

Notitie bescherming molenbiotoop

1. Inleiding

Op 29 januari 2019 heeft uw raad een motie aangenomen over de bescherming van molen De Oostenwind. Uw raad heeft het college van burgemeester en wethouders opdracht gegeven om de belangrijkste knelpunten te inventariseren en een plan van aanpak op te stellen om (de bescherming van) de molenbiotoop te verbeteren. Het resultaat hiervan vindt u in deze notitie. Wij vragen u uw raad om kennis te nemen van de inhoud en in te stemmen met de voorgestelde maatregelen.

2. Hoe is de bescherming nu geregeld?

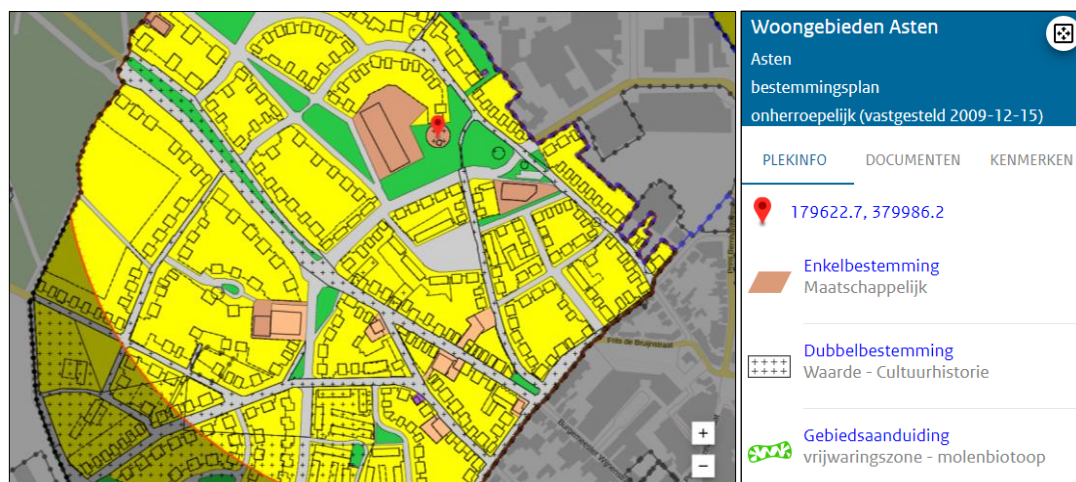
2.1 Erfgoedwet

Molen De Oostwind is in 1967 aangewezen als Rijksmonument. De bescherming van Rijksmonumenten is geregeld in de Erfgoedwet. Deze bescherming houdt hoofdzakelijk in dat het niet is toegestaan om zonder omgevingsvergunning wijzigingen aan een monument aan te brengen. Bij de aanvraag van een monumentenvergunning vragen we de gemeentelijke monumentencommissie altijd om advies. In het geval van een Rijksmonument, zoals molen De Oostenwind, wordt ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) ingeschakeld.

De bescherming van Rijksmonumenten heeft niet alleen betrekking op het exterieur. Ook de binnenzijde is beschermd. Het gaat daarbij om de onderdelen die aan het gebouw vastzitten of door hun functie onlosmakelijk met het pand verbonden zijn. De windvang van molen De Oostenwind is op grond van de Erfgoedwet niet beschermd.

2.2 Molenbiotoop

Het begrip molenbiotoop gebruiken we om de (directe) omgeving van een molen aan te duiden. Een goede molenbiotoop, met zoveel mogelijk vrije windvang, maakt het mogelijk dat een molen regelmatig in bedrijf is. Een draaiende molen behoeft aanzienlijk minder groot onderhoud, omdat de molenaar gebreken tijdig kan constateren. Verder is de houtconstructie minder vatbaar voor ongedierte en vocht, omdat de molen in beweging is en goed geventileerd wordt. Een goede molenbiotoop is dus noodzakelijk voor zowel het functioneren als het behoud van een molen.

