

ONDERBOUWING MOLENBIOTOOP
SCHOUTENEINDE
PUTTERSHOEK

Voorliggend plan voorziet in de nieuwbouw van in totaal 15 woningen aan zowel het Schouteneinde (ter hoogte van nr. 54- 52) als het achterliggende kavel aan de zijde van de Maalkom en Lorregat (Zijdewinde). Het plangebied bevindt zich op iets meer dan 100 meter van Windmolen de Lelie. Er is binnen een straal van 400 meter vanaf de molen een molenbiotoop van kracht, waarmee bouwhoogtes binnen die 400m contour worden gereguleerd. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich te voegen naar deze voorwaarden, zodat de molen geen belemmering van de windvang zal ondervinden als gevolg van de planontwikkelingen.

Bebouwing Posthoorn

De bebouwing op het zogenoemde Posthoorn terrein is inmiddels gesloopt. In overleg met de Molenstichting Hoeksche Waard is de voormalige bouwmassa en bijbehorende overschrijding van de molenbiotoop in beeld gebracht. Middels een vergelijk tussen de voormalige en uiteindelijke bebouwing kan een integrale beoordeling plaatsvinden.

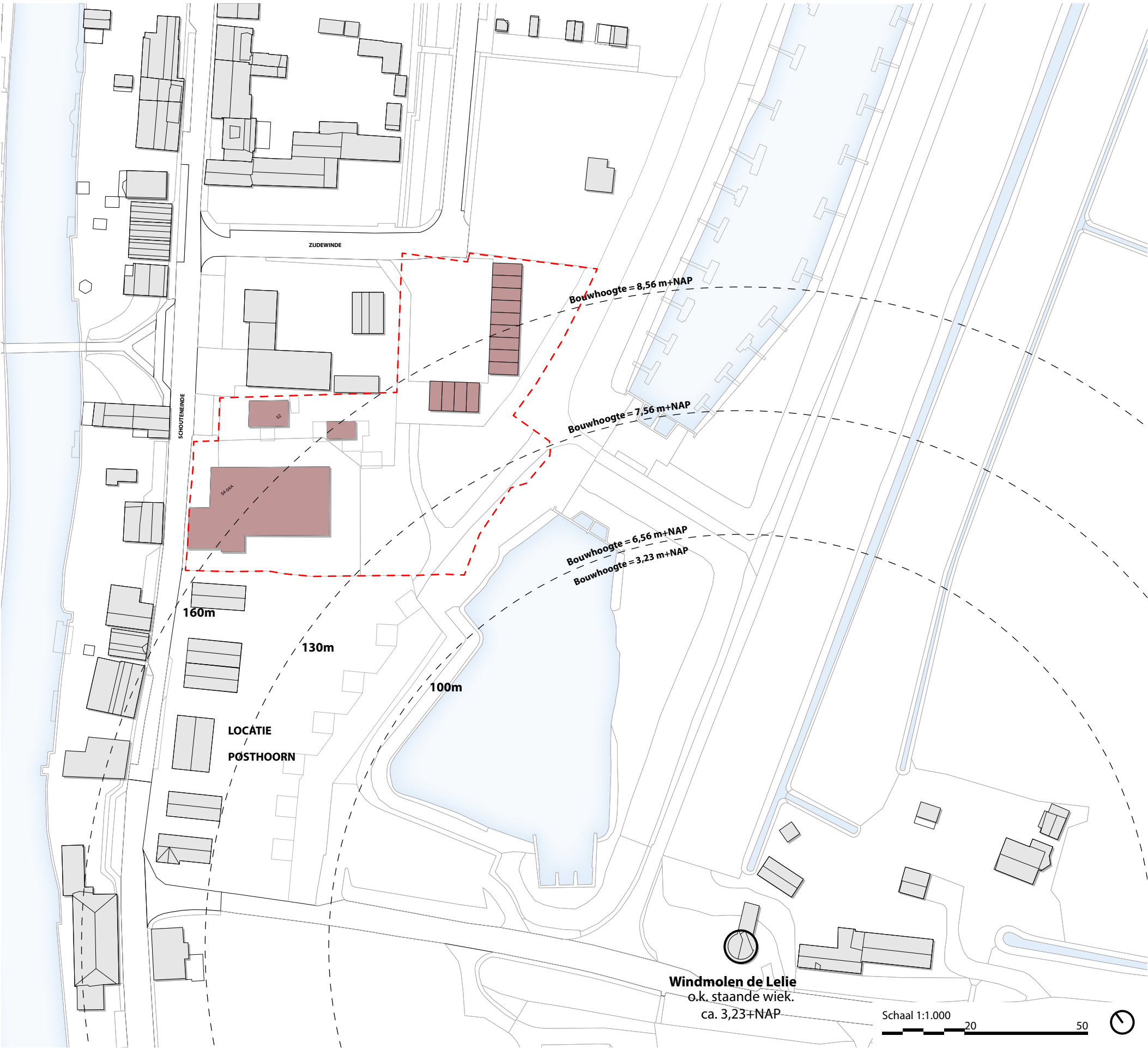
Onderbouwing en berekeningsmethodiek

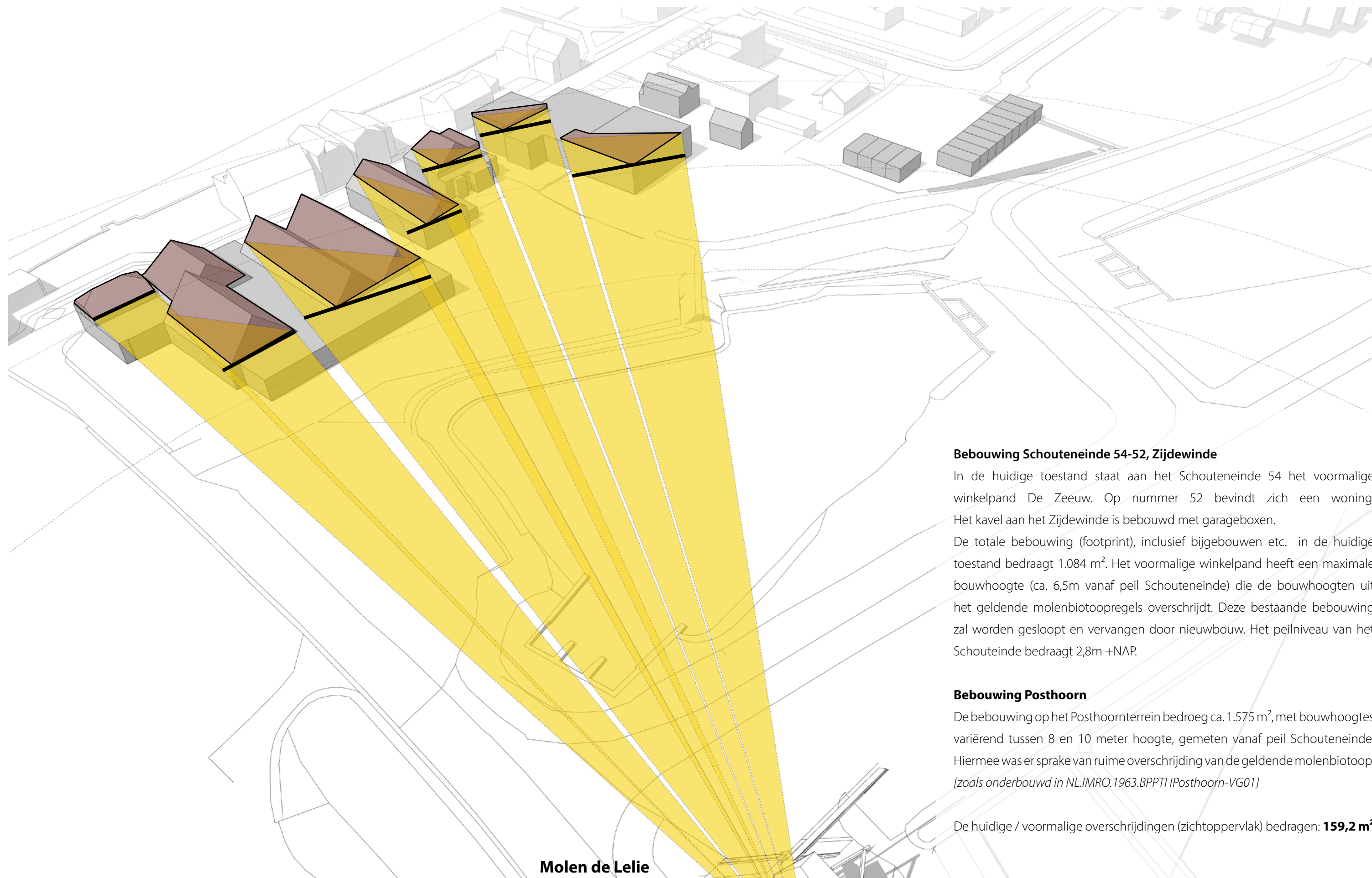
Omdat er binnen de genoemde molenbiotoop wordt gebouwd, dient de ontwikkeling aan te tonen hoe hiermee omgegaan wordt.

