

Rapportage molenbiotoop - molen d' Oranjeboom Nieuwe Tonge



Rapportage Molenbiotoop

22 juni 2022 | versie 02

Inleiding

Op grond van de door de provincie Zuid-Holland opgestelde omgevingsverordening, geldt de verplichting om in nieuw op te stellen bestemmingsplannen, die betrekking hebben op gebieden die gelegen zijn binnen een zone tot 400 m¹ vanuit het middelpunt van een molen, een molenbiotoop op te nemen.

Een molenbiotoop stelt grenzen aan de in het bestemmingsplan op te nemen bouwhoogten en beplanting in de directe omgeving van de betreffende molen. De verplichting geldt niet, of in mindere mate als de vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bestaande de huidige omgeving. Afhankelijk van de situatie kan het zijn dat het opnemen van een molenbiotoop dan ook feitelijk geen zin meer heeft of dat juist, voor het goed functioneren van een nog werkende molen, naast het cultuurhistorische belang, het zicht op de molen en de vrij windvang (tot 400 m¹, gemeten vanuit het middelpunt van de molen) beschermt moeten worden.

De regels voor een molenbiotoop zijn in de omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland vastgelegd. Voor molens in het stedelijk gebied gelden andere normen voor de maximale hoogte van bebouwing en beplanting dan in het buitengebied (respectievelijk de 1/30 regel en 1/100 regel).

In deze rapportage wordt de huidige situatie rondom de Molen d' Oranjeboom inzichtelijk gemaakt, op basis van windvang, zicht, belendende bebouwing en planologische bebouwingmogelijkheden. Voorts wordt gezien welke molenbiotoop van toepassing zou kunnen zijn, de stedelijke of de landelijke molenbiotoop in relatie tot het voorgenomen plan Hof van Lucard te Nieuwe Tonge.



Provinciaal beleid

Omgevingsverordening Zuid-Holland

(in werking per 15 maart 2022)

§ 6.2.8 Cultureel erfgoed

Artikel 6.25 Bescherming molenbiotoop

1.

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;

b. binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:

1° voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;

2° voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

2.

In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:

a.

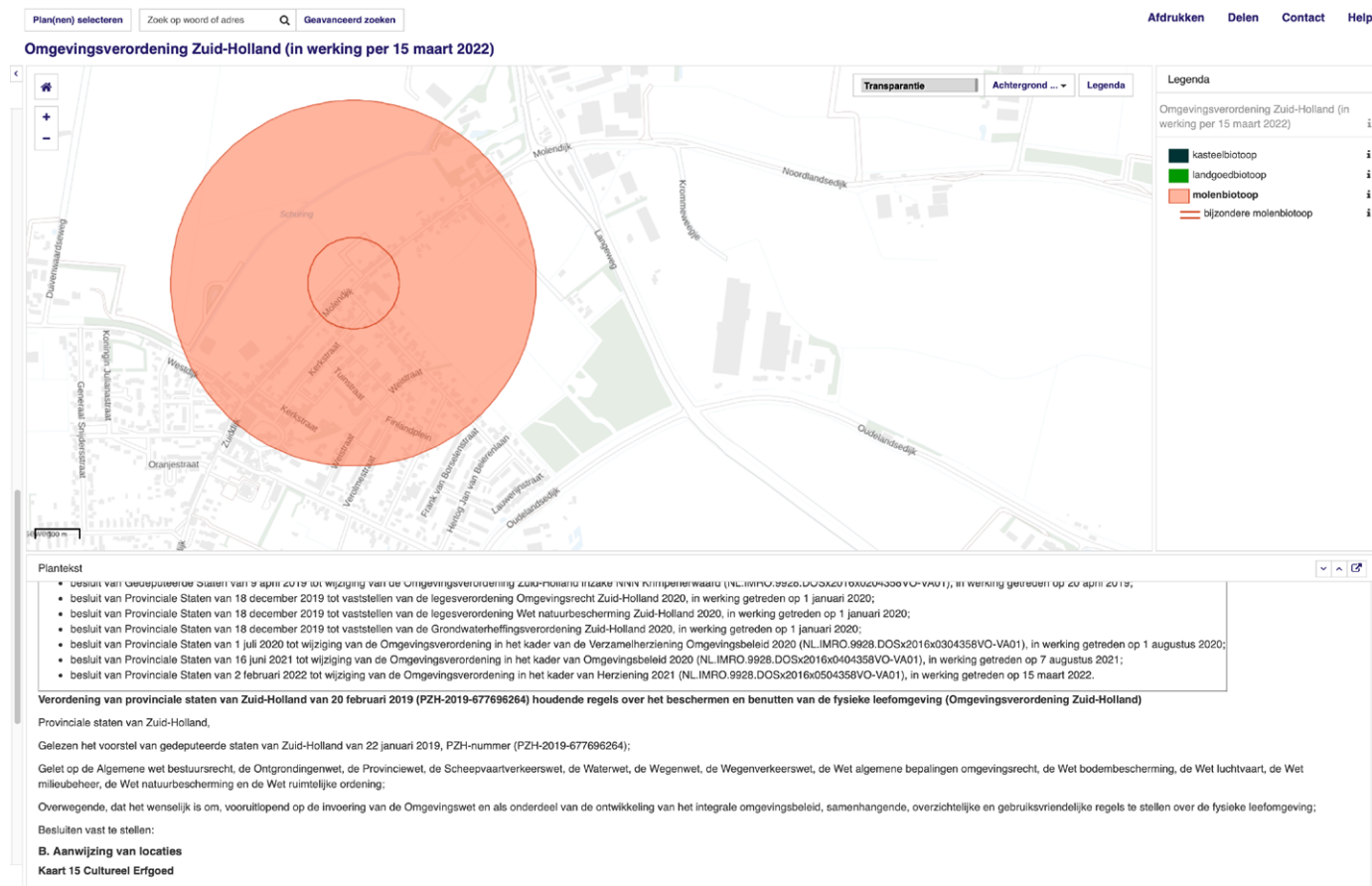
een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of