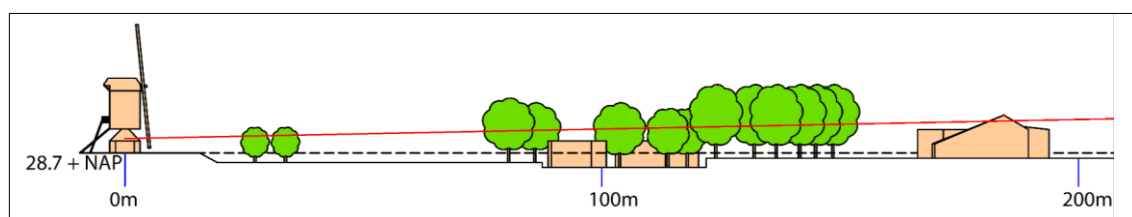


Figuur 1: De molenbiotoop in het bestemmingsplan 'Woongebieden Asten'.

In 1980 is de wet- en regelgeving rond molenbiotopen opgegaan in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Sindsdien vindt de bescherming hoofdzakelijk plaats via het bestemmingsplan. De nadruk ligt daarbij op het veiligstellen van voldoende windvang.

2.3 Biotoopformule

De molenbiotoop van molen De Oostenwind ligt verspreid over het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016', het bestemmingsplan 'Asten bedrijventerreinen 2013', het bestemmingsplan 'Woongebieden Asten' en het bestemmingsplan 'Asten Centrumgebied'. In deze bestemmingsplannen heeft uw raad een zogenaamde 'vrijwaringszone' opgenomen. Hierbinnen geldt in beginsel een bouwverbod voor bouwplannen die tot een "onevenredige aantasting van de windvang" leiden. Om te bepalen of hier sprake van is, maken we gebruik van de biotoopformule van vereniging De Hollandsche Molen. Met de biotoopformule is eenvoudig te berekenen wat de maximaal aanvaardbare hoogte van een obstakel binnen de molenbiotoop is. Hoe groter de afstand van een bouwplan tot de molen, hoe groter de maximaal aanvaardbare hoogte (zie figuur 2).



Figuur 2: Hoe groter de afstand tot de molen, hoe hoger de maximale hoogte.

2.4 Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid

In alle hierboven genoemde bestemmingsplannen is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders van de maximale bouwhoogte kan afwijken. Deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is onder andere toegepast in het dossier Moleneind 10.

De voorwaarden waaronder het college ontheffing kan verlenen, verschillen per bestemmingsplan. In de meeste bestemmingsplannen is opgenomen dat we de eigenaar of beherende instantie om advies moeten vragen. Uitzondering is het bestemmingsplan buitengebied. Hierin is opgenomen dat afwijken van de maximale hoogte alleen mogelijk is als de belangen van de molen niet onevenredig worden geschaad. Dit moet blijken uit een advies van een onafhankelijke deskundige. Deze deskundige dient op de hoogte te zijn van de werking van monumentale windmolens.

3. Wat zijn de belangrijke knelpunten?

Op 18 september 2019 heeft er een bestuurlijk overleg met meneer Van Stekelenburg, molenaar van molen De Oostenwind, plaatsgevonden. Doel van het gesprek was om te komen tot een inventarisatie van de belangrijkste knelpunten. Hieronder gaan wij hier nader op in.

