

# Rapport

## **Molenbiotoopadvies**

[Verlengde Veenlaan te Slochteren]

## Colofon

Datum	1 december 2022
De Hollandsche Molen	Zeeburgerdijk 139 1095 AA Amsterdam +31 (0)20 623 87 03 dhm@molens.nl www.molens.nl
Auteur	Jorinde R. Vroeijerstijn j.vroeijerstijn@molens.nl
Belanghebbende	Molenstichting Midden- en Oost-Groningen
Opdrachtgever	Gemeente Midden-Groningen
Molen	Grooteoldermolen te Slochteren
Ten Bruggecatennummer	00547
Referentie	2022/GR/BIO/Wind/00547_BP/ Verlengde Veenlaan

# Inhoud

1.	Introductie	4
1.1	Onwikkeling Verlengde Veenlaan	4
1.2	Korte uitleg molenbiotoop	4
1.3	Molengegevens	4
1.4	Bestemmingsplan	5
2.	Wettelijk kader	7
2.1	Rijksoverheid	7
2.2	Provincie	7
2.3	Waterschap	8
2.4	Gemeente	8
2.5	Omgevingswet	9
3.	Onderzoek molenbiotoop	13
3.1	Situering	13
3.2	Hoogtekaart	14
3.3	Windroos	14
3.4	Tussenliggende gronden	15
3.5	Ambtelijke afstemming en behoefte aan goede ruimtelijke inpassing	15
3.6	In aanvulling op de reactie van de gemeente wil De Hollandsche Molen de volgende punten mee overwegen.	18
4.	Conclusie	20
4.1	Conclusie	20
4.2	Aanbeveling	20
5.	Eindnoten	21

# 1. Introductie

## 1.1 Ontwikkeling Verlengde Veenlaan

In augustus 2022 is de ontwikkeling aan de Verlengde Veenlaan aangekaart bij De Hollandsche Molen door de moleneigenaar Midden- en Oost-Groningen. Later zijn gesprekken gevoerd met Erfgoedpartners, Wieringa bouwadvies en de betrokken adviseur ruimtelijke plannen van de gemeente Midden-Groningen.

## 1.2 Korte uitleg molenbiotoop

De officiële definitie van de molenbiotoop volgens de werkgroep Molenbiotoop<sup>1</sup>:

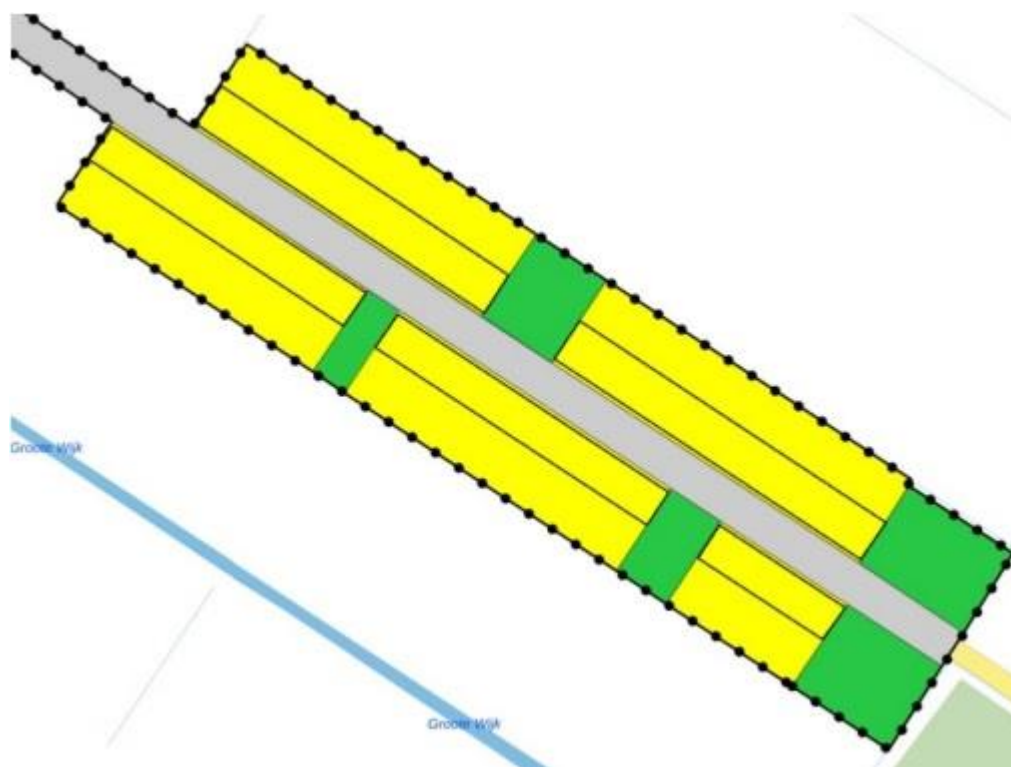
*Molenbiotoop is de gehele omgeving van de molen, voor zover die omgeving van invloed is op het goed functioneren van de molen als maalwerktuig en als monument.*