b.

een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op **kaart 15 in bijlage II**, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

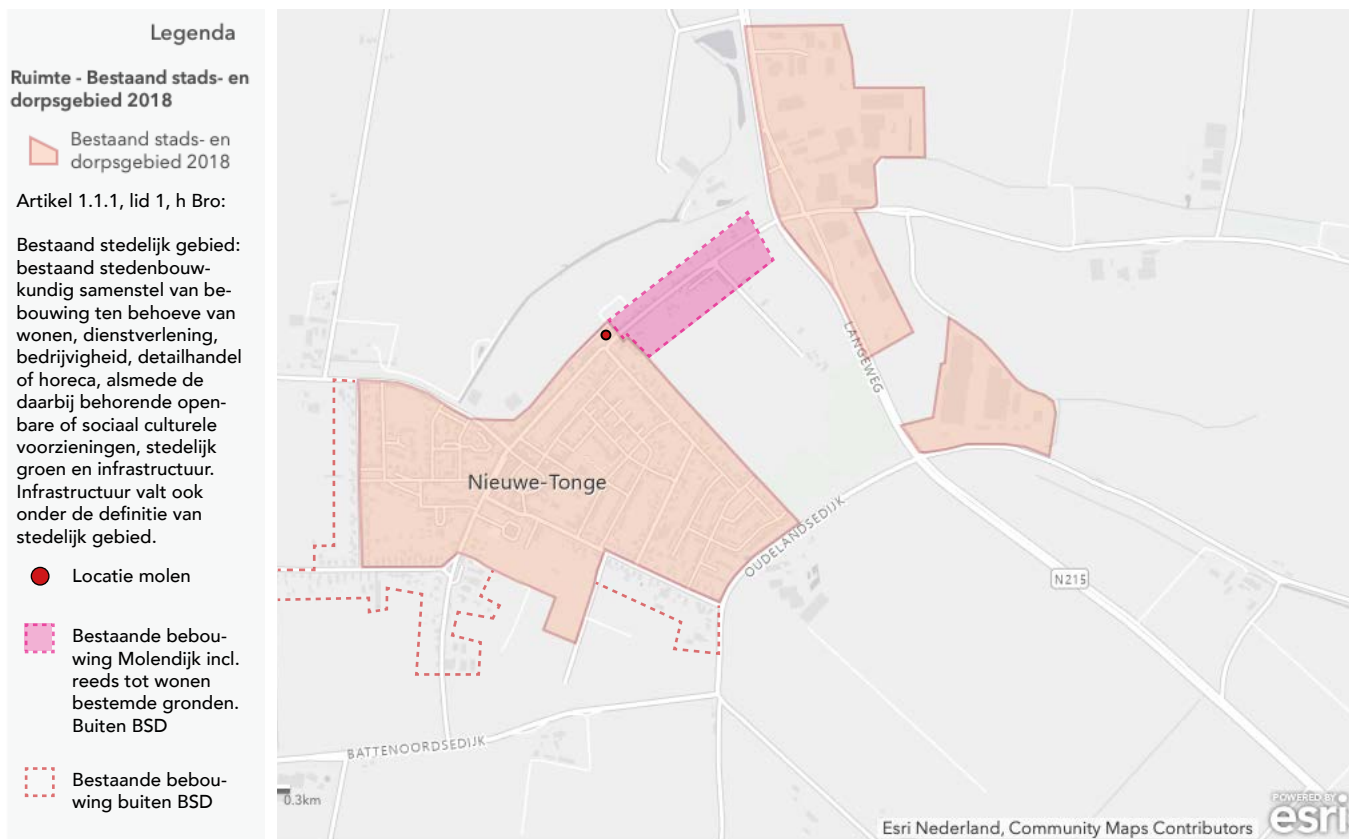
Bijlage II

Kaart 15;
Molenbiotoop, zone tot 400 m¹

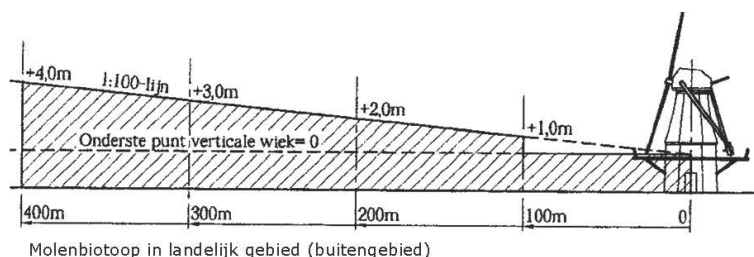


Provinciaal beleid

Bestaand stads- en dorpsgebied, (BSD, 2018)