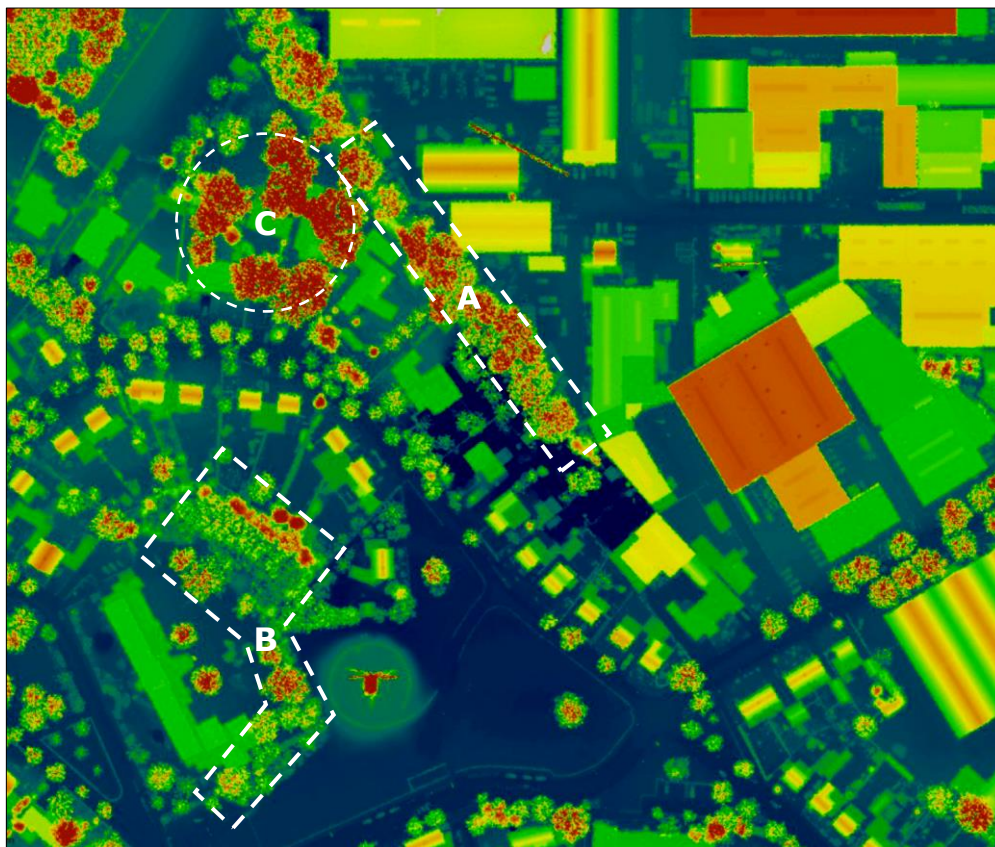
3.1 Bebouwing en biotoopformule

Molen De Oostenwind lag vroeger buiten de kern van Asten. In de jaren 50 en 60 is de dorpsrand steeds verder richting de molen opgeschoven. Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Molenakkers in de jaren 80 is molen De Oostenwind ingeklemd tussen de bebouwing komen te liggen. De vele bouwplannen die de afgelopen decennia zijn gerealiseerd, hebben geleid tot een sterk verminderde windvang, windafvoer en voortdurend wisselende windsnelheden (turbulentie).

In de optiek van de molenaar vormt de biotoopformule, zoals vastgelegd in onze bestemmingsplannen, een prima basis om te voorkomen dat de molenbiotoop verder verslechtert. Probleem is echter dat soms wordt vergeten aan de biotoopformule te toetsen of van de maximaal toelaatbare hoogte wordt afgeweken met behulp van de eerder genoemde binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. De molenaar heeft aangegeven dat het de voorkeur heeft om deze afwijkingsbevoegdheid niet meer toe te passen.

3.2 Groen

Naast de oprukkende bebouwing leidt ook het groen in de directe omgeving van de molen tot problemen. De twee belangrijkste knelpunten zijn weergegeven op de overzichtskaart hieronder. Concreet gaat het om (A) de groene buffer tussen de woningen aan de Hofstraat en bedrijventerrein Molenakkers, (B) het groen rondom de St. Lambertusschool en (C) een aantal solitaire bomen ten westen van het zandpad dat de Hofstraat met de Keskesweg verbindt (ter hoogte van Hofstraat 17 en 19).



Figuur 3: Knelpunten op het gebied van groen (Actueel Hoogtebestand Nederland).

De groensingel tussen het bedrijventerrein en de Hofstraat bestaat uit relatief dichte begroeiing en bomen met kruinhoogten tussen de 15 en 20 meter. Op het moment dat de wind uit het noordoosten komt, zorgen deze bomen voor een sterk verminderde windvang. Het groen rondom de St. Lambertusschool bestaat uit bomen en struiken met een maximale hoogte van 14 meter en ligt op erg geringe afstand van de molen (circa 13 meter). Wanneer de wind uit het westen komt, zorgt het groen rondom de St. Lambertusschool voor problemen met de windtoevoer. Indien de wind uit de tegengestelde richting komt, is juist de windafvoer een probleem. De bomen ter hoogte van de Hofstraat 17 en 19 betreffen een aantal monumenten zomereiken. Deze eiken vormen voornamelijk een belemmering bij noordenwind.