Behalve het molenerf en de eventuele bijgebouwen moet tot de molenbiotoop in het algemeen het cultuurhistorisch bepaalde landschap worden gerekend; daarenboven bij windmolens: de vrij te houden ruimte voor de windvang; bij watermolens: de beek die de molen doet draaien en eventuele stuwvijvers; bij poldermolens: de toevoerende en de afvoerende waterloop; bij koren- en industriemolens: de mogelijkheden om grondstoffen aan te voeren en producten af te voeren; bij houtzaagmolens: het balkengat, enzovoorts.

## 1.3 Molengegevens

De molen van de Grote Polder is gelegen aan de Groenendijk 22a te Slochteren. De molen is van drie molens in deze plaats. De molen is nooit verplaatst geweest. Het betreft een achtkante grondzeiler met Oud Hollands wiekenkruis. De roeden zijn 21,40 meter lang en van het fabricaat Bremer/Dunning. De molen is thans maalvaardig als poldergemaal op vrijwillige basis.

## 1.4 Bestemmingsplan



Afbeelding 1 Uitsnede uit Ruimtelijkeplannen.nl van het bestemmingsplan NL.IMRO.1952.bpsloverveen-on01

Het artikel voor de vrijwaringszone van de molenbiotoop in dit bestemmingsplan betreft:

## **10.1 vrijwaringszone - molenbiotoop**

### **10.1.1 Omschrijving**

De voor 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig, onder andere gelet op zijn windvang en van de waarde als landschapsbepalend element.

### **10.1.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde in de ter plaatse voorkomende bestemming(en) mag op of in deze gronden niet hoger worden gebouwd dan:

- 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;
- b. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/50 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen, met uitzondering van de molen aan de Woldweg 70 in Kropswolde waarbij 1/30 in plaats van 1/50 van toepassing is.
- c. Het bepaalde onder lid a en b geldt niet voor:
  1. bestaande bouwwerken;
  2. bouwwerken die, indien de hoogtes onder lid a en b worden gehanteerd, niet kunnen voldoen aan het Bouwbesluit;
  3. bouwwerken die vanuit de molen gezien in de luwte van een ander (hoger) bouwwerk worden gebouwd, waarbij maximaal de hoogte van dat andere bouwwerk mag worden aangehouden.

### **10.1.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 10.1.2 in die zin dat de in de ter plaatse voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en andere bouwwerken, worden gebouwd, mits:
  1. vooraf advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke deskundige;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapselement, dan wel dat door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende tegemoet gekomen kan worden.

### **10.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen van gronden hoger dan de op grond van de in 10.1.2 maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
- b. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting hoger dan de op grond van de in 10.1.2 maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
- c. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van de in 10.1.2 maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken.

### **10.1.5 Uitzondering**

Het bepaalde in 10.1.4 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

## 2. Wettelijk kader

### 2.1 Rijksoverheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat vermeld dat gemeenten de volgende instrumenten kunnen gebruiken voor de ruimtelijke ordening: structuurvisie<sup>2</sup>, bestemmingsplan<sup>3</sup> en beheersverordening<sup>4</sup>.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in aanvulling op de Wro, is onder meer vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met cultuurhistorie bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat een gemeente verplicht is om een gemotiveerde beschrijving op te nemen van de wijze waarop de gemeente rekening houdt met de aanwezige cultuurhistorie in de toelichting van het bestemmingsplan. Om de wijze waarop rekening gehouden wordt vast te leggen, dienen regels opgesteld te worden in het bestemmingsplan. Deze regels bevatten voorbeelden voor activiteiten die omgevingsvergunningplichtig zijn gesteld of die dienen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

Op grond van de Bro hebben gemeenten de bevoegdheid om tenminste in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.<sup>5</sup>

Daarnaast is in de het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), in aanvulling op de Wro, opgenomen dat provincies kernkwaliteiten kunnen onderscheiden en uitwerken in de provinciale verordening.<sup>6</sup>

In de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (wabo) worden de vereisten voor de omgevingsvergunning geregeld. In deze wet is bijvoorbeeld opgenomen dat erfgoedbelangen ingebracht moeten worden in de voorbereiding van de aanvraag, dat er getoetst wordt of dit erfgoed voldoende is meegenomen in de aanvraag en een beoordeling hoe erfgoed in de vergunning is opgenomen.<sup>7</sup>

Sinds 2016 zijn in de Erfgoedwet regelingen over het beheer en behoud van erfgoed en collecties opgenomen. Hoewel daarmee enkele begrippen vervangen zijn in onder andere de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo), hebben de wijzigingen van de Erfgoedwet geen gevolgen voor de uitvoeringspraktijk van ruimtelijke ordening. De wet regelt de mogelijkheid voor provincies en gemeente om een erfgoedverordening vast te stellen waarin het beheer en behoud van erfgoed gelegen binnen de desbetreffende provincie of gemeente is vastgelegd.<sup>8</sup>

### 2.2 Provincie

De vigerende omgevingsverordening van de provincie Groningen bevat geen aanvullende bepalingen omtrent de molenbiotoop of de omgeving van (rijks)monumenten.

