

Werbouw Projecten B.V.
De heer R. Hetsen
Maelsonstraat 26
1624 NP HOORN

Ede, 24 oktober 2022

Onze referentie : 2200652.b01
Betreft : Molenbiotoop woonontwikkeling in Den Oever
Adviseur : Mevrouw ing. N. Jacobs
Behandeld door : De heer ing. M. de Witte

Geachte heer Hetsen,

Hierbij zenden wij u onze bevindingen met betrekking tot uw bouwplan voor het realiseren van woningen aan de locatie Zuidwalstraat en Amsteldiepstraat in Den Oever. De locatie is gelegen binnen 400 meter van de molen 'De Hoop' (zie afbeelding 1) gelegen aan de Hofstraat 57 in Den Oever.

Op 29 augustus is het Ontwerp wijzigingsplan – Zuidwalstraat en Amsteldiepstraat – Den Oever in het Gemeenteblad van gemeente Hollands Kroon ter inzage gelegd. Naar aanleiding daarvan is een zienswijze ingediend door vereniging De Wieringer Molens op 4 oktober 2022. In de zienswijze wordt gewezen op een 10-tal punten en wordt aangedrongen op het hanteren van een molenbiotoop van 400 meter.

Omdat u echter graag een objectief oordeel wilt hebben van het te verwachten effect van uw plan op de molenbiotoop, is ons verzocht de situatie nader te beschouwen. In deze brief gaan we hier op in. Allereerst schetsen we het wettelijk kader en vervolgens het effect van het bouwplan op de molenbiotoop.



Afbeelding 1: Molen 'De Hoop' en omgeving



Bestemmingsplan 'Den Oever 1'

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Den Oever 1' (vastgesteld 29 november 2006) van de gemeente Hollands Kroon. In het bestemmingsplan zijn ten aanzien van de molenbiotoop de volgende regels opgenomen.

19.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "molenbeschermingszone" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) tevens bestemd voor de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

19.2 Bouwvoorschriften

In afwijking van het bepaalde in de bouwvoorschriften bij de andere in het plan opgenomen bestemmingen geldt dat slechts gebouwd mag worden indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de molen als werktuig en beeldbepalend element.

19.3 Aanlegvergunning

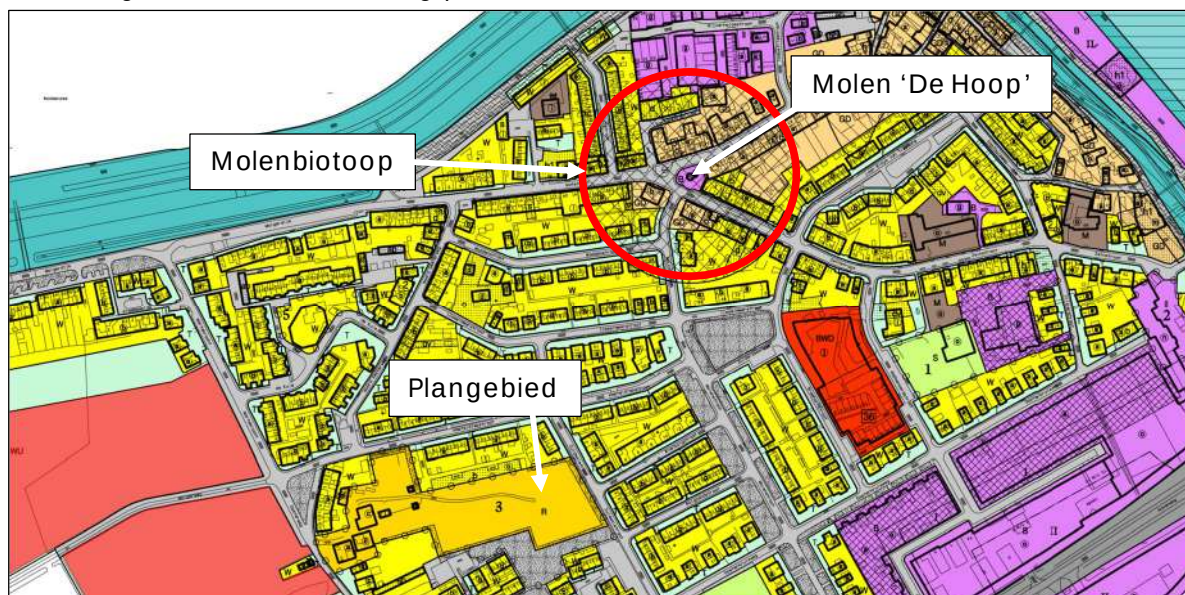
- a. *Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren: - het aanbrengen van bomen, heesters en andere opgaande beplanting.*
- b. *Een vergunning als bedoeld onder a wordt uitsluitend verleend indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de molen als werktuig en beeldbepalend element.*