De geldende regels ten aanzien van bouwhoogtes:

- A** binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen danwel de bestaande hogere bouwhoogte;
- B** binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen dan wel de bestaande hogere bouwhoogte.

Op de volgende pagina's worden de voormalige en toekomstige situatie in kaart gebracht. Hierbij wordt berekend welk zichtoppervlak er aan de horizon boven de molenbiotoop uitsteekt, gezien vanuit perspectief van de molen.. Dit is door middel van inmetingen en een 3D model zo zorgvuldig mogelijk verbeeld en berekend.





Molen de Lelie

Bebouwing Schouteneinde 54-52, Zijdewinde

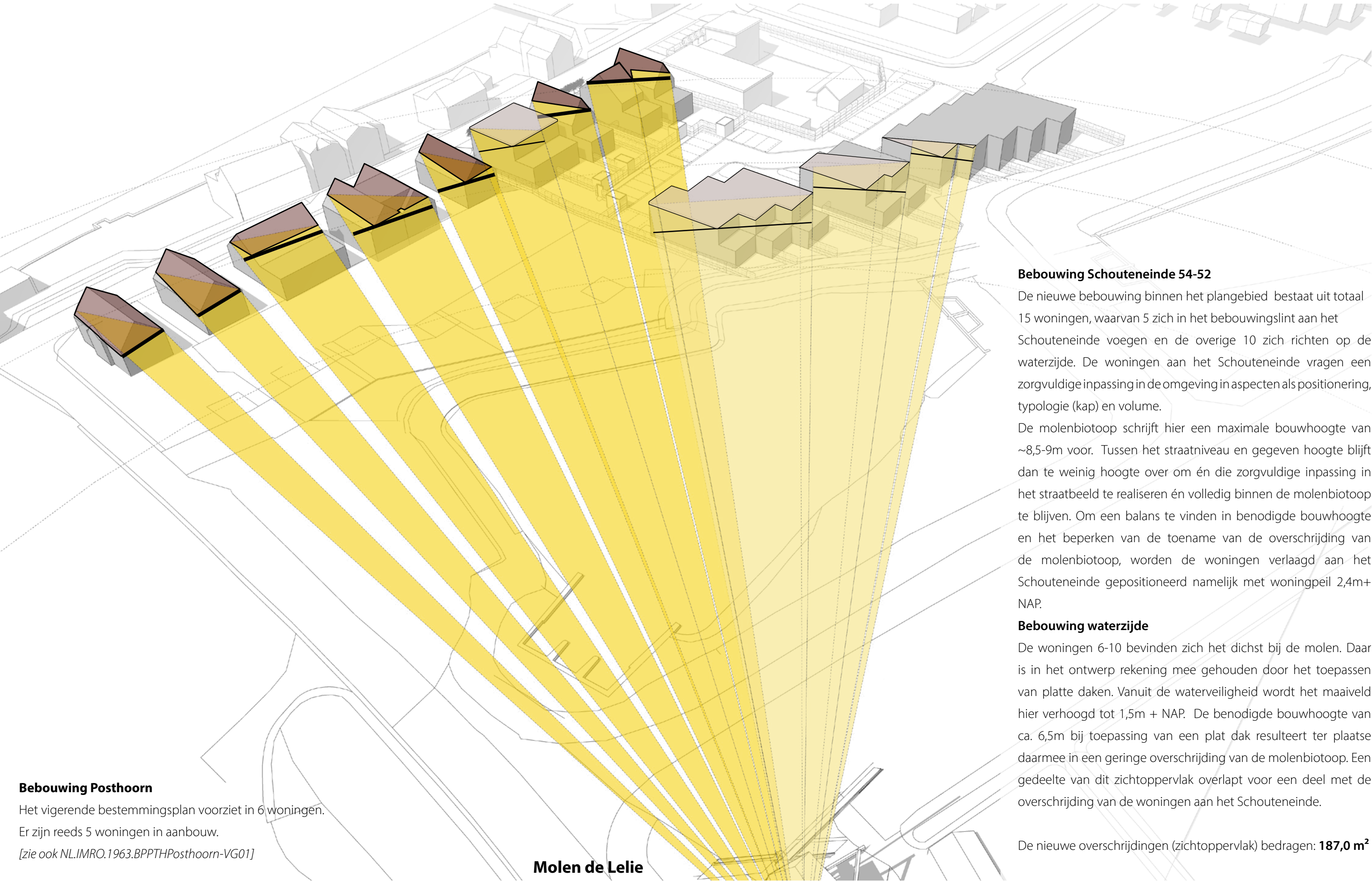
In de huidige toestand staat aan het Schouteneinde 54 het voormalige winkelpand De Zeeuw. Op nummer 52 bevindt zich een woning. Het kavel aan het Zijdewinde is bebouwd met garageboxen.

