



Molen De Hoop, Den Oever.

Auteur Rien Eykelenboom is sinds 2015 molenaar van korenmolen De Hoop in Den Oever. Vanaf 2019 leidt hij daar ook leerling-molenaars op. Hij is sinds 2014 betrokken bij Vereniging De Wieringer Molens, eerst als bestuurslid en sinds 2017 als secretaris. Ook is hij actief als redactielid van het blad Molenpost en biedt in samenwerking met de vereniging De Hollandsche Molen ondersteuning aan molenaars en moleneigenaren bij calamiteiten bij molens. Daarnaast maakt hij sinds 2017 deel uit van het bestuur van de Noord-Hollandse Molenfederatie. De auteur werkte de afgelopen drie jaar aan het onderzoeksrapport dat resulteerde in dit boek.

Dit boek is een uitgave van de Noord-Hollandse Molenfederatie.

In 2022 wordt de nieuwe Omgevingswet van kracht. Met die wet wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en versoepelen. Het is de vraag wat hiervan precies de invloed zal zijn op de bescherming van de molenbiotoop van onze molens.

Het boek geeft inzicht in de huidige stand van zaken van de molenbiotopen in de provincie Noord-Holland. Ook beschrijft het hoe we kunnen bepalen welke ruimte molens nodig hebben om voldoende wind te vangen en welke rekenmodellen we daarbij kunnen hanteren. En vooral ook, hoe we zo goed mogelijk kunnen zorgen dat de molenbiotoop ook wordt vastgelegd in ruimtelijke plannen, zodat sprake is van een optimale bescherming.

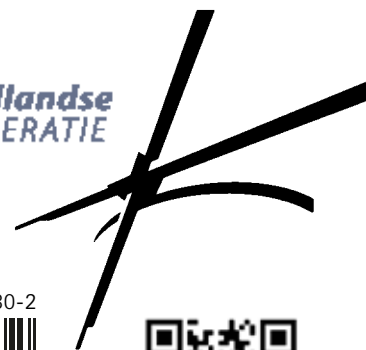
Want zonder wind draait de molen niet...

Meer informatie over het werk van de Noord-Hollandse Molenfederatie vindt u op onze website www.molensnh.nl.

Een korte kennismaking met de Noord-Hollandse Molenfederatie kunt u ook starten door de QR-code te scannen met uw mobiel. U krijgt dan in een korte film van enkele minuten te zien hoe de Noord-Hollandse Molenfederatie zich inzet voor het in stand houden van de molens in Noord-Holland.

Ons en uw waardevolle erfgoed!

de Noord-Hollandse
MOLENFEDERATIE



Zonder wind draait de molen niet

Zonder wind draait de molen niet

Molenbiotopen in Noord-Holland in historie, theorie, wetgeving en praktijk

Rien Eykelenboom



Omslag: Rechtsboven, Molen van Piet, Alkmaar. Linksonder, Molen De Held Jozua, Zaandam.

De Krijgsman, Blokker.



**Zonder
wind
draait de
molen
niet**



**Poldermolen De Veer
in Haarlem. In landelijk
gebied is beplanting de
voornaamste oorzaak van
een matige tot slechte
biotoop.**

Zonder wind draait de molen niet

Molenbiotopen in Noord-Holland
in historie, theorie, wetgeving en praktijk

Auteur: Rien Eykelenboom

Uitgave: Noord-Hollandse Molenfederatie

Inhoud

7 Woord vooraf

9 Inleiding

1

13 **De molenbiotoop in historisch perspectief**

13 Molenbiotopen rond de Wieringer molens

14 Windvang op Wieringen

19 Historische ontwikkelingen rond krijtmolen d'Admiraal

2

23 **Theorie molenbiotoop**

23 1:100- regel

25 Biotoopformule in "De inrichting van de Omgeving van Molens"

30 Vergelijking 1:100-regel en biotoopformule $H=X/n + c*z$

30 Kwaliteit molenbiotoop

36 Molenbiotoopinventarisatie 2006 in landelijk/stedelijk gebied

37 Windroos

3

41 **Molenbiotopen in wet- en regelgeving**

41 Molenbiotopen in nationale regelgeving

45 Invoering Omgevingswet

51 Consequenties invoering Omgevingswet

59 Molenbiotopen in provinciale regelgeving

60 Molenbiotopen in de keur van waterschappen

63 Molenbiotopen in gemeentelijke bestemmingsplannen

69 Molenbiotopen in lokale regelingen

71 Resumerend

4

73 **Casussen inbreuken op molenbiotoop**

73 Krijtmolen d'Admiraal

77 Wimmenter molen in Egmond aan den Hoef, gemeente Bergen

84 Vogelhoeksmolen, Zuiderzeemuseum Enkhuizen

90 Hensbroeker molen in Hensbroek, gemeente Koggenland

95 Poldermolen Geldermalsen, gemeente West-Betuwe, Gelderland

5

103 **Conclusies en aanbevelingen**

104 BIJLAGE 4-1 Overzicht handige hyperlinks uit analyses



Woord vooraf

Molen F in Burgerbrug, poldermolen, type grondzeiler. Een grondzeiler is een windmolen die vanaf de grond kan worden bediend. Door de compacte bouw scheren de draaiende wieken over het erf rondom de molen. Vanaf de grond wordt de molen door de molenaar opgezeild.

Zonder wind draait de molen niet...

De Noord-Hollandse Molenfederatie zet zich in voor het behoud van de ruim 160 molens in Noord-Holland. Om een molen in stand te houden is het essentieel dat er voldoende windvang is. Een molen die niet of onvoldoende draait, gaat snel achteruit. Dit stelt eisen aan de omgeving van de molen: de molenbiotoop.

Vaak krijgen we vragen van bestuurders, raadsleden, Statenleden, maar ook van ambtenaren en moleneigenaren over waar de molenbiotoop aan moet voldoen. Met het invoeren van de omgevingswetgeving zien wij een kans om nieuwe afspraken vast te leggen die een goede molenbiotoop waarborgen.

De Noord-Hollandse Molenfederatie prijst zich gelukkig met bestuurslid Rien Eykelboom. Hij heeft zich verdiept in de regelgeving en inhoud van molenbiotopen. In samenwerking met Eric Zwijnenberg, Bart Slooten en Evert Verhoeven heeft hij dit boek geschreven.

Met deze uitgave hopen wij een wezenlijke bijdrage te leveren voor iedereen die zich inzet voor het in stand houden van molens en inzicht te geven in de analyses, de rekenmethoden en de inhoudelijke argumenten met betrekking tot de molenbiotoop.

Wenst u advies of ondersteuning, schroom niet om op ons een beroep te doen.

Peter Tange

Voorzitter Noord-Hollandse Molenfederatie

www.noordhollandsemolenfederatie.nl



Pelmolen Het Prinsenhof te Westzaan, type stellingmolen. Een stellingmolen is een hoge windmolen met een galerij of stelling. Zo'n type molen komt zowel voor in het open veld als in bebouwd gebied om voldoende wind te kunnen vangen. De wieken reiken dan ook niet tot de grond.

Inleiding

Dat molens wind nodig hebben om goed te kunnen draaien, heeft geen betoog. In de 14e eeuw verstrekten de graven van Holland al het zogeheten "windrecht" aan steden en dorpen. Daarmee kregen men het recht om een molen te bouwen en de wind te gebruiken. Natuurlijk stond er wel wat tegenover; een deel van de opbrengst van de molen moest worden afgedragen aan de graaf, een soort belasting op het gebruik van de wind. In ruil daarvoor werden vaak boeren uit de omgeving gedwongen om hun graan bij de betreffende te laten malen. Ook kon de eigenaar van de molen eisen stellen aan zijn omgeving om een goede windvang te garanderen. Immers, de molen was een belangrijk economisch instrument.

Rond 1600 - als er molens op grotere schaal worden ingezet om polders droog te malen en droog te houden - ontstaat ook de waterschapskeur. Omdat de molens van groot belang waren voor de waterhuishouding stelden de waterschappen eisen aan de omgeving van de molen om de windvang te garanderen.

Het hedendaagse begrip molenbiotoop – de omgeving van de molen die van belang is om goed te kunnen functioneren – kent dus een lange voorgeschiedenis die samenhangt met het belang voor de economie en waterhuishouding in de voorgaande eeuwen. Dat belang is door de mechanisatie echter wel afgenomen. De poldermolens werden vervangen door stoomgemalen, door diesel aangedreven gemalen of later, elektrische pompen. Koren-, pel- en oliemolens moesten hun werk overlaten aan mechanisch aangedreven maalderijen. Tegenwoordig zijn molens met hun molenaars een belangrijk stuk cultureel erfgoed, veelal met de status van rijksmonument. Hoewel het belang van de molens in economische zin is afgenomen, is het voor het behoud en het functioneren van molens noodzakelijk dat ze blijven beschikken over een goede windvang. Zonder wind draait de molen immers niet.

Het is tegenwoordig niet vanzelfsprekend dat een molen kan beschikken over een goede windvang. Op steeds meer plekken komt de windvang van molens in de verdrinking door een toenemende verstedelijking of ongewenste groenvoorziening, zoals bomen en struiken. In de toekomst zal onze provincie steeds drukker worden bevolkt. De druk op de vrije ruimte zal daarom steeds verder toenemen. Het is niet vanzelfsprekend dat molens kunnen rekenen op steun om hun molenbiotoop zo 'schoon' mogelijk te houden. Ook andere belangen spelen een rol bij nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van molens. Bewaking van de molenbiotoop vraagt daarom continue aandacht.

Voor molens en molenaars als cultureel erfgoed zijn twee zaken van belang:

- Goede windvang is essentieel voor het behoud. Een draaiende molen trekt publiek, hetgeen van belang is voor de inkomsten van molenstichtingen en verenigingen. Een draaiende molen raakt minder snel in verval. Een malende molen kan zijn oorspronkelijke functie blijven uitoefenen; een poldermolen kan ingezet worden als noodbemaling, de korenmolen maakt meel, een oliemolen slaat olie voor het maken van bijzondere verfsorten, maar ook voor menselijke consumptie, zoals arachideolie (pindaolie), een zaagmolen zaagt planken en balken. Al deze activiteiten kunnen zorgen voor extra inkomsten om de onderhoudskosten van de molen te financieren. En bovendien: een functionerende molen heeft de aandacht van de molenaar waardoor storingen en tekortkomingen eerder worden opgemerkt en hersteld.
- Zichtbaarheid in de omgeving is van belang voor molens als monument. Molens zijn markante bouwwerken in een stad, dorp of op het platteland. Niet voor niets zijn ze voor toeristen herkenbare iconen van Nederland. Molens vertellen een verhaal, een boeiende geschiedenisles, variërend van inpolderingen en de waterhuishouding tot het veelzijdige industriële proces van de vervaardiging van tal van producten. Naast de windvang is het zichtbaar blijven belangrijk voor de herkenbaarheid van de molen. Ze hebben veelal een markante relatie met het omliggende landschap en versterken de cultuurhistorische waarden. Een molen die goed zichtbaar is, zal meer publiek trekken en de beleving van bezoekers vergroten

Doel

Het doel van dit boek is om molenaars/moleneigenaren en beleidsmakers handvatten te bieden om de molenbiotoop van molens zo goed mogelijk te beschermen.

Onderwerpen

De volgende onderwerpen worden nader uitgewerkt:

- Wat zijn de historische ontwikkelingen van de molenbiotoop?
- Wat zijn de meest gangbare theoretische uitgangspunten voor de molenbiotoop?
- Hoe is de molenbiotoop vastgelegd in wet- en regelgeving?
- Welke inzichten geven verschillende casussen waarbij de molenbiotoop ter discussie staat?

Op basis van de conclusies wordt in kaart gebracht welke aanbevelingen gedaan kunnen worden op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau. Tevens worden aanbevelingen gedaan voor de moleneigenaren.



Oliemolen De Ooievaar te Zaandam, direct ten zuiden van de Zaanse Schans. Een opmerkelijke combinatie van oud en nieuw: een 17e-eeuwse industriemolen

omringd door het in 1990 gebouwde fabriekscomplex van Duyvis. De molen is nog maar mondjesmaat in bedrijf door de verslechterde molenbiotoop.



1

De molenbiotoop in historisch perspectief

De huidige situatie van molen De Hoop, omringd door woningen.

Voor zowel de Wieringer molens als krijtmolen d'Admiraal in Amsterdam-Noord zijn de historische ontwikkelingen van de molenbiotopen uitgebreid in kaart gebracht. Dit geeft een goed beeld hoe in de loop der jaren de situatie rondom molens verandert. Door de historische ontwikkelingen rond de molenbiotoop in kaart te brengen, kunnen ook recente veranderingen binnen de biotoop beter in perspectief worden geplaatst. Vaak blijkt bij gerechtelijke behandeling van geschillen over de molenbiotoop slechts gekeken te worden naar één enkele verandering, terwijl de molen te maken heeft met ontwikkelingen door de jaren heen. De som van alle veranderingen in de loop van de tijd is vaak ernstiger dan een enkele aantasting van de biotoop.

Molenbiotopen rond de Wieringer molens

Inleiding. Dat historische windmolens gebruik maken van de wind, is bij iedereen wel bekend. Schoolkinderen die een bezoek brengen aan een molen vertellen je het direct als je ernaar vraagt. Minder bekend is dat de molens die windvang ook echt nodig hebben om te blijven functioneren.

Het vangen van de wind is essentieel voor het voortbestaan van de molen. Zonder goede windvang draait de molen niet, kunnen verborgen gebreken ontstaan die bij stilstand niet snel ontdekt zullen worden.

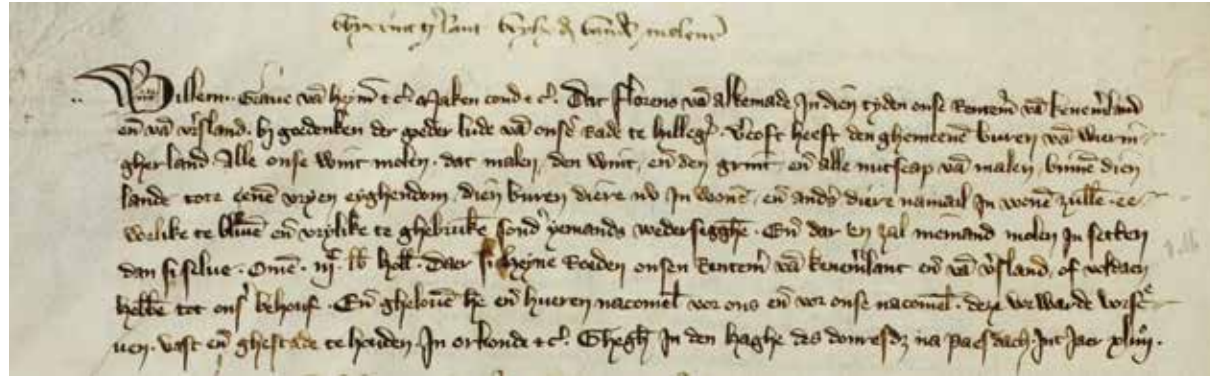
*Geschiedenis van de molenbiotoop.*¹ In 1344 kreeg het bestuur van Wieringen het recht om met het gebruik van de wind werktuigen aan te drijven. Door de graven van Holland werd aan het toenmalige eiland het recht gegeven om van de wind gebruik te maken voor het malen van graan. Dit werd destijds vastgelegd in een zogeheten windbrief.² Natuurlijk werd volgens goed Hollands gebruik over dat recht wel weer een soort belasting geheven, het zogenaamde windgeld.

Er waren twee soorten windrecht. Ten eerste werden de bewoners van een gebied rond de molen vaak door de lokale overheid verplicht om hun graan ook bij die molen te laten malen. Dan was er sprake van een dwangmolen of banmolen. Dit betekende in de praktijk dat er geen concurrentie werd geduld. Een tweede gevolg van de windbrief was dat niemand in de buurt van de molen iets mocht bouwen of planten dat een belemmering voor de windvang zou betekenen.

Tijdens de Bataafse Republiek (1795-1806) kwam er in 1798 ten tijde van de Franse overheersing een einde aan het windrecht en de molendwang. De graven van Holland verloren hun leenheer- en heerlijke rechten, waaronder ook het windrecht met bijbehorende

1.
Zie ook: <https://nl.wikipedia.org/wiki/Windrecht>.

2.
Zie ook: http://resources.huygens.knaw.nl/registerhol-landsegrafelijkheid/oorkonde/WI_520.



belasting. Dit gebeurde in een tijd waarin aan de burgerij meer rechten werden toegekend, wat ten koste ging van adellijke privileges. Ter vervanging werden toen verordeningen door lokale autoriteiten of keuren door de waterschappen uitgevaardigd voor poldermolens die de windvang moesten waarborgen ten behoeve van de waterhuishouding. De waterschappen hadden de windvang van hun molens overigens ook voor 1798 al vaak vastgelegd in een eigen keur.

Windvang op Wieringen

Op Wieringen hebben in de loop der eeuwen 14 molens gestaan: 10 poldermolens en 4 koren-/pelmolens. Daarvan zijn slechts twee molens over: molen De Onderneming in Hippolytushoef en molen De Hoop in Den Oever. De windvang van deze beide molens heeft door de jaren heen grote veranderingen ondergaan.



Korenmolen De Hoop rond 1900. De bebouwing rukt op.

< **Afbeelding van de originele windbrief van Wieringen uit 1344. Deze brief bevindt zich in de Registers van de Hollandse Grafelijkheid.**

De vertaling in hedendaags Nederlands van de windbrief. Den Haag, 8 april 1344 Graaf Willem IV bevestigt de verkoop in vrij eigendom door Floris van Alkemade, toentertijd rentmeester van Kennemerland en West-Friesland, met toestemming van de Raad te Hillegom, van alle windmolens, het maalrecht en het windrecht te Wieringen aan de gemene bureu aldaar, en bepaalt dat niemand anders dan zij daar een molen mogen bouwen.

Korenmolen De Hoop. Molen De Hoop, een rietgedekte grondzeiler, gebouwd in 1654, met een vlucht van 17 meter, was vroeger een molen die op een natuurlijke verhoging stond buiten het dorp Den Oever. Op oude prenten is te zien dat de molen rondom vrij stond. In een later stadium zien we dat naast de molen een boerderij komt te staan.

Tijdens de aanleg van de Afsluitdijk in de periode 1927-1932 komt er behoefte aan meer huisvesting en ontstaat de Zwinstraat. Er worden huizen gebouwd binnen 100 meter van de molen. Rond 1930 doet de invoering van dieselmotoren zijn intrede; de functie van windkorenmolens wordt overgenomen door maalderijen met machines. Uit stukken van de Wieringer Courant blijkt dat de molen in 1941 tijdens een storm een van zijn (houten) roeden verloor. De burgemeester heeft toentertijd vanwege gevaar voor de omgeving verordonneerd dat de andere houten roede ook verwijderd werd. Vanaf 1941 tot 1977 raakte de molen zonder wieken ernstig in verval. De molen was niet langer van belang voor de meelproductie op windkracht. We zien dan ook de bebouwing in die tijd verder oprukken.

De vervallen molen werd in 1952 aangekocht door de Stichting Oud-Wieringen. De restauratie nam vele jaren in beslag en werd pas in 1960 voltooid. Sindsdien is De Hoop weer regelmatig in bedrijf. In 1992 kwam de molen in handen van Vereniging De Wieringer Molens. De huidige situatie is dat de molen midden tussen de huizen staat. Alleen via de Molenstraat (zuidzijde) en de verlengde Hofstraat (westzijde) is er nog sprake van enige windvang.

Korenmolen De Onderneming. Hoewel De Onderneming in Hippolytushoef, een met riet gedekte grondzeiler uit 1851, bijna 200 jaar jonger is dan de molen in Den Oever, zie je daar hetzelfde beeld. Aanvankelijk staat de molen nagenoeg vrij. Slechts een molenhuisje staat dichtbij de molen aan de oostzijde en een ander huisje wat verder weg in zuidoostelijke richting. De situatie verandert geleidelijk in de loop der jaren als de molen geen meel meer produceert.

Ook in Hippolytushoef nemen maalderijen met machines de functie over en raakt de molen in verval. Nog lange tijd blijft de molenbiotoop redelijk intact totdat ook hier de woningbouw oprukt. Aan de westzijde komen huizen langs de Koningsweg en aan de overzijde van de weg verrijst een grote stolpboerderij met daarachter een flinke schuur. Aan de zuidoost zijde ontstaat na de oorlog een bedrijventerrein die de windvang over die zijde verder doet afnemen. Niet alleen de bebouwing is in de loop der jaren dicht bij de molen gekomen, ook het groen zorgt voor een afname van de windvang. In de hoek tussen oost en zuidwest is de begroeiing dermate hoog dat dit het draaien met weinig wind extra bemoeilijkt. Ook aan de westzijde staan op enige afstand hoge bomen die ruim boven de molen uitsteken.

Zowel de bebouwing als de begroeiing verstoren de windvang van molen De Onderneming tegenwoordig in ernstige mate. 'Draaiend voor de prins', zonder dat de



Korenmolen De Onderneming rond de Tweede Wereldoorlog.



Molen De Onderneming nog voor de invulling van het bedrijventerrein op het Molenveld, jaren '60.



Molen De Onderneming in 2016. Het is duidelijk dat de beplanting de windvang ernstig belemmert.

maalstenen meedraaien, blijft gelukkig wel goed mogelijk. Dat is maar goed ook, want een draaiende molen trekt nu eenmaal meer bezoekers.

Belang molenbiotoop. Hoewel de beide korenmolens hun oude functie van meelvoorziening hebben verloren, blijft het handhaven van de windvang van groot belang. Beide molens kunnen nog steeds draaien en zijn maalvaardig. Ze trekken jaarlijks zo'n 1000 bezoekers uit binnen- en buitenland. Zo wordt de molen als industrieel symbool van Nederland uitgedragen. Ook bezoeken scholen met enige regelmaat de molens; kinderen zien met eigen ogen hoe in vroeger tijden het meel voor het brood tot stand kwam. Molen De Hoop in Den Oever, maalt nog maandelijks haar meel voor de verkoop; zo kan een stukje van de onderhoudskosten worden terugverdiend. Maar als de windvang verder zou verslechteren, wordt het steeds moeilijker deze beide korenmolens in bedrijf te houden. De reacties tijdens een fondsenwerving in 2018 in Hippolytushoef voor de vervanging van het wiekenkruis van molen De Onderneming onderstreepte het brede draagvlak bij de bevolking van Wieringen voor het behoud van de molens.

Samenvattend: Hoewel de molens hun oude functie verloren hebben, worden de Wieringer molens wel degelijk gezien als belangrijk historisch erfgoed. Zij vormen tevens een markant en gezichtsbepalend onderdeel van Hippolytushoef respectievelijk Den Oever. Daarom is het goed dat er regels zijn die bescherming bieden aan de windvang van de molens.



Luchtopname van krijtmolen d'Admiraal in 1972 met aan de overzijde van het Noordhollands Kanaal het Sportpark Elzenhagen.

Molen d'Admiraal in 1982 met de ernaast gelegen kinderboerderij.

Historische ontwikkelingen rond krijtmolen d'Admiraal

De krijt- en trasmolen werd in 1792 gebouwd voor het malen van kalksteen tot krijt en van tufsteen tot tras, een eeuwenoud bindmiddel voor een bijzonder soort cement. d'Admiraal is een stellingmolen met een vlucht van 17,10 meter en het laatste exemplaar van dit type in Nederland. Voor het malen van de brokken steen zijn extra zware molenstenen nodig. Om deze aan te drijven moet de molen erg veel wind vangen. Daarom is de molen gebouwd in het destijds open landschap aan het Noordhollands Kanaal ter hoogte van Buiksloot, waar de zuidwestenwinden vrij baan hadden over het IJ en de aangrenzende weilanden. Deze situatie was in 1900 nog nauwelijks veranderd.

Tot in de jaren dertig van de vorige eeuw was de molen nog zichtbaar vanaf de perrons van het Amsterdamse Centraal Station. Tussen 1900 en 1950 ontwikkelde zich de scheepsbouw op de Buiksloterham en werd Floradorp gebouwd, maar het gebied in een straal van 500 meter rond de molen bleef redelijk vrij van hoogopgaande bebouwing en boomgroei tot ongeveer 1970.