- c. *Een vergunning als bedoeld onder a is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden die: - reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan; - het normale onderhoud betreffen; - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.*

Op de plankaart is een molenbiotoop aangegeven van 100 meter rondom de molen. Vanwege de afstand van het plan tot de molen, gelden binnen het vigerende bestemmingsplan geen regels met betrekking tot de molenbiotoop ter plaatse van het plangebied. In afbeelding 2 is een gedeelte van de plankaart van het bestemmingsplan weergegeven. Voor het plangebied zelf is een wijzigingsplan in procedure.

Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Den Oever 1'



Situatie

Binnen het plan (zie afbeelding 3) zijn 29 woningen beoogd met verschillende ontwerpen. De maximale bouwhoogte van de woningen is beoogd op 11 meter. In het verleden is het plangebied in gebruik geweest als camping, in de huidige situatie is het terrein onbenut. Het bouwplan is gelegen op circa 300 meter van de molen 'De Hoop', gemeten vanaf de gevel van de dichtstbijzijnde woning.



Afbeelding 3: Situatietekening plangebied



Omdat het initiatief buiten de molenbiotoop ligt welke in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, is toetsing aan het bestemmingsplan niet relevant.

In de zienswijze wordt een zone van 400 meter genoemd. Om te beoordelen of deze zone relevant is, hebben wij onderzocht of deze op basis van regels van de Provincie toch van toepassing zou kunnen zijn.

Deze zone van 400 meter is opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland. In de Leidraad zijn geen regels over de molenbiotoop opgenomen, maar ligt de nadruk op ambities en ontwikkelingsprincipes binnen ruimtelijke kwaliteit. In de Provinciale Verordening zijn evenmin regels met betrekking tot molenbiotopen opgenomen, er wordt slechts verwezen naar de Leidraad.

Binnen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie wordt benoemd dat in verband met de windvang en zichtbaarheid van molens gebruik kan worden gemaakt van de 1:100 regel:

- Binnen 100 meter rond de molen mag geen bebouwing hoger dan de onderste punt van de verticaal staand wiek worden opgericht. Beplanting mag niet hoger worden dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.
- Binnen 100 tot 400 meter rond de molen mag geen bebouwing hoger dan 1/100 van de afstand tussen bouwwerk en molen, gerekend van de onderste punt van de verticaal staande wiek worden opgericht. Beplanting mag niet hoger worden dan 1/100 van de afstand tussen beplanting en molen, gerekend van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

De Leidraad bevat echter geen normstellende elementen die in acht moeten worden genomen. De Leidraad biedt inspiratie bij ruimtelijke initiatieven, er wordt gesproken van een handreiking. De benoemde standpunten zijn richtinggevend.

