

Memo d.d. 18 oktober 2022

In het kader van de bestemmingsplanprocedure ten behoeve van het nieuwbouwplan Hof van Lucard te Nieuwe Tonge is een 22 juni 2022 een rapport opgesteld betreffende de aldaar geldende molenbiotoop. Omtrent het bestemmingsplan alsmede de rapportage heeft in de afgelopen periode overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Goeree-Overflakkee, de provincie Zuid-Holland en de initiatiefnemer. Deze memo is opgesteld naar aanleiding van de gevoerde overleggen, alsmede de nader uitgevoerde werkzaamheden.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Omtrent de bescherming van de molenbiotoop is in artikel 6.25 het navolgende opgenomen:

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 neemt de volgende waarden in acht:
 - a. binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen bebouwing of beplanting toegelaten, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wieken;
 - 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 wieken;
 - 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 wieken.
2. In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is 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.

Voorts staat in de toelichting op de omgevingsverordening het navolgende opgenomen:

*In het tweede lid is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die de gemeente de ruimte geeft om in bijzondere gevallen af te wijken van de molenbiotoop. Deze afwijkingsmogelijkheid is onder andere van toepassing als sprake is van een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarbij **in de huidige situatie de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt en deze beperkingen niet groter worden of elders binnen de molenbiotoop worden gecompenseerd.***

Naar aanleiding van het eerste overleg met de provincie omtrent de molenbiotoop is de bestaande situatie ter plaatse nogmaals ingemeten ter bepaling van de bebouwingshoogtes en hoogte beplanting en vervolgens is er onderzocht hoe het plan Hof van Lucard zich verhoudt ten opzichte van de bestaande situatie. Hieruit kwamen de navolgende zaken naar voren:

- De bestaande bebouwing, binnen een straal van 100 m, overschrijdt zowel de landelijke als de stedelijke molenbiotoop. De hoogte van de huidige bebouwing rondom de molen varieert van 6,9 m - 11 m. Zie blad MB-01
- De bestaande beplanting, binnen een straal van 100 m, overschrijdt zowel de landelijke als de stedelijke molenbiotoop. De hoogte van de huidige beplanting rondom de molen varieert van 10 m - 15 m. Zie blad MB-01 Hierdoor is, samen met de huidige bebouwing, het zicht op de molen reeds zeer beperkt. Daarnaast zorgt ook het in de

dorpsrand aanwezige bos, op ca. 500 m1 van de molen, dat er vanaf de omringende ontsluitingswegen geen het zicht is op de molen.

- Wind en zicht worden met de realisatie van het voorgenomen plan Hof van Lucard niet verder beperkt, doordat bestaande beplanting en bebouwing reeds hoger is. Zie tekening MB-01

Op de tekening MB-03 is de molenbiotoop geprojecteerd over het plan Hof van Lucard, waarbij is aangegeven:

- welke bebouwingshoogte(s) zijn toegestaan conform de molenbiotoop;
- wat de voorgenomen bouwhoogtes zijn ter plaatse van de diverse bouwblokken in het plan Hof van Lucard;
- de aanwezige, te rooien bomen.

Hieruit blijkt dat er door de realisatie van het plan Hof van Lucard ook verbeteringen worden aangebracht en/of binnen de molenbiotoop wordt gecompenseerd. Eén en ander zoals, middels cijfers, aangegeven op de tekening:

1. Hoogte nieuw op te richting bebouwing conform Molenbiotoop, lager dan bestaande bebouwing! hoogte= 3,5 m1
2. Hoogte nieuwe bebouwing conform Molenbiotoop, lager dan bestaande bebouwing ! hoogte= 6,5 m1
3. Beplanting (bomen), binnen het plangebied, die de windvang beperkt en hoger is dan de bestaande bebouwing wordt verwijderd en of gerooid.