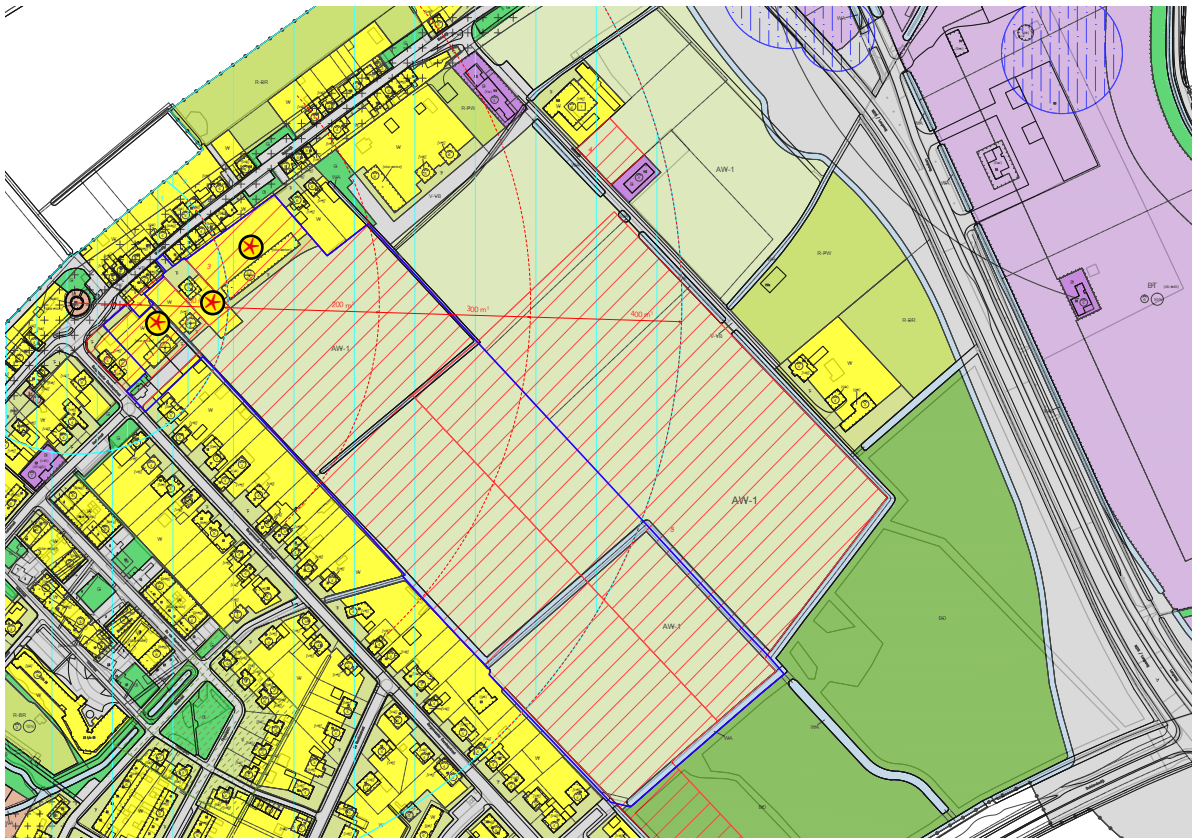
Op basis van de kaart van 2018 is alles ten zuidoosten van de molen, tot de N215, buiten BSD gelegen waardoor het plangebied aangemerkt wordt als buitengebied en de molenbiotoop landelijk gebied (1/100ste lijn) van toepassing is. Bij beschouwing van de BSD-kaart dient echter te worden opgemerkt dat de reeds bestaande bebouwing langs de Molendijk niet geheel is opgenomen op deze kaart. Conform de definitie van BSD zou deze bebouwing wel tot BSD dienen te behoren, zeker gezien de reeds bestaande bebouwingsmogelijkheden ter plaatse van het plangebied hof van Lucard welke zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Nieuwe Tonge en waarin de stedelijke molenbiotoop (1/30ste lijn) van toepassing is verklaard.



Molenbiotoop in landelijk gebied (buitengebied) 1/100ste lijn

Gemeentelijk beleid

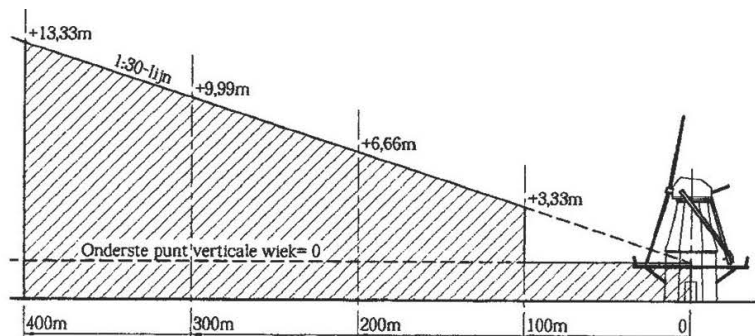
Vigerend bestemmingsplan 'Nieuwe Tonge', vastgesteld 3 maart 2016



30.4.2 Molenbiotoop 400 m

Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop 400 m' gelden voor het oprichten van bouwwerken en beplantingen de volgende regels:

- binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag de maximale hoogte van nieuwe bebouwing of beplanting niet meer bedragen dan $1/30$ van de afstand tussen het bouwwerk of beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a en b, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2;
- het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a en b, indien:
 - de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing en de beplanting;
 - toepassing van de in dit lid onder a en b bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden.