## 2.3 Waterschap

Het waterschap Hunze en Aa's kent in haar Keur een artikel 3.1 watervunning waterstaatswerken, profielen van vrije ruimte, bebouwingszones en beschermingszones onder 1a onder 12°:

*“binnen een afstand van 200 m. van de Witte Molen te Haren en de molen De Biks te Onnen werken of beplantingen hoger dan twee meter te plaatsen of te hebben.”*

De reikwijdte strekt niet tot de bescherming van de molen van de Grote Polder te Slochteren.

## 2.4 Gemeente

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 20112 kent de volgende bepaling voor de vrijwaringszone molenbiotoop:

### 49.3.8 vrijwaringszone - molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' gelden nadere regels voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig, onder andere gelet op de windvang en van de waarde als landschapsbepalend element.

- a. Bij de bouw van bouwwerken op de in lid 49.3.8 bedoelde gronden dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:
1. voor zover een bouwwerk minder dan 100 meter van de voet van de molen is gesitueerd, mag de bouwhoogte maximaal de hoogte van de stelling of belt bedragen, zoals aangegeven in onderstaande tabel;
  2. voor zover een bouwwerk op meer dan 100 meter en minder dan 400 meter van de voet van de molen is gesitueerd, geldt als maximale bouwhoogte de uitkomst van de volgende formule (afstand tot de molen / n) + (0,2 \* askophoogte).

	Molen	Type	Stelling- of belthoogte (in meter)	Vlucht (in meter)	Ruwheids- categorie (n)	Askophoogte (in meter)
M1	Windlust, Overschild	stellingmolen	4,80	17,60	50	13,60
M2	De Ruiten, Slochteren	grondzeiler	n.v.t.	20	75 of 100	10
M3	Fraeylemamolen, Slochteren	grondzeiler	n.v.t.	16	50, 75 of 100	8
M4	Grootepolder- molen, Slochteren	grondzeiler	n.v.t.	21,15	75 of 100	10,60
M5	Stel's Molen, Harkstede	stellingmolen	5,50	20,60	50	15,80
M6	Entreprise, Kolham	stellingmolen	11	22,50	50	22,25



- b. Het bepaalde onder a. geldt niet voor bestaande bouwwerken en situaties waar de vrije windvang en/of het zicht op de molen reeds is beperkt door bestaande bebouwing;
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het gestelde in lid 49.3.8 sub a voor het bouwen van bouwwerken met een grotere maximale hoogte, mits:
  - 1. de maximale hoogte niet meer bedraagt dan volgens de voor de betreffende gronden aangegeven bestemmingen is toegestaan en;
  - 2. aangetoond is door een (molen)deskundige dat de windbelemmering niet dusdanig wijzigt dat de betreffende molen onvoldoende kan functioneren of anderszins blijvend onevenredig in zijn waarde wordt geschaad;
- d. Het is verboden op de in 49.3.8 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in 49.3.8 sub a is toegestaan voor bouwwerken;
  - 2. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in 49.3.8 sub a is toegestaan voor bouwwerken.
- e. Het in 49.3.8 sub c genoemde verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden
  - 1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het plan een omgevingsvergunning is verleend;
  - 2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
  - 3. welke het normale onderhoud, beheer en gebruik van de grond betreffen.
- f. De in 49.3.8 sub c bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast. Hierover dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij een (molen)deskundige.

## 2.5 Omgevingswet

Naar verwachting treedt begin 2023 de Omgevingswet in werking. Hoewel de Omgevingswet dus nog niet geldt ten tijde van het opstellen van deze notitie, is het in de optiek van De Hollandsche Molen wenselijk om kort uiteen te zetten hoe de molenbiotopen onder de Omgevingswet zullen worden beschermd.