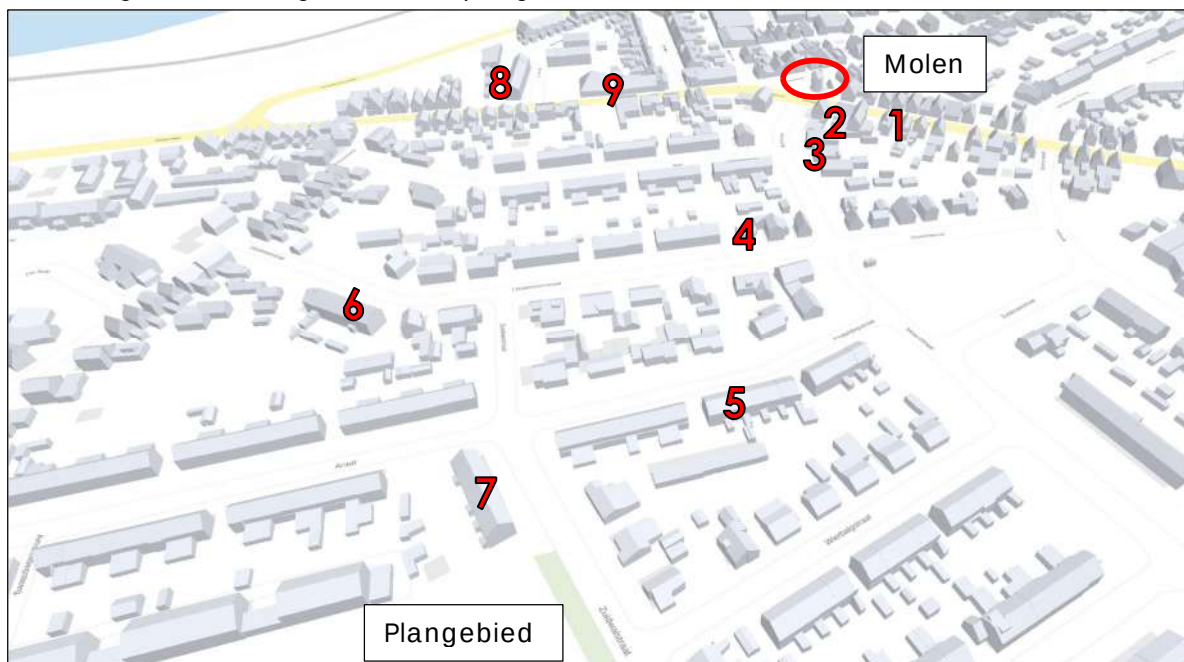


Bebouwing rondom plangebied

Een belangrijke factor voor de windvang van de molen is de aanwezige bebouwing in de omgeving. Tussen de molen en het plangebied is veel bebouwing aanwezig. In afbeelding 4 is de bebouwing weergegeven. Tussen het plangebied en de molen bevinden zich meerdere gebouwen met een vergelijkbare hoogte als de beoogde bebouwing binnen het plangebied.

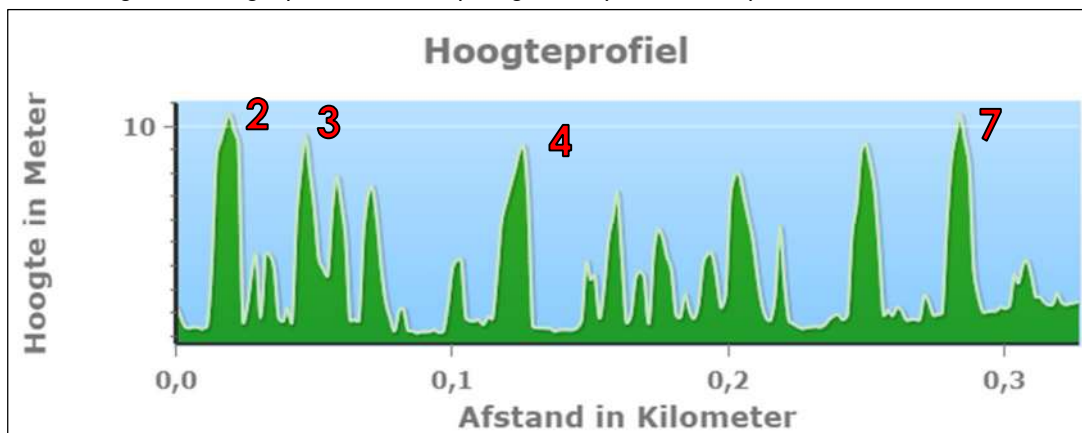
De molen heeft een askophoogte van 8,70 meter. Direct ten zuiden van de molen bevinden zich gebouwen 1, 2 en 3 met respectievelijke hoogtes van 11,5 m, 10 m en 9,5 m. Verder in zuidelijke richting naar het plangebied liggen nummers 4, 5 en 6 met hoogtes van 9 m, 9,6 m en 11 m. Naast het plangebied is gebouw 7 gelegen met een hoogte van 10,5 m. Ten westen van de molen liggen gebouwen 8 en 9 met hoogtes van ruim 11 m en 12 m. Afbeelding 5a omvat het hoogteprofiel tussen de molen en het plangebied, afbeelding 5b geeft de lijn van het hoogteprofiel weer.