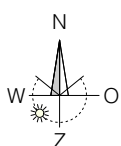
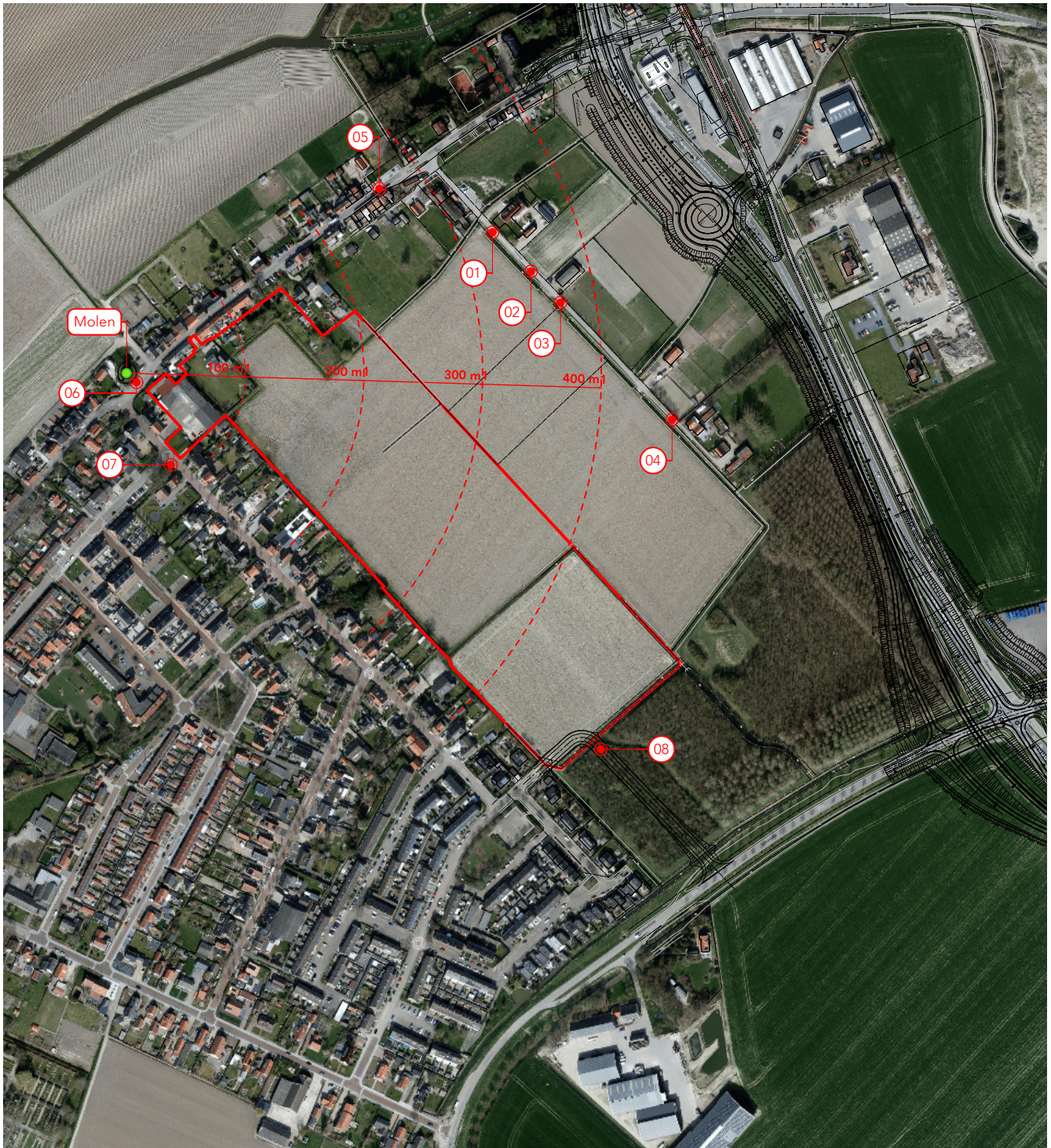
Molenbiotoop in stedelijk gebied (binnen-gebied) $1/30$ ste lijn

⊕ Binnen het plangebied en de 100 m¹ / 200 m¹ zone van de molenbiotoop gelegen en reeds tot wonen bestemde bouwlocaties. bron: Ruimtelijkeplannen.nl

□ Contour plangebied

Huidige situatie

Het zicht vanuit de omgeving op de molen is in beeld gebracht middels 8 standpunten. Deze standpunten zijn gelegen aan de Oost, Zuid-oost en Zuid-west zijde van de molen, rondom het plangebied 'Hof van Lucard' en omvatten ook belangrijke zichtpunten vanaf de N215 (standpunt 3) en de toekomstige hoofdentree van het dorp aan de zijde van de Oudelandsedijk (standpunt 8). Geconcludeerd kan worden dat er in de huidige situatie geen tot zeer beperkt zicht is op de molen vanuit de omgeving van het plangebied.