De totale bebouwing (footprint), inclusief bijgebouwen etc. in de huidige toestand bedraagt 1.084 m². Het voormalige winkelpand heeft een maximale bouwhoogte (ca. 6,5m vanaf peil Schouteneinde) die de bouwhoogten uit het geldende molenbiotoopregels overschrijdt. Deze bestaande bebouwing zal worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het peilniveau van het Schouteinde bedraagt 2,8m +NAP.

Bebouwing Posthoorn

De bebouwing op het Posthoornterrein bedroeg ca. 1.575 m², met bouwhoogtes variërend tussen 8 en 10 meter hoogte, gemeten vanaf peil Schouteneinde. Hiermee was er sprake van ruime overschrijding van de geldende molenbiotoop. [zoals onderbouwd in NL.IMRO.1963.BPPTHPosthoorn-VG01]

De huidige / voormalige overschrijdingen (zichtoppervlak) bedragen: **159,2 m²**



Bebouwing Posthoorn

Het vigerende bestemmingsplan voorziet in 6 woningen.
Er zijn reeds 5 woningen in aanbouw.
[zie ook NL.IMRO.1963.BPPTHPosthoorn-VG01]

Bebouwing Schouteneinde 54-52

De nieuwe bebouwing binnen het plangebied bestaat uit totaal 15 woningen, waarvan 5 zich in het bebouwingslint aan het Schouteneinde voegen en de overige 10 zich richten op de waterzijde. De woningen aan het Schouteneinde vragen een zorgvuldige inpassing in de omgeving in aspecten als positionering, typologie (kap) en volume.

De molenbiotoop schrijft hier een maximale bouwhoogte van ~8,5-9m voor. Tussen het straatniveau en gegeven hoogte blijft dan te weinig hoogte over om én die zorgvuldige inpassing in het straatbeeld te realiseren én volledig binnen de molenbiotoop te blijven. Om een balans te vinden in benodigde bouwhoogte en het beperken van de toename van de overschrijding van de molenbiotoop, worden de woningen verlaagd aan het Schouteneinde gepositioneerd namelijk met woningpeil 2,4m+ NAP.