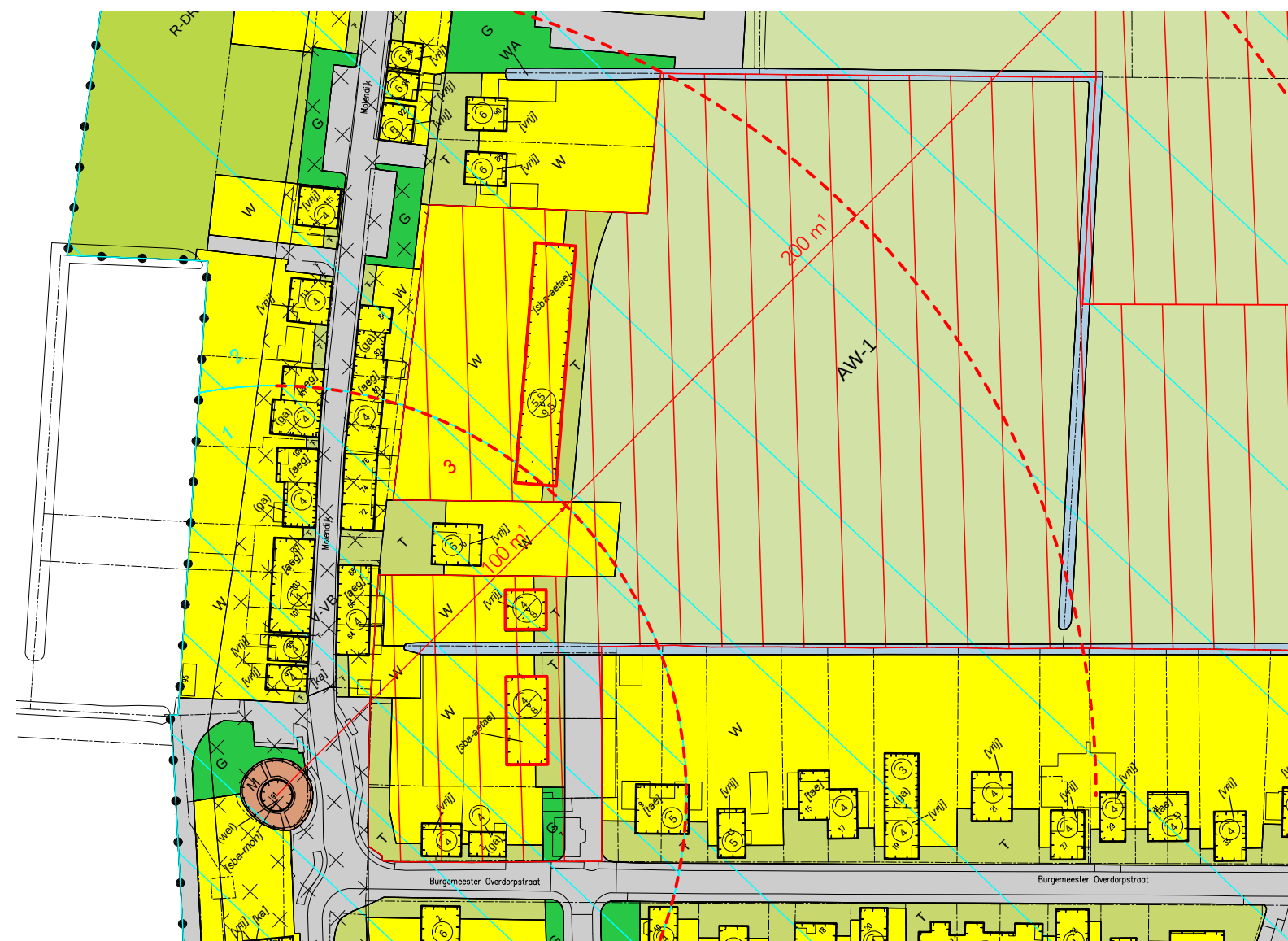
Conclusie

Het plan Hof van Lucard vormt geen belemmering voor de molenbiotoop, daar het zicht en de windvang reeds wordt belemmerd door aanwezige bebouwing en beplanting. Voorts wordt er bebouwing en beplanting geamoveerd binnen het plangebied hetgeen juist leidt tot een verbetering. Derhalve kan er met succes een beroep worden gedaan op de afwijkingsmogelijkheid zoals beschreven in lid 2 van artikel 6.25 van de omgevingsverordening Zuid-Holland.