- Contour plangebied
- Positie foto/ standpunt



Standpunt 01 (O); zichtpunt vanaf de Molendijk.
De molen is niet zichtbaar door aanwezige bebouwing en beplanting.



Standpunt 02 (O); zichtpunt vanaf de Molendijk.
De kop van de molen is zichtbaar.



Standpunt 03 (O); zichtpunt vanaf de Molendijk en N215. Molen is niet zichtbaar door aanwezige bomen en beplanting.



Standpunt 04 (ZO); zichtpunt vanaf de Molendijk.
De kop van de molen is zichtbaar.



Standpunt 05 (NO); zichtpunt vanaf de Molendijk (lint) richting de molen. Kop van de molen zichtbaar.



Standpunt 06 (ZO); zichtpunt vanaf de voet van de molen richting het plangebied. Aanwezige beplanting en bebouwing is ca 3 m1 hoger dan onderste punt van de vert. staande wieden.

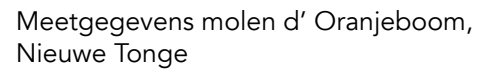


Standpunt 07 (ZW); zichtpunt vanaf de entree van het plangebied aan de Burg. Overdorpstraat. Vertikale wijk van de molen zichtbaar. Aan zuidwest zijde is de molen verder niet zichtbaar door aanwezige bebouwing.



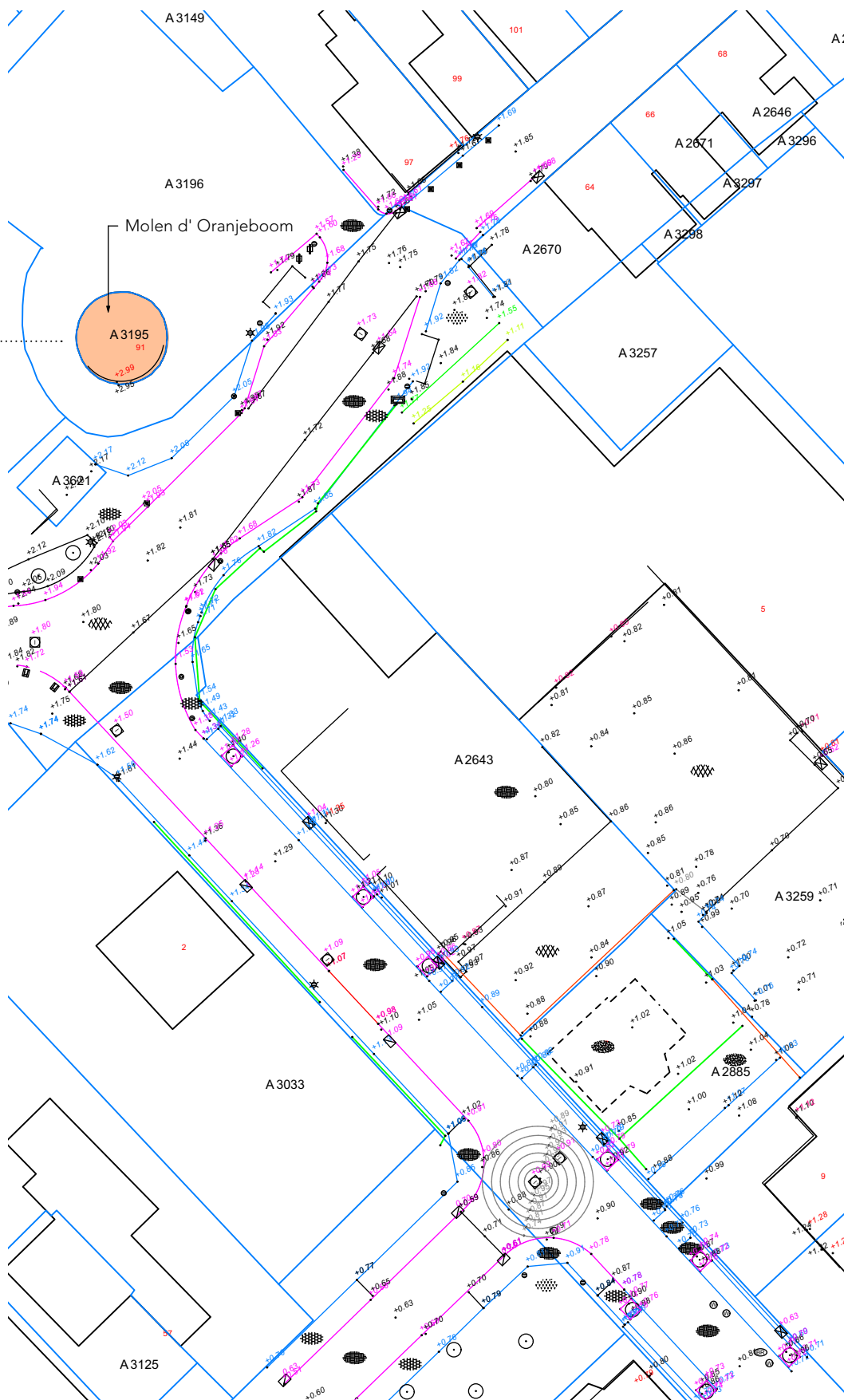
Standpunt 08 (ZW); zichtpunt vanaf de entree van het plangebied t.p.v. de toekomstige dorpsontsluiting op de Oudelandsedijk. De molen is door aanwezige bebouwing en beplanting(bomen) niet zichtbaar.