De Omgevingswet benoemt rijksregels met het oog op het behoud van cultureel erfgoed, zowel binnen het gemeentelijke Omgevingsplan als de provinciale Omgevingsverordening:

### Artikel 1.1 (begrippen)

cultureel erfgoed: zich in de fysieke leefomgeving bevindend erfgoed bestaande uit:

- a. monumenten, voor zover het onroerende zaken betreft, met inbegrip van archeologische monumenten,
- b. stads- en dorpsgezichten,
- c. cultuurlandschappen, voor zover van algemeen belang vanwege hun schoonheid, vervaardigde structuren, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde;

monument: monument als bedoeld in artikel 1, onder b, van de Monumentenwet 1988;

<p>Monumentenwet 1988, artikel 1 lid b monumenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde;</li> <li>2. terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als bedoeld onder 1;</li> </ul>
---

rijksmonument: beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988;

<p>Monumentenwet 1988, artikel 1 lid d monumenten:</p> <p>beschermd monumenten: onroerende monumenten welke zijn ingeschreven in de ingevolge deze wet vastgestelde registers;</p>
--

rijksmonumentenactiviteit: activiteit inhoudende het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument of een voorbeschermd rijksmonument of het herstellen of gebruiken daarvan waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht;

De molenbiotoop is specifiek opgenomen in het bij de Omgevingswet behorende Algemene Maatregel van Bestuur - Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Artikel. 5.130 (Behoud cultureel erfgoed)<sup>9</sup>

- 1. In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.
- 2. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende beginselen:
  - a. Het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en archeologische monumenten;
  - b. Het voorkomen van verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend is vereist voor het behoud van die monumenten;
  - c. Het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden;
  - d. Het voorkomen van aantasting van:
    - i. De omgeving van rijksmonumenten, voorbeschermd rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd; en
    - ii. Het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen;

In de toelichting van het Bkl is onder meer het volgende vermeld:

*“Deze bepaling implementeert, net als onderdeel a, artikel 4 van het verdrag van Granada<sup>10</sup> en moet om die reden in samenhang met dat onderdeel worden gezien. Onderdeel 1° vraagt gemeenten om in het omgevingsplan regels te stellen om aantasting van de omgeving van (voor)beschermd monumenten te voorkomen. Het gaat bij dit onderdeel niet zozeer om het voorkomen van de aantasting van de omgeving op zich, maar om een aantasting van de omgeving van een (voor)beschermd monument die dat monument ontsiert of beschadigt. Het verrichten van activiteiten of de aanwezigheid van een (bouw)werk in de omgeving van een monument kan bijvoorbeeld het aanzicht en de waardering van dat monument negatief beïnvloeden. Daarnaast kan de omgeving van een monument ook van invloed zijn op de instandhouding of het functioneren van een monument. Zo is (de bebouwing of beplanting in) de omgeving van een molen van invloed op de windvang van een molen. Een molen die niet kan functioneren omdat deze onvoldoende wind vangt, heeft een veel groter risico om te vervallen.*

*Deze beschermende regels vormen het complement van de regels ter bescherming van de monumenten zelf. Hoewel de lokale situatie en de aard van het monument bepalend zullen zijn voor de vraag wat er in dit verband onder de omgeving moet worden verstaan, zal het in zijn algemeenheid gaan om de directe omgeving van het monument. Het voorkomen van aantasting van de omgeving van beschermd monumenten wordt van oudsher niet via de vergunningplicht voor het wijzigen van een monument geborgd. Voorheen vond deze bescherming plaats via (regels van) het bestemmingsplan en welstandscriteria.*

*In het geval een provincie een provinciaal monument beschermt door een direct werkende regel in de omgevingsverordening of voorbeschermt door het nemen van een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.15 van de wet, zal de provincie de desbetreffende gemeenteraad ook met een instructieregel of instructiebesluit moeten verzoeken om rekening te houden met het voorkomen van aantasting van de omgeving van dat monument. Dit vloeit ook voort uit het Verdrag van Granada.*

*Naast het voorkomen van achteruitgang heeft het opwaarderen van de omgeving van een (voor)beschermd monument een positieve invloed op de waardering en beleving van beschermd cultureel erfgoed. Artikel 7 van het verdrag van Granada verplicht daarom ook tot maatregelen om het «leefmilieu» in de directe omgeving van beschermde monumenten en in beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen te verbeteren. Het gaat daarbij vooral om de kwaliteit van de (inrichting van de) openbare ruimte.*

*Onderdeel 2° bevat de instructieregel om bij het stellen van regels in het omgevingsplan rekening te houden met het voorkomen van aantasting van het karakter van bij het omgevingsplan beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Dit onderdeel richt zich in eerste instantie op stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen die op initiatief van de gemeenteraad zelf worden beschermd, omdat voor van rijkswege beschermde gezichten en cultuurlandschap doorgaans al een specifieke instructie is gegeven aan de gemeenteraad. Beschermde stads- en dorpsgezichten worden aangewezen vanwege hun schoonheid, de onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang van de samenstellende onroerende zaken, of*

*hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde. Onder andere belangrijke veranderingen wordt in dit onderdeel onder meer verstaan de aantasting van de groenaanleg en (water)structuren die onderdeel uitmaken van de te beschermen karakteristieken van het beschermd gezicht.”*