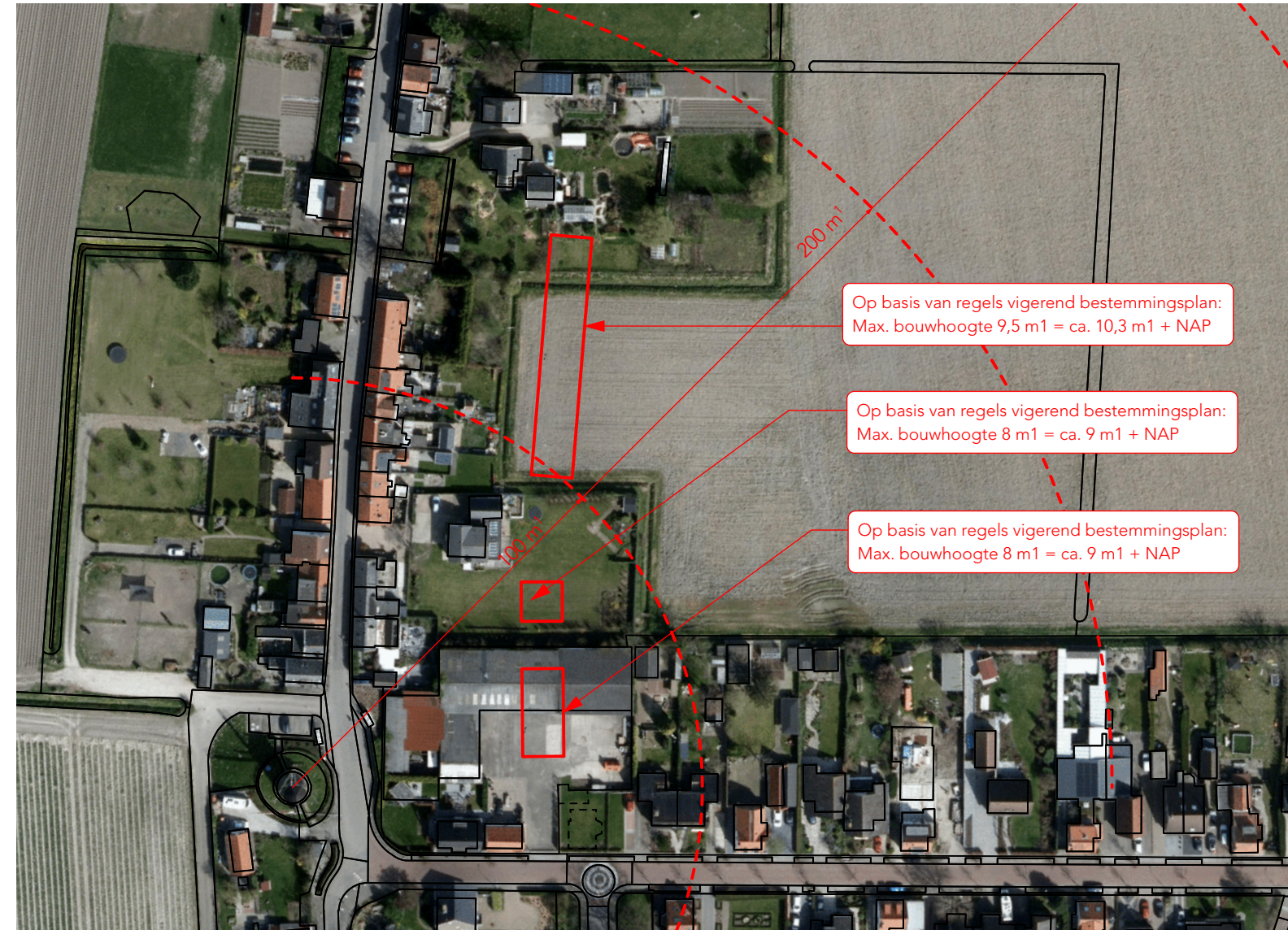
Bijlagen:

Tekening MB-01 d.d.