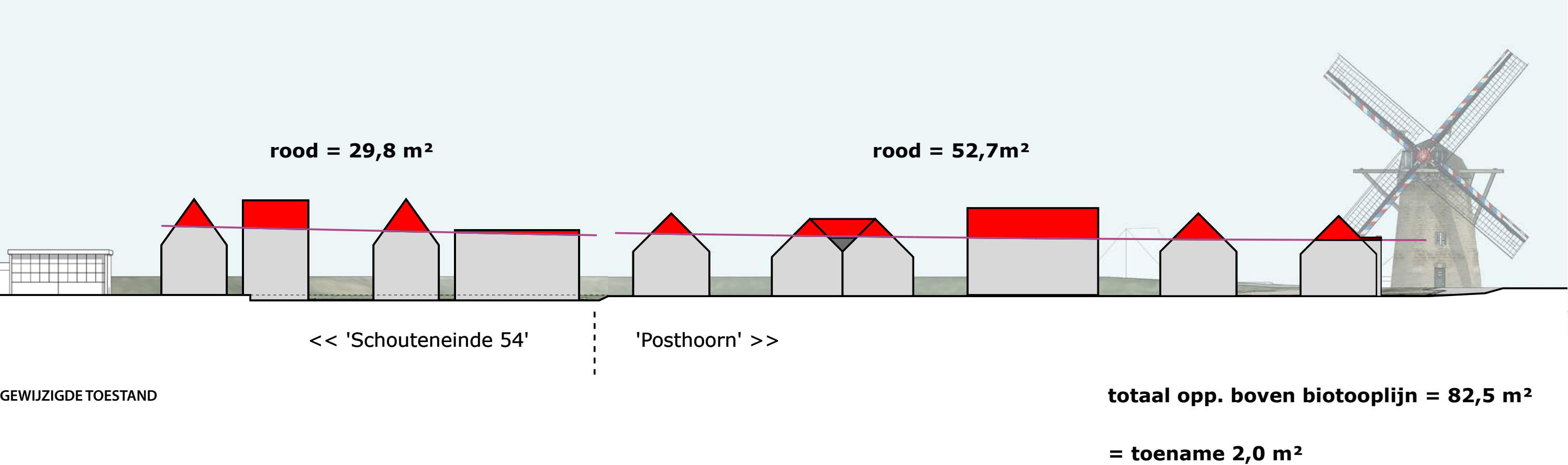
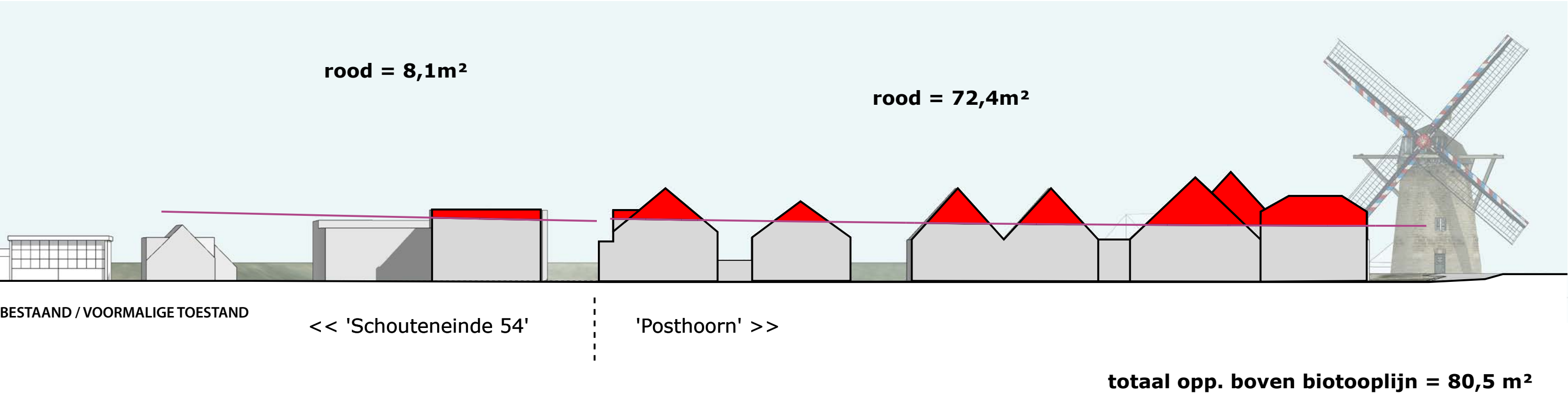
Bebouwing waterzijde