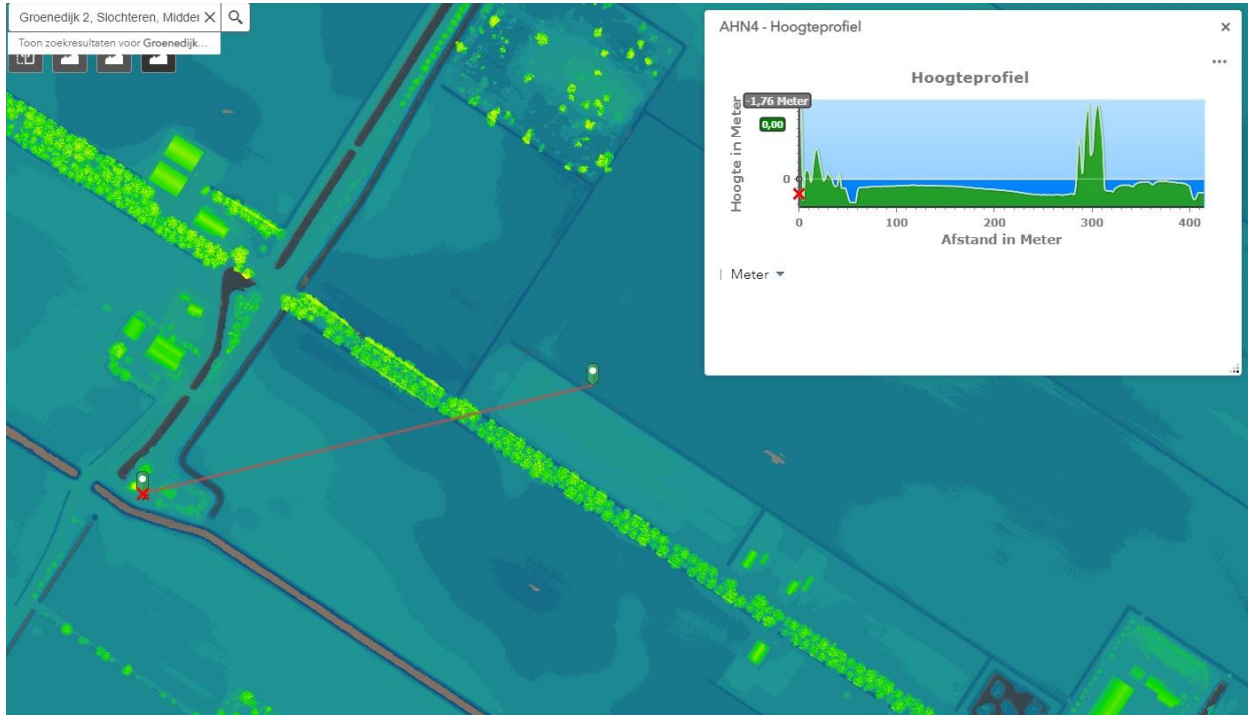
### 3. Onderzoek molenbiotoop

#### 3.1 Situering



Afbeelding 2 De gronden waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking hebben, liggen op een minimale afstand van 200 meter van de molen. De groene kromme lijn is deel van de molenbiotoopcirkel van 400 meter straal.

### 3.2 Hoogtekaart



Afbeelding 3 Uitsnede van het Algemeen Hoogtebestand Nederland (AHN), versie 4 met een hoogteprofiel gemeten tussen het hart van de molen tot aan de 400 meter straal op de gronden van het ontwerpbestemmingsplan Verlengde Veenlaan.

### 3.3 Windroos

Vaak wordt een bouwplan binnen de molenbiotoop toegelaten, omdat zij in de minder voorkomende windrichting gebouwd wordt. De Hollandsche Molen wil met onderstaande laten zien dat de windrichtingen per maand en per jaar kunnen verschillen en dat de hele 360° cirkel van de molenbiotoop van belang is voor het functioneren van de molen.

Daarnaast wordt door het KNMI onderzoek gedaan naar afname van wind boven land. Zij schrijven hier het volgende over:

*“Boven land zien we sinds de jaren zestig een gestage afname van de windsnelheid en het aantal stormen. Dit lijkt voornamelijk vooral een gevolg van de toenemende bebouwing in Nederland. Hoe meer bebouwing hoe ruwer het landoppervlak en hoe meer de wind afgeremd wordt. Langs de kust daalt de gemeten windsnelheid niet sinds de jaren zestig.”*<sup>11</sup>

### 3.4 Tusseliggende gronden

In het rapport 'Grote Poldermolen te Slochteren' van Wieringa bouwadvies d.d. 15-12-2022 is in de paragraaf bestaande belemmeringen aandacht geschonken aan de tussenliggende beplantingen en bebouwing.

De Hollandsche Molen heeft deze nagegaan en besluit dat deze inventarisatie geen verdere aanvullingen behoeft.