3.3 Communicatie

Los van de belemmeringen die samenhangen met het groen en de bebouwing rondom de molen is er op 18 september 2019 uitvoerig over communicatie gesproken. De heer Van Stekelenburg wijst erop dat hij op grond van het bestemmingsplan (als eigenaar van de molen) een adviesrol heeft op het moment dat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd om hoger te bouwen dan op grond van de biotoopformule is toegestaan.

In het verleden is het meerdere keren voorgekomen dat de molenaar niet om advies is gevraagd, terwijl dit op grond van het bestemmingsplan wel had moeten gebeuren. Ook is het voorgekomen dat de molenaar pas op het allerlaatste moment werd geïnformeerd. Een goed voorbeeld hiervan is het dossier Moleneind 10. Vanwege het te laat opmerken van de molenbiotoop werd de molenaar gedwongen om op korte termijn te adviseren.

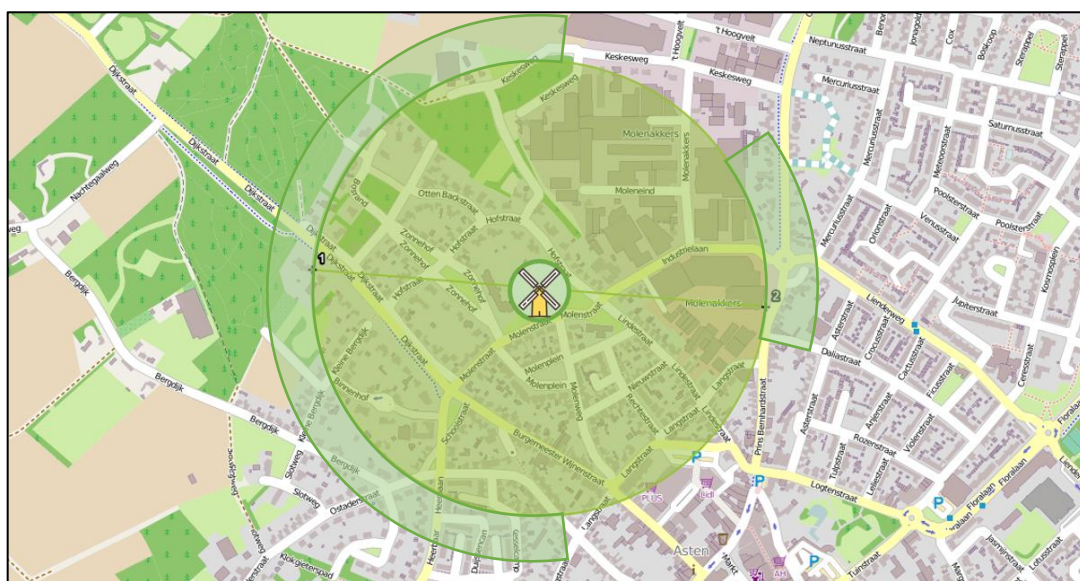
Naar aanleiding van bovenstaande pleit de molenaar voor een betere borging van de molenbiotoop binnen de ambtelijke organisatie. Dit geldt met name voor de afdelingen die zich bezighouden met vergunningverlening, ruimtelijke ordening en groen.

4. Mogelijke oplossingsrichtingen

4.1 Schrappen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid

De biotoopformule is een algemeen aanvaarde methode om te voorkomen dat bouwplannen tot een onevenredige aantasting van de molenbiotoop leiden. Al onze bestemmingsplannen bevatten een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid waarmee het college van de biotoopformule kan afwijken, mits de molenaar vooraf om advies wordt gevraagd (zie paragraaf 2.4). Om te voorkomen dat de molenbiotoop verder onder druk komt te staan, kunnen we ervoor kiezen om deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet meer toe te passen of zelfs uit onze bestemmingsplannen te schrappen.

Het schrappen van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid heeft als voordeel dat de molenbiotoop niet verder verslechtert als gevolg van oprukkende bebouwing. Ook discussies over de precieze impact van bouwplannen op de windvang van de molen behoren hiermee tot het verleden.



Figuur 4: Overzichtskartaal molenbiotoop (indicatief). Het deel van de molenbiotoop dat binnen het bestemmingsplan 'Woongebieden Asten' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' ligt, heeft per abuis een straal van 500 in plaats 400 meter gekregen.