Hoogtemetingen

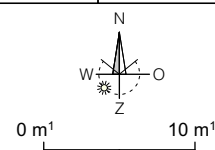


LEGENDA





LEGENDA	
•0.00	HOOGTE
•0.00	DORPELHOOGTE
•0.00	VLOERPEIL
•0.00	BINNEN ONDERKANT BUIS
≈	WATERPEIL
⊙	BOOM
⊠	STRAATKOLK
⊞	TROTTOIRKOLK
⊞	INSPECTIEPUT
⊙	BETONNEN PAAL
⊞	KUNSTSTOF PAAL
⊞	SCHAMPBLOK
⊞	AFVALBAK
⊞	FIETSBEOGEL
⊞	LICHTMAST
⊞	VERKEERSBORD
⊞	WEGWIJZER
⊞	WATERPOT
⊞	BRANDKRAAN
⊞	ASFALTVERHARDING
⊞	KLINKERVERHARDING
⊞	TEGELVERHARDING
⊞	BETONVERHARDING
⊞	PLANTVAK
⊞	GRAS
⊞	BEBOUWING
⊞	BEBOUWING OVERHANG
⊞	DIJKER
⊞	BOVENINSTEK
⊞	TEEN OPHOOGING
⊞	INSTEK SLOOT
⊞	WATERLUIJN
⊞	VASTE BODEM
⊞	HART GREPPEL
⊞	BESCHOEIING
⊞	DAMWAND
⊞	AFRASTERING
⊞	HEKWERK-SCHUTTING
⊞	HAAG
⊞	ZUKANT VERHARDING
⊞	SCHEIDING VERHARDINGEN
⊞	GELUKE VERHARDINGEN
⊞	INRITBAND
⊞	VERLAAGDE BAND
⊞	LIJNGOOT
⊞	OPSLUITBAND OVERIG
⊞	OPSLUITBAND 5
⊞	OPSLUITBAND 6
⊞	OPSLUITBAND 8
⊞	OPSLUITBAND 10
⊞	OPSLUITBAND 12
⊞	TROTTOIRBAND 13-15



Biotooprapport: 216

Algemene informatie

Naam: d' Oranjeboom
Plaats: Nieuwe-Tonge

Adres:
Molendijk 91
3244 AM Nieuwe-Tonge



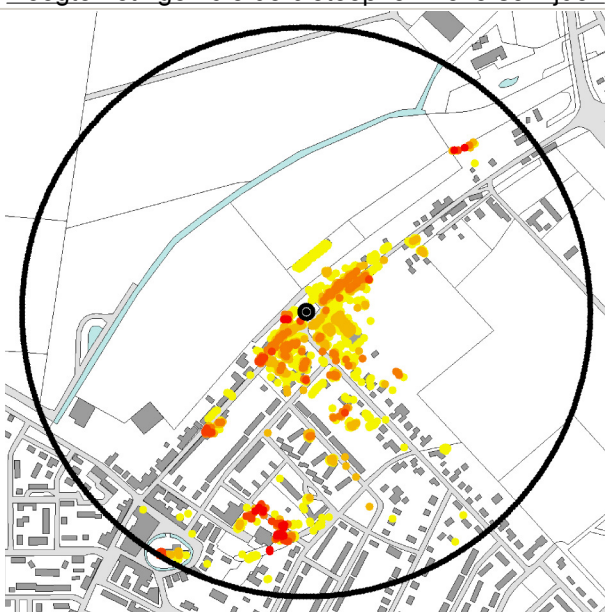
Parameters voor de berekening

Maaiveldhoogte: 3 meter t.o.v. NAP
Evt. stellinghoogte: 0 meter
Lengte van het gevlucht: 22,1 meter

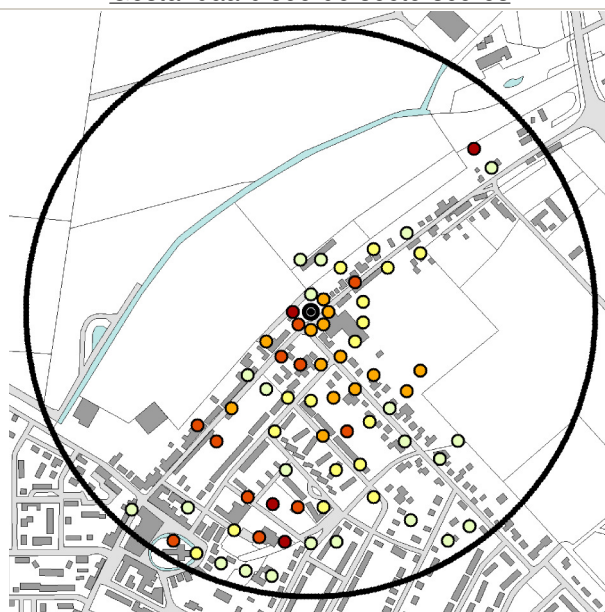
Aantal hoogtemetingen binnen 400 meter: 143060
Aantal hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden: 1851