Wel werden vanaf 1960 sportparken met windsingels aangelegd en pal ten zuiden kwam de kinderboerderij, waar ook bomen werden geplant. Niettemin schreef het hoofd Beplantingen van de Gemeente Amsterdam in 1972: *'dat in het ontwerp voor de omgeving van de molen d'Admiraal reeds rekening was gehouden met de noodzakelijkheid, dat geen hoog geboomte de maalwerkzaamheden van de molen zouden hinderen'*. Niets bleek echter minder waar. Na het planten van de bomen zijn ze jarenlang door blijven groeien, zonder dat de gemeente hier iets aan deed.

Uit de Molenbiotoopinventarisatie Noord-Holland, die in 2006 door de Provinciale Molencommissie werd uitgevoerd, bleek dat de kwaliteit van de molenbiotoop van de krijtmolen bedenkelijk is.³ Zeer grote windobstakels zijn de brug over het Noordhollands Kanaal, het ziekenhuis, de aangrenzende kliniek Mentrum, de appartementen aan het Jesse Owenshof en de Spyridon Louisweg. De brug werd in 1983 geopend. De gebouwen zijn van rond 1990.

Voor het biotoopplan van de Stichting Krijtmolen d'Admiraal (2010) is in eigen beheer een inventarisatie gemaakt van de begroeiing in de nabijheid van de molen. Zeer veel bomen bleken aanzienlijk hoger dan wenselijk voor het goed functioneren van de molen. Vanaf 2011 is er op verzoek van het molenbestuur door de gemeente vrijwel jaarlijks een aantal hinderlijke bomen geknot, gesnoeid of vervangen door lagere beplanting, maar nog steeds staan er veel (te) hoge bomen die het functioneren van de molen hinderen.

Vóór de bouw van het ziekenhuis zijn na overleg tussen de besturen van de krijtmolen en het ziekenhuis de plannen enigszins aangepast: het hoogste deel van het ziekenhuis is zo ver mogelijk van de molen geplaatst. Naderhand is er zonder overleg met het molenbestuur alsnog een extra verdieping op het ziekenhuis geplaatst, die de nodige hinder oplevert voor wind uit de (noordelijke) richting. Over de realisatie van kliniek Mentrum, nog dichterbij de molen, is geen enkel overleg geweest.

Samenvattend: Vanuit historisch perspectief gezien, blijkt de verslechtering van de molenbiotoop een voortgaand proces. In minder dan 50 jaar raakte de biotoop rond de unieke krijtmolen volgebouwd.

Hoewel elke keer de inbreuken op zich een geringe invloed hebben op de windvang op dat moment, is het totaal effect van alle inbreuken dusdanig, dat uiteindelijk het goed functioneren van de molen in gevaar dreigt te komen.

3.
Zie: <https://noord-holland.molenbiotoop.nl>



Molen d'Admiraal in augustus 2019.



Korenmolen De Koker aan het Oosteinde in Wormer heeft een biotoop die er zijn mag. Volop windvang in het vrije veld.

De foto is genomen in oktober 2013 ter gelegenheid van het 40-jarig jubileum van molenaar Dick Jan Braay op De Koker.

Theorie molenbiotoop

Als wind tegen een obstakel botst, dan gebeuren er twee dingen. Ten eerste wordt de wind door het obstakel afgeremd en weggeduwd (omhoog en naar links en rechts) en ten tweede ontstaan er achter het obstakel wervelingen.

Als een gebouw of een boom in de windstroom geplaatst wordt, dan neemt daarachter de windsnelheid af en daarmee het vermogen dat de wind kan leveren. Dat blijkt uit simulatie en metingen in de praktijk.

Uit onderzoek¹ is gebleken dat het gebied waarin de luchtstroom en windsterkte door een gebouw of een boom door turbulentie wordt beïnvloed zich globaal kan uitstrekken tot 20 maal de hoogte van het gebouw of de boom aan de achterzijde (windafwaarts) van het obstakel. Ook boven het gebouw of de boom kan de luchtstroom verstoord worden tot 2 maal de hoogte van het object. Aan de voorzijde van een obstakel bevindt zich een windluw gebied ter grootte van 2 tot 3 maal de hoogte van het obstakel, als gevolg van de blokkering van de windstroom. Het is dus ook belangrijk dat wind na het passeren van de molen vrij kan afstromen.

Het is echter niet alleen een obstakel die de windkracht doet afnemen. Het obstakel zal, vooral bij sterkere winden, krachtige turbulenties veroorzaken. Turbulenties en valwinden veroorzaakt door hoge obstakels in de nabijheid van windmolens kunnen aan die molens grote schade toebrengen.

In de literatuur worden twee rekenregels benoemd om de omvang van de molenbiotoop te bepalen. Ten eerste is er de 1:100 stelregel² en tweede is er een rekenformule $H = X/n + c \cdot z^3$ waarin de hoogte van de askop van de molen en de afstand van een object een rol spelen. Daarnaast wordt de relatie tussen de windvang bij een belemmering en het resterende vermogen aangegeven.⁴

Naast de rekenregels om te bepalen of een obstakel met een bepaalde hoogte op een bepaalde afstand van invloed is op de windvang, spelen twee andere factoren een rol bij het bepalen van de ernst van de inbreuk door (nieuwe) obstakels op de molenbiotoop. Dat is enerzijds de kwaliteit van de molenbiotoop als geheel en de verslechtering ervan door een obstakel en anderzijds de windroos, die laat zien wat de overheersende windrichtingen zijn waar een molen gebruik van maakt.

1:100-regel

In het boek *Zwaaïende Wieken* uit 1946 schrijft H.A. Visser over het ontstaan van het zogeheten windrecht. Hij geeft daarbij een richtlijn aan voor maximale hoogten van

1.

Bron: Kennisdocument Vegetatie-luchtkwaliteit ten behoeve van het uitvoeren van een pilotproject langs rijks-wegen DWV 2006-094 /IPL 06.00019 (<https://edepot.wur.nl/117588>)

2.

In het boek *Zwaaïende Wieken* van H.A. Visser uit 1946 zijn de praktijknormen voor de windvang vastgelegd in een eenvoudige regel, de z.g. 1:100-regel. Deze regel houdt in dat elke 100 meter verder van de molen het obstakel 1 meter hoger mag zijn.

3.

Zie <http://www.molenbiotoop.nl/content.php?page=2.2.1>. Zie ook het boek "Basisopleiding Vrijwillig Molenaar", hoofdstuk 9, paragraaf 9.6.2, blz. 22 e.v. In 1982 verscheen het rapport 'De inrichting van de omgeving van molens' van De Hollandsche Molen. Daarin wordt deze rekenregel nader onderbouwd.

4.

Zie ook het boek "Basisopleiding Vrijwillig Molenaar", hoofdstuk 9, paragraaf 9.2.1a, blz. 7.

“hindernissen” op bepaalde afstanden⁵ met als aantekening dat “wanneer de molen op een hoogte staat, dus stelling- of bergmolen, dan kan die hoogte worden afgetrokken van de schadelijke hoogte van de hindernis”. Tot slot geeft hij aan dat de regels alleen gelden voor molens in vlak terrein. Deze praktijknormen voor de windvang zijn later vastgelegd in de 1:100-regel.

Samengevat geldt dat “voor een vrije windvang de volgende afstanden zijn aan te nemen, waar binnen geen hindernis mag voorkomen: In een cirkel, met een straal van:”

Afstand (m)	Max. hoogte hindernis (m)
0 - 100	Geen hindernis
100 - 150	1,5
150 - 200	2
200 - 300	3
300 - 400	4
400 - 500	5
500 - 600	6
600 - 700	7
700 - 800	8
800 - 900	9
900 - 1000	10

Tabel van H.A. Visser met afstanden en maximale hoogte hindernis

Globaal gesproken houdt deze regel in, dat de eerste 100 meter obstakelvrij dient te zijn en dat elke 100 meter verder van de molen een obstakel één meter hoger mag zijn. Een dergelijke opvatting wordt ook teruggevonden in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en verschillende bestemmingsplannen. Slechts in een *open polderlandschap* is dit werkelijk haalbaar.

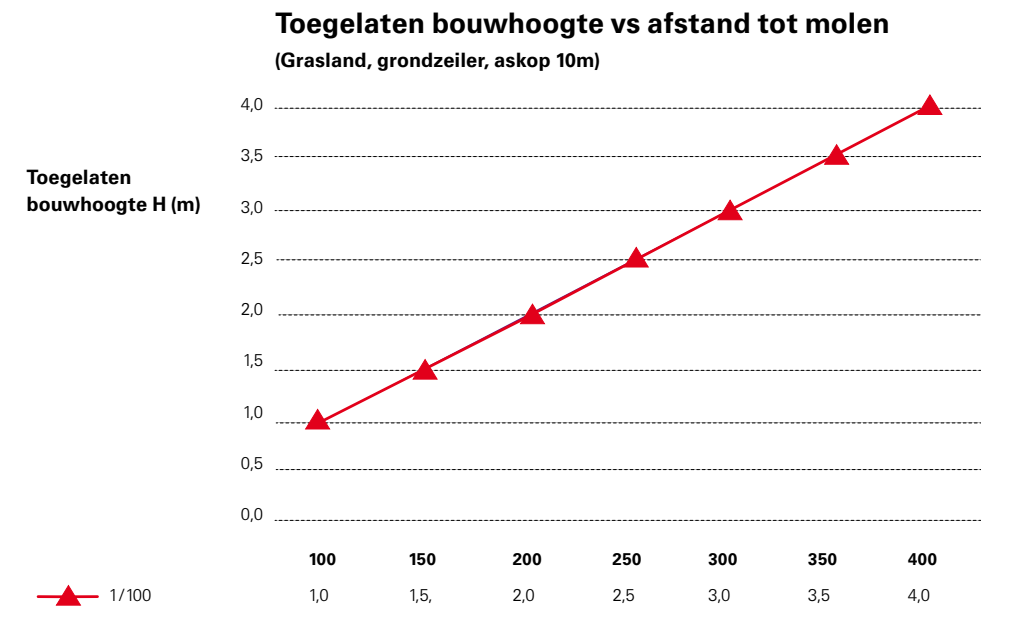
De toepassing van de stelregel is een eerste benadering, die gevolgd moet worden door een preciezere beoordeling wanneer de normen worden overschreden. Een te bouwen boerderij met een nokhoogte van 10 meter zou dan op zo'n kilometer van de molen moeten staan. Doorgaans wordt echter aangegeven dat buiten 400 meter de verstoring van de windsnelheid minimaal is.

De 1:100-regel is minder geschikt voor stellingmolens, die vaak in gesloten, stedelijk gebied aangetroffen worden. Bij deze molens dient rekening gehouden te worden met de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek, die door de berg/belt of stelling een stuk hoger kan liggen.⁶

5. Bron: H.A. Visser: Zwaaiende Wieken; 1946, hoofdstuk “De molenaars en het windrecht” blz. 153-154
6. Bron: <http://www.molenbiotoop.nl/content.php?page=2.2.1>
7. De Hollandsche Molen: De Inrichting van de Omgeving van Molens; rapport van de werkgroep molenbiotoop; augustus 1982. Voor de volledige tekst zie: <https://www.molens.nl/nl/wp-content/uploads/2019/11/Rapport-DHM-1982-De-Inrichting-van-de-Omgeving-van-Molens-deel-1-blz-1-34-H-1-t-m-4.pdf> en <https://www.molens.nl/nl/wp-content/uploads/2019/11/Rapport-DHM-1982-De-Inrichting-van-de-Omgeving-van-Molens-deel-2-blz-35-65-H-5-t-m-7-en-bijlagen.pdf>
8. Bron: <http://www.molenbiotoop.nl/content.php?page=2.2&menu=1>
9. De onderstaande teksten zijn (deels) overgenomen uit het rapport van De Hollandsche Molen; voor de volledige tekst met nuances wordt hiernaar verwezen.

Er zijn varianten op deze 1:100-regel. Zo wordt in bebouwd gebied in Zuid-Holland een 1:30-regel gehanteerd. Een andere variant is de 1:50-regel, die incidenteel ook wordt gehanteerd.

In een grafiek geeft dit het volgende beeld voor de toegelaten bouwhoogte op een bepaalde afstand van de molen.



Biotoopformule in “De Inrichting van de Omgeving van Molens”

In een bebouwde omgeving is de 1:100-regel tegenwoordig onhaalbaar. Daarom werden door De Hollandsche Molen in samenwerking met een deskundige werkgroep in 1982 nieuwe normen ontwikkeld, vastgelegd in het rapport “De Inrichting van de Omgeving van Molens”.⁷ Om de toelaatbare obstakelhoogte in relatie tot de afstand tot een molen te bepalen, verzocht men dr. ir. A.C.M. Beljaars een wetenschappelijke analyse uit te voeren. In het rapport wordt uiteengezet welke invloed obstakels hebben op de windvang van een molen. De resultaten van zijn onderzoek vormen het uitgangspunt voor de biotoopformule. Deze wordt veelal landelijk als standaard gehanteerd bij de berekening van de aanvaardbare obstakelhoogte.⁸ Kort samengevat wordt de molenbiotoopformule als volgt beschreven.⁹

$$H = X/n + c \cdot z$$

Waarin:

- H = toelaatbare beplantings- of bebouwingshoogte (in m)
 X = afstand van de bebouwing of beplanting tot de molen (in m)
 c = coëfficiënt, afhankelijk van de toegepaste norm
 z = askophoogte (ofwel 0,5 x totale vlucht bij grondzeiler) (in m)
 n = coëfficiënt, afhankelijk van de toegepaste norm voor windreductie en de verhouding tussen de hoogte H van het obstakel en de ruwheidslengte z_0 (mate van ruwheid van het terrein)

Voor de toelaatbare hoogte van een obstakel binnen een molenbiotoop is een formule opgesteld. Voor de waarde c kan gekozen worden voor 0,3 bij een reductie van de windsnelheid tot 90% of 0,2 bij een reductie tot 95%. Doorgaans wordt c = 0,2 gehanteerd. Voor de waarde n bij een obstakelhoogte van 10 tot 20 meter kan de coëfficiënt n als volgt ingeschat worden. Doorgaans wordt de kolom voor 95% herstelde windsnelheid gehanteerd.

Ruwheidslengte z_0 (m)	Windreductie tot	
	90%	95%
0,03 – open	80	140
0,25 – ruw	40	75
1,00 – gesloten	25	50

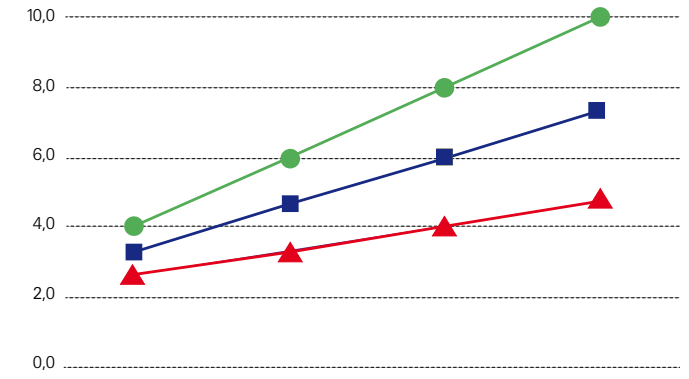
Deze formule geldt echter niet in het gebied dicht bij de windmolens. De turbulentie en windreductie is groot op afstanden van 5x de hoogte van het obstakel ervoor tot 15x de hoogte erna. Globaal kan voor een grondzeiler gesteld worden dat het onwenselijk is dat er obstakels zich binnen 100 meter van de molen bevinden.

In theorie kan blijken dat rond een stellingmolen ook obstakels die onder de stellinghoogte blijven niet aanvaardbaar zijn, zelfs op een afstand van meer dan 100 meter. Theoretisch is dat juist. Zoals elders uitgelegd, reikt de invloed van een obstakel namelijk tot ongeveer tweemaal zijn eigen hoogte. In de praktijk is dit echter moeilijk te verkopen. In de praktijk wordt daarom aangehouden dat alles wat niet hoger is dan de stellinghoogte aanvaardbaar is.

Berekening $H = X/n + c \cdot z$

Askophoogte $z = 10$ m
 Coëfficiënt $c = 0,2$

**Toegelaten
 bouwhoogte (meters)**



	100	200	300	400
● Berekening $n=50$ $H = X/n + c \cdot z$	4,0	6,0	8,0	10,0
■ Berekening $n=75$ $H = X/n + c \cdot z$	3,3	4,6	6,0	7,3
▲ Berekening $n=140$ $H = X/n + c \cdot z$	2,7	3,4	4,1	4,8

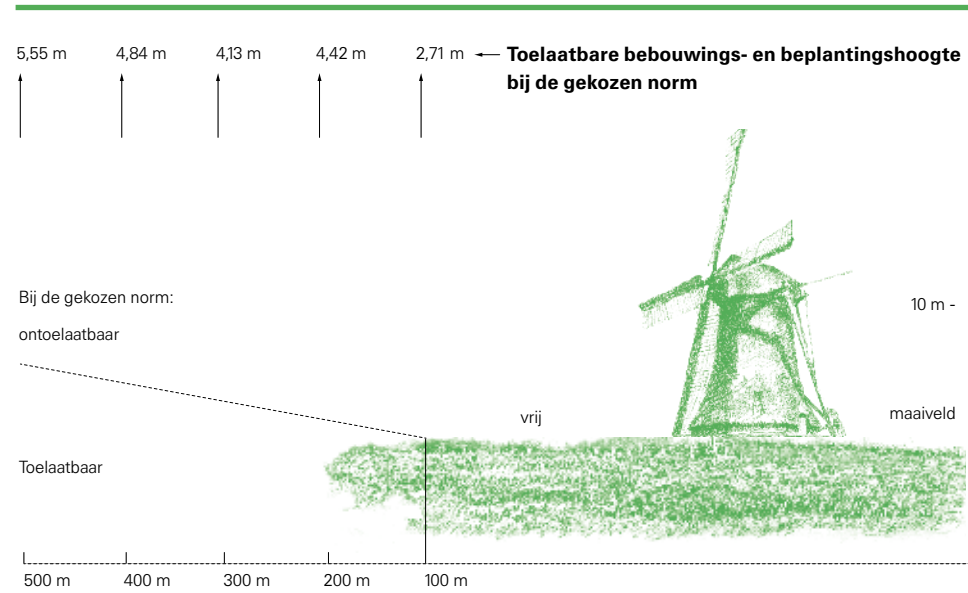
Afstand bouwwerk tot molen (meters)

Bij belt- of stellingmolens is de formule voor de windbelemmering wel toepasbaar, maar daar geldt tevens dat onder het niveau van de stelling of belt de bebouwing of beplanting toelaatbaar is. In dit geval vinden we voor de toelaatbare hoogte een tweetal waarden: de stelling- of belthoogte, dan wel de waarde gevonden uit de formule. De hoogste van deze twee waarden is de toelaatbare bebouwings- of beplantingshoogte.

In de grafiek op pagina 28 is voor een askophoogte van een grondzeiler (dus circa 0,5 x de totale vlucht) gesitueerd in grasland ($z_0=0,03$) de toelaatbare hoogte van de bebouwing/beplanting aangegeven voor de 95% contour van de windreductie. Voor de stellingmolen met stellinghoogte 10 meter en een askophoogte van 20 meter in stedelijk gebied ($z_0=1,00$) is de situatie eveneens weergegeven voor de 95% contour voor windreductie.

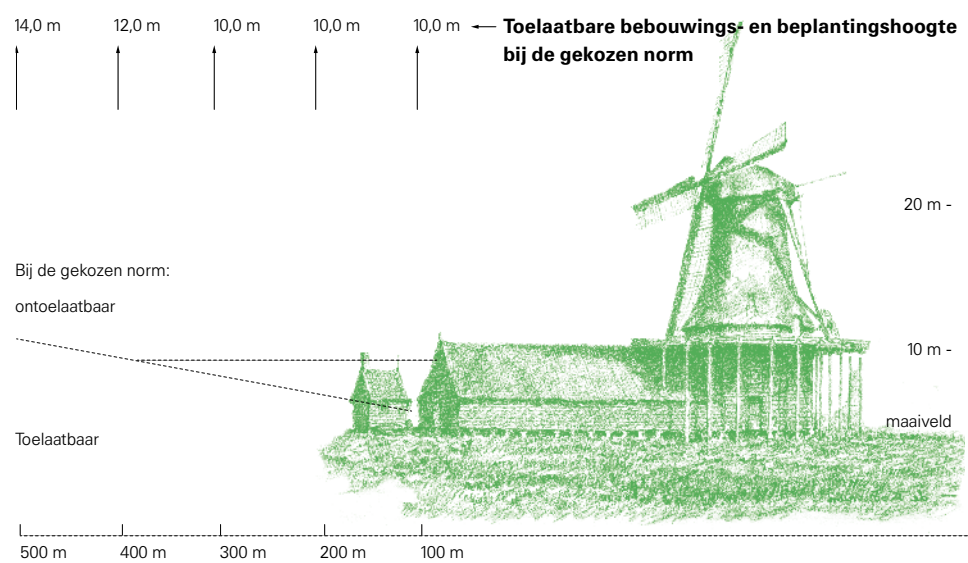
In de praktijk resulteert de biotoopformule bij een *grondzeiler in open gebied* min of meer in de eerder genoemde 1:100- regel.

De biotoopformule is dus een manier om de maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels rond een molen te berekenen, dusdanig dat de molen hier geen onoverkomelijke hinder van ondervindt. De biotoopformule wordt vooral toegepast om te kunnen bepalen of een obstakel op een bepaalde afstand van de molen al dan niet 'te hoog' is. De eerste 100 meter dient vrij te zijn van obstakels. Vanaf 100 meter geldt een oplopende lijn die met die formule te bepalen is.



Voorbeeld van de toepassing van de biotoopformule voor de windbelemmering bij een grondzeiler.

> De Held Jozua in de nieuwbouwwijk Westervatering in 2012.



Voorbeeld van de toepassing van de biotoopformule voor de windbelemmering bij een stellingmolen.

> Luchtopname van De Held Jozua, 2019.



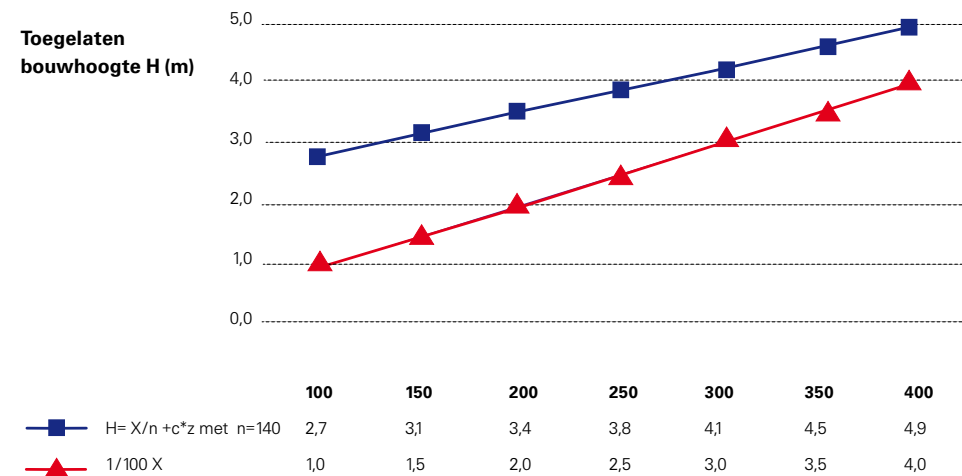
Vergelijking 1:100-regel en biotoopformule $H=X/n + c'z$

Omdat in bestemmingsplannen beide rekenregels (De Hollandsche Molen biotoopformule en 1:100-regel) voorkomen, is een vergelijking tussen beide regels gemaakt. Hierbij is uitgegaan van een grondzeiler met een askophoogte van 10 meter in een open landschap (grasland).