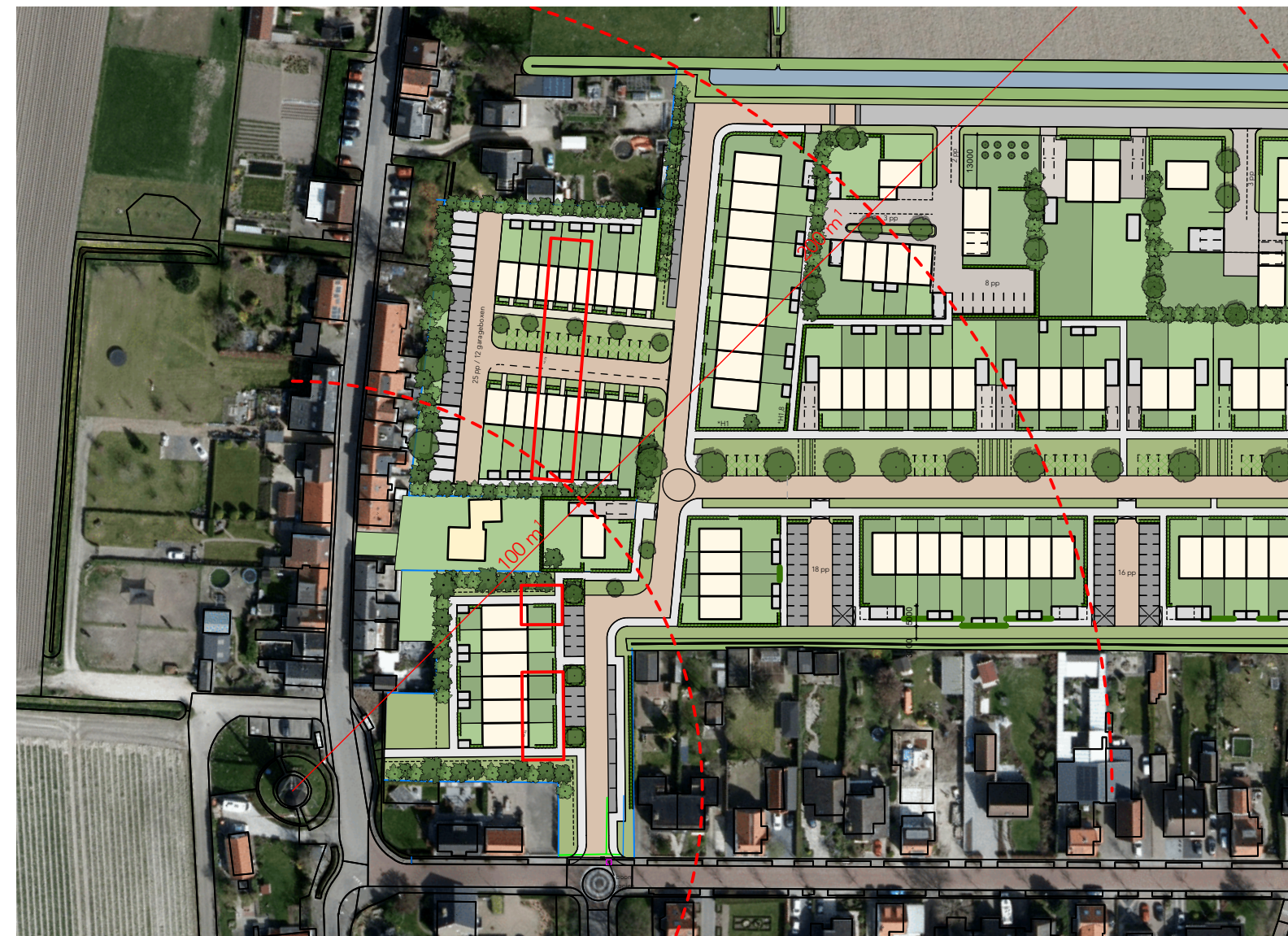
Tekening MB-03 d.d.