Nadeel van het schrappen van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is dat we flink inboeten op flexibiliteit. Bouwplannen die maximaal toelaatbare bouwhoogte overschrijden, kunnen geen doorgang meer vinden. Ook niet als is aangetoond dat het effect op de windvang verwaarloosbaar is. Dit brengt forse beperkingen met zich mee voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Concreet voorbeeld is de herontwikkeling van de huidige locatie van de St. Lambertusschool. Ook bij minder omvangrijke bouwplannen kan het schrappen van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid tot problemen leiden. Dit geldt niet alleen voor nieuwbouwplannen maar ook voor de her- en verbouw van bestaande panden. Tot slot willen we opmerken dat het schrappen van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid geen zekerheid biedt. Op grond van de kruimelgevallenregeling blijft het in de meeste gevallen namelijk mogelijk om van de maximaal toelaatbare bouwhoogte af te wijken.

Voordelen:

- Er vindt geen verdere verslechtering van de molenbiotoop plaats als gevolg van nieuwe bebouwing.
- Geen discussies meer over de impact van bouwplannen die de maximaal toelaatbare bouwhoogte overschrijden.

Nadelen:

- Brengt flinke beperkingen met zich mee voor de herontwikkeling van de locatie van de St. Lambertusschool.
- Leidt tot problemen bij her- en verbouwplannen in de directe omgeving.
- Bouwplannen die de maximaal toelaatbare bouwhoogte overschrijden kunnen geen doorgang meer vinden, ook als is aangetoond dat de impact beperkt is.
- Op grond van de kruimelgevallenregeling blijft afwijken van de maximale bouwhoogte mogelijk.

4.2 Betrekken molenaar bij herontwikkeling St. Lambertusschool

Op 30 januari 2018 heeft uw raad het Strategisch Huisvestingsplan primair onderwijs gemeente Asten (hierna: SHP) vastgesteld. De bedoeling is om het aantal basisscholen in de kern Asten terug te brengen naar vier. Eén van de scholen die op termijn zal verdwijnen is de St. Lambertusschool. Vanuit ruimtelijk oogpunt is de locatie van de St. Lambertusschool uitermate geschikt voor woningbouw.

Het herbestemmen van de locatie biedt perspectief voor het verbeteren van de molenbiotoop. Anderzijds kan de herontwikkeling tot nieuwe knelpunten leiden. Daarom stellen wij voor om de molenaar in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken. Zo kan de molenaar bijvoorbeeld adviseren over het stedenbouwkundig plan (denk aan de situering van de woningen) en meedenken over de inrichting van de openbare ruimte (met name het aan te planten groen). Aandachtspunt is dat we aan de voorkant duidelijke afspraken maken over de kaders waarbinnen er geadviseerd kan worden. Ook moet helder zijn wat er met de adviezen van de molenaar gebeurt. Bij de herontwikkeling spelen namelijk ook andere belangen, zoals de financiële haalbaarheid, een rol.

Voordelen:

- Belangen molen worden vanaf het begin meegenomen in de planvorming.
- We voorkomen het ontstaan van nieuwe knelpunten.

Nadelen:

- Geen.

4.3 Verwijderen groenbuffer Molenakkers-Hofstraat (A)

Deze groenstrook bestaat voornamelijk uit inlandse eiken en bevindt zich grotendeels op gemeentegrond. Het snoeien van de deze bomen heeft

waarschijnlijk niet het gewenste effect, omdat snoei vooral gericht is op het weghalen van dood hout en het opkronen van bomen. Willen we een echte bijdrage aan het verbeteren van de molenbiotoop leveren, dan zijn er twee opties: (1) het kandelaberen¹ of (2) het kappen van de bomen. Door het kandelaberen raken bomen verzwakt en worden ze veel vatbaarder voor ziektes. Er zijn maar weinig bomensoorten die het kandelaberen op termijn overleven. De inlandse eik is een boomsoort die het kandelaberen uitermate slecht verdraagt. Het treffen van deze maatregel zal dan ook tot hoge kosten leiden en het resultaat zal uiteindelijk vergelijkbaar zijn met kappen.