Wat opvalt in de vergelijking is dat voor open gebied de biotoopformule een wat hogere bouwhoogte toelaat dan de 1:100-regel. De 1:100-regel geeft een toelaatbare bouwhoogte die van 100-400 meter ongeveer 1-2 meter lager is. In een gesloten gebied zijn de verschillen tussen de rekenregels klein tot 200 meter; daarna lopen de verschillen op tot ruim 3 meter op een afstand van 400 meter.

De 1:100-regel is een eenvoudig hanteerbare en begrijpelijke weergave van de uitkomsten van de wetenschappelijk beter onderbouwde molenbiotoopformule. Beide methoden voor het berekenen van de toelaatbare hoogte van obstakels in de molenbiotoop worden in de praktijk gebruikt.

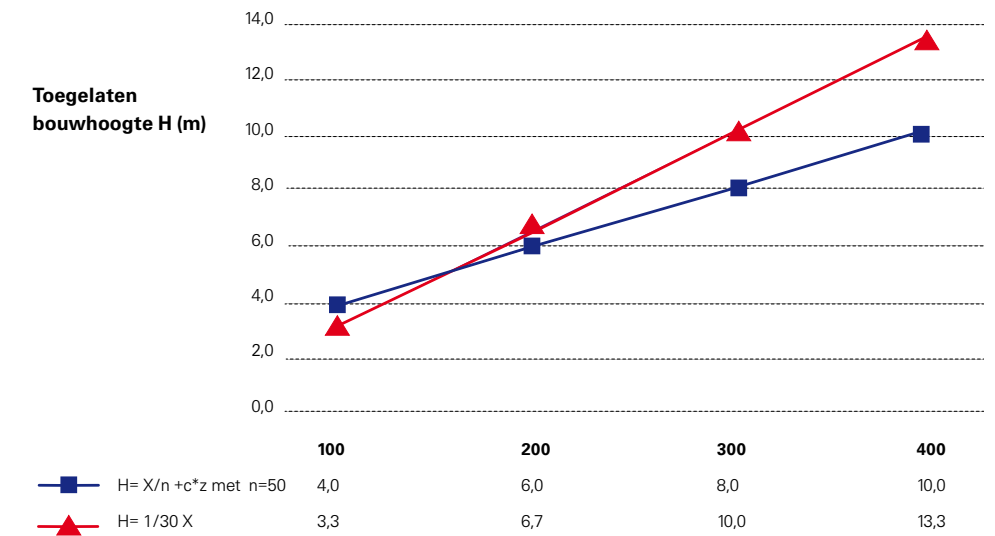
Toegelaten bouwhoogte vs afstand tot molen
(Grasland, grondzeiler, askop 10m)



Kwaliteit molenbiotoop

De kwaliteit van de biotopen van de Noord-Hollandse molens is in 2006 vastgelegd in de molenbiotoopinventarisatie, opgesteld door Evert-Jan Laméris ten behoeve van de Provinciale Molencommissie Noord-Holland.¹⁰ De basis van de molenbiotoopinventarisatie is een analyse van windhinderobjecten, zoals bomen en bebouwing in de omgeving van de molen. De windhinderobjecten zijn bepaald met hoogtemetingen, die zijn gemaakt met behulp van een vliegtuig (laser-altimetrie).

Toegelaten bouwhoogte vs afstand tot molen
(Grasland, grondzeiler, askop 10m)



In heel Nederland zijn op deze wijze gedetailleerde hoogtemetingen gedaan die uiteindelijk in het AHN¹¹ (Actueel Hoogtebestand Nederland) zijn opgenomen. De hoogtemetingen die op de windhinderobjecten zijn gemeten, verwerkt en beoordeeld. De hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden, zijn met een kleurcodering op de kaarten in de afzonderlijke biotooprapporten van de Noord-Hollandse molens weergegeven.

De verwerking van de hoogtegegevens uit het Actueel Hoogtebestand Nederland wordt in enkele stappen uitgelegd.¹²

Allereerst zijn de exacte locaties van de Noord-Hollandse molens bepaald, inclusief de hoogte ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil).

Vervolgens zijn vanuit de molenlocaties de hoogtegegevens in een cirkel met een straal van 400 meter rond de betreffende molen geselecteerd.

Daarna zijn aan de hand van kenmerken van de molens (wieklengte, en eventueel stellinghoogte) de hoogtegegevens in de molenbiotoop geanalyseerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van gegevens uit het Nederlands Molenbestand en de provinciale Molengids Noord-Holland. Dit resulteert in een kaart met hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden.

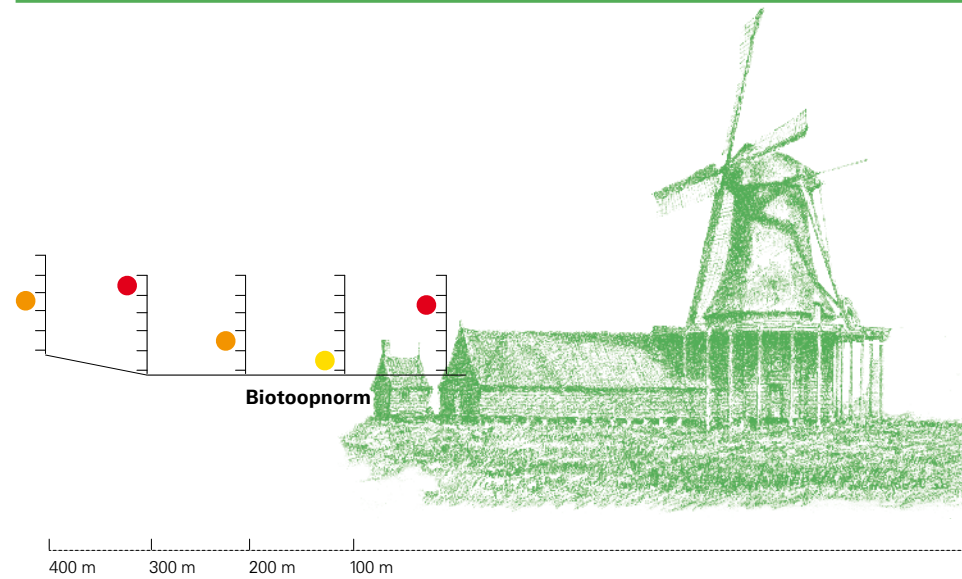
10. <http://www.molensnh.nl/downloads/molentoop-inventarisatierapport-NH-2006.pdf>

11. <https://www.ahn.nl/>

12. Voor een volledige beschrijving van de onderzoeksmethode wordt verwezen naar het Stappenplan op: <http://onderzoek.molenbiotoop.nl/>.



De biotoopnorm is bepaald met behulp van de algemene erkende biotoopformule van De Hollandsche Molen. In onderstaande figuur is schematisch aangegeven met stippen waar hoogtemetingen de biotoopnorm overschrijden. De mate van overschrijding is ernstiger als een gemeten obstakel verder boven de biotoopnorm uitsteekt. Door middel van verschillende kleuren van geel tot donkerrood is de ernst van de overschrijding aangegeven.



Pag. 32|33: Korenmolen De Bleeke Dood te Zaandijk, de oudste nog bestaande houten stellingmolen van Nederland. Een typisch voorbeeld van een stellingmolen in de bebouwde kom waarin de molenbiotoop onder druk staat door de omringende woonhuizen en fabriekspanden.

Voor de acht hoofdwindrichtingen is een score te bepalen. Dit is gedaan door de afzonderlijke scores van de sectoren te categoriseren in de acht hoofdwindrichtingen en dan bij elkaar op te tellen.

Totaalscore			Biotoopbeoordeling
0	–	75	Goed
75	–	150	Aanvaardbaar
150	–	300	Matig
300	–	450	Bedenkelijk
>		450	Slecht

Tot slot zijn hierna de scores van de afzonderlijke hoofdwindrichtingen opgeteld tot een totaalscore voor de molenbiotoop, die vervolgens weer wordt uitgedrukt in een beoordeling op de schaal goed, aanvaardbaar, matig, bedenkelijk en slecht. Alle gegevens, inclusief de kaarten en foto's, zijn uiteindelijk weergegeven in deze molenbiotoopinventarisatie. Uiteindelijk levert dit een beoordeling op voor de verschillende windsectoren en voor de molenbiotoop als geheel.

Deze methode om de kwaliteit van de biotoop te bepalen kan ook gebruikt worden om een toekomstige inbreuk door een groot bouwplan door te rekenen. Een goed voorbeeld hiervan is de biotoopbeoordeling van houtzaagmolen De Held Jozua in de wijk Westerwating te Zaandam. Voor deze molen is de kwaliteit van de biotoop bepaald in 2006. In 2008 is ook een berekening gemaakt van de kwaliteit van de biotoop als een omvangrijk nieuwbouwplan binnen de biotoop zou worden gerealiseerd. Hierbij is goed te zien dat de kwaliteit van de biotoop significant verslechtert door de nieuwbouwplannen. Er is echter sinds 2008 veel veranderd rond houtzaagmolen De Held Jozua. Er werd in de jaren daarna veel gebouwd en door de huidige nieuwbouwplannen komt de molenbiotoop nog verder in de verdrukking. Op 28 april 2021 heeft de Raad van State alle bezwaren afgewezen die waren ingebracht tegen de plannen voor het nieuwbouwplan De Zaanse Helden in de wijk Westerwating in Zaandam. De plannen ten noorden van het station omvatten de bouw van ruim 600 woningen in 10 woontorens, een kinderdagverblijf, een parkeergarage en een voetgangersbrug. De eerste woningen moet in 2023 klaar zijn.

Vereniging De Hollandsche Molen had bezwaren tegen de plannen ingediend omdat houtzaagmolen De Held Jozua door de hoogbouw te weinig wind zou vangen en geen echt werkend monument meer zou zijn. Daar was de Raad van State het niet mee eens. Ze vond dat Zaanstad de juiste procedure had gevolgd en de juiste afwegingen had gemaakt. Uit onderzoek is gebleken dat de wind niet altijd uit de hoek van de nieuwbouw komt, maar uit verschillende richtingen. De onderzoekers komen aan (gemiddeld) 166 potentiële draaiuren per maand. Dat ligt ruim boven het minimale aantal van 30 draaiuren per maand. Wel wordt onderzocht of bomen langs de Houtveldweg verwijderd kunnen worden om de windvang van De Held Jozua te verbeteren.¹³

Ironisch genoeg verwijst de naam De Zaanse Helden naar de rijke geschiedenis van de houtzaagmolens in het Westzijderveld. De tien woongebouwen krijgen elk de naam van een verdwenen Zaanse molen. De enige houtzaagmolen die nog op zijn originele plek staat - De Held Jozua - wordt door een brugverbinding voor voetgangers over de Houtveldweg bij het bouwplan betrokken.

13. Meer informatie over de procedures aangaande "De Zaanse Helden" treft u aan op : <https://uitspraken.rechtspraak.nl> onder zaak: ECLI:NL:RVS:2021:909, Raad van State, 202004219/1/R1.

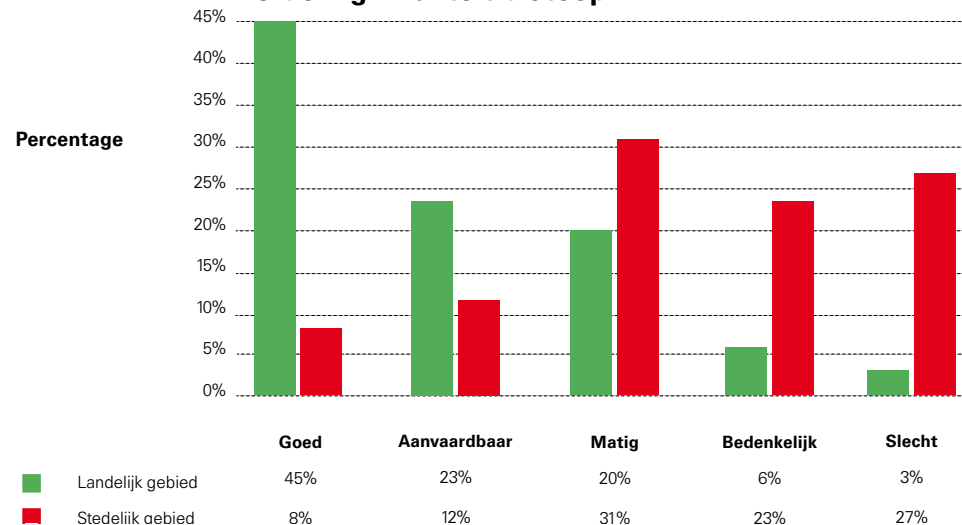
Molentooptinventarisatie 2006 in landelijk/stedelijk gebied

In 2006 heeft de Noord-Hollandse Molenfederatie door Evert-Jan Laméris een onderzoek laten doen naar de toestand van alle molenbiotopen in Noord-Holland. Laméris heeft met behulp van een door hem ontwikkeld computerprogramma voor de analyse van hoogtemetingen objectief de waarde van de biotoop van alle molens kunnen vaststellen. Daaruit bleek dat van de helft van de molens de biotoop is aangetast.

De resultaten zijn vastgelegd in het rapport Molenbiotoopinventarisatie Noord-Holland 2006.¹⁴ In dit rapport is een lijst opgenomen van de kwaliteit van de molenbiotopen van vrijwel alle molens in Noord-Holland.

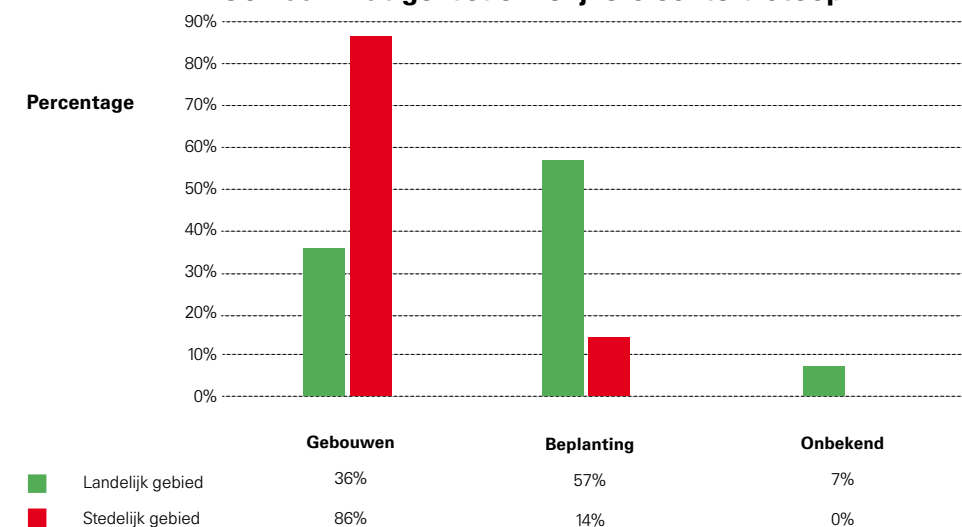
Voor 86 molens is uitgezocht of deze in landelijk of bebouwd/stedelijk gebied liggen. Bekeken is of er verschillen zijn voor de kwaliteit van de molenbiotopen in landelijk en stedelijk gebied. Opvallend is dat de kwaliteit van de biotoop in stedelijk gebied voor de onderzochte 86 molens duidelijk slechter is dan in landelijk gebied.

Verdeling kwaliteit biotoop



Ook is aan de hand van de inventarisatie 2006 bekeken wat toen de voornaamste oorzaak was van een matige, bedenkelijke of slechte biotoop. De analyse laat zien dat in landelijk gebied de beplanting de voornaamste oorzaak is van een matige tot slechte biotoop. Voor het bebouwde/stedelijk gebied is dit de bebouwing.

Oorzaak matige/bedenkelijke/slechte biotoop



Windroos

Naast de kwaliteit van de molenbiotoop en de mogelijke verslechtering ervan door nieuwbouwprojecten of beplantingsplannen, spelen ook de overheersende windrichtingen een rol. Vindt de belemmering van de wind plaats in de richting waar veelal de wind vandaan komt, dan zal dat grote invloed hebben op het functioneren van de molen. Daarom is het van belang om vast te stellen wat de overheersende windrichtingen zijn en hoe deze al dan niet samenvallen met de (toekomstige) belemmeringen binnen de molenbiotoop. Een methode om de windrichtingen in kaart te brengen is de zogenaamde "windroos". De windroos laat zien hoe vaak de wind uit een bepaalde richting komt.

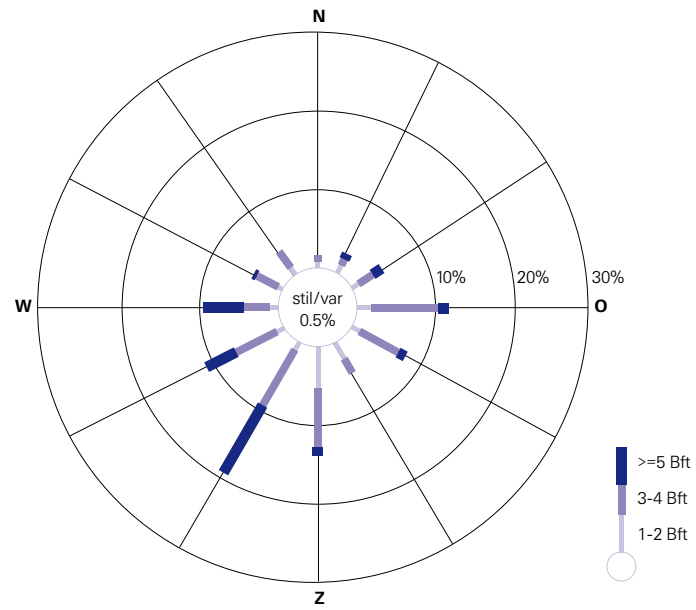
Op de website van het KNMI zijn voor een beperkt aantal weerstations de windrozen voor de verschillende maanden van het afgelopen jaar te raadplegen. Hierbij zijn de richtingen opgedeeld in twaalf sectoren van 30 graden. Hoe langer een staafje, des te vaker komt de wind uit de bijbehorende richtings. In de windroos is een schaal weergegeven waarmee de procentuele frequentie kan worden afgelezen. De staafjes tezamen inclusief de variabele winden en windstiltes (var/stil) tellen op tot 100 procent.

De breedte van de staafjes geeft informatie over hoe hard het gewaaid heeft. Er worden drie snelheidsklassen gehanteerd: 1-2 Beaufort, 3-4 Beaufort en 5 Beaufort en meer. Een tabel is beschikbaar voor het omrekenen van de windschaal van Beaufort naar andere eenheden. De windroos is opgebouwd uit uurgemiddelde windsnelheden en gemiddelde windrichtingen over de laatste tien minuten van ieder uurvak.¹⁵

14. <http://www.molensnh.nl/downloads/Molenbiotoop-inventarisatierapport-NH-2006.pdf>. De resultaten per molen treft u aan op: <http://noord-holland.molenbiotoop.nl/>. De gebruikte methodiek is beschreven op: <http://onderzoek.molenbiotoop.nl/>. Van molen De Lage Hoek in Hoogwoud zijn geen gegevens bekend in de Molenbiotoopinventarisatie 2006.

15. Bron: <https://www.knmi.nl/kennis-en-datacentrum/uitleg/windrozen>

Windroos De Kooy, oktober 2019



Windroos voor de maand oktober 2019 bij weerstation De Kooy te Den Helder.¹⁶

Molen De Lastdrager in Hoogwoud, 2020. Onderzoek heeft aangetoond dat de kwaliteit van de biotoop in stedelijk gebied duidelijk slechter is dan in landelijk gebied.



Houtzaagmolen De Held Jozua in volle glorie in het (nog) onbebouwde Westzijderveld, jaren vijftig.

16.
Bron: <https://www.knmi.nl/nederland-nu/klimatologie/grafieken/maand/windrozen>



**De Wimmenumer molen,
poldermolen in Egmond
aan den Hoef, gemeente
Bergen, 2020.**

Molenbiotopen in wet- en regelgeving

Regels over de molenbiotoop of de bescherming van een molen als monument zijn op verschillende niveaus in wet- en regelgeving te vinden.

- Op rijksniveau zijn regels opgenomen in de Erfgoedwet, de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Omgevingswet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en vanaf 2022 ook in de Omgevingswet.
- Op provinciaal niveau zijn in Noord-Holland regels opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).
- In de keur van een aantal waterschappen zijn regels voor molenbiotopen opgesteld.
- Op gemeentelijk niveau zijn regels opgenomen in de Omgevingsvisie en de Omgevingsplannen (voorheen: Bestemmingsplannen).
- Op lokaal niveau zijn juridische afspraken tussen eigenaren mogelijk.

Molenbiotopen in nationale regelgeving

Erfgoedwet 2017

In de Erfgoedwet 2017¹ zijn bepalingen opgenomen over de aanwijzing van rijksmonumenten en de procedure bij vervreemding (bv. molen in verval; geen eigenaar bekend). Behoudens deze regels biedt de Erfgoedwet weinig concrete regels, die van toepassing zijn op de bescherming van de molen en zijn biotoop.

Wet ruimtelijke ordening

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro)² worden regels gesteld voor het tot stand komen en wijzigen van ruimtelijke plannen. De Wro verlangt van iedere gemeente en provincie een beleid in de vorm van een structuurvisie, waarin het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid wordt beschreven. Aan de structuurvisie is een uitvoeringsstrategie verbonden die aangeeft op welke wijze deze wordt gerealiseerd. De juridische borging van de doorwerking van het beleid vindt plaats in bestemmingsplannen, inpassingsplannen en beheerverordeningen. In de Wro wordt aangegeven welke instanties verantwoordelijkheden en bevoegdheden hebben.

Wabo

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)³ kent een aantal regels die van toepassing kunnen zijn op de bescherming van de molen en zijn biotoop. In artikel 2.1 lid 1i wordt aangegeven dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit

1.
Bron: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0037521/2017-09-01>

2.
Bron: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0020449/2018-07-01#Hoofdstuk2>

3.
Bron: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0024779/2018-07-28>

te voeren dat van invloed is op de fysieke leefomgeving. Onder de fysieke leefomgeving worden ook monumenten verstaan.

In artikel 2.11 lid 1 wordt aangegeven dat het verboden is zonder omgevingsvergunning werk uit te voeren, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als dit niet is toegestaan in een bestemmingsplan, beheerverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit. Dit wordt ook wel aanlegvergunning genoemd.⁴ Deze bepaling kan met name van belang zijn bij de aanplant van bomen.

In artikel 2.15 wordt aangegeven dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument. Dit betekent voor een molen dat de vergunningverlener rekening moet houden met het gebruik van de molen en zijn benodigde windvang.

In artikel 2.23 wordt aangegeven dat, als de omstandigheden aan de kant van de vergunninghouder zodanig zijn gewijzigd dat het belang van de monumentenzorg zwaarder moet wegen, een verleende omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk kan worden ingetrokken.

Zowel artikel 2.15 als 2.23 zijn van toepassing op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Besluit Omgevingsrecht

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)⁵ wordt aangegeven welke (bouw) activiteiten vergunningsvrij zijn als er in omgevingsplannen geen nadere regels worden gesteld. Hier wordt opgesomd onder welke voorwaarden een activiteit vergunningsvrij is. Een aantal voorwaarden, die daar worden opgesomd, kunnen direct grote invloed hebben op de windvang van de molen. Zo mag er vergunningsvrij een bouwwerk geplaatst worden binnen 4 meter van het hoofdgebouw met een hoogte van 5 meter. Als het bijgebouw meer dan 4 meter van het hoofdgebouw staat, op 10 meter van de erfrens, dan mag de hoogte 7,7 meter bedragen.

Deze bouwwerken kunnen in beginsel ruim binnen de 100 meter van de molen worden gebouwd.

De biotoopformule en de 1/100-regel staan bouwwerken met een dergelijke bouwhoogte in het meest gunstige geval pas toe op 200-300 meter.

**Molen De Groenvelder,
poldermolen in Sint
Maarten, gemeente
Schagen, 2019.**



4. Voor meer informatie: <https://omgevingswet.wordpress.com/legvergunning/>
5. Besluit Omgevingsrecht (Bor): <https://wetten.overheid.nl/BWBR0027464/2020-01-01>

Besluit omgevingsrecht: beschrijving vergunningsvrije activiteiten (die van invloed kunnen zijn op de molenbiotoop)

Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of c, van de wet is niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op:

- (...)
3. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - 1°. 5 m,
 - 2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - 3°. het hoofdgebouw,
 - b. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - 1°. indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
 - 2°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg,
 - c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
 - d. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag,
 - e. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
 - f. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 - 1°. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied,
 - 2°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²,
 - 3°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²,

>

>

- g. niet aan of bij:
 - 1°. een woonwagen,
 - 2°. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben,
 - 3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden;
- (...)