Bestemmingsplan vigerend



Huidige situatie + bouwlakken vigerend bestemmingsplan



Beoogde situatie + bouwlakken vigerend bestemmingsplan

Omgevingsverordening Zuid-Holland, toelichting, versie 24-06-2021

In het tweede lid is een afwijkmogelijkheid opgenomen die de gemeente de ruimte geeft om in bijzondere gevallen af te wijken van de molenbiotoop. Deze afwijkmogelijkheid is onder andere van toepassing als sprake is van een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarbij de huidige situatie de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt en deze beperkingen niet groter worden of elders binnen de molenbiotoop worden gecompenseerd.

Omgevingsverordening Zuid-Holland, regels, versie 24-06-2021

Binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen bebouwing of beplanting toegelaten, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wieden.

Conclusies, omgevingsverordening in relatie tot de bestaande situatie:

- Wind en zicht worden met de realisatie van het voorgenomen plan Hof van Lucard niet verder beperkt, doordat bestaande beplanting en bebouwing reeds hoger is. Zie tekening MB-01.
- Binnen het plangebied is op basis van het vigerende bestemmingsplan, de realisatie van nieuwe bebouwing reeds toegestaan. Het bestaande en af te wijken gebied is vastgesteld. Hierbij dient conform art. 30.4.2 bestemmingsplan Nieuwe Tonge, binnen het gehele plangebied uitgegaan te worden van de stedelijke molenbiotoop (1/30 regel).
- De bestaande bebouwing, binnen een straal van 100 m, overschrijd zowel de landelijke als de stedelijke molenbiotoop. De hoogte van de huidige bebouwing rondom de molen varieert van 6,9 m - 11 m. Zie blad MB-01.
- De bestaande beplanting, binnen een straal van 100 m, overschrijd zowel de landelijke als de stedelijke molenbiotoop. De hoogte van de huidige beplanting rondom de molen varieert van 10 m - 15 m. Zie blad MB-01. Hierdoor is, samen met de huidige bebouwing, het zicht op de molen reeds zeer beperkt. Daarnaast zorgt ook het in de dorpsrand aanwezige bos, op ca. 500 m van de molen, dat er vanaf de omliggende ontsluitingswegen geen het zicht is op de molen.
- Het plangebied is t.o.v. de molen zo gelegen dat gezien het langjarig gemiddelde er zeer beperkte wind uit zuid-oostelijke richting waait.
- Er kan worden opgemerkt dat er door de realisatie van het plan Hof van Lucard ook verbeteringen worden aangebracht en of binnen de molenbiotoop wordt gecompenseerd.

Compensatie Molenbiotoop (zie tekening)

- Hoogte nieuwe bebouwing conform Molenbiotoop, lager dan bestaande bebouwing!
h= 3,5 m
 - Hoogte nieuwe bebouwing conform Molenbiotoop, lager dan bestaande bebouwing!
h= 6,5 m
 - Beplanting (bomen), binnen het plangebied, die de windvang beperkt en hoger is dan de bestaande bebouwing wordt verwijderd of gerooid.
 - Bebouwing binnen een straal van 100 - 150 m niet hoger dan de bestaande woningen en binnen 100 m van de molen. Hoogte 8,30+
- Blauwe tekst, bouwhoogtes (ca. maatvoering) conform stedenbouwkundig ontwerp



EState Invest
De Hobbels 16
3214 ML, Middelarn
t. 0207 - 450450
www.estateinvest.nl

Wijz.	Omschrijving	Datum:	Project:	Hdt. 2021	Fase:	MB
A	Bouwkosten (incl. conform stedenb., ontwerp)	11-10-2022	Bladformaat:	ISO A3	Bruch:	
			Gekend:	50		
			Schaal:	1:300		
			Datum:	21-09-2022		

project: Hof van Lucard - Nieuwe Tonge

loc.: Estate Invest Middelarn

ond.: Molenbiotoop- plangebied