

Aan: Commissie Ruimte

Van: Wethouder Hommel

Betreft: Woningbouw bij molen Sint-Annaland

Datum: vrijdag 1 oktober 2021

CC: -

---

Tijdens de vergadering van de Commissie Ruimte van 20 september 2021 is door de eigenaar van de molen De Vier Winden ingesproken en daarbij aandacht gevraagd voor de molenbiotoop in relatie tot de woningbouw binnen het gebied Vroonstede. Tijdens de vergadering is door wethouder Hoek toegezegd dat de stand van zaken met betrekking tot de woningbouwplannen bij de molen vóór de raadsvergadering gedeeld zou worden met uw Commissie. Deze memo voorziet in de beantwoording door mij als portefeuillehouder vergunningen.

Op 12 december 2019 heeft de raad het bestemmingsplan "Kommen - Vroonstede Sint-Annaland" vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een zogenaamde 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Dit gebied strekt zich uit tot 400 meter rondom de molen. Binnen dit gebied gelden hoogtebeperkingen voor nieuwe bebouwing ten behoeve van de samenvallende bestemmingen. De nieuwe woonbebouwing mag volgens de woonbestemming zelf worden opgericht tot een hoogte van 6 meter. Daarboven mogen nog ondergeschikte bouwonderdelen worden opgericht (bijvoorbeeld een schoorsteen of antenne).

Bij diverse vergunningaanvragen vorig jaar bleek dat de regels in het bestemmingsplan over de molenbiotoop onbedoeld op twee manieren uit te leggen waren. Bij een strikte uitleg zou de hoogte van nieuwe woningen op bijvoorbeeld 105 meter afstand van de molen 2,1 meter mogen zijn. Dit terwijl de woonbestemming zelf al 6 meter hoogte mogelijk maakte. Om deze reden zijn alle vergunningen verleend door middel van de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling'. Daarmee kon ons college de belangenafweging inzichtelijk maken - ook en juist voor omwonenden – en rekening houden met de invloed op de windstroom richting de molen door al aanwezige (woon)bebouwing en al aanwezige begroeiing (bomen e.d.). In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het gaat om richtafstanden en richthoogten, waarvan afwijking mogelijk. Daarbij is aangegeven dat een molen die bedrijfsmatig wordt gebruikt 'een sterkere bescherming verdient dan een molen die slechts nu en dan draait'.

Tegen enkele omgevingsvergunningen is destijds bezwaar gemaakt door omwonenden. De commissie van advies voor de bezwaarschriften heeft de bezwaarschriften behandeld en ons college geadviseerd de bezwaarschriften ongegrond te verklaren. De betreffende vergunningen zijn inmiddels onherroepelijk. Noemenswaardig tot slot is dat onlangs vergunning is verleend voor de woningen aan het Kromstevan op gronden die het dichtst bij de molen zijn gelegen. Ofschoon voor deze woningen in het bestemmingsplan een bouwhoogte toegestaan is van 6 meter, zijn deze vergund tot een hoogte die voor het merendeel van de bebouwing 3 meter bedraagt en voor het overige tot 6 meter (enkele dakopbouwen).

Samengevat kan dus gesteld worden dat met de verleende vergunningen invulling door het college is gegeven aan de bedoeling van de woonbestemming en de daarin opgenomen hoogte van 6 meter en dat daarvoor toepassing van de kruimelgevallenregeling noodzakelijk en wenselijk was.