Invoering Omgevingswet⁶

Naar alle waarschijnlijkheid zal binnenkort (begin 2022) de Omgevingswet van kracht worden. Het stelsel omgevingsrecht bestaat uit verschillende onderdelen waarvan de Omgevingswet de belangrijkste is. Daarnaast zijn er vier besluiten die een verdere specificatie van deze wet geven. In het kader van de molenbiotoop zijn het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de belangrijkste. Daarnaast wordt dit geheel aan wetgeving ondersteund door het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), dat zijn weerslag vindt in de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Omgevingswet

In de Omgevingswet⁷ zijn verschillende artikelen opgenomen, die relevant zijn voor de bescherming van de molen en zijn molenbiotoop. Allereerst wordt in de beschrijving van het toepassingsgebied expliciet genoemd dat de wet van toepassing is op cultureel erfgoed als onderdeel van de fysieke leefomgeving.

Ook wordt in de wet aangegeven dat er regels dienen te worden gesteld voor het behoud van cultureel erfgoed. Het behoeft geen betoog dat historische wind- en watermolens tot dit cultureel erfgoed behoren.

In de Omgevingswet wordt de fysieke leefomgeving beschreven waarop de wet van toepassing is. In artikel 1.2 wordt aangegeven dat de wet in ieder geval van toepassing is op cultureel erfgoed als onderdeel van de fysieke leefomgeving. Als gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden tenminste aangemerkt het wijzigen van onderdelen van de fysieke leefomgeving of het gebruik ervan, activiteiten waardoor emissies, hinder of risico's ontstaan dan wel het nalaten van activiteiten. Als gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden ook aangemerkt gevolgen voor de mens, voor zover deze wordt of kan worden beïnvloed door of via onderdelen van de fysieke leefomgeving.

De molenbiotoop is direct verbonden met het functioneren van de molen. Als een molen is aangemerkt als monument, dan maakt deze deel uit van het cultureel erfgoed.

6.
Zie ook: https://vng.nl/sites/default/files/2020-08/omgevingswet-in-vogelvlucht_presentatie.pdf
7.
Bron: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2016-156.html>

Daarom is de wet dus van toepassing op de molen met zijn biotoop. Het oprichten van bouwwerken en het aanbrengen van beplanting kan worden gezien als wijziging van een onderdeel van de leefomgeving (artikel 1.2 punt 3a) of als activiteiten die hinder kunnen veroorzaken voor de molen als onderdeel van de leefomgeving (artikel 1.2 punt 3c). Het niet handhaven van regels voor opgaande beplanting binnen de molenbiotoop kan worden gezien als “het nalaten van activiteiten” (artikel 1.3 punt 3d).

Voorts wordt in de Omgevingswet aangegeven dat er bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) regels worden gesteld voor activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor cultureel erfgoed. Die regels strekken er in ieder geval toe dat beschadiging of vernieling van cultureel erfgoed wordt voorkomen, en dat het, voor zover het monumenten betreft, deze in stand wordt gehouden.

In artikel 1.6 wordt aangegeven dat iedereen voldoende zorg dient te dragen voor de fysieke leefomgeving. Voorts wordt in artikel 1.7 aangegeven dat “een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, is verplicht:

- alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen,
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken,
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van hem kan worden gevraagd.

De strekking van deze artikelen kan worden aangeduid als een bescherming van de leefomgeving, waar een historische windmolen als cultureel erfgoed deel van uitmaakt.

In artikel 2.1 punt 2 wordt aangegeven dat de gemeente, waterschap of provincie rekening houdt met de samenhang van de relevante onderdelen en aspecten van de fysieke leefomgeving en van de rechtstreeks daarbij betrokken belangen. Dit doet zij door tenminste regels te stellen voor het behoud van cultureel erfgoed. In artikel 2.4 en artikel 2.22 wordt aangegeven dat dergelijke regels worden vervat in een omgevingsplan, omgevingsverordening of waterschapsverordening. Artikel 2.27 geeft zelfs aan dat het verplicht is om in de provinciale omgevingsverordening regels op te nemen met het oog op het behoud van cultureel erfgoed en werelderfgoed (zoals het molencomplex Kinderdijk). Gesteld kan worden dat gezien de samenhang tussen de benodigde windvang voor het functioneren van de molen en het behoud van de molen er derhalve tenminste regels zouden moeten zijn om de windvang te verzekeren.

Volgens artikel 2.28 en 4.28 worden in omgevingsplannen in ieder geval regels gesteld met het oog op het behoud van cultureel erfgoed, in ieder geval ter uitvoering van het

verdrag van Granada⁸ en het verdrag van Valletta.⁹ De regels strekken er in ieder geval toe dat beschadiging of vernieling van cultureel erfgoed wordt voorkomen, en dat het, voor zover het monumenten betreft, in stand wordt gehouden.

Het wegnemen van de windvang kan leiden tot het niet meer kunnen functioneren van de molen en indirect tot het in verval raken van de molen omdat storingen minder snel worden opgemerkt. In sommige gevallen kan een bouwplan in de omgeving leiden tot dusdanige turbulentie ter hoogte van de molen dat hierdoor schade kan ontstaan. Dit is dan in strijd met beide verdragen.

In artikel 5.1 worden vergunningsplichtige activiteiten aangegeven. Het betreft onder meer een bouwactiviteit, een afwijkactiviteit en een rijksmonumentenactiviteit. In artikel 5.22 wordt aangegeven dat voor een rijksmonumentenactiviteit regels worden gesteld met het oog op het behoud van cultureel erfgoed en in dat kader tot het voorkomen van ontsiering, beschadiging, sloop of verplaatsing van rijksmonumenten en tot het bevorderen van het gebruik van rijksmonumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden. Vergunningsplichtige activiteiten in de omgeving van de molen bieden de moleneigenaar de kans om invloed uit te oefenen op die activiteit. Er is dan een traject mogelijk van het indienen van zienswijzen, bezwaar bij de gemeente en beroep bij de Raad van State.

In artikel 5.22 wordt gesteld dat voor een rijksmonumentenactiviteit worden de regels gesteld met het oog op het behoud van cultureel erfgoed en in dat kader tot het bevorderen van het gebruik van rijksmonumenten. In dit kader zou het logisch zijn dat er dus op gemeentelijk en provinciaal niveau beleid wordt gemaakt om de goede windvang te garanderen. Immers wind is een noodzakelijke voorwaarde voor het gebruik van een molen.

In artikel 16.55 wordt aangegeven dat bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning in ieder geval regels gesteld worden over het bij de aanvraag verstrekken van gegevens over participatie van en overleg met derden. Dit betekent dat een aanvrager vooraf de belanghebbenden in de omgeving van de voorgenomen activiteit moet polsen over hun visie op die activiteit. Deze participatie biedt moleneigenaren een mogelijkheid om vooraf plannen te beoordelen op verstoring van de windvang.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving zijn geen artikelen aangetroffen die relevant zijn voor de bescherming van de molenbiotoop.

Omgevingsbesluit (Ob)

In het Omgevingsbesluit zijn geen artikelen aangetroffen die relevant zijn voor de bescherming van de molenbiotoop.

8. In 1994 is Nederland toegetreden tot het Verdrag van Granada, waarin staat de bescherming van het architectonische erfgoed een essentieel doel is van de ruimtelijke ordening: niet alleen bij de planologische uitwerking, maar ook bij het vormgeven aan ontwikkelingen.

9. Het Verdrag van Malta is een verdrag dat in 1992 werd ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Malta of het Verdrag van Valletta (de hoofdstad) genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)¹⁰ omvat enkele meer concrete regels, die van toepassing zijn op de molen en zijn biotoop. In artikel 5.130 over het behoud van cultureel erfgoed wordt aangegeven dat in een omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. 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:

- het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden;
- het voorkomen van aantasting van de omgeving van rijksmonumenten, voorbeschermde rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd.

Met name door het benoemen van de omgeving van monumenten wordt de molenbiotoop nadrukkelijk betrokken bij de bescherming van de molen als monument. In de toelichting op de wet wordt dit verder omschreven: "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."¹¹

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 beschermde 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.

Naast het voorkomen van achteruitgang heeft het opwaarderen van de omgeving van een 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.

Kortom, duidelijk wordt voorgeschreven dat de molenbiotoop in samenhang met de molen met regels beschermd dient te worden.¹²

In afdeling 8,1 artikel 8.0 worden de spelregels voor binnen- en buitenplanse activiteiten opgesomd.

Daarbij wordt aangegeven wat de beoordelingsgronden zijn die kunnen leiden tot afwijzing of toekenning van de omgevingsvergunning. Deze regels gelden voor activiteiten die niet vergunningsvrij zijn op grond van artikel 2.15f van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een activiteit, wordt de omgevingsvergunning verleend, als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse activiteit, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Kortom, het is van belang om vast te leggen in omgevingsplannen dat bij activiteiten binnen de molenbiotoop er eisen gelden aan de hoogte van bouwwerken en beplanting. Gebeurt dat niet, dan kan de vergunning worden verleend indien men binnen de normen van het bestemmingsplan blijft.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

In artikel 2.15 van het Besluit bouwwerken leefomgeving¹³ wordt aangegeven welke activiteiten vergunningsplichtig en welke vergunningsvrij zijn. Zo zijn bouwwerken met dak vergunningsplichtig indien dit bouwwerk niet op de grond staat, hoger is dan 5 meter, meer dan één bouwlaag heeft, voorzien is van een dakterras/balkon of wanneer het een hoofdgebouw wordt. Bij bouwwerken zonder dak geldt de vergunningplicht als het hoger is dan 5 m, ondergronds is gelegen. Ook een erf- of perceelafscheiding hoger dan 2 m is vergunningsplichtig (art 2.15d).

In artikel 2.15f wordt aangegeven welke activiteiten vergunningsvrij zijn (zie kader). Opvallend is dat de formuleringen in het Bbl sterk afwijken van die in het Besluit Omgevingsrecht. Er is vergunningsvrij minder mogelijk.

10. Bron: <https://www.omgevingswetportaal.nl/documenten/publicaties/2019/12/19/besluit-kwaliteit-leefomgeving-bkl-geconsolideerde-versie>

11. Zie de toelichting bij artikel 5.130: Staatsblad 2018, 292 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen (officiële-bekendmakingen.nl)

12. Echter de molenbiotoop is niet het enige belang dat er speelt. Het bevoegd gezag heeft de ruimte om aan belang-enafweging te doen. Het kan zijn dat andere belangen prevaleren.

13. Zie: <https://zoek.officiële-bekendmakingen.nl/stb-2018-291.html>

Besluit bouwwerken leefomgeving - vergunningsvrije omgevingsplanactiviteiten (art. 2.15f)

Voor regels in het omgevingsplan over het in stand houden van een bouwwerk die betrekking hebben op de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk, geldt het verbod, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, niet voor een omgevingsplanactiviteit voor zover de activiteit betrekking heeft op een van de volgende bouwwerken:

- (...)
- j. een erf- of perceelafscheiding, als die niet hoger is dan 1 m;
 - k. een constructie voor het overbruggen van een terreinhoogteverschil van niet meer dan 1 m die niet hoger is dan het aansluitende afgewerkte terrein;
 - l. een vlaggenmast op een gebouw, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. niet hoger dan 6 m; en 2°. ten hoogste een mast per gebouw;
- (...)
- p. een bouwwerk voor een infrastructurele of openbare voorziening, voor zover het gaat om:
 - 1°. een bouwwerk voor een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, (niet hoger dan 3 m en de oppervlakte niet meer dan 15 m²);
- (...)
- r. een ander bouwwerk in voor- of achtererfgebied, als wordt voldaan aan de volgende eisen: 1°. niet hoger dan 1 m; en 2°. de oppervlakte niet meer dan 2 m².

In bijlage VII onderdeel D (Activiteiten met te berekenen afstanden zonder vergunningsplicht) worden allerlei activiteiten opgesomd waarbij het berekenen van een veilige afstand tot een object (in ons geval een molen) verplicht wordt gesteld. Dit is weliswaar geen molenbiotop, maar biedt toch een mogelijkheid om bebouwing binnen een bepaalde afstand aan banden te leggen.

Omgevingsregeling

In Omgevingsregeling zijn geen artikelen aangetroffen die direct relevant zijn voor de bescherming van de molenbiotop

Consequenties invoering Omgevingswet

Met de invoering van de Omgevingswet zullen een aantal zaken op het gebied van ruimtelijke ordening en vergunningverlening gaan veranderen.¹⁴

- Meer maatwerk: er wordt gestreefd naar meer mogelijkheden voor maatwerk in de ruimtelijke ordening op decentraal niveau.
- Meer vergunningsvrij: er vindt een verschuiving plaats van verplichte vergunningverlening (nee, mits..) naar vergunningsvrije activiteiten binnen de kaders van het omgevingsplan (ja, tenzij...).
- Meer participatie: er wordt gestreefd naar het meer betrekken van burgers en instanties bij het proces van ruimtelijke ordening door procedure voor participatie.

Maatwerk

De gemeenten krijgen meer ruimte om door middel van een Omgevingsvisie en een Omgevingsplan de doelstellingen en regels voor de leefomgeving vast te stellen. Er ontstaat ruimte voor gemeenten om te kiezen voor een stelsel van regels met een geringe afwegingsruimte of voor een stelsel van (minder stringente) beoordelingscriteria met meer afwegingsruimte.

Als gekozen wordt voor een stelsel van regels, dan ontstaat de mogelijkheid om vergunningsvrije activiteiten toe te laten binnen de kaders van de gestelde regels. Voorwaarde is dan wel dat de regels duidelijk en helder zijn. Als gekozen wordt voor een stelsel van beoordelingscriteria, dan betekent dit dat een nadere beoordeling van de doelstellingen en normen nodig wordt. Dit hangt dan samen een vergunningsplicht voor activiteiten.

Vertalen we dit naar de molenbiotop zou dat de volgende twee mogelijkheden bieden.

1. Stelsel van regels. De molenbiotop is concreet vastgelegd in de bestemmingsplannen met een cirkel van 400 meter, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de zones van 0-100 meter en de 100-400 meter vanaf de molen. De normen die gelden zijn hetzij de molenbiotopformule, danwel de 1/100-, 1/50 of 1/30-regel. Zo doende is eenduidig aan de hand van erkende rekenregels vastgelegd wanneer de windvang wordt belemmerd. Indien aan deze regels wordt voldaan, dan wordt de windvang niet belemmerd, en kan een activiteit vergunningsvrij binnen de 400 meter worden toegestaan.
2. Stelsel van beoordelingscriteria. De bescherming van de molenbiotop binnen de 400 meter vindt plaats door het formuleren van een doelstelling dat de windvang van de molen niet mag worden belemmerd. Vervolgens zal moeten worden vastgelegd tegen welke criteria de beoordeling dient plaats te vinden. Het ligt in de rede dat dan een eerste beoordeling tegen erkende rekenregels (molenbiotopformule, danwel de 1/100-, 1/50 of 1/30-regel) wordt uitgevoerd. Activiteiten binnen de molenbiotop dienen dan vergunningsplichtig te zijn.

14. Voor een gedetailleerd overzicht van de consequenties van de invoering van de Omgevingswet wordt verwezen naar: <https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl/regelgeving/stelsel-omgevingswet/omgevingswet-in-ontwikkeling/hoofdlijnen-invoeringsbesluit/>

Decentraal en vergunningsvrij: van nee, mits naar ja, tenzij

Met de invoering van de Omgevingswet zal er een verschuiving plaats vinden van verplichte vergunningverlening voor activiteiten naar een situatie waarbij activiteiten - die binnen de normen van het bestemmingsplan vallen – vergunningsvrij zullen zijn. Het is dan aan de initiatiefnemer (de aanvrager) van een activiteit om te onderzoeken of voldaan wordt aan de eisen van het bestemmingsplan. Het is de bedoeling dat dit gebeurt middels het digitaal doorlopen van het aanvraagproces, waarbij moet worden aangegeven of voldaan wordt aan de bestemmingsplannen. Ter ondersteuning kan de initiatiefnemer (de aanvrager) in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) nagaan welke eisen er gelden in een bepaald gebied. Is dat het geval, dan kan er vergunningsvrij worden gebouwd.

Deze werkwijze veronderstelt dat in het DSO op adequate wijze de normen voor een molenbiotoop zijn vastgelegd, veelal voortvloeiend uit de formulering in de bestemmingsplannen. Allereerst is het dan van belang dat het gebied waar de windvang kan worden beïnvloed, wordt gedefinieerd als 400 meter rondom de molen. Het is een algemeen aanvaard uitgangspunt dat binnen de 400 meter van een molen bouwwerken of beplanting van invloed (kunnen) zijn op de windvang van historische windmolens. Deze afstand staat bij gerechtelijke procedures niet ter discussie.

Vervolgens zal een eenduidige norm voor de toegelaten bouw- of beplantingshoogte gesteld moeten worden gesteld, die hanteerbaar is voor een aanvrager. Tot slot is het van belang dat bij overschrijding van de norm er een vergunningplicht volgt, waarbij dan het belang van de vrije windvang kan worden afgewogen tegen de belangen van de initiatiefnemer.

Een voorbeeld is de wijze waarop de gemeente Hollands Kroon de molenbiotoop heeft vastgelegd.

De gebruikte formulering is “dat slechts gebouwd mag worden indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de molen als werktuig en beeldbepalend element.” Deze formulering is als doelstelling geformuleerd en laat in het midden wat “onevenredige afbreuk” inhoudt en geeft twee criteria aan, te weten “de molen als werktuig” en “beeldbepalend element”. Op basis van deze formulering zal het lastig zijn voor de initiatiefnemer om te bepalen welke activiteiten aan deze criteria voldoen. Daarvoor zijn de genoemde criteria onvoldoende concreet. Eerder is betoogd dat bij een dergelijke formulering als “beoordelingscriterium” eigenlijk een vergunningplicht hoort voor activiteiten binnen de 400 meter van de molen. Het bevoegd gezag zal dan intern de wegingscriteria moeten vaststellen en op basis van ingediende bescheiden moeten besluiten.¹⁵

Een ander voorbeeld is de wijze waarop de gemeente Bergen de molenbiotoop voor de Wimmenumermolen heeft geformuleerd. Hier wordt de 1/100-regel gehanteerd, die voor iedereen eenvoudig is na te rekenen. Bovendien wordt zowel bebouwing als beplanting benoemd. Als niet wordt voldaan aan de regels voor de molenbiotoop, dan mag er niet worden gebouwd of beplanting worden aangebracht. Indien een initiatiefnemer toch inbreuk wil maken op een molenbiotoop, dan kan het bevoegd gezag afwijken van deze normen. Hiervoor is dan een vergunningsaanvraag nodig, waarop een belangenafweging volgt (onevenredige aantasting van belangen).

Formulering molenbiotoop (1/100-regel) Wimmenumermolen in bestemmingsplan “Landelijk gebied Zuid” van de gemeente Bergen

Ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone - molenbiotoop’ gelden de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing en beplanting opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing en beplanting opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a en b, indien:
 1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing of beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing en beplanting;
 2. toepassing van de in dit lid onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing en beplanting onevenredig zouden schaden;
- d. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a t/m c, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

15. Zie ook artikel 16.55 lid 4 van de Omgevingswet. Hier wordt geregeld dat de gemeente eisen kan stellen aan de in te dienen bescheiden bij een aanvraag. Art.6.55 lid 4: “Voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kunnen in het omgevingsplan ook regels worden gesteld over de door de aanvrager te verstrekken gegevens en bescheiden.”

De molenbiotoop kan ook concreet worden vastgelegd door middel van de biotoopformule van de vereniging De Hollandsche Molen. Een voorbeeld daarvan treffen we aan in het bestemmingsplan voor molen De Groenvelder in de gemeente Schagen. Hier wordt de biotoopformule $H=X/n + c \cdot z$ gehanteerd.

Een onvolkomenheid is dat er voor de factor n in de formule drie waarden worden gegeven (voor open/landelijk, ruw/gedeeltelijk verstedelijkt en gesloten/stedelijk gebied) zonder aan te geven welke waarde voor n geldt voor de molen. Er is een afwijkingsclausule opgenomen.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het bestemmingsplan, mits de windvangzone van de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast. Indien niet voldaan wordt aan de waarde uit de biotoopformule, is dus een vergunningsaanvraag nodig zijn, waarbij een belangenafweging zal volgen tegen de belemmering van de windvang en landschappelijke waarde.

Kortom, zowel de 1/100-regel als ook de molenbiotoopformule bieden meer houvast voor een initiatiefnemer om activiteiten vooraf te toetsen aan concrete normen voor wat betreft toelaatbaarheid bebouwing en beplanting volgens het bestemmingsplan.

Formulering molenbiotoopregel (biotoopformule DHM) molen De Groenvelder in bestemmingsplan Landelijk gebied Harenkarspel van de gemeente Schagen

- a. Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regels:
1. binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen in afwijking van het bepaalde in de bouwregels bij de overige geldende bestemmingen de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
 2. binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 400 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere gebouwen worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald: $H = X/n + c \cdot z$

waarin:

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen).

X = de afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen.

n = de ruwheidcoëfficiënt volgens de ruwheidsklassentabel van Wieringa:

>

>

- 140 voor open gebied;
- 75 voor een ruw gebied;
- 50 voor een gesloten gebied.

c = 0,2 (constante in verband met een windreductie van 5%).

z = de askophoogte van de molen. Deze zijn weergegeven in de onderstaande tabel:

Adres	Plaats	Askophoogte
Molenweg 1	Schoorlham	8,3 m
Groenveldsdijk 12	Groenveld/Sint Maarten	10,7 m
Slootgaardweg 10a	Waarland	12,8 m

- b. Bestaande bouwwerken waarvan de hoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a zou zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde in sub a.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig het ten aanzien van de bestemmingen bepaalde, mits de windvangzone van de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.
- d. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanbrengen van bomen, heesters en andere opgaande beplanting.
- e. Werken en werkzaamheden als bedoeld in sub d, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige aantasting van de windvang van de molen en/of waarde van de molen als landschapsbepalend element ontstaat of kan ontstaan.
- f. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder d is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden die:
1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.

Vergunningsvrij versus vergunningsplichtig

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)¹⁶ wordt aangegeven welke (bouw-) activiteiten vergunningsvrij zijn als er in omgevingsplannen geen nadere regels worden gesteld. Hier wordt opgesomd onder welke voorwaarden een activiteit vergunningsvrij is. Dit besluit komt echter met de invoering van de Omgevingswet te vervallen.

In het Besluit bouwwerken leefomgeving, dat met de invoering van de Omgevingswet van kracht wordt, wordt aangegeven dat een bouwhoogte van meer dan 5 meter vergunningsplichtig is. Dat houdt impliciet in dat alles onder de 5 meter vergunningsvrij kan zijn tenzij anders aangegeven.

Deze bouwwerken kunnen in beginsel ruim binnen de 100 meter van de molen worden gebouwd.

De biotoopformule en de 1/100-regel staan bouwwerken met een dergelijke bouwhoogte in het meest gunstige geval pas toe op 200-300 meter.

Participatie

Een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet is dat burgers meer betrokken worden bij vergunning van activiteiten in hun leefomgeving. Deze participatieverplichting komt door de invoering van de Omgevingswet in bepaalde gevallen te liggen bij de initiatiefnemer (de aanvrager van de omgevingsvergunning).

Bij het indienen van een vergunningsaanvraag dient ingevolge artikel 7.4 van de Omgevingsregeling¹⁶ worden aangegeven of burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken. Als burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken, verstrekt de aanvrager bij de aanvraag gegevens over hoe zij zijn betrokkenen wat de resultaten daarvan zijn.