Resultaten - kaarten

Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden



Gestandaardiseerde sectorscores



0 100 200 300 400 m

Topografische Ondergrond © Topografische Dienst Kadaster

categorie	1	2	3	4	5
kleur					

sectorscore	1	2	3	4	5	rest
kleur						
percentage	8%	6%	5%	4%	1%	76%

Resultaten - hoofdwindrichtingen

Noord: 3
Noordwest: 0
West: 5
Zuidwest: 32

Noordoost: 22
Oost: 7
Zuidoost: 29
Zuid: 64

Resultaten - totaal

Totaalscore: 162 = Redelijk

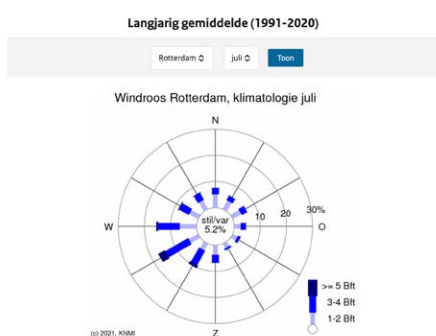
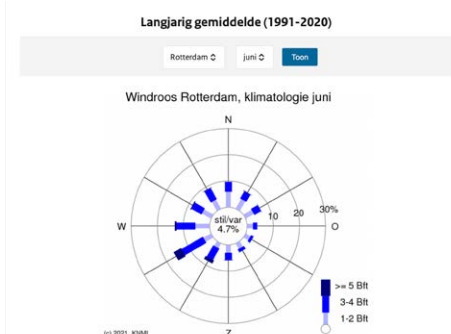
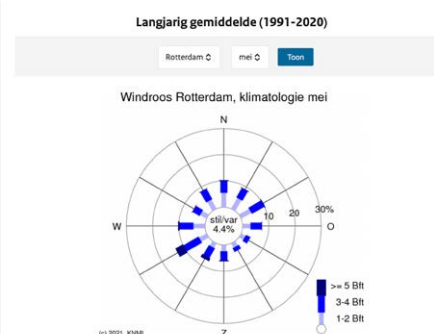
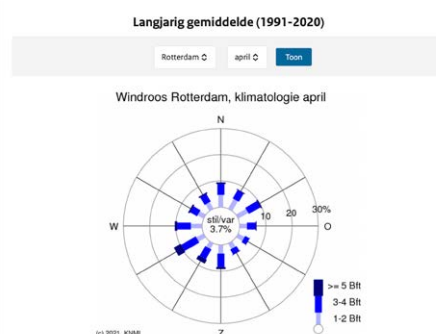
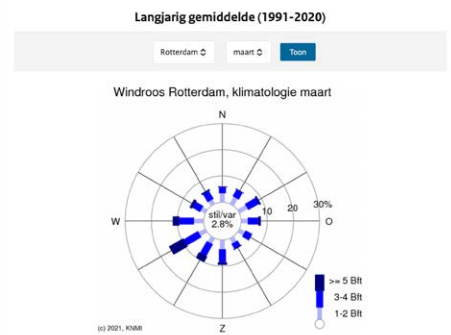
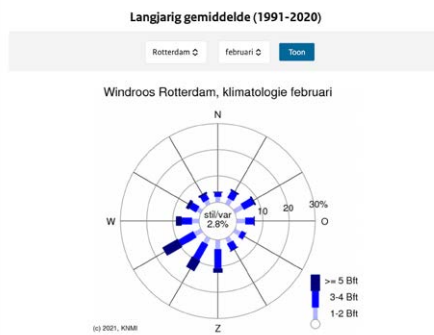
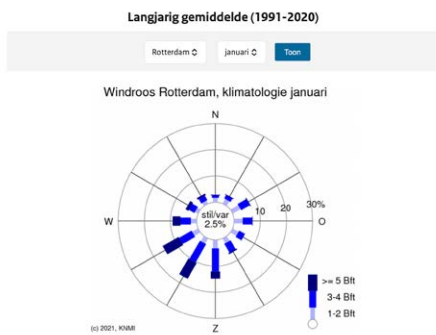
Beschrijving veldwerk

De molen heeft een vrije windvang in de sector west - noordnoordoost. In de sector noordnoordoost - zuidzuidoost ondervindt de molen hinder van de dorpsbebouwing en enkele bomen. Het gaat om een solitaire esdoorn op het noordoosten van 15 meter hoog, een doorgeschoten coniferenhaag op het oosten en een solitaire es van 10 meter op het zuidoosten. De sector zuidzuidoost - westzuidwest wordt geheel afgeschermd door leilinden, een hoge laurierhaag en een vijftal bomen op circa 20 meter afstand.

Langjarig gemiddelde windrichting

Maanden januari t/m december

De bepalende windrichting, op basis van het langjarig gemiddelde (1991-2020), is zuid-west. Het plan-gebied 'Hof van Lucard' is gelegen aan de zuid-oost zijde van de molen. Deze windrichting heeft geen of zeer geringe invloed op de vrije windvang van de molen.



