A10	165	6,5 – 6,3	8,4 – 8,2	9,0	+0,6 – 0,8
B	155	6,3 – 6,1	8,2 – 8,0	7,15	-
C1	105	5,3 – 5,1	7,2 – 7,0	7,0	-
C2	125	5,7 – 5,5	7,6 – 7,4	7,0	-
C3	125	5,7 – 5,5	7,6 – 7,4	7,0	-
D6	120	5,6 – 5,4	7,5 – 7,3	8,40	+0,9 – 1,1

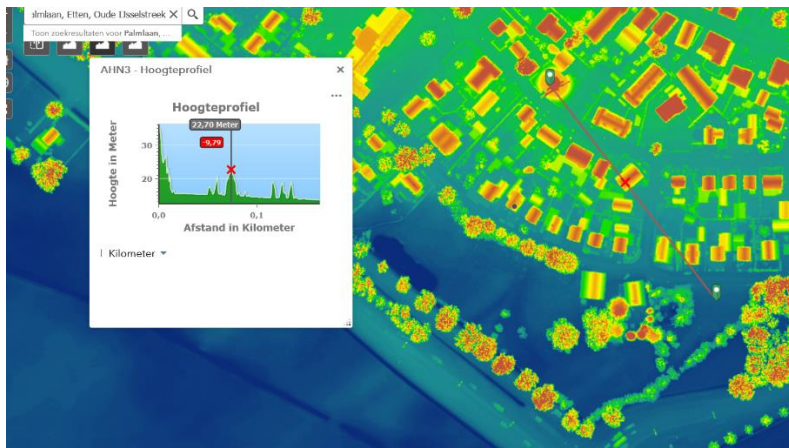
De boerderijwoningen A7 en A10 in het plan Noaberpark De Erven overschrijden de maximaal toegestane molenbiotoop resp. met bijna 2m en ongeveer 0,7m. De kop van de vier rijwoningen (D) overschrijden de maximaal toegestane hoogte met gemiddeld 1m.

Niet bekend is hoe hoog de nieuw te planten bomen worden. Wij benadrukken hierbij dat voor beplanting dezelfde norm geldt als voor bebouwing. Dit betreft zowel de toepassing van de molenbiotoopformule van De Hollandsche Molen als het bestemmingsplan Kleine Kernen 2004 gemeente Oude IJsselstreek.

3.4 Tussenliggende gronden



Afbeelding 3. Doorsnede van het Actueel Hoogtebestand Nederland in de richting van de geplande woningen D en A7.



Afbeelding 5. Doorsnede van het Actueel Hoogtebestand Nederland in de richting van de geplande woning A10.

Tussen molen De Witten en het bouwplan liggen voornamelijk vrijstaande woningen bestaande uit twee lagen en een kap met bijbehorende tuinbeplanting en bomen langs de openbare wegen. Afbeeldingen 4 en 5 geven het hoogteprofiel aan tussen de molen De Witten in Etten en twee locaties binnen het beoogde bouwplan Noaberpark De Erven te Etten. Het betreft resp. de lijn in de richting van de woningen D en A7 en in de richting van A10. Wij hebben voor deze richtingen gekozen omdat de geplande hoogte van juist deze woningen de maximaal toegestane hoogte volgens de molenbiotoop overschrijdt. Beide richtingen kenmerken zich door de eerder genoemde lage bebouwing met bijbehorend openbaar groen en begroeiing in de tuinen. In de lijn naar de woningen D en A7 zijn er uitschieters gezien vanaf de molen naar het bouwplan: 22,27m, 21,74m en 15,55m +NAP en in de richting van woning A10 is dit 22,70 en 22,80m +NAP.

In het Gelderse biotooprapport, nr. 74, van molen De Witten valt te lezen dat de molenbiotoop in de richting van de ontwikkellocatie behoorlijk goed is en relatief weinig en in hoogte beperkte overschrijdingen kent.

De grootste belemmeringen bevinden zich zeer dichtbij de molen. Langs de Oldenhove, in de richting van het bouwplan met name de nummers 8 t/m 16, staan woningen tegenover de molen met een hoogte die uitsteekt boven de onderkant wiek. De overschrijding loopt uiteen van 2 tot 3,6m. Hiervan gaat reeds een belemmerende werking uit op de windvang van molen De Witten.

Tevens staan langs de Palmlaan bomen met een hoogte die een belemmerende werking hebben op de windvang van molen De Witten.

3.5 Mitigerende maatregelen

Ter compensatie van de overschrijding van de molenbiotoop en de daarmee gepaard gaande belemmering van de windvang van molen De Witten zijn de volgende mitigerende maatregelen mogelijk en zijn tevens maatregelen in het nieuwe bouwplan mogelijk.