Ingevolge artikel 16.55 lid 7¹⁷ kan de gemeenteraad de initiatiefnemer de verplichting opleggen tot participatie bij een buitenplanse omgevingsactiviteit. Daarvoor moet de raad een lijst van gevallen aanwijzen in een verordening of omgevingsplan waarbij participatie verplicht is. In dat geval moet de initiatiefnemer verplicht een participatieproces vormgeven en in de aanvraag toelichten hoe is geparticipeerd en wat de resultaten daarvan zijn. Als de initiatiefnemer geen informatie hierover verstrekt, dan kunnen burgemeester en wethouders de aanvraag buiten behandeling laten.

**Molen 1100 Roe, in 1965,
na verplaatsing naar het
Herman Bonpad, aan de rand
van Sportpark Ookmeer,
gemeente Amsterdam.**

16.
Besluit Omgevingsrecht (Bor):
[https://wetten.overheid.nl/
BWBR0027464/2020-01-01](https://wetten.overheid.nl/BWBR0027464/2020-01-01)

17.
Zie Omgevingswet art 16.55
lid 7: De gemeenteraad kan
gevallen van activiteiten
aanwijzen waarin participatie
van en overleg met derden
verplicht is voordat een
aanvraag om een omgevings-
vergunning voor een buiten-
planse omgevingsplanactiviteit
waarvoor het college van
burgemeester en wethouders
bevoegd gezag is, kan
worden ingediend. ([https://
aandeslagmetdeomgevingswet.
nl/publish/pages/179195/
omgevingswet_geconsolideerd_
tekstversie_november_2020.
pdf](https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl/publish/pages/179195/omgevingswet_geconsolideerd_tekstversie_november_2020.pdf))

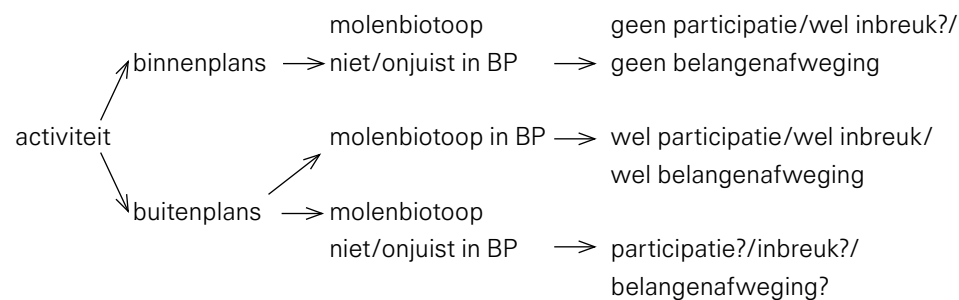


De participatieverplichting heeft de volgende consequenties voor de bescherming van de molenbiotoop.

Ten eerste geldt de participatieverplichting voor buitenplanse activiteiten. Als er geen of een onjuiste molenbiotoop in het bestemmingsplan is opgenomen, dan hoeft er geen sprake te zijn van een buitenplanse activiteit. Als voldaan wordt aan de voorwaarden uit het Besluit Omgevingsrecht,¹⁸ dan kan vergunningvrij gebouwd of aangeplant worden. Er zou dan dus een bouwwerk van 5 meter hoogte op korte afstand van de molen vergunningvrij kunnen worden geplaatst.

Ten tweede zal een initiatiefnemer bij buitenplanse activiteiten de eigenaar van de molen moeten betrekken bij het participatieproces. De eigenaar van een historische windmolen is belanghebbende in een gebied van 400 meter vanwege de benodigde windvang, de landschappelijke waarde en de zichtbaarheid. Als geen of een onjuiste molenbiotoop is opgenomen in het bestemmingsplan, dan is het voor een initiatiefnemer lastig om te kunnen vaststellen dat een moleneigenaar belanghebbende is in dat gebied, met wie overleg noodzakelijk is. Het is niet aannemelijk dat de erkende regels voor een molenbiotoop (1/100-regel of DHM-molenbiotoopformule) algemeen bekend zijn. Afwezigheid van een molenbiotoop of een onjuiste molenbiotoop in een bestemmingsplan bemoeilijkt het participatieproces voorafgaande aan het aanvragen van een vergunning.

Ten derde zal - als een juiste molenbiotoop in een bestemmingsplan is opgenomen – dit ertoe leiden dat bij inbreuk op de molenbiotoop er altijd sprake is van buitenplanse activiteit, waarvoor een vergunning nodig is. Er dient dan door de initiatiefnemer een overleg met de moleneigenaar in het kader van participatie gestart te worden. De verslaglegging van deze participatie kan dan worden meegenomen door de gemeente in de belang-enafweging bij de vergunningverlening. Is er geen sprake van overschrijding van de normen van de molenbiotoop, dan is er sprake van een binnenplanse activiteit, waarbij de molenbiotoop niet in het geding is; vanuit het oogpunt van de molenbiotoop is dan een vergunningverlening niet nodig.



Kortom, het opnemen van een molenbiotoop in een bestemmingsplan leidt tot een goede invulling van de het participatieproces en - bij een inbreuk op de molenbiotoop - tot een zorgvuldige afweging van belangen door de vergunningverlener

Molenbiotopen in provinciale regelgeving

In de provinciale regelgeving van de provincie Noord-Holland is over molenbiotopen in verscheidene documenten het een en ander vastgesteld.

- Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018: de leidraad beschrijft de omvang van de molenbiotoop
- Omgevingsverordening Noord-Holland: de kaarten bij de verordening geven de omvang van het landelijk gebied aan waarbinnen de Leidraad van toepassing is.

*Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018*¹⁹

Toepassingsgebied. In de Introductie van de Leidraad onder het kopje Juridische doorwerking wordt aangegeven: “Met deze Leidraad wil de provincie richting geven aan ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied en zo met haar partners komen tot goede ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen.” Dit betekent in de praktijk dat de Leidraad van toepassing is op de molenbiotoop in het “landelijke gebied.” De Leidraad is dus niet van toepassing op bestaand stedelijk gebied. Dit wordt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening nogmaals benadrukt.

Voor de juridische doorwerking is aangesloten bij de systematiek die binnen het Omgevingsrecht zal gelden. Voor de molenbiotoop is de formulering ‘rekening houden met’ van toepassing. De consequentie daarvan is dat ‘rekening houden met’ duidt op een verzwaarde belangenafweging. Er kan alleen van worden afgeweken als daar goede redenen voor zijn en als die voldoende worden gemotiveerd;

Beschrijving molenbiotoop. In de Leidraad is een concrete beschrijving opgenomen van de omvang van de molenbiotoop.

Onder “Overige ontwikkelprincipes” wordt in elk ensemble aangegeven:²⁰

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij: (.....)

- het behouden van de vrije ruimte (molenbiotopen) rond historische windmolens, in verband met de windvang en de zichtbaarheid van de molens in het landschap (zie aanvullende informatie voor de molenbiotoop).

In een bijlage wordt de molenbiotoop als volgt uitgewerkt:

18. Besluit Omgevingsrecht bijlage II: wetten.nl - Regeling - Besluit omgevingsrecht - BWBR0027464 (overheid.nl) Zie ook het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) waarin vergunningsplichtige bouwwerken worden aangegeven (Besluit bouwwerken leefomgeving): https://aandeslag-metdeomgevingswet.nl/publish/pages/179195/bbl_geconsolideerd_artikelen_november_2020.pdf

19. Bron: <https://leidraadlc.noord-holland.nl/>

20. Ter verduidelijking zijn de relevante tekstgedeelten cursief gemaakt.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de molenbiotoop, de vrije ruimte rond molens. De 1:100 regel is hierbij uitgangspunt:

- *binnen 100 meter* rond de molen mag geen bebouwing hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wijk worden opgericht. Beplanting mag niet hoger worden dan de onderste punt van de verticaal staande wijk;
- *binnen 100 tot 400 meter* rond de molen mag geen bebouwing hoger dan 1/100 van de afstand tussen bouwwerk en molen, gerekend van de onderste punt van de verticaal staande wijk worden opgericht. Beplanting mag niet hoger worden dan 1/100 van de afstand tussen beplanting en molen, gerekend van de onderste punt van de verticaal staande wijk.

Omgevingsverordening NH 2020

In november 2020 heeft de provincie Noord-Holland de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) 2019. In afdeling 6.5 onder het kopje "Ruimtelijke inpassing in landelijk gebied" worden regels gesteld met het oog op de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied bij nieuwe ontwikkelingen.

In artikel 6.59 lid 1 wordt aangegeven dat de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Voorts wordt aangegeven dat bij de inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied "rekening gehouden wordt met de ambities en ontwikkelprincipes" in de leidraad. Dit artikel is volgens de toelichting van toepassing op alle nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied. Het betreft dus ook de molenbiotoop die als ontwikkelprincipe is benoemd in de leidraad.

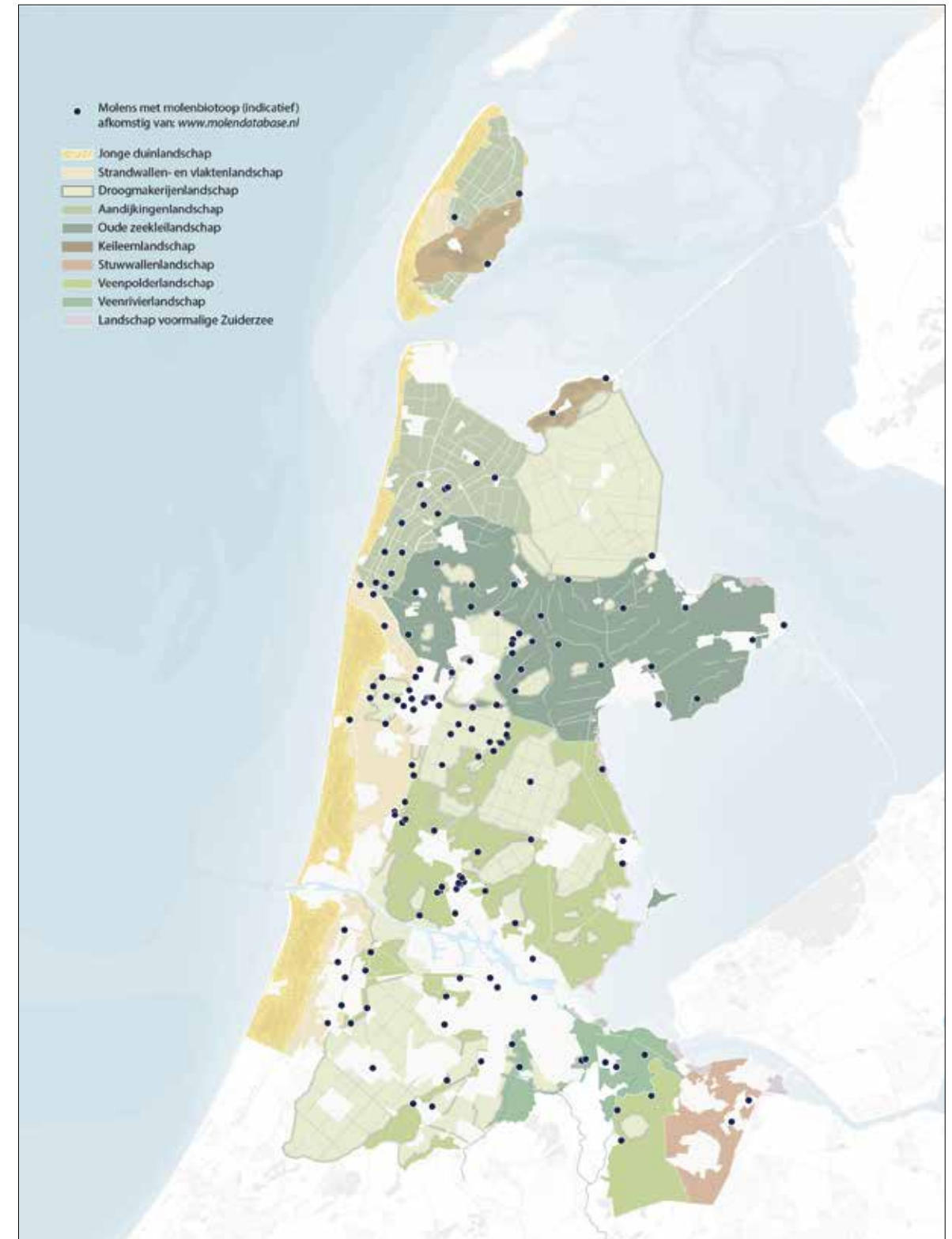
Tot slot wordt het regiem van "bijzonder provinciaal landschap (BPL)" beschreven in paragraaf 6.4.2. Zo geldt er een verbod op stedelijke ontwikkelingen het gebied dat is aangemerkt als bijzonder provinciaal landschap. Er is sprake van stedelijke ontwikkeling als het gaat om meer dan 11 woningen of als het gaat om een terrein of gebouw met een oppervlakte van meer dan 500 m². Wel zijn er enkele uitzonderingsbepalingen, indien de beschreven kernkwaliteiten van een bijzonder provinciaal landschap niet wordt aangetast.

Molenbiotopen in de keur van de waterschappen

Ontstaan van de Waterschapskeur

Rond 1200 ontstonden de waterschappen. Zij behoren tot de oudste instituties van het Nederlandse staatsbestel. Met de Grote Ontginning (vanaf de 10e eeuw) werd het Hollandse landschap geleidelijk in cultuur gebracht. Door het inklinken van de bodem werd het noodzakelijk om polders voor de afwatering in te richten. Vanaf de 13e eeuw ontstonden veelal van overheidswege overkoepelende waterschappen.

Kaart uit de Leidraad Landschap en Cultuur- historie van de provincie Noord-Holland met molenbiotopen.



21.

Zie ook: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Waterschap_\(Nederland\)](https://nl.wikipedia.org/wiki/Waterschap_(Nederland))

Het eerste officiële overkoepelende waterschap was het Hoogheemraadschap van Rijnland, dat in 1255 werd ingesteld door graaf Willem II van Holland.²¹

Van oudsher hebben waterschappen de taak namens de bewoners van een bepaald gebied de waterhuishouding te regelen. In polders is dat in eerste instantie de zorg voor de waterstand.

Dit gebeurde vanaf 1408 ook met watermolens. Een poldermolen was toen dus uitermate belangrijk voor de waterhuishouding.

Daarom werd ook een goede windvang voor de molens van groot belang geacht. Dat is iets dat we nog steeds terugzien in de zogenaamde keur van de meeste waterschappen, waarin geboden en verboden zijn opgenomen die in het gebied van het waterschap van toepassing zijn.

In Noord-Holland zijn drie waterschappen actief te weten :

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
- Hoogheemraadschap van Rijnland

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016.

In de keur van het huidige Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zijn nog steeds regels te vinden die de windvang van windmolens beschermen. In hoofdstuk 3 van de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier²² is een verbod opgenomen om de windvang van molens te verstoren.

Het is verboden zonder watervergunning:

- a. binnen een afstand van 100 meter van een *maalvaardige* windbemaalingsinstallatie, ²³ (.....), werken of opgaande beplantingen te plaatsen of te hebben hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 meter van een *maalvaardige* windbemaalingsinstallatie, aangegeven in bijlage 1 van deze keur, werken of opgaande beplantingen te hebben hoger dan 1/100 van de afstand tussen het werk of de beplanting en de windbemaalingsinstallatie, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Amstel, Gooi en Vecht

In de keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht²⁴ is in artikel 2.32 een bepaling opgenomen die betrekking heeft op windbemaalingsinstallaties.

“Het is verboden om zonder vergunning van het bestuur binnen een afstand van 200 meter van een door het bestuur bij besluit aangewezen windbemaalingsinstallatie gebouwen, voorwerpen of beplantingen met een maximale hoogte van meer dan 4 meter te plaatsen of te hebben.”

In de toelichting wordt aangegeven dat het gaat om windmolens, die nog een functie hebben in het waterbeheer en indien deze door het dagelijks bestuur van het waterschap zijn aangewezen.

Rijnland

In de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn geen bepalingen over een molenbiotoop aangetroffen.

Molenbiotopen in gemeentelijke bestemmingsplannen

Er zijn meerdere manieren om in bestemmingsplannen planologische bescherming te bieden aan de molenbiotoop. Dit kan door de molenbiotoopformule of de 1:100-regel voor een gebied van 400 meter rondom de molen vast te leggen. Er zijn nog twee manieren om in een bestemmingsplan bescherming te bieden aan de windvang voor molens, te weten een conserverend of consoliderend bestemmingsplan of een aanlegvergunning.

Molenbiotoopformule / 1:100-regel

Op gemeentelijk niveau kan de molenbiotoop worden beschermd door de biotoop vast te leggen in een bestemmingsplan. Hierbij kunnen de formuleringen worden gebruikt van de molenbiotoopformule of van de 1:100 regel. In het bestemmingsplan treft je de regels vaak aan onder het kopje “Algemene aanduidingsregels.”

Consoliderend bestemmingsplan.

Dit betekent dat de bestaande situatie leidend is bij het bepalen van de bestemming; het consolideert de bestaande situatie. Een consoliderend bestemmingsplan legt de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden planologisch vast, bijvoorbeeld een bestemmingsplanherziening. Dat betekent dat de ruimtelijke ontwikkelingen niet worden bevroren, maar gewoon “conform bestemmingsplan” kunnen worden uitgevoerd. De bewoording “consoliderend” wordt doorgaans gebruikt in de toelichting op een bestemmingsplan, al dan niet in relatie tot een molen met biotoop. Een dergelijk regiem wordt in samenhang met de molenbiotoop vaak gebruikt in een stedelijke omgeving.

Conserverend bestemmingsplan

Een conserverend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er zit een algeheel bouwverbod in of de bouwhoogte wordt omschreven als “bestaand”.

Gemeenten hebben rond 2013 heel veel bestemmingsplannen vastgesteld, waarvan zij aangeven dat het om een conserverend bestemmingsplan gaat. Blijkens hun toelichting gaat het dan om een bestemmingsplan dat niet afwijkt van het voorheen geldende plan en alleen de bestaande situatie vastlegt. Achtergrond daarvan is het feit dat gemeenten in korte tijd veel van hun bestemmingsplannen moesten vernieuwen, zodat er geen tijd was voor een ambitieuzer bestemmingsplan.

22.

Bron: https://www.hhnk.nl/mgd/files/keur_hhnk_2016.pdf

23.

Maalvaardig is gecursiveerd ter verduidelijking.

24.

Bron: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/wsb-2019-11545.html>

Het feit dat het om een “conserverend bestemmingsplan” ging, was voor veel gemeenten een reden om ieder verzoek om een nieuwe ontwikkeling in het plan op te nemen af te wijzen, onder de vermelding dat een conserverend bestemmingsplan daar niet voor bedoeld is. Anderzijds biedt het gemeenten per geval de mogelijkheid om een (bouw) plan te bekijken of het in zijn omgeving past en daar ontheffing voor te verlenen.²⁵ Onder het regiem zijn er twee mogelijkheden. Ten eerste kan het gehele bestemmingsplan als consoliderend of conserverend worden aangemerkt. In dat geval is er geen directe relatie tussen het beschermen van de windvang en het consoliderende karakter van het bestemmingsplan. Het bevriest ontwikkelingen in het hele gebied.

29.5 Vrijwaringszone - molenbiotoop

29.5.1 Aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding ‘Vrijwaringszone - molenbiotoop’ zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het beschermen van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

29.5.2 Bouwregels

Binnen de in lid 29.5.1 bedoelde zone gelden in afwijking van de voorgaande bepalingen de volgende maximale hoogtematen:

- a. binnen een afstand van 100 m van de dichtstbijzijnde molen mag niet hoger gebouwd dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de desbetreffende molen;
- b. buiten een afstand van 100 m van de dichtstbijzijnde molen mag niet hoger worden gebouwd dan berekend met behulp van de volgende formule: $H = X/n + c.z$, waarin:

H = maximale hoogte in meters

X = afstand obstakel tot molen in meters

n = 50 in meters

c = constante = 0,2

z = askophoogte in meters

29.5.3 Uitzonderingen

Het bepaalde onder 29.5.2 geldt niet voor:

- a. bouwwerken die op basis van voorgaande bepalingen binnen het gebied met de aanduiding Beschermd dorpsgezicht - Zaanse Schans kunnen worden opgericht;
- b. de vervanging van bestaande bouwwerken.

29.5.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29.5.2 teneinde een grotere bouwhoogte toe te staan mits:

>

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan de basis van de voorgaande bepalingen voor de desbetreffende gronden toegestane bouwhoogte;
- b. een terzake deskundige instantie om advies is gevraagd.

29.5.5 *strijdig gebruik*

- a. Binnen de in lid 29.5.1 bedoelde zone is het niet toegestaan bomen, heesters en andere opgaande beplanting aanwezig te hebben met een hoogte die hoger is dan de hoogte die in 29.5.2 als maximum is aangegeven.
- b. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bestaande beplanting met een grotere hoogte op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan.

Artikel 33 Algemene aanduidingsregels

33.1 Molenbiotoop

33.1.1 *Molenbiotoop en molen in buitengebied*

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone - molenbiotoop’ de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing en beplanting opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing en beplanting opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a en b, indien:
 1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing of beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing en beplanting;
 2. toepassing van de in dit lid onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing en beplanting onevenredig zouden schaden;
- d. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a t/m c, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

25.

<https://www.zwinkels-advocaten.nl/blog/2013/wat-is-de-betekenis-van-een-conserverend-bestemmingsplan/>

Voorbeeld van de molenbiotoop van de Wimmenumermolen volgens 1:100-regel in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid (Egmond aan den Hoef) (gemeente Bergen)

Dit bestemmingsplan voorziet in een actuele planologische regeling voor de dorpen Boerakker, De Wilp, Noordwijk, Nuis, Niebert en Jonkersvaart, verder te noemen de zes 'buitendorpen'.

Naast een overwegend conserverende regeling voor het merendeel van de dorpsbebouwing, moet rekening worden gehouden met ontwikkelingen binnen de bestaande dorpsbebouwing: mantelzorg/zorgwonen, functieverandering, het beleid aangaande paardenbakken, bed & breakfast, maatschappelijke voorzieningen (functieveranderingen/verbredingen en uitbreidingen) en bedrijvigheid (ontwikkelingen, knelpunten en wensen). Voor zover plaatselijk nieuwe woningbouw wordt voorzien dient afstemming plaats te vinden op de nieuwe regionale Woonvisie Westerkwartier en de gemeentelijke planlijsten.

Aangezien het hier gaat om een conserverend plan waar uitsluitend kleine, veelal perceelsgebonden ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Algemene conserverende tekst in het bestemmingsplan Marum Buitendorpen van de gemeente Westerkwartier (Gr.)²⁶

Ten tweede kan de molenbiotoop aangemerkt worden als een gebied waar de consolidatie of conservering van kracht is. Vaak wordt dan ook het doel van die conservering aangegeven als zijnde het beschermen van de (resterende) windvang van de molen. Een dergelijke specifieke formulering biedt een betere bescherming dan de algemene, omdat er een duidelijke relatie is tussen de molenbiotoop en de consoliderende of conserverende werking van het bestemmingsplan.

Specifieke conserverende tekst molen De Bloem te Amsterdam in bestemmingsplan Rond de Graven (gemeente Amsterdam)

Cultuurhistorische objecten zijn medebepalend voor de identiteit en beleving van het landschap. Molens en molenbiotopen zijn van bovenlokaal belang. In het plangebied is molen 'De Bloem' aanwezig.

De omgeving waarmee een molen in relatie staat wordt een molenbiotoop genoemd. In de molenbiotoop van molen 'De Bloem' (biotooprapport 133) is aangegeven dat het stedelijk karakter in de directe omgeving min of meer heeft plaats gemaakt voor een parkachtig landschap. Ten noorden en over de spoorlijn zijn uitgebreide begroeiingen

>

te vinden van de volkstuinten, ten oosten en zuidoosten staan de hoge bomen van de begraafplaats. Verwacht wordt dat de windverstoring hier nog wel meevalt. De molen is echter nog nauwelijks vanuit zijn directe omgeving te fotograferen. Het voorliggende bestemmingsplan gaat in de directe omgeving uit van de bestaande (planologische) situatie, hierdoor is er geen verslechtering van de windvang voor de molen.