### 3.5 Ambtelijke afstemming en behoefte aan goede ruimtelijke inpassing

De gemeente Midden-Groningen heeft in reactie op het rapport van Wieringa een aantal argumenten gegeven, waarvan zij menen dat deze onterecht niet zijn meegenomen. De Hollandsche Molen gaat hierop stapsgewijs in. In de bijlage is deze reactie bijgesloten.

#### 1. De teruggebrachte mate van bebouwingsdichtheid aan de Verlengde Veenlaan van 45 naar 23 woningen.

Het is de gemeente zeer te prijzen dat ze de bebouwingsdichtheid heeft willen aanpassen. Echter is het voor de molenbiotoop en de windvang van de molen vooral van belang om niet te hoog te bouwen. De verminderde bebouwingsdichtheid zal mogelijk wel iets betekenen in de zin dat de bebouwing niet als een dichte wand fungeert.

#### 2. Evenals de geografische ligging van de bouwkavels ten opzichte van de molen in relatie tot heersende windrichtingen

Zowel het rapport van Wieringa, of dit rapport bevatten geen windstatistieken. De reden daartoe, is dat de molenbiotoop een cirkel met 360 graden betreft. Er wordt niet gedifferentieerd in windrichtingen, omdat de wind uit elke hoek waait. Bovendien is de afstroming van wind (achter de molen) ook van belang. Bij een zuidwestenwind, is dus een relatief open noordoosten sector belangrijk om geen windwervelingen te krijgen.

Een tweede argument is dat in de geest van de wet voor rijksmonumenten en de Omgevingswet (per 1 januari 2024) die 360 graden van de molenbiotoop in hun geheel beschermd dienen te zijn. Er worden expliciet geen uitzonderingen genoemd in de erfgoedwet, omgevingswet of rijksmonumentenregister.

Er ligt bovendien jurisprudentie die stelt dat de omstandigheden omtrent overheersende wind ten opzichte van de percelen en reeds bestaande belemmeringen voor de windvang van de molen zullen worden meegewogen bij een concrete aanvraag om een omgevingsvergunning.

Verwijzing: ECLI:NL:RVS:2014:3335, r.o. 207.1 en 207.3

#### 3. Op basis van de molenbiotoop kan dan een maximale bouwhoogte van 4 tot 6 meter (afhankelijk van waar de woningen staan) worden toegestaan. Dat maakt deze kavels erg moeilijk verkoopbaar

Dat de bouwhoogte gemaximaliseerd was door de molenbiotoop zal voor de gemeente geen verrassing zijn gezien het feit de molen daar al sinds 1783 staat en de wet Ruimtelijke Ordening al sinds 1966 in diverse gemeenten bepalingen kende voor molenbiotoopregels. Dat de kavels

moeilijk verkoopbaar zouden zijn, omwille van de toegestane bouwhoogte, is niet gestaafd door enig bewijs. Er zijn voldoende voorbeelden in Nederland voorhanden waarbij in de omgeving van molens gebouwd worden met een maximum bouwhoogte van 4 tot 6 meter.

De gemeente kan ook voor een ander perspectief kiezen. In plaats van de molen als een moeilijkheid zien voor de te bouwen woningen, kan de nabijheid en de afstemming daarop juist leiden tot een erfgoed-inclusieve omgeving.

De woningen die binnen een molenbiotoop verkocht worden, worden doorgaans aangeprijsd als “met zicht op de molen”. Een draaiende molen verhoogd de kwaliteit en beleving van de omgeving, maar een draaiende molen is enkel mogelijk indien er voldoende windaanbod is.

#### **4. Leidt tot veel onzekerheid bij de belangstellenden voor de kavels maar ook bij ons als gemeente.**

Het vastleggen van de molenbiotoopbepaling in het bestemmingsplan leidt niet tot (rechts)onzekerheid. Sterker nog, er ligt voldoende jurisprudentie om te stellen dat de rechtbank van mening is dat eventueel afwijken van de molenbiotoopregels ter beoordeling staat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het verrichten van die [bouw] activiteit. Hiervoor verwijzen we naar de volgende referenties:

ECLI:NL:RVS:2016:987, r.o. 9.8.

ECLI:NL:RVS:2019, 1874, r.o.4.3.

ECLI:NL:RVS:2021:3009, r.o. 6.1-6.4.

Daarnaast is in 2019 uitdrukkelijk door de rechtbank gesteld dat een concreet bouwplan zo vormgegeven kan worden dat er geen relevante aantasting van de windvang van de molen plaatsvindt. Hiervoor kunnen in dit verband het treffen van compenserende maatregelen bijdragen.

Verwijzingen:

ECLI:NL:RVS:2019:3393

ECLI:NL:RVS:2019:3744, r.o. 7.4.

