

Betreft: Bestemmingsplan Kom Etten
Uw brief: Mail d.d. 4 april en 7 mei 2024
Uw kenmerk:
Behandeld door: A. de Boer
Ons kenmerk: De Witten/Etten/2024

Kubiek Ruimtelijke Plannen
t.a.v. Karina de Graaf
Kerkewijk 156
karina@kubiek.nu

Amsterdam, 5 juni 2024

Geachte mevrouw de Graaf

Op 10 februari 2023 heeft De Hollandsche Molen advies uitgebracht over het bouwplan Naoberpark De Erven aan Palmlaan/Strik in Etten, GLD. Op 5 juli 2023 hebben wij een aanvullend advies uitgebracht.

In beide gevallen hebben wij positief geadviseerd over het bouwplan. Immers, ondanks de grotere overschrijding van de molenbiotoop, komt de hoogte van de voorgestelde nieuwbouw niet uit boven de hoogte van de woningen en het groen 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 verruingsoppervlak met vergelijkbare hoogtes. De aanwezigheid van tussenliggende bebouwing en groen is reeds dusdanig belemmerend op de wind, dat het bouwplan daar geen noemenswaardig hinder aan toe zal voegen.

Advies bestemmingsplan

Via Kubiek bereikte ons de vraag opnieuw naar ons advies te kijken gelet op de gewijzigde gegevens zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kom Etten, locatie Palmlaan & Strik. In dit bestemmingsplan is voor alle woningen in het bouwplan Naoberpark de maximale bouwhoogte met ongeveer een halve meter verhoogd ten opzichte van het door ons bekeken bouwplan. Dit betekent voor een deel van de woningen een grotere overschrijding van de maximale hoogtes volgens de molenbiotoopformule. Wij hebben hierover overleg gehad met de molenaar van molen De Witten en de provinciale molenconsulent van de Molenfederatie Gelderland. De verwachting is dat de molen wat betreft windvang en turbulenties geen nadeel zal ondervinden van het bouwplan.

Wel adviseren wij er bij de initiatiefnemer op aan te dringen de hoogte van de te bouwen woningen zo laag mogelijk te houden en zo dicht mogelijk in de buurt te blijven van de nokhoogtes in het door ons eerder beoordeelde bouwplan. De gevraagde extra halve meter is immers vooral bedoeld voor onverwachte afwijkingen zoals bijvoorbeeld een extra isolatiepakket.

Wij handhaven de volgende eerder uitgebrachte aanvullende voorwaarden om te voorkomen dat nieuw groen in de toekomst de windvang van de molen negatief gaat beïnvloeden:

- 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.

Mitigerende en compenserende maatregelen

Wij richten ons met dit advies mede tot de provincie Gelderland en de gemeente Oude IJsselstreek. Het is gebruikelijk dat De Hollandsche Molen in haar molenbiotoopadviezen ook voorstellen doet voor mitigerende en compenserende maatregelen. Mitigerende maatregelen betreffen maatregelen aan het bouwplan of de ontwikkeling die ervoor zorgen dat zo optimaal mogelijk rekening wordt gehouden met de molenbiotoop, de windvang van de molens en het optreden van turbulenties. Compenserende maatregelen betreffen mogelijkheden om op een andere plek maatregelen te nemen waardoor eventueel optredende windbelemmering door een verbetering elders teniet worden gedaan. Het is daarbij niet relevant of de compenserende maatregelen wel of niet binnen het plangebied vallen.

In de meeste gevallen betreuren wij het dat niet eerder naar deze maatregelen is gekeken door de initiatiefnemer én erop aangedrongen is door de gemeente. Door in een vroegtijdig stadium met dergelijke maatregelen, lees mogelijkheden, rekening te houden, is vaak een plan mogelijk dat nog steeds voldoet aan de wensen van de initiatiefnemer en zo goed mogelijk tegemoet komt aan behoud van de molenbiotoop. Hopelijk biedt de Omgevingswet, waarin participatie in het voortraject van bouwplannen en ruimtelijke ontwikkelingen verplicht is, hiervoor nieuwe kansen.

Het verbaast ons daarom dat de provincie ons verzoekt de mitigerende (vermoedelijk bedoelt ze de compenserende) maatregelen buiten beschouwing te laten. Immers de bomen in de door ons voorgestelde aanpak van de bomen langs de Palmiaan zijn in bezit van de gemeente. Als opsteller van het bestemmingsplan geeft de gemeente aan dat zij instemt met het bouwplan, daarmee is ze mede verantwoordelijk voor de ruimtelijke consequenties. Als eigenaar van de openbare ruimte is de gemeente bevoegd maatregelen in het openbaar groen te nemen.

Wij verwijzen bijvoorbeeld naar het onderzoek naar compenserende maatregelen bij de Keetmolen in Ede, waarbij juist bomen buiten het plangebied van de onderzochte bouwplannen worden voorgesteld én geaccepteerd door gemeente én provincie.

Aanpak groen gemeente en provincie

Sinds de jaren 80 van de vorige eeuw beschermt de provincie Gelderland de molenbiotoop van de molens in haar provincie. Sinds 2018 heeft ze specifiek in de omgevingsverordening geregeld dat de molenbiotoop niet verder mag verslechteren. Sinds 1988 zijn in de omgeving van molen De Witten in Etten al de nodige bouwplannen uitgevoerd die hoger zijn dan toegestaan volgens de molenbiotoop en ondertussen groeien de bomen binnen de molenbiotoop tierig. Veel hoge, de windvang bedreigende bomen, zijn eigendom van gemeente of provincie, bijvoorbeeld langs de Provincialeweg, Palmiaan, Strik en de Zeddamseweg. De Hollandsche Molen wil hierbij benadrukken dat gemeente en provincie wat betreft de bescherming van de molenbiotoop hun verantwoordelijkheid moeten nemen. Wij vragen u dan ook de bomen langs genoemde wegen terug te brengen tot een voor de molenbiotoop aanvaardbare hoogte en te vervangen door laagblijvende soorten.

Met vriendelijke groet,

Agnes de Boer
Adviseur Omgevingswet en Molenbiotoop

Zeeburgerdijk 139
1095 AA Amsterdam
+31 (0)20 623 87 03
dhm@molens.nl
www.molens.nl