Specifieke consoliderende tekst molen De Eendracht te Alkmaar in bestemmingsplan Alkmaar Zuid-West²⁷ (gemeente Alkmaar)

De molens in het plangebied hebben geen vigerende planologische beschermingszones (molenbiotopen) in de vigerende bestemmingsplannen. De molens staan in bebouwd stedelijk gebied. De molenbiotopen zijn dusdanig aangetast, dat een planologische beschermingszone niet in de rede ligt. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en laat geen nieuwe ontwikkelingen toe die de windvang van de molens verslechtert.

Het opnemen van beperkende regels is wat dat betreft overbodig. De nog bestaande open ruimtes rondom de molens zoals groenstructuren, water en wegen, zijn beschermd door de regels in de betreffende bestemmingen.

In het plangebied is in het noorden de molenbiotoop opgenomen van de Viaanse Molen die buiten het plangebied ligt, aangezien dit een vigerende planologische molenbiotoop betreft. Het niet opnemen van een planologische molenbiotoop met beperkende bouwregels voor de molens in het plangebied wil niet zeggen dat het behoud en verbeteren van de windvang en zicht op de molens geen aandacht behoeft.

Bij ontwikkelingen in strijd met het bestemmingsplan, die een verslechtering van de windvang en zicht op de molens veroorzaken, zal bij de planologische procedure een afweging moeten worden gemaakt, waarbij het belang van de molen in acht moet worden genomen. In het bestemmingsplan zijn de molens met een eigen gemengde bestemming bestemd. Hierdoor kunnen in de molens, naast de molenfunctie ook andere functies worden ondergebracht. Het bouwwerk zelf is strak bestemd en is beschermd door de monumentenstatus.

26.
[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0025.BPBD17BEHE1-VA01/t_NL.IMRO.0025.BPBD17BEHE1-VA01.html#_1.1_Achtergrond \(toelichting paragraaf 1.1 en 2.1.2\)](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0025.BPBD17BEHE1-VA01/t_NL.IMRO.0025.BPBD17BEHE1-VA01.html#_1.1_Achtergrond_(toelichting_paraagraaf_1.1_en_2.1.2))
27.
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0361.BP00014-0305/t_NL.IMRO.0361.BP00014-0305_index.pdf (toelichting blz. 48-49)



**Poldermolen De Eendracht
in de Eendrachtspolder
te Alkmaar, kort na de
restauratie in 1999.**

Omgevingsvergunning (voorheen: Aanlegvergunning)

Een andere mogelijkheid om bescherming te bieden aan de windvang van de molen is een zogenaamde omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden in de nabijheid van de molen. Hierbij kun je denken aan de aanleg van een park, het plaatsen van windsingels of het opwerpen van een talud of dijk.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt dit als volgt beschreven in artikel 2.1 lid 1 onder punt 1b.

“ Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit (...) het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.”

In de voorschriften van een bestemmingsplan kan aangegeven worden wanneer een aanlegvergunning nodig is. Een aanlegvergunning kan verplicht gesteld worden om te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving en bescherming van die bestemming. Ook bij het nemen van een voorbereidingsbesluit voor een bestemmingsplan kan een aanlegvergunning worden voorgeschreven. Anders dan bij de bouwvergunning is de aanlegvergunning dus slechts vereist voor zover dat uitdrukkelijk is bepaald in het bestemmingsplan of het voorbereidingsbesluit.

Voorbeeld van een verplichting tot omgevingsvergunning (aanlegvergunning) voor de molenbiotop van de molen 1100 Roe te Amsterdam in het bestemmingsplan Sportpark Ookmeer²⁸ (gemeente Amsterdam)

5.11 Molenbiotop. Aan het Herman Bonpad bevindt zich een windmolen die een functie heeft in de bemaling van de polder. Ter bescherming van deze functie is in dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone molenbiotop” opgenomen, om het functioneren (windvang) van de winmolen te waarborgen. De zone loopt met een radius van 200 meter rond de windmolen. Binnen genoemde radius is het niet toegestaan om zonder vergunning van AGV voorwerpen of beplanting met een maximale (groei)hoogte van meer dan 4 meter te plaatsen of te hebben.

Molenbiotopen in lokale regelingen

In specifieke incidentele gevallen is het mogelijk om met de betrokken partijen (molen eigenaren en eigenaren van gronden en bouwwerken en beplanting binnen de molenbiotop) afspraken te maken met een zekere rechtsgeldigheid.

28.
Zie toelichting bij het bestemmingsplan Sportpark Ookmeer onder punt 5.11: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0363.F1103BPSTD-VG02/t_NL.IMRO.0363.F1103BPSTD-VG02_index.pdf

In onderling overleg kan besloten worden de windvang van de molen te beschermen door het notarieel vastleggen van een erfdienstbaarheid. Een erfdienstbaarheid is een zakelijk recht, en wel een last, waarmee een onroerende zaak - het dienend of lijdend erf - ten behoeve van een andere onroerende zaak - het heersend erf - is bezwaard. Een erfdienstbaarheid kan ontstaan door vestiging of door verjaring of kan door de wet worden opgelegd. De last die een erfdienstbaarheid op het dienende erf legt bestaat in een verplichting om op, boven of onder een der beide erven iets te dulden of niet te doen.

Vaak kan een dergelijke afspraak ook voor toekomstige eigenaren worden vastgelegd door een zogenaamd kettingbeding. Een kettingbeding is een bepaling die stelt: 'Als partij X ooit dit goed verkoopt aan een ander, dan is hij verplicht om daarbij af te spreken dat.....'.

Kettingbeding

Een kettingbeding bestaat in de kern uit twee eigenschappen :

1. De verplichting: bijvoorbeeld 'Bij het gebruik van een vakantiewoning is het verplicht om mee te helpen in het onderhoud van de algemene groenvoorziening'
2. De 'eerste schakel' van het kettingbeding: in de eerste schakel wordt gesteld dat als de partij zijn goed verkoopt, hij moet bedingen dat ook de koper zich aan de bovenstaande verplichting houdt.

Daarnaast is het mogelijk (en vrijwel altijd wenselijk) om een boetebeding op te nemen bij het kettingbeding. Zonder boetebeding moet bij wanprestatie worden bewezen dat er schade is geleden en hoe hoog die schade was:

3. Boetebeding: worden de verplichtingen (waaronder het 'kettingbeding' zelf) uit het kettingbeding niet nagekomen, dan is een bepaalde (hoge) boete verschuldigd.

Een goed kettingbeding zal echter ook inhouden, dat als het goed verder wordt verkocht, het kettingbeding blijft gelden voor elke opvolgende eigenaar:

4. De 'tweede schakel' van het kettingbeding: in deze tweede schakel wordt opgenomen dat de partij die zijn goed verkoopt, niet alleen de verplichting, maar óók de eerste en tweede schakel van het kettingbeding moet opnemen, net als het boetebeding.

In hoofdstuk 4 bij de casus van de Hensbroekermolen treft u een voorbeeld aan van een dergelijke erfdienstbaarheid in combinatie met een kettingbeding.

Resumerend

Wetgeving op nationaal en provinciaal niveau geeft diverse aanknopingspunten voor de bescherming van de molenbiotoop.

Met name in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de provincie Noord-Holland en in de keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zijn concrete aanwijzingen opgenomen voor de bescherming van de molenbiotopen gebaseerd op de 1:100 regel.

De toepasselijkheid van de Leidraad enerzijds en de keur van het HHNK en die van AG&V anderzijds is beperkt tot respectievelijk het landelijk gebied en maalvaardige molens.

Bestemmingsplannen bieden op gemeentelijk niveau mogelijkheden om de molenbiotoop planologisch te beschermen. Vaak wordt hierbij in de algemene aanduidingsregels de molenbiotoopformule of de 1:100-regel benoemd. Een bestemmingsplan kan ook door een consoliderend karakter of door het verplichten van aanlegvergunningen een vorm van bescherming bieden aan de molenbiotoop, hoewel deze doorgaans minder sterk is dan de biotoopformule of de 1:100-regel.

Een erfdienstbaarheid in combinatie met een kettingbeding geeft een mogelijkheid op lokaal niveau tussen de moleneigenaar en de eigenaren van omliggende gronden, gebouwen of beplanting rechtsgeldige afspraken te maken, die de bescherming geven aan de molenbiotoop.



Molen d'Admiraal in 2005.

Casussen inbreuken op de molenbiotoop

In Noord-Holland hebben zich recent een aantal gevallen voorgedaan waarbij er een inbreuk op de molenbiotoop plaatsvond. Voorts wordt de casus van de poldermolen van Geldermalsen besproken, omdat deze laat zien dat het mogelijk is om een molenbiotoop in een bestemmingsplan te verwezenlijken. Deze casussen worden beschreven en vervolgens geanalyseerd. De analyse heeft tot doel om aandachtspunten te benoemen om toekomstige inbreuken te voorkomen of te kunnen aanvechten. Er zijn casussen gekozen met verschillende wijzen van aanpak. Tot slot wordt getracht enige conclusies te trekken voor een generieke aanpak van geschillen rond molenbiotopen.

De volgende casussen worden uitgewerkt:

- Krijtmolen d'Admiraal te Amsterdam-Noord: een casus waarin overleg centraal staat
- Wimmener molen te Egmond aan den Hoef, gemeente Bergen: een gerechtelijke procedure
- Vogelhoeksmolen op het terrein van het Zuiderzeemuseum te Enkhuizen: het mobiliseren van de publieke opinie en het betrekken van externe partijen
- Hensbroeker molen te Hensbroek, gemeente Koggenland: overleg met belanghebbenden en vastlegging in een notariële akte
- Poldermolen te Geldermalsen, gemeente West-Betuwe: het vestigen van een molenbiotoop in het bestemmingsplan

Krijtmolen d'Admiraal

Op de website van Krijtmolen d'Admiraal staat een uitgebreid verhaal over de ontwikkelingen rond de molenbiotoop van de molen. In het hoofdstuk over de molenbiotoop in historisch perspectief is een gedeelte van de ontwikkelingen al geschetst. Hieronder worden de recente ontwikkelingen vanaf 2016 beschreven.

Beschrijving casus¹

Veranderingen in de toestand van de molenbiotoop

De krijtmolen werd in 1792 gebouwd voor het malen van kalksteen tot krijt en van tufsteen tot tras: eeuwenoude bestanddelen voor 'waterbestendige' metselspecie. In die tijd stond de krijtmolen in een bijna perfecte molenbiotoop, aan een ringvaart rond de ingepolderde Buikslotermeer.

1.

Bron: <https://www.krijtmolen.nl/de-molenbiotoop/>.

Oprukkende stedelijke bebouwing

Sinds de jaren '70 rukte de stedelijke bebouwing rond de krijtmolen steeds verder op. Zo werden in de jaren '80 plannen gemaakt voor de bouw van een nieuw ziekenhuis in Noord en voor uitbreiding van de woonwijk De Banne. Na overleg tussen de besturen van de krijtmolen en het ziekenhuis werden de bouwplannen enigszins aangepast en werd het hoogste deel van het ziekenhuis zo ver mogelijk van de molen geplaatst. Bij de uitbreiding werd echter zonder overleg met het molenbestuur alsnog een extra verdieping op het ziekenhuis geplaatst, die de nodige hinder oplevert voor wind uit die (noordelijke) richting. Over de realisatie van de kliniek Mentrum, nog dichterbij de molen, is zelfs geen enkel overleg geweest.

Bij de uitbreidingsplannen van De Banne heeft het bestuur van de molen destijds geen bezwaar aangetekend tegen de bouw van de appartementen aan het Jesse Owenshof omdat de aannemer in het overleg vooraf aangaf dat er slechts drie woonlagen zouden komen. Niet gemeld werd toen dat de woonlagen bovenop een parkeergarage op straatniveau geplaatst zouden worden. Ook deze te hoge bebouwing hindert sindsdien het functioneren van de molen.

Eigen biotoopplan

Deze ervaringen waren voor het molenbestuur aanleiding om een biotoop-adviseur aan te trekken en zelf een plan te maken. Na het tot stand komen van dit concept-biotoopplan in 2010 is overleg gevoerd met de gemeente (Stadsdeel Noord), omwonenden en de aangrenzende kinderboerderij 'De Buiktuin' over verbetering van de biotoop. Hoofdbestanddeel daarvan is dat er afspraken zijn gemaakt om de meest hinderlijke bomen gefaseerd te vervangen door lagere bomen en struiken. Over het vervangen van de rij populieren langs de oostzijde van het Noordhollands Kanaal werden geen harde afspraken gemaakt vanwege de nieuwbouwplannen voor de sportvelden in Elzenhagen-Zuid, waarbij volledige kap van deze bomen was voorzien. Daarnaast is in die periode met succes bezwaar gemaakt tegen de bouw van een hoge woontoren in Banne Noord, aan de noordwestzijde van de molen.

Gevolgen van de veranderingen van de biotoop voor het functioneren van de molen

De onbelemmerde windtoevoer is sinds 1970 sterk afgenomen door de steeds verder oprukkende en hogere stedelijke bebouwing en beplanting. Niet alleen houden obstakels wind tegen, maar ze veranderen door turbulentie ook de richting en de kracht van de wind, zoals een ieder wel bekend is die – bij harde wind – langs een hoog flatgebouw loopt. Dit betekent dat de wieken niet steeds in één vlak, loodrecht op de windrichting blijven draaien, maar dat door wisselende windrichtingen de wieken telkens vanuit een verschillende richting worden aangeblazen en de as niet mooi in het lager blijft draaien. Doordat de wind niet steeds precies uit één richting waait kan deze plotseling wegvallen en terugkomen, waardoor de wieken ook met een onregelmatige snelheid gaan draaien. Hierdoor treedt sneller slijtage aan het gaande werk van de molen op en is meer (kostbaar) onderhoud noodzakelijk.

Daarbij komt, dat de maalstenen van de krijtmolen met (gezaamenlijk) 6000 kilo wel vijf- tot zesmaal zwaarder zijn dan die van een korenmolen. De krijtmolen heeft daardoor veel meer wind nodig dan een korenmolen. Door de toegenomen turbulente wind van de laatste jaren beweegt het maalgedeelte – als het al kan malen – niet constant maar schokkerig. Het hele bouwwerk van de molen krijgt het dan flink te verduren.

Gevolgen bestemmingsplan Elzenhagen-Zuid voor het functioneren van de molen

Onlangs heeft de gemeenteraad van Amsterdam voor Elzenhagen-Zuid een nieuw bestemmingsplan vastgesteld waarin de bouw is voorzien van 1800 nieuwe woningen, voornamelijk uitgevoerd in gestapelde bouw. Over deze plannen is regelmatig overleg gevoerd tussen de gemeente en het bestuur van de molen. Om de hinder van nieuwe bebouwing voor de molen zoveel mogelijk te beperken zijn in 2016 tussen het bestuur van de krijtmolen en de gemeente Amsterdam afspraken gemaakt, die apart in een brief van de gemeente zijn vastgelegd en opgenomen zijn in het Stedenbouwkundig Plan. Bij deze onderhandelingen bleek het biotoopplan van 2010 van de krijtmolen een waardevol document om tot heldere afspraken te komen.

De gemeente zette aanvankelijk in op de bouw van ruim 2200 woningen in Elzenhagen-Zuid. De krijtmolen hield vast aan haar biotoopplan en wees op de gevolgen voor de windvang. De uiteindelijk gemaakte afspraken zijn een compromis, waarbij er voor gekozen is de belangrijkste windrichtingen aan de oostzijde van het Noordhollands Kanaal te vrijwaren. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het beperken van de hoogte van bomen aan de westzijde, waarvoor de gemeente een budget van 50.000 euro heeft gereserveerd.

Na bestudering van de overheersende windrichtingen is afgesproken dat de gebouwen die vallen binnen de paarse taartpunten zullen voldoen aan de molenbiotoop. Buiten deze paarse stroken is ruimte gelaten voor hogere bebouwing in een deel van de (qua windvang minder belangrijke) oostelijke en zuidoostelijke richtingen. Daar komen grote woontorens (O) en woonblokken (ZO). Mocht de wind uit deze richtingen komen dan zal die naar verwachting sterke turbulenties kunnen veroorzaken, en schade aan de molen. Voor het bestuur van de krijtmolen zijn de afspraken van 2016 dan ook het absolute minimum voor een redelijk functioneren van de molen, waaraan niet getornd kan worden.

Fout in hoogtebepaling ten opzichte van maaiveld

Met de afspraken is het bestuur van Stichting Krijtmolen d'Admiraal akkoord gegaan in het vertrouwen dat zo de belangen van de molenbiotoop gewaarborgd waren.

Eind augustus 2018 bleek bij het narekenen van de hoogte van de woongebouwen van Startblok Elzenhagen (woonproject voor statushouders en jongeren) dat twee (van de vijf) woonblokken de molenbiotoop met 4,5 respectievelijk 2 meter overschrijden. Vervolgens heeft de adviseur van de krijtmolen berekend wat de hoogte van andere objecten op Elzenhagen-Zuid zou worden, volgens de tekeningen die er toen lagen.

Uit die berekeningen bleek dat de toegestane hoogte van de molenbiotoop op meer plaatsen zou worden overschreden. De gemeente reageerde geschrokken en constateerde dat de rekenfouten ontstaan waren omdat was uitgegaan van het maaiveld (dat niet overal even hoog is) en niet van Normaal Amsterdams Peil. Vanaf dat moment is het bestuur van de krijtmolen nieuwe onderhandelingen gestart met de gemeente.

Nieuwe onderhandelingen

Vooraf heeft het bestuur van de krijtmolen zeven uitgangspunten genoemd waaraan de uitkomst zou moeten voldoen. Vanaf het begin gaf de gemeente aan dat zij hechtte aan een onafhankelijk deskundig onderzoek naar de effecten van de overschrijding. Ook over dat onderzoek heeft de krijtmolen onderhandeld, met gebruikmaking van deskundig advies van prof. G. van Bussel van de TU Delft. Uiteindelijk bleek de gemeente niet bereid om de twee te hoge woonblokken in hoogte aan te passen. Uit het onderzoek kwam naar voren dat het effect hiervan maar zeer beperkt was. Veel meer effect hebben de te hoge populieren, recht tegenover de molen. Op dat punt zijn wel goede en harde afspraken gemaakt. De hoge populierenrij aan de oostzijde van het Noordhollands Kanaal zal volledig verdwijnen. In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan is opgenomen dat de nieuwe beplanting voor heel Elzenhagen-Zuid zal voldoen aan de molenbiotoop-normen. Daarnaast heeft de gemeente de onjuist berekende hoogtes van andere gebouwen (binnen de afgesproken windrichtingen/taartpunten) gecorrigeerd.

Aardige geste, maar zorgen blijven

Uiteindelijk is de gemeente de krijtmolen op vier van de zeven punten tegemoet gekomen. De gemeente heeft de fouten erkend, heeft de onjuiste hoogte van verschillende woonblokken gecorrigeerd, past de hoogte van de beplanting aan en zodra de (tijdelijke) woongebouwen van Startblok Elzenhagen vervangen worden, zal de permanente bebouwing (vanaf 2027) wel voldoen aan de molenbiotoop. Daarnaast heeft de gemeente een aardige geste gedaan door de naam van de krijtmolen terug te laten komen in de benaming van het 'Krijtmolenpad' en het 'Krijtmolenpark' in Elzenhagen-Zuid.

Sinds de jaren zestig is de biotoop van de molen ernstig aangetast. Oorzaken zijn het - zonder overleg - oprichten van gebouwen zonder voldoende rekening te houden met de molenbiotoop alsmede het planten van hoog groeiende bomen. Met de onderhandelingen van het laatste anderhalf jaar is een voorlopig resultaat bereikt waarmee de krijtmolen weer enig nieuw perspectief krijgt. Maar het blijft opletten – niet alleen aan de oostzijde. Zo blijkt dat ook aan de westzijde (Banne Buiksloot) plannen zijn voor nieuwbouw. Ook daar moet steeds opnieuw het verhaal van de molenbiotoop verteld worden.

Bespreking

Bij de analyse van de casus van de krijtmolen vallen een aantal zaken op. Ten eerste heeft het bestuur van de krijtmolen tot ongeveer 2016 zijn best gedaan om op allerlei manieren in overleg te blijven met betrokken partijen en de gemeente. Er werd gekozen voor een overleg op basis van argumenten. Het molenbestuur volgde niet direct het (formele) pad van bezwaar en beroep. Het gevolg was dat telkens wanneer men dacht overeenstemming te hebben bereikt, dit uiteindelijk toch niet houdbaar bleek en zich (onverwachte) nieuwe ontwikkelingen voordeden. Hoewel het bestuur van de krijtmolen het overlegmodel hanteerde, werd zij door andere partijen niet altijd bij de besluitvorming betrokken. Kortom, het molenbestuur werkte vanuit een overlegmodel, terwijl de betrokken partijen en de gemeente onderhandelden over de diverse belangen. De communicatie en de uiteindelijke besluitvorming was voor het molenbestuur niet transparant.

Ten tweede volgt het molenbestuur vanaf 2016 een andere koers. Tekeningen en berekeningen worden nauwkeurig nagelopen en er wordt deskundige ondersteuning gezocht. Een zienswijze wordt ingediend en er wordt onderhandeld vanuit een 7-punten plan. Het bestuur is goed voorbereid en heeft een duidelijke onderhandelingsstrategie. Dit resulteert in een aanpassing van de groene biotoop (beplanting) en een toezegging dat op termijn bij vervanging van het zogenoemde Startblok in die sector wel de biotoop wordt gerespecteerd. Het leidt niet tot aanpassing van te hoge bouwhoogten in het plan Elzenhagen-Zuid of toezeggingen dat plannen voor Banne Buiksloot wel aan de molenbiotoop zullen voldoen.

Kortom, de onderhandelingen leidden tot aanpassing van de groene biotoop, maar niet tot aanpassing van bouwhoogten.

Ten derde is de molenbiotoop in het stedelijk gebied van de gemeente Amsterdam over het algemeen slecht geregeld in de bestemmingsplannen. In het gemeentelijk apparaat is de aandacht hiervoor kennelijk niet groot. Evenwel in het bestemmingsplan Banne Buiksloot is wel een molenbiotoop opgenomen, doch is de inbreuk op de molenbiotoop niet op formele gronden juridisch aangevochten.

Ten vierde geldt bij de casus krijtmolen dat door de opeenstapeling van aantastingen van de biotoop er een moment komt dat er over 360 graden geen goede en betrouwbare windvang meer is en dat de molen niet meer behoorlijk kan draaien of malen ("verzadigde aantasting van de molenbiotoop").

Wimmenumer molen in Egmond aan den Hoef, gemeente Bergen

In juni 2015 wordt door een agrarisch bedrijf een omgevingsvergunning gevraagd voor de bouw van een potstal van 56 x 40 meter met een nokhoogte van 10 meter, waarvan een deel zich binnen de molenbeschermingszone van 400 meter van de Wimmenumer molen bevindt.

De molenaar/eigenaar Eric Zwijnenberg, vereniging De Hollandsche Molen en vier stichtingen dienen een zienswijze in om erop te wijzen dat een en ander in strijd is met het bestemmingsplan. De gemeente verleent desondanks op 17 december 2015 de omgevingsvergunning voor de bouw van de stal door een ontheffing van het bestemmingsplan. Hierna start de bouw direct. Aan de voorzieningenrechter wordt gevraagd de bouw stil te leggen. Op 22 maart 2016 vindt de zitting plaats, en op 30 maart 2016 volgt de uitspraak.² De voorzieningenrechter wijst het verzoek tot een voorlopige voorziening af, en verwijst naar een zitting van de meervoudige kamer, waar drie rechters zich over de bezwaren zullen buigen.

De meervoudige kamer behandelt het bezwaar op 3 juni 2016. De uitspraak van de meervoudige kamer van de rechtbank Noord-Holland op 7 juli 2016 is duidelijk. De beroepen zijn ongegrond.

Deze casus geeft een beeld van een formele gerechtelijke procedure omtrent een inbreuk op de molenbiotoop.

Beschrijving casus

Uitspraak verzoek om voorlopige voorziening

Onderstaand de uitspraak aan van de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland op 30 maart 2016 betreffende het verzoek om voorlopige voorziening.