Afbeelding 4: Bebouwing rondom het plangebied





Afbeelding 5a: Hoogteprofiel Molen - plangebied (bron: ahn.nl)



Afbeelding 5b: Lijn hoogteprofiel Molen - plangebied (bron: ahn.nl)



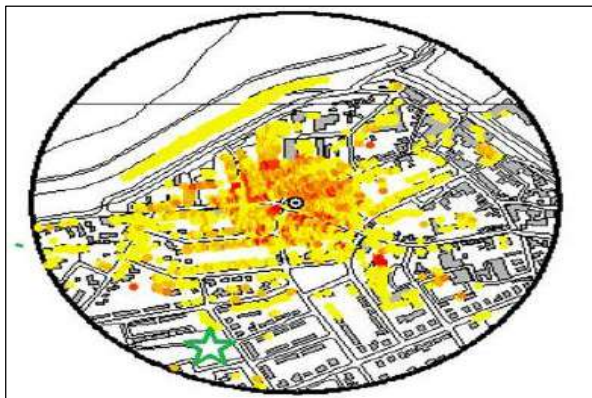
Zoals benoemd komen de hoogtes in de omgeving van de molen overeen met deze van het beoogde plan. De hoogtes in de omgeving bevinden zich op een kortere afstand van de molen, zodat ze van grote invloed zijn op de windvang van de molen.

Dit blijkt eveneens uit een molenbiotoopinventarisatie die in 2006 in opdracht van de Provinciale Molencommissie is uitgevoerd. De molenbiotoop van De Hoop in Den Oever krijgt hier een score van 'bedenklijk'. In het rapport is genoemd dat de molen volkomen is ingebouwd en dat van beleving nauwelijks sprake is. De windvang wordt ernstig verstoord vanaf alle zijden, waaronder uit de richting van het plangebied. De onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de inventarisatie van de molenbiotoop van De Hoop weer. Uit de afbeelding blijkt dat in het hart van de molenbiotoop sprake is van zeer veel overschrijdingen van de biotoopnorm.



Bij een gele kleur is sprake van een milde overschrijding van de biotoopnorm, bij een donkerrode kleur wordt de biotoopnorm ernstig overschreden.