- Het kappen, snoeien of kandelabereren van bestaande te hoge bomen langs de Palmlaan en deze vervangen door laagblijvende soorten, die in ieder geval niet uitkomen boven de nokhoogte van de aanwezige en nieuw te bouwen woningen.
- Bij nieuwe aanplant van bomen langs de Palmlaan en de Strik en het openbare gedeelte van het bouwplan te kiezen voor laagblijvende bomen, die in ieder geval niet uitkomen boven de nokhoogte van de woningen.
- De kopers (en eventueel huurders) van de woningen in het bouwplan erop te wijzen dat zij een woning kopen dan wel huren binnen de molenbiotoop en ze voor te schrijven en middels een kettingbeding vastleggen van het planten van bomen met een maximale hoogte die niet uitkomt boven de nokhoogte van de woningen. Hetzelfde geldt voor te realiseren aanbouwen en bijgebouwen.

4. Conclusie

De Hollandsche Molen adviseert positief over het bouwplan Noaberpark De Erven te Etten d.d. 26-10-22 GEW: 18-01-2023 gelet op de molenbiotoop van molen De Witten, Oldenhove 5 Etten.

Molen De Witten kent een vrij goede biotoop die relatief weinig en voornamelijk lage belemmeringen kent. Dicht op de molen staan, in de richting van het bouwplan, verschillende vrijstaande woningen langs de Oldenhove die 2,05 tot 3.6m uitsteken boven de belt en daarmee de onderkant van de onderste wijk.

Wij constateren dat de bouw/nokhoogte van de woningen A7 en de D-woningen die in elkaars verlengde liggen en woning A10 de maximale hoogte passend bij de beschermende molenbiotoop van molen De Witten overschrijdt. De bouwhoogte van de overige woningen blijft beneden de maximaal toegestane hoogte. Het plan is relatief ruim van opzet, er is veel ruimte tussen de woningen.

Een verzachtende omstandigheid is dat, ondanks de overschrijding van de molenbiotoop, de woningen in het bouwplan niet uitkomen boven de hoogte van de woningen in het tussen de molen en het bouwplan liggende dorpse gebied. Het bouwplan betekent een geringe uitbreiding van de dorpse bebouwing met dezelfde hoogtes en volumes als de bestaande bebouwing. Voor de molen betekent dit een uitbreiding van het reeds aanwezige verruwingsoppervlak met vergelijkbare hoogtes.

Zowel de aanwezige belemmeringen langs de Oldenhove als de ruime opzet van het bouwplan en de vergelijkbare dorpse uitstraling als de rest van het gebied ten zuiden van de molen, zien wij als verzachtende omstandigheden ten aanzien van de geconstateerde hoogteoverschrijding.

Ter compensatie adviseren wij verschillende (mitigerende maatregelen):

- Het kappen, snoeien of kandelabereren van bestaande te hoge bomen langs de Palmlaan en deze vervangen door laagblijvende soorten, die in ieder geval – ook in de toekomst – niet uitkomen boven de nokhoogte van de aanwezige en nieuw te bouwen woningen.
- Bij nieuwe aanplant van bomen langs de Palmlaan en de Strik en het openbare gedeelte van het bouwplan te kiezen voor laagblijvende bomen, die in ieder geval – ook in de toekomst – niet uitkomen boven de nokhoogte van de woningen.
- De kopers (en eventueel huurders) van de woningen in het bouwplan erop te wijzen dat zij een woning kopen dan wel huren binnen de molenbiotoop en ze voor te schrijven en middels een kettingbeding vast te leggen dat te planten bomen een maximale hoogte kennen die – ook in de toekomst – niet uitkomt boven de nokhoogte van de woningen. Hetzelfde geldt voor te realiseren aanbouwen en bijgebouwen.

In dit advies is geen rekening gehouden met eventuele grondophoging. Indien hiervan sprake is bij realisatie van het bouwplan, dan vervalt dit advies en dient opnieuw advies te worden aangevraagd bij De Hollandsche Molen.

Tenslotte adviseren wij u, in de geest van de Omgevingswet en in het kader van 'goed noaberschap', de molenaars van molen De Witten bij de planvorming te betrekken. Misschien ten overvloede wijzen wij erop dat zij gelet op hun taak als belanghebbende kunnen worden aangemerkt.

5. Eindnoten

¹ Werkgroep Molenbiotoop van De Hollandsche Molen. *De inrichting van de omgeving van molens*. Amsterdam: Augustus 1982, 2.

² Volgens het biotooprapport 74, <https:// gelderland.molenbiotoop.nl/biotooprapporten/74.pdf>, is het omliggende peil ca. 15,7 m boven NAP gelegen. Nameting via het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) levert een beperkte correctie op tot 15,57 m boven NAP.

³ [Hoofdstuk 2 Wet ruimtelijke ordening](#)

⁴ [Hoofdstuk 3 Wet ruimtelijke ordening](#)

⁵ [Hoofdstuk 3A Wet ruimtelijke ordening](#)

⁶ [Artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening](#)

⁷ [Artikel 2.13.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening](#)

⁸ [Artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#)

⁹ [§ 3.4 Erfgoedwet](#)

¹⁰ Stb-2018-292, (Besluit kwaliteit leefomgeving), 2018-08-31, raadpleegbaar via:

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2018-292.html>

¹¹ Overeenkomst inzake het behoud van het architectonische erfgoed van Europa, Granada, 03-10-1985, raadpleegbaar via: <https://wetten.overheid.nl/BWBV0002624/1994-06-01>

¹² [KNMI - Waarnemingen klimaatveranderingen](#)