Al met al is het kappen van de bomen tussen de Hofstraat en bedrijventerrein Molenakkers de enige reële optie. Wanneer we hiervoor kiezen, zal de windvang van molen de Oostenwind aanzienlijk verbeteren. Nadeel van kappen is dat de zachte overgang tussen het bedrijventerrein en de Hofstraat gedeeltelijk verdwijnt. De maatregel heeft impact op het woongenot en leidt potentieel tot bezwaren bij omwonenden. Het kappen van de bomen gaat bovendien ten koste van de biodiversiteit in het gebied. Ander aandachtspunt is dat de uitvoering van deze maatregel niet uit het reguliere onderhoudsbudget kan worden bekostigd. Om de negatieve effecten te beperken, kunnen we ervoor kiezen om de strook opnieuw aan te planten of de deels afgezette bomen opnieuw uit laten schieten. Andere oplossing is het kappen van een deel van de bomen (om en om).

Voordelen:

- Een belangrijk knelpunt op het gebied van groen wordt aangepakt.
- De maatregel heeft direct effect.

Nadelen:

- De zachte overgang tussen het bedrijventerrein en de woningen aan de Hofstraat zal gedeeltelijk verdwijnen (lage begroeiing blijft gehandhaafd).
- De maatregel heeft impact op het woongenot en leidt potentieel tot bezwaren.

4.4 Dunnen en afzetten groenstrook St. Lambertusschool (B)

Het groen rondom de St. Lambertusschool vormt een belangrijk knelpunt. Er zijn grofweg twee opties om de windtoevoer en -afvoer te verbeteren: (1) snoeien en (2) het afzetten van het bosplantsoen en het kappen van een deel van de bomen. Naar verwachting heeft het snoeien van de bomen en struiken rondom de St. Lambertusschool onvoldoende effect. Nadeel van deze maatregel is bovendien dat de werkzaamheden eens in de één à twee jaar herhaald dienen te worden.

Om tot een echte verbetering van de molenbiotoop te komen, ligt het afzetten van het bosplantsoen en het dunnen een aantal bomen het meest voor de hand. Deze maatregel heeft direct effect en voor wat betreft de te verwijderen bomen geldt dat de maatregel niet herhaald hoeft te worden. Daar tegenover staat dat het dunnen van de groenstrook een grote impact heeft op de biodiversiteit en de groene uitstraling van het gebied. Derhalve valt niet uit te sluiten dat de maatregel tot bezwaren zal leiden bij omwonenden en de St. Lambertusschool. Ander aandachtspunt is dat deze maatregel niet uit het reguliere onderhoudsbudget kan worden bekostigd.

Bij de uitvoering dient er rekening mee te worden gehouden dat er in de groenstrook verschillende behoudenswaardige en monumentale bomen staan en dat een deel van de groenstrook op dit moment nog in eigendom is van stichting Prodas. Concreet betekent dit in het veld bekeken moet worden welke bomen er gekapt kunnen worden en welke niet. Indien uw raad deze maatregel graag uitgevoerd ziet, zal dit gebeuren in samenspraak met de molenaar. Hij weet

¹ Het zwaar terug snoeien van een boom noemen we kandelaberen. Bij kandelaberen wordt een boom getopt en worden de zijtakken fors teruggesnoeid (tot op de hoofstam). De boom krijgt de vorm van een kandelaar.

immers het beste welke bomen de grootste belemmering vormen. Het deel van de groenstrook dat nu nog niet in ons eigendom is, kan in een later stadium worden gedund.

Voordelen:

- Belangrijk knelpunt voor de windvang- en afvoer verdwijnt.
- De maatregel heeft direct effect.

Nadelen:

- Gaat ten koste van de groene uitstraling en biodiversiteit in het gebied.
- Leidt mogelijk tot bezwaren bij omwonenden en de St. Lambertusschool.

4.5 Verwijderen bomen Hofstraat 17 en 19 (C)

Deze bomen zijn niet in ons eigendom en staan op de lijst beschermwaardige bomen. Het is kortom niet wenselijk/mogelijk om te kandelaber en of te kappen.