#### **5. Misschien kunnen geïnteresseerden er hun gewenste woning wel helemaal niet bouwen, althans niet qua bouwhoogte. Dit kan dan immers pas blijken na beoordeling van ieder afzonderlijk bouwplan aan de hand van de molenbiotoop.**

Het beoordelen van ieder afzonderlijk bouwplan is inderdaad hoe de wet Ruimtelijke Ordening en vanaf 1 januari 2024 werkt. Er ligt voldoende jurisprudentie om deze werkwijze te onderbouwen en niet bij voorbaat in een bestemmingsplan af te willen wijken.

Ondergetekende kent slechts één voorbeeld waar dit gebeurt, namelijk het Stationsgebied van Leiden. In deze omgeving wordt hoogstedelijk gebouwd, tot 70 meter hoog. In deze omgeving zijn alle mogelijke compenserende maatregelen ten aanzien van de molenbiotoop (van respectievelijk molen De Valk en molen De Put) reeds benut. Tegelijkertijd hebben de regio, de provincie en de gemeente gezamenlijk dit gebied als ontwikkelgebied aangewezen. De provincie Zuid-Holland kent de molenbiotoopregels in haar provinciale verordening, maar heeft de Leidse molenbiotopen sinds omstreeks 2021 aangewezen als “bijzondere molenbiotoop” waardoor meer (bouw)mogelijkheden toegelaten zijn.

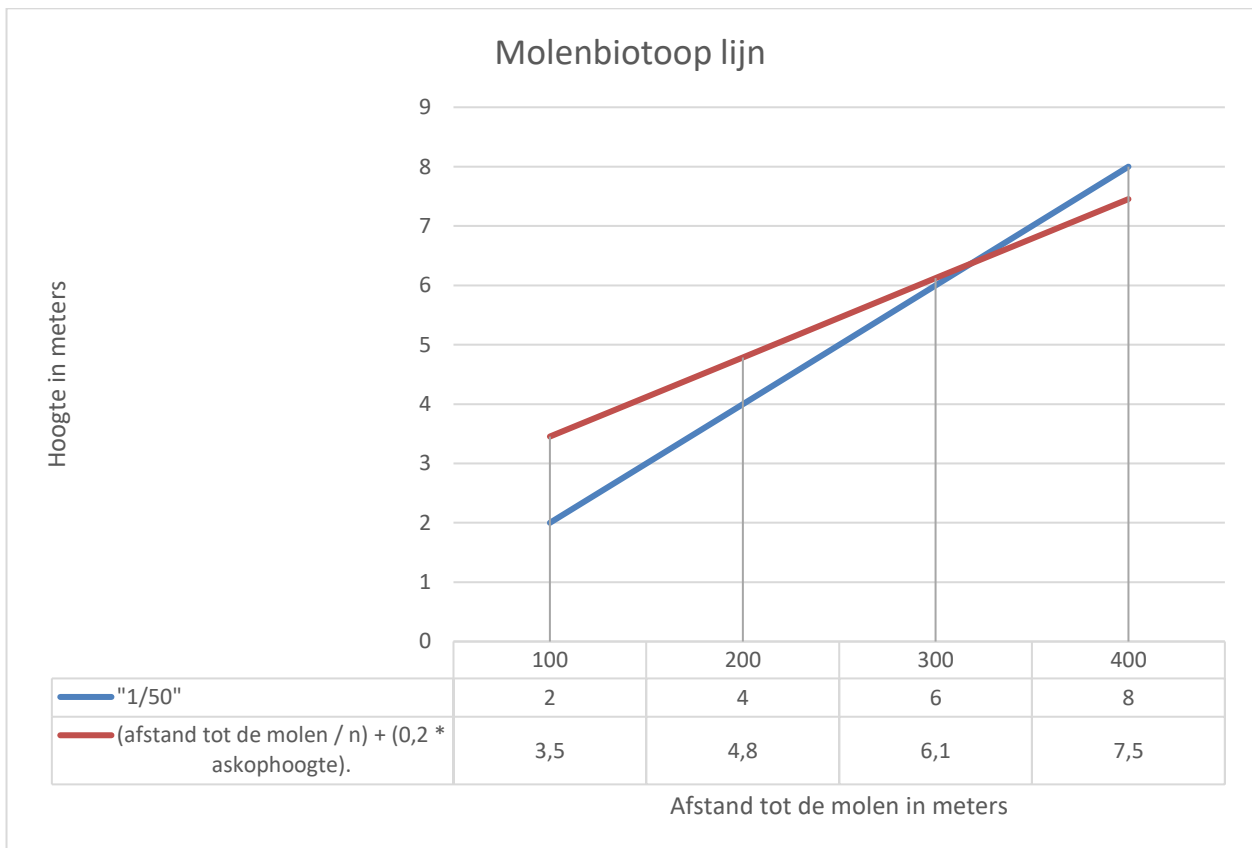


In de context, mag de vraag gesteld worden hoe noodzakelijk het is dat de gemeente ervoor kiest om op de Verlengde Veenlaan in het gedeelte waarop de molenbiotoop vrijwaringszone van toepassing is, het nodig is om daarvan af te wijken. Juist hier, waar de ruimte nog open is en de mogelijkheden tot een goede ruimtelijke inpassing volop benut kunnen worden, is de noodzaak van deze ontwikkeling eentje om ter discussie te stellen.