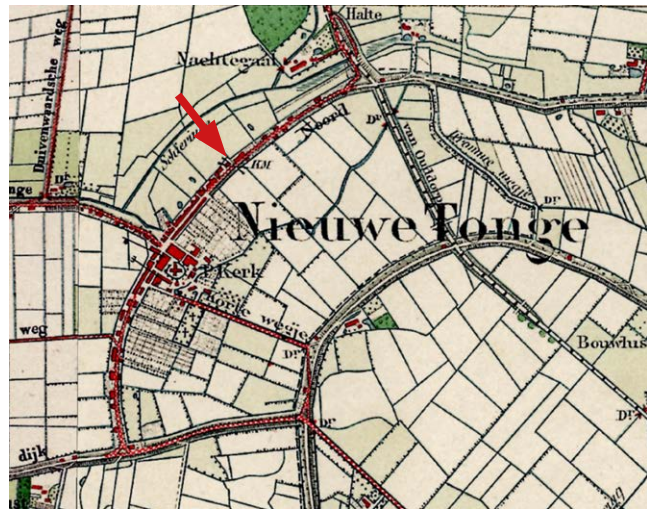
Onderbouwing molenbiotoop

1920

Naast de cultuurhistorische aspecten zijn binnen de molenbiotoop twee aspecten van belang. De zichtbaarheid van de molen en de vrije windvang.

Zichtbaarheid van de molen

Molen d' Oranjeboom is een karakteristieke korenmolen, type grondzeiler, binnen de bebouwde kom van Nieuwe Tonge en is onderdeel van het historische dijklint, de huidige Molendijk (zie de *naaststaande topografische kaart uit 1920*).



De oorspronkelijke dorpskern van Nieuwe Tonge lag ten zuidwesten van de molen. Latere dorpsuitbreidingen, na de watersnoodramp in 1953, zijn voornamelijk aan de west- en zuid-oostzijde van de oorspronkelijke dorpskern gerealiseerd, tot tegen de locatie van de molen (zie de *naaststaande topografische kaart uit 2021*).



Mede hierdoor is de molen, door zijn geringe hoogte, vanuit het dorp niet meer waarneembaar en wordt de biotoopnorm aan deze zijde, door aanwezige bebouwing en beplanting (o.a. leibomen direct aan de voet van de molen) veelvuldig overschreden. Zie de Molenbiotoopinventarisatie Zuid-Holland 2010, biotooprapport 216.

● planlocatie

2021

De planlocatie hof van Lucard, ten zuidoosten van de molen, grenst aan de achtertuinen van aan de Burgemeester Overdorpstraat en de Molendijk gelegen woningen. De zichtbaarheid van de molen aan de oost- en zuid-oostzijde van de molen is, gezien vanuit de richting van de N215, eveneens zeer beperkt, zie pagina 6/7. De molen is hier, afhankelijk van het standpunt, beperkt waarneembaar, slechts de kop van de molen of een enkele wiek. Indien de stedelijke molenbiotoop (1/30 regel) wordt toegepast conform het vigerende bestemmingsplan Nieuwe Tonge of indien de stedelijke molenbiotoop wordt toegepast in het bestemmingsplan hof van Lucard zal de zichtbaarheid van de molen niet worden verminderd.

Vanuit westelijk en noord-westelijke richting is de molen, door het open agrarische landschap, aan de zijde van de Duivenwaardseweg nog wel goed zichtbaar. Het plangebied Hof van Lucard is hier ook niet op van invloed.

Vrije windvang van de molen

Uit het langjarig gemiddelde van het KNMI over de periode 1991 - 2020, blijkt dat de windrichting voornamelijk zuidwest is. De windvang vanuit deze windrichting wordt aanzienlijk beperkt door de bestaande bebouwing en beplanting in de dorpskern, welke de biotoopnormen overschreiden. Alleen vanuit westelijk en noord-westelijke richting is, door het daar aanwezige open agrarische landschap, de windvang van de molen onbeperkt. De windrichting zuidoost, waarin het plangebied is gelegen, is gelet op het langjarig gemiddelde, niet of nauwelijks van invloed op de vrije windvang van de molen.

Conclusie

De omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland; paragraaf 'Cultureel erfgoed', verplicht om regels, ter bescherming van de molenbiotoop op te nemen in het gemeentelijke bestemmingsplan.

Voor het plangebied dient uitgegaan te worden van de molenbiotoop in landelijk gebied (1/100 regel). Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling kan om de volgende redenen hiervan worden afgeweken:

- De windvang wordt niet of nauwelijks beperkt, aangezien blijkt dat windrichting op basis van het langjarig gemiddelde voornamelijk zuidwest is.
- Het zicht op de molen wordt reeds beperkt door bestaande bebouwing en beplanting, daarnaast zijn er al planologische mogelijkheden voor nieuw te realiseren bebouwing in de directe nabijheid van de molen. Realisatie van het plan Hof van Lucard leidt niet tot verdere aantasting van het zicht op de molen.
- Er kunnen compenserende maatregelen worden getroffen.