4.6 Bomenrenovatieplan

Op 30 juni 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders het bomenrenovatieplan vastgesteld. Het bomenrenovatieplan maakt onderdeel uit van de Nota bomenbeleid. In het bomenrenovatieplan is vastgelegd welke bomenlanen er de komende jaren aan vervanging toe zijn, bijvoorbeeld omdat ze gevaar opleveren of omdat de onderhoudskosten niet meer opwegen tegen de baten. In het bomenrenovatieplan zijn geen bomenlanen opgenomen die binnen de molenbiotoop liggen. Het is met andere woorden niet te verwachten dat er op korte termijn een bomenlaan in de nabijheid van de molen vervangen dient te worden. Mocht deze situatie zich toch voordoen, dan zal de molenaar worden betrokken bij het kiezen van een nieuwe boomsoort. Op deze manier voorkomen we dat er nieuwe knelpunten ontstaan. Deze afspraak is vastgelegd in het bomenrenovatieplan.

Voordelen:

- Nieuwe knelpunten op het gebied van groen worden voorkomen.

Nadelen:

- Geen.

4.7 Contactpersoon binnen ambtelijke organisatie

De communicatie tussen de molenaar en de gemeente is in het verleden niet altijd even soepel verlopen. Daarom krijgt de molenaar een vast contactpersoon binnen team vergunningen. Belangrijkste taak van deze contactpersoon is het informeren van de molenaar over ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van de molen. In eerste instantie gaat het daarbij om bouwplannen die de maximaal toelaatbare bouwhoogte overschrijden en waarvoor we de molenaar om advies moeten vragen.

We hebben met de molenaar afgesproken dat we hem ook over kleinere ontwikkelingen gaan informeren. Uit de publicatieteksten valt namelijk niet af te leiden hoe een bouwplan er precies uit komt te zien. De molenaar kan dus niet zien of een bouwplan aan het bestemmingsplan voldoet of dat hij wellicht om advies gevraagd dient te worden. Hierdoor kan de molenaar het idee krijgen dat er iets groots in de nabijheid van de molen staat te gebeuren, terwijl dit in werkelijkheid niet het geval is. Uitgangspunt is dat we de molenaar liever te vaak dan te weinig informeren. We moeten er natuurlijk wel voor waken dat we de molenaar niet overvoeren. We gaan samen met de molenaar op zoek naar de juiste balans hierin.

Voordelen:

- Een vast contactpersoon zorgt voor duidelijkheid. De molenaar heeft één ingang voor vragen en opmerkingen.
- De adviesrol van de molenaar wordt beter geborgd in het vergunningverleningsproces.

Nadelen:

- Geen.

5. Advies

De molenbiotoop van molen De Oostenwind staat onder druk. Oprukkende bebouwing en groen zorgen voor een verminderde windvang, problemen met de windafvoer en turbulentie. De molen kan hierdoor minder vaak draaien, terwijl dit voor het behoud van de molen als werktuig en monument van groot belang is.

De afgelopen periode is, in samenspraak met de molenaar, geïnventariseerd wat de belangrijkste knelpunten zijn. Vervolgens is bekeken welke mogelijkheden we hebben om de inrichting en de bescherming van de molenbiotoop te verbeteren en wat de voor- en nadelen hiervan zijn. Alles overwegend adviseren wij uw commissie- en raad in te zetten op de volgende maatregelen:

- het betrekken van de molenaar bij de herontwikkeling van de huidige locatie van de St. Lambertusschool ter voorkoming van nieuwe knelpunten;
- het afzetten van het bosplantsoen en het dunnen van een deel van de bomen ter hoogte van de St. Lambertusschool om de windafvoer en -toevoer te verbeteren;
- het aanwijzen een vast contactpersoon binnen team vergunningen om de communicatie met de molenaar en de borging van zijn adviesrol te verbeteren; en
- het betrekken van de molenaar bij het vervangen van bestaande bomenlanen binnen de molenbiotoop ter voorkoming van nieuwe knelpunten.

Voor wat betreft drie van de zeven maatregelen zijn wij van mening dat de voordelen niet opwegen tegen de nadelen. Ons advies is dan ook om van deze maatregelen af te zien. Concreet gaat het om:

- het schrappen van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid uit onze bestemmingsplannen;
- het verwijderen van de groenstrook tussen de Hofstraat en het bedrijventerrein Molenakkers; en
- het verwijderen van de bomen ter hoogte van de Hofstraat 17 en 19.