Afbeelding 6: Overschrijdingen biotoopnorm

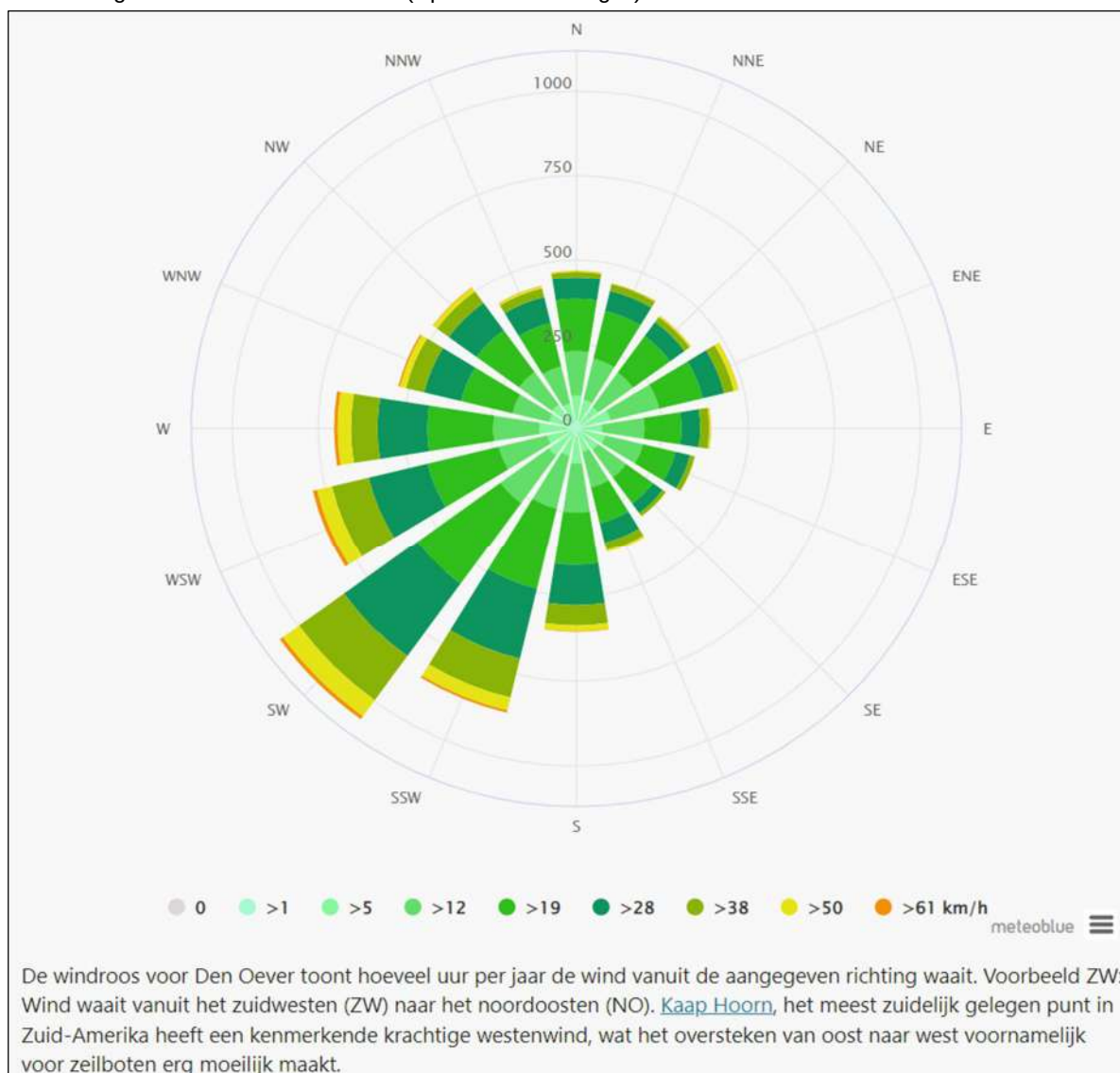


Heersende windrichting

Uit de klimaatdata van het Meteoblue blijkt dat de heersende windrichting in Den Oever zuidwest is (zie afbeelding 7). Een molen kan over het algemeen bij windsnelheden tussen 18 en 54 km/uur op as-hoogte in bedrijf zijn (bron: vereniging De Hollandsche Molen). Dit komt overeen met een windsnelheidsbereik van 25,9 tot 77,8 km/uur op 60 meter hoogte + NAP (NPR 6097:2006). Het bouwplan is gelegen ten zuidzuidwesten van de molen.



Afbeelding 7: Windroos Den Oever (op 60 meter hoogte)



Na de windrichting zuidwest komt de meeste wind uit het westzuidwesten en het zuidzuidwesten. Het plangebied bevindt zich ten zuidzuidwesten van de molen. Het plangebied bevindt zich dus niet in de heersende windrichting ten opzichte van de molen, maar direct naast de heersende windrichting. De algemene grens van windaanbod waarbinnen een molen in bedrijf kan zijn, is bij 5 tot 15 m/s op de ashoogte (bron: vereniging De Hollandsche Molen). Dit komt overeen met een windsnelheid van 7,2 tot 21,6 m/s op een hoogte van 60 meter (zoals weergegeven in de windroos). Bij elkaar opgeteld, komt de wind slechts voor 5% van de tijd in een jaar met een juiste windsnelheid uit deze richting in een onbelemmerde situatie.



Zoals uit afbeelding 5 blijkt is in de huidige situatie geen sprake van een onbelemmerde situatie. De hoogte van de bebouwing in de omgeving is van gelijke aard als de hoogte van de molen. Gezien de kortere afstand en de hoogte van de bestaande bebouwing tot de molen, zijn deze gebouwen van grotere invloed op de windvang van de molen dan het beoogde plan.

Conclusie

Op basis van de regels uit het bestemmingsplan gelden geen belemmeringen voor de realisatie van het initiatief.

Daar komt bij dat de molenbiotoop in de huidige situatie al ernstig verstoord wordt door nabij gelegen bebouwing. De aanwezige bebouwing nabij de molen is gelet op de hoogte (varierend van 9 tot 12 meter) hoger dan de askop van Molen de Hoop (8,70 meter). Het realiseren van bebouwing met een hoogte van 11 meter op een afstand van ca. 300 meter van de molen, is daardoor niet van invloed op de windvang en de beleving van de molen.

Het plangebied is gelegen ten zuidzuidwesten van de molen. De wind komt, in een onbelemmerde situatie, slechts voor 5% van de tijd in een jaar uit deze richting met een gepaste windsnelheid waarbinnen de molen in bedrijf kan zijn.

Gelet op de aard van de omgeving en het feit dat de wind slechts zeer beperkt uit zuidzuidwestelijke windrichting komt met voldoende snelheid, is het realiseren van de ambities zoals geformuleerd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie, in deze situatie niet zinvol, de molen zou daardoor niet meer wind kunnen vangen.

Met vriendelijke groet,
SPA WNP ingenieurs

Mevrouw ing. N. Jacobs