



# Memo wethouder

Datum: 10 mei 2023  
Behandeld door:  
Zaak: 893501

Verzenddatum: 10 mei 2023  
Mailadres:  
Portefeuillehouder: Erik Drenth

Onderwerp: Aanvullend advies met begeleidende memo

Geachte leden van de raad,

In het voorliggende bestemmingsplan is een molenbiotoop opgenomen. Dit omdat delen van het plangebied in de invloedzone van de Grootte Poldermolen aan de Groenedijk vallen. Als gevolg daarvan gelden normaal gesproken beperkingen in toegestane bouwhoogte. Voor de 10 kavels aan de westzijde van de Verlengde Veenlaan betekende dit dat voor woningen hoger dan 4 tot 6 meter (afhankelijk van de afstand tot de molen) advies van een onafhankelijke molendeskundige nodig is. Omdat dit onduidelijkheid en onzekerheden met zich meebrengt voor potentiële kavelkopers, heeft overleg plaatsgevonden met Molenstichting Midden- en Oost-Groningen (MSMOG) als eigenaar van de molen, stichting De Hollandsche Molen als adviesorgaan en Wieringa Bouwadvies als onafhankelijke molendeskundige.

Met MSMOG zijn we overeengekomen dat de eerdergenoemde 4 tot 6 meter voor al die 10 woningen verhoogd zou kunnen worden tot 8 meter. Dat zou inhouden dat voor woningen niet hoger dan 8 meter geen aanvullend onderzoek nodig is. Voor woningen hoger dan 8 meter is dat nog wel zo. Dit biedt kavelkopers meer duidelijkheid. Stichting De Hollandsche Molen zou voor het ter vaststelling in procedure brengen van het bestemmingsplan advies uitbrengen ter onderbouwing van deze opvatting. Dit advies bleef echter uit, zodat het bestemmingsplan weliswaar met de bepaling voor woningen niet hoger dan 8 meter in procedure is gebracht, maar zonder het onderbouwende advies.

Op 2 mei is het advies alsnog aangeleverd (zie de bijlage bij deze memo). Daarin wordt echter geadviseerd alsnog voor alle aangevraagde woningen een onderzoek te laten verrichten en staat daarmee haaks op het afgestemde uitgangspunt. In het advies is echter geen rekening gehouden met compenserende maatregelen zoals de verdunning in bebouwing langs de Verlengde Veenlaan (de bebouwing langs de Verlengde Veenlaan is op deze plek binnen de molenbiotoop gehalveerd ten opzichte van het oude bestemmingsplan). Daarnaast is in het oude bestemmingsplan zonder meer een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan, terwijl dat nu 8 meter is, waarbij afwijking tot 10 meter mogelijk is als er een positief onafhankelijk advies voor kan worden uitgebracht.

Ook op het gebied van vergunningvrij bouwen staat er een onjuist uitgangspunt in het advies. Een molenbiotoop heeft namelijk geen beperkende invloed op vergunningvrije bijgebouwen tot 5 meter hoogte.

Verder wordt in het advies weliswaar ingegaan op onduidelijkheid en onzekerheid voor potentiële bouwers, maar niet op zodanige wijze dat er ineens duidelijkheid en zekerheid aan ontleend kan worden. Potentiële kopers weten dan immers pas waar ze aan toe zijn nadat zij hebben geïnvesteerd in een woningontwerp dat beoordeeld moet worden en mogelijk afgekeurd wordt vanwege de molenbiotoop.

Daarom heeft met MSMOG overleg plaatsgevonden over dit advies. MSMOG erkent de omissies en fouten in het advies en vindt de passage over 8 meter bouwhoogte in het bestemmingsplan acceptabel, vooral gelet op de compensatie in termen van die lagere hoogte (lager dan 10 meter) en de verdunning van bebouwing langs de Verlengde Veenlaan. In samenspraak met MSMOG hebben we geconcludeerd dat het voorliggende bestemmingsplan geen aanpassing behoeft op het onderdeel 'molenbiotoop'.

Met vriendelijke groet,

E. Drenth  
Wethouder