Een voorlopige voorziening is de mogelijkheid voor een persoon, organisatie of instelling om een door een bestuursorgaan genomen besluit dat in werking treedt voorlopig ongedaan te maken door middel van een spoedprocedure bij de voorzieningenrechter.

Een voorlopige voorziening kan alleen worden ingesteld als:

- kan worden aangetoond dat er spoed bij is
- een uitspraak noodzakelijk is om een onomkeerbare situatie te voorkomen
- er al een bezwaarschriftprocedure is opgestart en nog niet is voltooid
- al een beroepschrift is ingediend tegen een besluit op bezwaar

Bron: Rijksoverheid.nl

Op de zitting heeft de voorzieningenrechter aan de betrokken partijen meegedeeld dat de behandeling van de beroepen zal plaatsvinden door de meervoudige kamer op 3 juni 2016. Daarom vraagt de rechter zich af of (gezien de korte termijn tot de behandeling) een voorziening nodig is. Daarom zal de voorzieningenrechter zich in haar oordeel beperken tot een belangenafweging.



Wimmenumer molen in Egmond aan den Hoef, gemeente Bergen, met op de achtergrond de stallen van de casus.

2.

Bron: <https://linkeddata.overheid.nl/front/portal/document-viewer?ext-id=ECLI:NL:RBNHO:2016:5449>; het betreft zaaknummer HAA 16/700 d.d. 30 maart 2016.

Overwegingen

Het betreft een veebedrijf op het perceel. Ten behoeve van de door de Agrarische Beoordelingscommissie noodzakelijk geachte uitbreiding van dit bedrijf is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een als potstal uitgevoerde melkveestal, die plaats biedt aan 176 stuks melkvee en 80 stuks jongvee. De vergunninghouder heeft aangegeven dat ten aanzien van de bouw een aannemingsovereenkomst is gesloten met een uiterste opleverdatum van 1 september 2016 en dat voorts de koeien, die reeds zijn betaald, per 1 september 2016 zullen worden geleverd. Doordat de realisatie van de potstal vanwege de langdurige procedures in het kader van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Zuid' al vertraging heeft opgelopen, is (verder) uitstel volgens veehouder/verweerder niet mogelijk zonder de bedrijfsvoering in gevaar te brengen.

Verzoeker heeft aangevoerd dat zijn belang in schorsing van de verleende omgevingsvergunning erin is gelegen dat de bouw van de potstal onomkeerbare gevolgen zal hebben voor de windvang van de Wimmenumer molen en voor de landschappelijke inpassing.

De voorzieningenrechter ziet niet in welke onomkeerbare gevolgen de bouw van de potstal oplevert met betrekking tot de landschappelijke inpassing. Wat betreft de windvang heeft verweerder gemotiveerd gesteld dat het bouwplan slechts een marginale invloed heeft op de windvang van de molen. De molen is 360 graden inzetbaar en kan werken bij elke mogelijke windrichting. Uitgaande hiervan is een afname van de cirkel met 8 graden door het bouwplan volgens de verweerder aan te merken als marginaal. De belemmerende bebouwing staat voorts op grote afstand van de molen, aan de rand van de 400 meter biotoop terwijl in de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) een molenbiotoop van slechts 200 meter wordt gehanteerd. HHNK heeft aan verweerder bericht dat buiten de molenbiotoop van 200 meter bebouwing kan worden opgericht, omdat vrees voor verstoring van de werking van waterstaatswerken zoals molens in dat geval niet gerechtvaardigd is. Bovendien heeft HHNK aangegeven dat het naastgelegen elektrische gemaal normaliter voldoende is voor de bemaling van de polder.

De voorzieningenrechter is van oordeel dat verzoeker onvoldoende gemotiveerd heeft dat er sprake is van onaanvaardbare invloed van het bouwplan op de werking van de molen en de gestelde onomkeerbare gevolgen. Verzoeker heeft bijvoorbeeld geen (actueel) onderzoek of berekeningen overgelegd met betrekking tot specifiek de Wimmenumer molen in relatie tot dit bouwplan die een ander licht op verweerders standpunt kunnen werpen. Verzoekers standpunt dat de Wimmenumer molen sinds het maalvaardig maken in 1967 in totaal 52 keer is ingezet zegt uitsluitend iets over de noodzaak van de functionaliteit van de molen, maar niet over de invloed van het bestreden bouwplan op de windvang.

Beslissing

Alles overziend is de voorzieningenrechter van oordeel dat de belangen van verzoeker, afgezet tegen de belangen van de derde partij, onvoldoende zwaarwegend zijn om te besluiten tot schorsing van het besluit van 17 december 2015. De voorzieningenrechter wijst het verzoek om een voorlopige voorziening af.

Uitspraak meervoudige kamer

En dan de uitspraak van de meervoudige kamer van de Rechtbank Noord-Holland gedaan op 7 juli 2016. De uitspraak is verkort weergegeven.

Inhoudelijke behandeling

De moleneigenaar en de molenorganisaties (eisers) betogen dat de gemeente Bergen³ gelet op het waterstaatkundige belang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de Wimmenumer molen - niet in redelijkheid heeft kunnen overgaan tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning. Eisers stellen dat het bouwplan - met een forse overschrijding van de maximale hoogte met een factor 2,7 - onaanvaardbare gevolgen heeft voor de windvang van de molen die een volgens hen noodzakelijke rol vervult bij de bemaling van de polder, in aanvulling op de bemaling door het aanwezige elektrische gemaal. Dit blijkt volgens eisers uit het feit dat de molen sinds 1967 52 maal is ingezet en dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier bijdraagt aan het repareren en in stand houden van de molen. Weliswaar is de overheersende windrichting zuidwestelijk, maar bij depressies komt de wind vaak uit noordwestelijke richting en dat is de richting waar de potstal wordt gebouwd. In werkelijkheid zal de invloed van de potstal op de molen veel groter zijn dan verweerder doet voorkomen, aldus eisers. Hierbij hebben zij onder meer verwezen naar onderzoek uit de jaren '80 van Vereniging de Hollandsche Molen, alsmede naar onderzoek van M. Ravesloot, adviseur van Vereniging de Hollandsche Molen, naar de invloed van de potstal op het windaanbod van de Wimmenumer molen. In laatstgenoemd onderzoek wordt geconcludeerd dat gedurende 4,4 tot 5% van de tijd, dat er voldoende wind is om te bemalen, nadelige hinder zal worden ondervonden van de op te richten potstal, hetgeen neerkomt op 1 op de 20 maaldagen. Ter zitting heeft Zwijnenberg, eigenaar en molenaar van de Wimmenumer molen, aangegeven dat de molen jaarlijks naar schatting 500 uur draait, waarvan 200 uur functioneel. Ook hebben eisers er op gewezen dat als gevolg van de aanwezigheid van bebouwing er wervelingen zullen ontstaan in de wind. Hierdoor zal de molen wisselend belast worden, wat zal leiden tot snellere slijtage van onderdelen van de molen. Het bouwplan tast volgens eisers voorts de openheid van het landschap aan, terwijl deze openheid juist bij aanwezigheid van een molen van cultuurhistorische waarde bescherming behoeft. Tot slot stellen eisers dat het bestreden besluit precedentwerking tot gevolg zal hebben in die zin dat er in de toekomst meer bebouwing zal worden toegestaan binnen de molenbiotoop.

De gemeente Bergen (verweerder) acht het bouwplan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is van mening - bij afweging van belangen - dat in redelijkheid tot verlening van de omgevingsvergunning is overgegaan. Zo is de molen 360° inzetbaar en is er een afname van het werkingsgebied met 8° - waardoor de totale belemmeringshoek 22° zal bedragen - marginaal te noemen. Voor de waterstaatkundige belangen is het functioneren van de molen niet noodzakelijk, zoals het hoogheemraadschap heeft medegedeeld, nu het elektrisch gemaal normaliter voldoende is voor de bemaling van de polder. Bijspringen door de molen is weliswaar welkom, maar niet per se noodzakelijk voor de bescherming van de polder. Op deze afstand, aan de rand van de molenbiotoop van 400 meter, is vanwege de bebouwing nauwelijks sprake van invloed op de waterstaatkundige werking van de molen, aldus verweerder. Ten aanzien

3. De verweerder is in dit geval de gemeente Bergen, die de vergunning voor de bouw van de potstal heeft verleend aan de agrariër.

van de landschappelijke waarden stelt verweerder dat niet ontkend wordt dat het bouwplan vanwege zijn omvang een deel van het zicht op de molen vanaf de Banweg zal beperken, maar dat de toevoeging van de bebouwing niet direct ten koste gaat van het zicht op de molen vanuit de omgeving. Er is voorts voor gekozen om het gebouw niet met één kap, maar met drie kappen uit te voeren om de impact van de stal op het landschap te verkleinen. Verweerder stelt verder dat de grootte van de potstal noodzakelijk is voor de dierenhuisvesting en bedrijfsvoering van derde partij, hetgeen is onderschreven door de Agrarische Beoordelingscommissie. Er is vanuit economisch oogpunt sprake van een gewenste ontwikkeling, nu in de Structuurvisie Landelijk Gebied Gemeente Bergen voor het deelgebied Bergermeerpolder en omgeving is opgenomen dat de gemeente agrarische bedrijven wil ondersteunen door ruimte te bieden aan schaalvergroting. De situering van de potstal aan de oostelijke zijde van de perceelgrens is zowel bedrijfseconomisch als bedrijfstechnisch de beste oplossing. Ten slotte stelt verweerder dat van een ongeremde precedentwerking geen sprake zal zijn, nu op basis van specifieke afwegingen tot vergunningverlening is overgegaan. Dat wil zeggen dat niet elke andere vorm van bebouwing binnen de molenbiotoop dan maar vergund zal worden. Ter zitting heeft verweerder hieraan toegevoegd dat er binnen deze molenbiotoop in de toekomst niet verder gebouwd zal gaan worden, nu de veehouder de enige is die binnen de biotoop een bouwvlak heeft.

Overwegingen rechtbank

De beslissing om al dan niet een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het ter plaatse geldende planologische regime behoort tot de bevoegdheden van - in dit geval – verweerder, waarbij verweerder beleidsvrijheid heeft. De rechter moet die beslissing terughoudend toetsen, dat wil zeggen dat de rechter zich moet beperken tot de vraag of verweerder - bij afweging van belangen - in redelijkheid tot zijn besluit om omgevingsvergunning te verlenen heeft kunnen komen. In dat verband overweegt de rechtbank als volgt.

Vast staat dat de Wimmenumer molen een gewaardeerde bijdrage levert aan de bemaling van de polder als aanvulling op het aanwezige elektrische gemaal. De rechtbank kan verweerder volgen in het standpunt dat deze bijdrage echter niet zodanig substantieel is dat daaraan bij de belangenafweging doorslaggevend gewicht moet worden toegekend. Daarbij heeft verweerder onder meer de frequentie van de inzet van de molen, de heersende windrichting alsmede het feit dat de molen 360 graden inzetbaar is in aanmerking te nemen. Hoewel aannemelijk is dat sprake zal zijn van een vermindering van wind uit de hoek van de op te richten potstal, is onvoldoende vast komen te staan dat deze vermindering dusdanig zal zijn dat een goede werking van de molen, als aanvulling op het elektrische gemaal, niet meer kan worden gegarandeerd en dat het belang van de open molenbiotoop daarmee zwaarder had moeten wegen dan het belang bij - de door de Agrarische Beoordelingscommissie noodzakelijk geachte - uitbreiding van het veebedrijf van de derde partij. Daarbij neemt de rechtbank de toelichting in aanmerking

dat het vermogen van de molen weliswaar in enige mate afneemt; mogelijk van 10 naar 8 of 9 kuub per minuut, maar dat er derhalve nog steeds een aanmerkelijk vermogen resteert dat kan worden ingezet. Evenmin is aannemelijk geworden dat de windvang als gevolg van de bouw van de potstal zodanig verandert, dat dit ernstige gevolgen zal hebben voor de staat van de molen. Verweerder heeft bij de afweging voorts kunnen betrekken dat het hoogheemraadschap heeft medegedeeld dat het bouwplan vanuit waterstaatkundig perspectief aanvaardbaar is. Bezien in het licht van de wettelijke taak en de deskundigheid van het hoogheemraadschap op dit punt, heeft verweerder aan deze mededeling groot gewicht mogen toekennen. De rechtbank volgt verweerder voorts in zijn standpunt dat de landschappelijke waarden als gevolg van het bouwplan niet zodanig worden aangetast dat hij op grond daarvan in redelijkheid medewerking aan het bouwplan had moeten worden onthouden.

Beslissing

Gelet op het vorenstaande heeft verweerder in redelijkheid kunnen besluiten tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van een potstal. De beroepen zijn ongegrond.

Bespreking

Bij de analyse van de casus van de Wimmenumer molen vallen de volgende zaken op.

Ten eerste is in deze zaak een voorlopige voorziening bij de rechtbank aangevraagd. Er is geen sprake meer van overleg tussen de betrokken partijen, maar de kwestie wordt voor een formele beoordeling voorgelegd aan de rechter.

Ten tweede: het niet ontvankelijk verklaren van de Stichting tot behoud van de Wimmenumer molen kwam doordat in de statuten de biotoop onvoldoende staat omschreven en niet valt onder behoud van de molen. Iedere vereniging of stichting kan er voor zorgen dat in de statuten onder doelstelling expliciet aangegeven wordt dat daar ook de biotoop van de molen onder valt, eventueel uitgewerkt voor bebouwing en beplanting. Het advies aan verenigingen en stichtingen is dan ook dit heel duidelijk aan te geven. Zij moeten hun eigen statuten hierop eens nakijken.

Ten derde doet de rechter een belangenafweging. Hierbij worden de belangen van de agrarische ondernemer afgewogen tegen de belangen van de molen. Vaak grijpt men alleen terug op de omvang van de molenbiotoop, de gevolgen voor de windvang en in dit geval de functionele inzet (het vermogen). Deze wordt vaak afgezet tegen de economische belangen van de tegenpartij. Ook een molenorganisatie heeft een economisch belang in de zin van gedane en toekomstige investeringen in onderhoud en restauratie, alsmede het risico van een verminderde windvang voor de productie (verdienmodel) van de molen.

Ten vierde laat deze casus zien dat niet alleen de afstanden van de molenbiotoop een rol spelen bij de afwegingen maar ook de hoek waarin de windvang wordt beperkt. Met de biotoopformule kan aangetoond worden dat er binnen een bepaalde afstand een zekere mate van windreductie is te verwachten.

De biotoopformule is daartoe voldoende wetenschappelijk onderbouwd in het rapport van De Hollandsche Molen. Met een windroos kan worden aangetoond dat binnen een bepaalde hoek de windvang inderdaad significant wordt beïnvloed.

Ten vijfde leert deze casus ons dat bij een gerechtelijke procedure een molenorganisatie moet worden aangemerkt als belanghebbende.⁴ Uit de statuten (doelstellingen) moet voldoende blijken dat een stichting zich inzet voor het behoud van molens in een onderhavig gebied.⁵ Voorts moeten de gevolgen die men ondervindt van enige betekenis zijn. De 400-meterbiotoop in een bestemmingsplan geeft aan dat de molenorganisatie een belang heeft. Dat het van enige betekenis is, zal met de biotoopformule en windroos moeten worden aangetoond.

Ten zesde wordt een voorziene inbreuk op zichzelf beschouwd en niet in een historische context. Dat in het verleden de windvang al is ingeperkt en dit nog verder gebeurt, betekent niet zonder meer dat dit wordt meegewogen bij een gerechtelijke belangenafweging.⁶

Ten zevende is in dit geval de molenbiotoop in het bestemmingsplan vrijwel perfect geregeld, maar maken burgemeester en wethouders desondanks op basis van een belangenafweging gebruik van hun bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken.

Vogelhoeksmolen, Zuiderzeemuseum Enkhuizen

De casus van de Vogelhoeksmolen op het terrein van het Zuiderzeemuseum te Enkhuizen is grotendeels gereconstrueerd aan de hand van berichten in de (lokale) media. Deze casus kenmerkt zich door het betrekken van verschillende externe partijen en de lokale publieke opinie via veel media-aandacht.

Beschrijving casus

De Vogelhoeksmolen is een kleine poldermolen met een vlucht van 11,60 meter, die in 1984 in het buitenmuseum van het Zuiderzeemuseum is geplaatst. Oorspronkelijk stond de molen in het Friese Hemelum en bemaalde de polder Vogelhoek. De Vogelhoeksmolen, een achtkante grondzeiler, is niet aangemerkt als monument, maalt in circuit, maar heeft geen waterstaatkundige functie. In het bestemmingsplan van Enkhuizen wordt geen molenbiotoop voor deze molen aangegeven. De molen is eigendom van het Zuiderzeemuseum en staat ook op het terrein van het museum. Het Zuiderzeemuseum herbergt een grote en unieke verzameling historische panden en andere roerende en

4.

Het begrip “belanghebbende” is één van de centrale begrippen in het bestuursrecht. Alleen belanghebbenden, in de zin van artikel 1:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb), kunnen namelijk opkomen tegen besluiten van bestuursorganen. Volgens artikel 1:2 lid 1 Awb wordt onder belanghebbende verstaan: “degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken”. Een geadresseerde van een besluit is altijd een belanghebbende. In de Algemene wet bestuursrecht artikel 1.2 derde lid wordt ook omschreven: “Ten aanzien van rechtspersonen worden als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.”

5

Indien er geen sprake is van een link tussen de statuten van de molenorganisatie en de molen in een gebied, dan bestaat het risico dat de rechtbank de molenorganisatie niet ontvankelijk zal verklaren.

6.

Als gevolg van eerdere bebouwing was er al sprake van windhinder in een sector van 14°. Door de bouw van de potstal komt daar nog eens 8° bij. Je zou kunnen zeggen dat er sprake is van een salamitactiek, waarbij stukje bij beetje een steeds grotere hap uit de molenbiotoop wordt genomen.

onroerende goederen. Het museum trekt jaarlijks circa 300.000 bezoekers en biedt werk aan ongeveer 160 mensen en vele vrijwilligers.

De gemeente had een nieuw plan ontwikkeld naast het museum, dat gedeeltelijk buitendijks gerealiseerd zou moeten worden. Het plan valt grotendeels binnen de 400-metercirkel van de molenbiotoop. De bestaande camping naast het museum wordt verplaatst naar een ander deel van het Enkhuizerzand en op de vrijgekomen grond van de camping is men voornemens 200 recreatievilla's te bouwen, waarbij de kustlijn ter plaatse van de recreatievilla's verder het IJsselmeer in wordt gelegd. De nokhoogte mag in dit plan maximaal 11 meter bedragen. Er wordt enige hectares het IJsselmeer in gebouwd.

Op 3 april 2019 wordt door de gemeente Enkhuizen het Ontwerpbestemmingsplan Enkhuizerzand en IJsselmeergebied ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan konden tot 15 mei 2019 zienswijzen ingebracht worden. Direct is duidelijk dat het Zuiderzeemuseum niet blij is met het voorgestelde plan en bovendien erg ontevreden is over de wijze waarop overleg is gevoerd in de aanloop tot het ontwerpplan. Het Zuiderzeemuseum zoekt in dit stadium verschillende medestanders op verschillende niveaus om de bezwaren gezamenlijk vorm te geven. Tegelijkertijd zoekt het museum de publiciteit.

Op 9 mei organiseert het Zuiderzeemuseum een bijeenkomst voor belangstellenden over dit ontwerpbestemmingsplan. Het leidt tot een druk bezochte bijeenkomst (400 bezoekers) met diverse gerenommeerde sprekers, waarbij ook de pers aanwezig is. Het museum toonde voor de eerste keer afbeeldingen van de toekomstige situatie. Deze visualisaties, ontworpen door een architectenbureau in opdracht van het museum, tonen de inbreuk op het museale beeld en laten de zichtlijn zien, die ontstaat met de te ontwikkelen recreatiewoningen op de achtergrond.

In totaal worden 73 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. In het oog springen de zienswijzen van het Zuiderzeemuseum, het Ministerie van OC & W, de Bond Heemschut en de IJsselmeervereniging.

In de zienswijze van het Zuiderzeemuseum wordt de aantasting van de museale beleving als voornaamste punt benoemd. Aan de kant van het water, juist waar dit museum zo bekend om is, wordt het maritieme karakter aangetast door de huizenbouw van wel 11 meter hoog. Tevens pleit het museum voor een open en transparante ontwikkeling van het gebied rond het Enkhuizerzand. Het museum voelt zich niet betrokken bij de ontwikkeling van het gebied.

In de zienswijze van de Bond Heemschut wordt ingegaan op de kernkwaliteit van het IJsselmeergebied, het ontbreken van een toetsing aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening (en derhalve aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie) en de status van



**De Vogelhoeksmolen,
Zuiderzeemuseum
Enkhuizen.**

**Impressie van de vakantie-
woningen achter het Buiten-
museum, 2019.**



beschermd stadsgezicht van Enkhuizen. Voorts wordt gewezen op de Welstandsnota en de bouw buiten de kustlijn van het IJsselmeer.

Op 19 mei verschijnt een advies van de Provinciale Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit. Hierin wordt gesteld dat een zeewaartse uitbreiding hier niet aan de orde kan zijn, ook gezien de betekenis van het aanliggende Zuiderzeemuseum. De zichtlijnen vanaf de centrale zone op het IJsselmeer dienen voldoende breed te zijn. Om geen afbreuk te doen aan de museale beleving dient voldoende afstand tot het Zuiderzeemuseum te worden aangehouden en dient de bebouwing grenzend aan het Zuiderzeemuseum in hoogte en algehele uitstraling terughoudend te zijn. Ook vindt de provincie het aantal van 200 woningen te veel om de beleving en openheid van het buitendijkse gebied te kunnen behouden. Tot slot dient het terrein nadrukkelijk als een buitendijkse ontwikkeling herkenbaar te zijn.

Begin oktober 2019 past het College van B & W het bestemmingsplan aan, zodanig dat de oorspronkelijke kustlijn gehandhaafd blijft en de maximale hoogte van de bebouwing teruggebracht wordt van 11 naar 6 à 7 meter. Op 29 oktober wordt het gewijzigde bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld, waarbij de zichtlijnen vanaf het water en vanaf het museum richting IJsselmeer deels gehandhaafd blijven.

Echter ook het nieuwe bestemmingsplan roept bij het Zuiderzeemuseum vragen op. Aangegeven wordt dat het nieuwe plan zo vaag is, dat de gevolgen niet geheel zijn te overzien. Voorts wordt aangegeven dat de gemeente Enkhuizen nog steeds de waarde

van het buitenmuseum als cultuurhistorische waarde, bestaande uit een rijkscollectie, ontkent. In de beantwoording van de zienswijze geeft de gemeente aan hier indirect rekening mee te hebben gehouden. Zij laat echter na hiervoor specifieke regels in het bestemmingsplan op te nemen die de grote waarde van het museum beschermen. Hierdoor blijft het buitenmuseum planologisch kwetsbaar. Zeker nu de gemeente zich in aanvullende afspraken met de ontwikkelaar verplicht stelt mee te werken aan toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van het vakantiepark en/of camping, zoals uit het raadsvoorstel blijkt.

Ook geeft het bestemmingsplan onvoldoende ruimte voor bestaande activiteiten van het museum, zoals zelfstandige horeca-exploitatie en de organisatie van culturele evenementen. Het beperken van deze activiteiten kunnen schade veroorzaken aan de gezonde bedrijfsvoering van het museum. Het nieuwe plan wordt alleen schetsmatig gepresenteerd. Onduidelijk is hoe het vakantiepark wordt ingevuld met type woning, materiaalgebruik en hoogte. Ook roept het genoemde aantal van 200 woningen de vraag op of de kwalitatieve ambities wel kunnen worden gerealiseerd.

Het museum blijft van mening dat er geen sprake is geweest van een zorgvuldig ruimtelijk ordeningsproces. Een open en transparant participatieproces van bewoners en belanghebbenden, zoals in de Omgevingswet is vastgelegd, heeft niet plaatsgevonden. De belangen van het museum worden niet voldoende gewaarborgd en met een zorgvuldig proces kan een beter resultaat voor stad en regio worden bereikt.