3.6 In aanvulling op de reactie van de gemeente wil De Hollandsche Molen de volgende punten mee overwegen.

**A. Molenbiotoopregels vergeleken**

Als men de regels uit de molenbiotoop uit het vigerende bestemmingsplan vergelijkt met die van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, ziet men dat de vigerende bepaling een hogere bouwhoogte toelaat op de dichtste afstand van 200 meter. Dit betreft een verschil van 1,5 meter. Op een afstand van 400 meter vanaf de molen laat de nieuwe bepaling slechts een grotere bouwhoogte van 0,5 meter toe ten opzichte van de vigerende bepaling. Zie onderstaande grafiek:



De vraag ligt voor of de gemeente het zichzelf juist niet moeilijker maakt door een stringentere molenbiotoopbepaling op te nemen dan nodig is. De formule van De Hollandsche Molen is al sinds 1982 de geijkte bepaling en voldoet prima in deze landelijke omgeving.

**B. Volgorde bouwhoogte en molenbiotoop**

Zelfs al zou nu in het ontwerpbestemmingsplan een vastgelegde bouwhoogte opgenomen worden naast de molenbiotoopbepaling, dan ligt er nog steeds jurisprudentie die aangeeft dat de meer restrictieve molenbiotoop voorrang heeft op de vastgelegde bouwhoogtes uit het bestemmingsplan. Verwijzing: ECLI:NL:RVS:2013:BZ7610, r.o. 6.7.

### **C. Vergunningvrij binnen de molenbiotoop**

Ten slotte is het de moeite waard om te melden dat toekomstige bewoners van de kavel, wiens gronden binnen de molenbiotoop vallen, ook niet vergunningvrij kunnen bouwen. Jurisprudentie wijst namelijk uit dat vergunningvrij bouwen op het (achter)erf slechts kan als er geen vergunningenstelsel is aangelegd en dat ligt er wel met de bepaling molenbiotoop. De gemeente doet er goed toekomstige bewoners hierop te wijzen en indien nodig, te handhaven.

Verwijzingen:

ECLI:NL:RVS:2018:571, r.o. 3.4.1. en 3.4.2.

ECLI:NL:RVS:2013:228 r.o. 2.2.

ECLI:NL:RVS:2017:3267, r.o. 4.5.

ECLI:NL:RVS:2013:340, r.o. 2.2. en 2.3

## 4. Conclusie

### 4.1 Conclusie

De bouwhoogtes uit het ontwerpbestemmingsplan zijn in strijd met de uitkomst van de molenbiotoopbepaling.

De Hollandsche Molen is van mening dat met een creatieve opdracht toekomstige kavel bewoners wel met een concreet bouwplan een omgevingsvergunning kunnen aanvragen die afgestemd is op de molenbiotoop.

De werkwijze om deze afstemming te beoordelen bij de aanvraag omgevingsvergunning is gestaafd door jurisprudentie en in de geest van de wetten R.O., Erfgoedwet, Omgevingswet.

Afwijken van de molenbiotoopbepaling dient niet op voorhand in het bestemmingsplan te gebeuren. Het opnemen van de bepaling leidt ook niet tot rechtsonzekerheid.

### 4.2 Aanbeveling

De Hollandsche Molen beveelt aan om de molenbiotoopbepaling uit het vigerende bestemmingsplan over te nemen, omdat deze ruimere bouwactiviteiten toelaat.

## 5. Eindnoten

---

<sup>1</sup> Werkgroep Molenbiotoop van De Hollandsche Molen. *De inrichting van de omgeving van molens*. Amsterdam: Augustus 1982, 2.

<sup>2</sup> [Hoofdstuk 2 Wet ruimtelijke ordening](#)

<sup>3</sup> [Hoofdstuk 3 Wet ruimtelijke ordening](#)

<sup>4</sup> [Hoofdstuk 3A Wet ruimtelijke ordening](#)

<sup>5</sup> [Artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening](#)

<sup>6</sup> [Artikel 2.13.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening](#)

<sup>7</sup> [Artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#)

<sup>8</sup> [§ 3.4 Erfgoedwet](#)

<sup>9</sup> Stb-2018-292, (Besluit kwaliteit leefomgeving), 2018-08-31, raadpleegbaar via:

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2018-292.html>

<sup>10</sup> Overeenkomst inzake het behoud van het architectonische erfgoed van Europa, Granada, 03-10-1985, raadpleegbaar via: <https://wetten.overheid.nl/BWBV0002624/1994-06-01>

<sup>11</sup> [KNMI - Waarnemingen klimaatveranderingen](#)