De woningen 6-10 bevinden zich het dichtst bij de molen. Daar is in het ontwerp rekening mee gehouden door het toepassen van platte daken. Vanuit de waterveiligheid wordt het maaiveld hier verhoogd tot 1,5m + NAP. De benodigde bouwhoogte van ca. 6,5m bij toepassing van een plat dak resulteert ter plaatse daarmee in een geringe overschrijding van de molenbiotoop. Een gedeelte van dit zichtoppervlak overlapt voor een deel met de overschrijding van de woningen aan het Schouteneinde.

De nieuwe overschrijdingen (zichtoppervlak) bedragen: **187,0 m²**

MOLENBIOTOOP PROJECTIE VANAF SCHOUTENEINDE

[conform methode gehanteerd in NL.IMRO.1963.BPPTHPosthoorn-VG01]



MOLENBIOTOOP CONCLUSIE

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het bebouwingslint aan het Schouteneinde zorgvuldig ingevuld en de locatie van een kwaliteitsimpuls voorzien. Langs dit historische bouwlint is gebruik van een woningtypologie bestaande uit een woning met één/twee lagen en kap gewenst. Dit wringt echter met de gestelde bouwhoogtes ten aanzien van het behoud van de windvang van de molen. Hier is ons inziens een afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk noodzakelijk. Er is immers sprake van een gering verschil in overschrijding van het zichtoppervlak van de molen van: 187(nieuw) - 159,2(bestaand) = 27,8 m². Hierbij zijn beide planontwikkelingen tesamen beschouwd. Gelet op de totale omvang (360 graden) van de molenbiotoop belemmert dit ons inziens slechts een zeer klein deel van de totale windvang van de molen.

Conclusie

Aan de positionering van de bouwblokken ligt een zorgvuldige afweging en ontwerpstudie ten grondslag, met als doel het creëren van een balans tussen de gewenste beeldkwaliteit enerzijds en de randvoorwaarden vanuit de molen en waterveiligheid anderszijds. Wij dragen er zorg voor om de cultuurhistorische waarde die molen De Lelie vertegenwoordigt te respecteren in de planvorming. Het ruimtelijk ontwerp speelt hier verder op in door niet alle woningen aan het Schouteneinde van een kap te voorzien en de woningen aan de waterzijde te voorzien van een plat dak. Daarmee wordt de eventuele windhinder tot een minimum beperkt. Ook de groene inrichting van openbare ruimte en private gronden worden in planvorming meegenomen, zodat deze geen conflict opleveren met de molenbiotoop.

Methode 1: zichtoppervlak op horizon, gezien vanaf de Molen

Overschrijding Posthoorn "2019"	146,5 m²
Overschrijding SE54 bestaand	12,7 m²
BESTAANDE OVERSCHRIJDINGEN	159,2 m²

Overschrijding Posthoorn nieuwbouw	104,4 m²
Overschrijding nieuwbouw	82,6 m²
NIEUWE OVERSCHRIJDINGEN	187 m²

VERSCHIL 27,8 m²

Methode 2: loodrechte projectie vanaf Schouteneinde

Overschrijding Posthoorn "2019"	72,4 m²
Overschrijding SE54 bestaand	8,1 m²
BESTAANDE OVERSCHRIJDINGEN	80,5 m²

Overschrijding Posthoorn nieuwbouw	52,7 m²
Overschrijding nieuwbouw	29,8 m²
NIEUWE OVERSCHRIJDINGEN	82,5 m²

VERSCHIL 2 m²