Op 21 oktober volgt een reactie van de provincie die oorspronkelijk van mening was dat het plan te veel afbreuk zou doen aan de huidige kwaliteiten van het gebied. Daarna heeft de gemeente het plan op diverse onderdelen aangepast. De provincie is blij met de aanpassingen, maar vindt dat een aantal belangrijke punten uit de zienswijze niet is verwerkt. De provincie wil de kwaliteiten van dit gebied beschermen en vindt het daarom van groot belang dat de punten uit de zienswijze alsnog worden verwerkt. Omdat het bestemmingsplan al door de gemeenteraad is vastgesteld is een reactieve aanwijzing de enige juridische mogelijkheid om te voorkomen dat onderdelen uit het plan in werking treden. De Omgevingswet biedt Gedeputeerde Staten de bevoegdheid om door een reactieve aanwijzing delen van een bestemmingsplan buiten werking te stellen. Gedeputeerde Staten nemen op 3 december een definitief besluit over de reactieve aanwijzing.

Op 3 december 2019 besluiten Gedeputeerde Staten van Noord-Holland dat de bestemming 'recreatie-vakantiepark' geen onderdeel meer mag uitmaken van het bestemmingsplan Enkhuizerzand en IJsselmeer, dat nodig is voor de herontwikkeling van het recreatieoord Enkhuizerzand. Geconstateerd is dat het gewijzigde plan in strijd is met de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals geformuleerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Daarom gaat de provincie over tot een reactieve aanwijzing. Dat zou het

einde van de herontwikkeling kunnen betekenen, want het nieuwe vakantiepark is de kostendrager voor alle andere ontwikkelingen in het gebied. Formeel luidt het besluit dat de bestemmingen 'recreatie-vakantiepark' en 'groen' en de bijbehorende regels *'geen deel blijven uitmaken van het bestemmingsplan, niet in werking treden en zoals hier boven beschreven te zijner tijd vervallen'*. Dit geldt voor het door de provincie vastgestelde 'aanwijzingsgebied', dat overigens niet precies is omschreven in de provinciale aanwijzing. Het conflict met de provincie loopt zelfs zo hoog op dat de gemeente Enkhuizen de gang naar de Raad van State maakt om toch gelijk te krijgen. De Raad van State oordeelt echter dat de gemeente Enkhuizen en de provincie om de tafel moeten gaan zitten om op deze manier de bezwaren weg te nemen. Dat overleg leidt tot een gewijzigde regelgeving voor aangepaste onderdelen, verwoordt in het herstelbesluit bestemmingsplan, en krijgt op 29 september 2020 het fiat van de gemeenteraad. De aanpassingen zijn onder meer regels aangaande zichtlijnen, een bouwvrije zone aan het IJsselmeer, een verlaging van het aantal vakantiehuizen van 200 naar 160, en borging van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Op 17 november 2020 laten Gedeputeerde Staten weten in te stemmen met het door de gemeenteraad genomen herstelbesluit bestemmingsplan.

Bespreking

Bij de analyse van de casus van de Vogelhoeksmolen vallen de volgende zaken op:

Ten eerste kan het Zuiderzeemuseum geen beroep doen op het windrecht op basis van het bestemmingsplan, de keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, de Leidraad of de monumentale status van de molen. De juridische bescherming van de molenbiotoop is gering.

Ten tweede heeft het Zuiderzeemuseum met succes haar netwerk op allerlei niveaus aangesproken, van ministerie, provincie tot lokale groepen en door uitgebreid de media op te zoeken. Ook de bevolking wordt aangesproken door het laten ondertekenen van een petitie. Uiteindelijk resulteert dat in een aanwijzing vanuit de provincie om delen van het bestemmingsplan buiten werking te stellen.

Ten derde volgt het Zuiderzeemuseum de formele procedure rond de wijziging van een bestemmingsplan door een zienswijze in te dienen. In totaal worden 73 zienswijzen ingediend. Dit leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op essentiële onderdelen (nokhoogte, bouw binnendijks, afstand tot museum).

Ten vierde is het belang van de molenbiotoop voor het Zuiderzeemuseum ondergeschikt aan de museale beleving, die uitgaat van een open beeld vanuit het museum op het IJsselmeer. Het museum zet in op het behoud van de cultuurhistorische waarde van het museum als geheel. Zij zoekt daarbij aansluiting bij het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Ten vijfde valt op dat in deze casus een beroep gedaan wordt op andere regels die te maken hebben met ruimtelijke ordening. Het betreft de Ecologische Hoofdstructuur, Natura 2000, Beschermd dorps- en stadsgezichten, de Welstandsnota, het Beeldkwaliteitsplan en het Vlekkenplan. Al deze documenten geven sturing aan de inrichting van de ruimte rond het museum.

Hensbroeker molen in Hensbroek, gemeente Koggenland

De casus van de Hensbroeker molen aan het Oudelandsdijkje, nummer 7, is beschreven door de Stichting De Westfriese Molens, sinds 2001 eigenaar van de molen. Daarvoor was de molen lange tijd eigendom van het Waterschap West-Friesland. Deze casus kenmerkt zich door het overleg tussen de verschillende betrokken partijen (gemeente, moleneigenaar en particuliere eigenaren/ondernemers), hetgeen resulteerde in het vastleggen van erfdiensbaarheden bij de notaris.

Beschrijving casus

De Hensbroeker molen is een maalvaardige poldermolen, een grondzeiler, gebouwd in 1866, met een vlucht van 25,80 meter en een uitslagcapaciteit van 30-50 m³/minuut. In het bestemmingsplan wordt de molenbiotop beschermd in een gebied van 400 meter rondom de molen (0-100 meter geen bebouwing; 100-400 meter: 1/30 rekenregel. Echter de gemeente kan ontheffing verlenen van deze regel in het bestemmingsplan. Het is in het recente verleden driemaal voorgekomen dat het bestuur van De Westfriese Molens door de gemeente gevraagd is om mee te werken aan een ontheffing. Het eerste geval ging over de vervanging van een oud pand door een grotere nieuwe woning. Het tweede geval betrof de bouw van een hoefsmederij aan Kerkweg 19 ter vervanging van oude opstallen. Het gebouw met een hoogte van 4,5 meter bevindt zich op circa 84 meter van de molen. Een derde geval betrof de uitbreiding van een kassenbedrijf aan het Oudelandsdijkje 9 met een kas van 3,5 meter hoog op een afstand van 82 meter (omgeven door bestaande schuren van circa 5,5 meter hoog en een kassencomplex met een hoogte van 3,2 meter daarachter.

Het bestuur van De Westfriese Molens hanteerde de volgende drie overwegingen om wel of niet mee te werken aan een ontheffing.

Maken we kans om de ontheffing tegen te houden?

Het bestuur schatte in dat economische motieven vaak zwaarder wegen dan de belangen van de molen. In het geval van de hoefsmederij en het kassenbedrijf is er sprake van een belang van een bedrijf. De kans dat de rechter die belangen zwaarder laat wegen dan de belangen van de molen is groot. Daarom heeft het bestuur getracht er zonder gerechtelijke tussenkomst uit te komen.

Is de verstoring van dien aard dat ze acceptabel is?

Het eerste geval - vervanging van een oud pand door een groter nieuw huis - gaf niet zoveel extra problemen qua windvang, maar de beplanting die er kwam, zou dat wel opleveren.

In het tweede geval betrof het de bouw van een hoefsmederij ter vervanging van bestaande opstallen.

Het derde geval betrof de uitbreiding van een naburig kassenbedrijf. De situering van de kas was zodanig (staande voor al bestaande kassen) dat die niet veel extra windbelemmering zou opleveren, maar de afdekking van de kassen met beplanting zou dat wel gaan doen.

In alle drie de gevallen werd dus niet meegewerkt aan verdere uitbreiding van de bebouwing/beplanting voor zover het windbelemmering zou gaan opleveren voor de molen.

Kunnen we verdere verstoring voorkomen c.q. in toom houden?

Het bestuur van de molenstichting heeft aan de bouwplannen eisen gesteld ten aanzien van de windvang. Het betreft de vorm en hoogte van de panden en de situering op de erven. Deze voorwaarden golden ook ten aanzien van de beplanting op het erf. Tevens liet het bestuur weten dat aan een eventuele verdere uitbreiding van de bebouwing/beplanting niet zal worden meegewerkt. Aan de beplanting zijn beperkingen gesteld qua hoogte en uitbreiding. Bij de uitbreiding van het naburige kassenbedrijf is overeengekomen dat de beplanting ter afscherming van de kassen niet hoger mag zijn dan de bovenkant van de kassen. Zo is er een snoeiplicht en mag er niet meer aangeplant worden dan er al stond.

Hensbroeker molen te Hensbroek, gemeente Koggenland.



Deze eisen zijn bij de notaris vastgelegd in een erfdiensbaarheid. Het is van belang is om de eisen schriftelijk te regelen en dat te doen via een notaris door een akte van erfdiensbaarheid.⁷ Andersoortige afspraken hebben naar de mening van het bestuur geen of weinig rechtskracht als het erop aankomt. Alleen een erfdiensbaarheid geeft zekerheid van de daarin opgenomen afspraken en via deze erfdiensbaarheid zijn die dan ook afdwingbaar.

In de zaak van de hoefsmederij aan de Kerkweg is de erfbepanting aan banden gelegd door een erfdiensbaarheid. Deze betreft zowel het uitzicht op de molen als ook de windvang.

De belangrijkste bepaling luidt :

“Het verbod van de eigenaar om rond en bij de woning de beplanting hoger te hebben dan drie meter boven het maaiveld, hetgeen inhoudt Normaal Amsterdams Peil plus zevenennegentig centimeter, dan wel dat de beplanting, hoger dan vijftien centimeter boven de molenwerf uitsteekt, zodat hierdoor het uitzicht en de windvang niet wordt belemmerd. Ten aanzien van het perceel van de hoefsmid/stoeterij is overeengekomen dat de bestaande solitaire bomen op normale groeihoogte mogen worden gehandhaafd en dat bij eventuele vervanging van deze bomen overleg dient te worden gepleegd met de eigenaren van het heersende erf over de groeihoogte. Over de strook grond naast de hoefsmid/stoeterij is overeengekomen dat toegestaan is een fruittuin van zogenaamde hoogstamfruitbomen te planten en te handhaven.”

Dan volgt er nog een bepaling dat bij het niet nakomen van of handelen in strijd met de bepalingen rustende op het dienend erf, er een boete van € 500,-- rust voor iedere dag dat de overeenkomst niet wordt nagekomen.

Daarnaast heeft het molenbestuur naast een erfdiensbaarheid ook een kettingbeding vastgelegd. De bedoeling van een ketting beding is om afspraken tussen de molenorganisatie en een andere partij (de eigenaar van het huis met opstallen) vast te leggen op een manier dat deze ook gelden voor een toekomstige eigenaar of pachter.

Een kettingbeding is een bepaling die stelt: *‘Als partij X ooit dit goed verkoopt aan een ander, dan is hij verplicht om daarbij af te spreken dat.....’*

Kettingbeding

Een kettingbeding bestaat in de kern uit twee eigenschappen:

1. De verplichting: bijvoorbeeld ‘Bij het gebruik van een vakantiewoning is het verplicht om mee te helpen in het onderhoud van de algemene groenvoorziening’
2. De ‘eerste schakel’ van het kettingbeding: in de eerste schakel wordt gesteld dat als de partij zijn goed verkoopt, hij moet bedingen dat ook de koper zich aan de bovenstaande verplichting houdt.

Daarnaast is het mogelijk (en vrijwel altijd wenselijk) om een boetebeding op te nemen bij het kettingbeding. Zonder boetebeding moet bij wanprestatie worden bewezen dat er schade is geleden en hoe hoog die schade was:

3. Boetebeding: worden de verplichtingen (waaronder het ‘kettingbeding’ zelf) uit het kettingbeding niet nagekomen, dan is een bepaalde (hoge) boete verschuldigd.

Een goed kettingbeding zal echter ook inhouden, dat als het goed verder wordt verkocht, het kettingbeding blijft gelden voor elke opvolgende eigenaar:

4. De ‘tweede schakel’ van het kettingbeding: in deze tweede schakel wordt opgenomen dat de partij die zijn goed verkoopt, niet alleen de verplichting, maar óók de eerste en tweede schakel van het kettingbeding moet opnemen, net als het boetebeding.

De tekst van het ketting beding luidde:

1. Stichting De Westfriese Molens gaat akkoord met de bouw van een garage/berging op voornoemd perceel, ofschoon deze garage/berging wordt gebouwd binnen de windcirkel van de molen van de polder Hensbroek, Oudelandsdijkje 7, 1711 SB HENS-BROEK, welke molen eigendom is van de genoemde stichting. Een en ander wordt gebouwd volgens de volgende maten: lang 9 meter, breed 5 meter en met een nokhoogte van eveneens 5 meter. Het gebouw komt op het erf van Oudelandsdijkje 11a te staan en evenwijdig met voornoemde dijk. (de afspraak)
2. De eigenaren van het perceel zullen SDWfM van te voren benaderen als zij aan de hierboven genoemde garage/berging iets veranderen willen dat invloed heeft op het volume van het bouwwerk. (de verplichting)
3. Artikel 2 is van overeenkomstige toepassing als eigenaren willen overgaan tot nieuwbouw van de garage/berging in een andere vorm en/of met maten groter dan genoemd in artikel I of uitbreiding willen van enige (andere) bebouwing op hun perceel. (de verplichting)

7.

Een erfdiensbaarheid is een zakelijk recht, en wel een last, waarmee een onroerende zaak - het dienend of lijdend erf - ten behoeve van een andere onroerende zaak - het heersend erf - is bezwaard. Een erfdiensbaarheid kan ontstaan door vestiging of door verjaring of kan door de wet worden opgelegd. De last die een erfdiensbaarheid op het dienende erf legt bestaat in een verplichting om op, boven of onder een der beide erven iets te dulden of niet te doen. (bron: Wikipedia).

4. Deze overeenkomst is een kettingbeding. Eigenaren verplichten zich door onder-tekening bij verkoop of uitgifte in erfpacht van hun perceel de koper c.q. erfpachter, alsmede alle bij de verkoop of erfpacht betrokken personen zoals een makelaar en notaris, van te voren van deze overeenkomst in kennis te stellen en alle bij de verkoop of erfpacht betrokken personen te melden dat deze overeenkomst overgaat op de nieuw eigenaar c.q. erfpachter en dat het een kettingbeding betreft, met de daarbij behorende verplichtingen daarin genoemd. (de eerste schakel)
5. De nieuwe eigenaar c.q. erfpachter verplicht zich door de koop of het in erfpacht nemen van het perceel deze overeenkomst in zijn geheel na te komen en dus bij verkoop of uitgifte in erfpacht dit kettingbeding over te dragen met alle verplichtingen daarin genoemd aan de nieuwe eigenaar of erfpachter, enzovoorts. (de tweede schakel)

Het is van belang om de hoogte van de beplanting vast te laten leggen ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil. Een formulering als bijvoorbeeld de beplanting mag niet hoger zijn dan 3 meter boven het maaiveld, is maar betrekkelijk, want als de grond om welke reden dan ook opgehoogd wordt, mag de beplanting ook hoger worden, immers, de hoogte van het maaiveld is relatief. De maten vastleggen ten opzichte van NAP geeft een vaste maat waaraan altijd gerefereerd kan worden. Ook afstanden dienen te worden vastgelegd. Aanbevolen wordt geen formuleringen op te nemen in de trant van: “er mag niet dichterbij gebouwd worden dan de huidige bebouwing” of “meer beplanting dan in 2019 aanwezig is, is niet toegestaan” of iets dergelijks. Dit is te vrijblijvend; na 20 jaar weet niemand meer wat er stond in 2019.

Bij de bouw van het woonhuis aan de overzijde van de vaart aan de Oostdijk 1 kwam het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier in het geweer. Dit huis was gesitueerd aan de overzijde van de vaart met een nokhoogte van circa 5,7 meter op een afstand van 84 meter van de molen. Het Hoogheemraadschap legde de bouw stil omdat er binnen de windcirkel van de keur werd gebouwd zonder vergunning daarvoor. Dat was gebeurd voordat de Stichting Westfriese Molens hiermee aan de gang ging. De bouw heeft een jaar stil gelegen en is daarna in onderling goedvinden hervat. Het HHNK evenwel heeft geen nadere regeling getroffen voor de beplanting.

Bespreking

Bij de analyse van de casus van de Hensbroekermolen vallen de volgende zaken op. Ten eerste hanteert het bestuur van De Westfriese Molens het overlegmodel. De molen-eigenaar heeft belang bij het handhaven van goede windvang, terwijl derden (nieuw-) bouwplannen willen realiseren. De gemeente is betrokken bij het verlenen van de vergunning en de ontheffing van het bestemmingsplan.

Ten tweede heeft het bestuur een risicoafweging gemaakt waarbij de kans op succes van een gerechtelijke procedure bij de rechter is afgewogen tegen de ernst van de inbreuk op de molenbiotoop en de mogelijkheden om toekomstige inbreuken op alternatieve wijze te regelen.

Ten derde worden gemaakte afspraken tussen de molenorganisatie en de betrokken particulieren vastgelegd in een erfdiensbaarheid, waarbij afstanden in absolute zin werden vastgelegd (afstanden in meters, hoogten ten opzichte van NAP). Een erfdiensbaarheid is juridisch afdwingbaar.

Ten vierde zijn de verplichtingen vastgelegd in een kettingbeding; dit betekent dat de aangegane afspraken en verplichtingen niet alleen gelden voor de huidige eigenaar of gebruiker, maar bij verkoop ook overgaan op de toekomstige eigenaar of gebruiker(s).

Ten vijfde heeft het hoogheemraadschap met een beroep op de waterschapskeur de bouw van een woonhuis stilgelegd omdat binnen de molenbiotoop zonder vergunning van het waterschap werd gebouwd.

Poldermolen Geldermalsen, gemeente West-Betuwe, Gelderland

Deze casus betreft het instellen van een molenbiotoop van een poldermolen in het bestemmingsplan te Geldermalsen. Deze poldermolen, een achtkantige grondzeiler, met een vlucht van 27,75 meter, gebouwd in 1772, is aangewezen als rijksmonument. De molen is in eigendom van de Molenstichting voor het Gelders Riviereengebied.

Weliswaar is dit geen Noord-Hollandse molen, maar gezien het belang van de uitspraak van de Raad van State in deze zaak wordt deze toch besproken. Het geeft aan dat het wel degelijk mogelijk is om een molenbiotoop in bestemmingsplannen te vestigen of aan te passen aan de provinciale richtlijnen. Bij besluit van 30 oktober 2018 heeft de raad van de gemeente Geldermalsen (thans: de gemeente West-Betuwe) het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen”, waarin de molenbiotoop van de poldermolen aan de Watermolenweg is opgenomen, opnieuw vastgesteld. Het plan voorziet in een actualisering van de planologische regimes van de bedrijventerreinen in en rond de kern Geldermalsen.

Op 6 november 2019 heeft de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in het beroep dat door een ondernemer op het bedrijventerrein was aangespannen.⁸

8
Het betreft zaaknummer
201809755/1/R1,
ECLI:NL:RVS:2019:3744 (<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2019:3744>)

Beschrijving casus

Procesverloop

Tegen het raadsbesluit van 30 oktober 2018 heeft een ondernemer van een bedrijf op het bedrijventerrein [appellante] beroep ingesteld. De raad heeft een verweerschrift ingediend. De ondernemer heeft nadere stukken overlegd. Molenstichting voor het Gelders Rivierengebied heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Overwegingen

Het plan voorziet in een actualisering van de planologische regimes van het bedrijventerrein in en rond de kern Geldermalsen. Het beroep van [appellante] is gericht tegen het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" wat betreft haar perceel, voor zover daaraan tevens de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" is toegekend. Dit leidt volgens haar tot een onevenredige beperking van de toekomstige bouw mogelijkheden op haar perceel, omdat daarmee de voorheen bij recht toegestane bouwhoogte aanzienlijk is verlaagd.

Het inlichten over de besluitvorming

[Appellante] betoogt dat de raad haar na de uitspraak van de Afdeling van 25 oktober 2017 ten onrechte niet heeft ingelicht over het vervolg van de procedure. Dit had volgens haar wel in de rede gelegen omdat zij de enige belanghebbende is bij het nu bestreden besluit. Ook heeft de raad ten onrechte geen poging ondernomen om met haar minnelijk overleg te voeren.

De Afdeling stelt vast dat het plan op de wettelijk voorgeschreven wijze is bekendgemaakt. Noch uit de Wet ruimtelijke ordening, noch uit enig andere wet vloeit de verplichting voort dat de raad gehouden is tot het doen van een persoonlijke kennisgeving in een geval als hier aan de orde. Ook is er geen rechtsregel die de raad verplicht tot het voeren van minnelijk overleg.

Toetsingskader

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.



**Poldermolen te
Geldermalsen, gemeente
West-Betuwe**

Inhoudelijk

Molenbiotoop. [Appellante] stelt dat de raad ten onrechte opnieuw de aanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop" heeft toegekend aan haar perceel. Dit leidt volgens haar tot een onevenredige beperking van de bouw mogelijkheden op haar perceel. Gelet op de uitkomsten van het locatiespecifiek onderzoek had de raad volgens haar moeten besluiten de betrokken dubbelbestemming niet op haar perceel te leggen, dan wel minder beperkingen te stellen aan haar bouw mogelijkheden. Weliswaar is voorzien in een afwijkingsbevoegdheid, maar of een omgevingsvergunning wordt verleend voor het verhogen van haar bebouwing hangt af van een toekomstige afweging. Door deze rechtsonzekere situatie is sprake van een aanzienlijke daling van de waarde van het bedrijfsperceel, aldus [appellante] Zij verwijst in verband met het voorgaande naar het rapport van SPA WNP Ingenieurs van 23 november 2018 alsmede de door deze opgestelde "second opinion molenbiotoop" van 27 februari 2019.

Omgevingsverordening Gelderland

2.8.2 Molenbiotoop

Artikel 2.8.2.1 Molenbiotoop

1. In bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de Molenbiotoop wordt geen nieuwe bebouwing danwel beplanting toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet voor de molens staande en gelegen in het Nederlands Openluchtmuseum te Arnhem.

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Geldermalsen

20.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop

20.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop" zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

20.3.2 Bouwregels

Op de in 20.3.1 bedoelde gronden, gelden, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regels:

- a. binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wijk van de molen (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);
- b. binnen de zone gemeten van 100 m tot een afstand van 400 m gemeten vanaf het middelpunt van de molen, mogen geen hogere bouwwerken worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:

$$H = X/75 + 2,79$$

Waarin:

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)

X = de kortste afstand in meters vanaf het gebouw tot de wiken van de molen;

- c. bestaande bouwwerken waarvan de hoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a en sub b zouden zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde in sub a en sub b. Het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van deze gebouwen is toegestaan, mits de afwijking in bouw- en goothoogte niet wordt vergroot. Tevens is vervangende nieuwbouw (=herbouw) van deze gebouwen toegestaan mits dit plaatsvindt op dezelfde locatie én de afwijking in oppervlakte, bouw- en goothoogte niet wordt vergroot.

>

20.3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.3.2. voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), onder voorwaarde dat de windvang van de molen en/of de waarde van de molen als beeldbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

Ten aanzien van die beperkingen van de planregels merkt de Afdeling op dat op basis van een concreet bouwplan op grond van de planregels een omgevingsvergunning kan worden verkregen waarmee bebouwing kan worden toegestaan die afwijkt van de planregels. Gelet hierop ziet de Afdeling niet dat onvoldoende rekening is gehouden met de (financiële) belangen van [appellante] bij hogere bouw mogelijkheden. De Afdeling merkt hierbij op dat de raad ter zitting heeft toegelicht dat het voor het perceel van [appellante] niet irreëel is dat naar aanleiding van een concreet bouwplan daadwerkelijk gebruik zal worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. Zo kan een concreet bouwplan zo worden vormgegeven dat er geen relevante aantasting van de windvang van de molen plaatsvindt. Voorts acht de Afdeling in dit verband het niet ondenkbaar dat het treffen van compenserende maatregelen kan bijdragen aan de conclusie dat naar aanleiding van een concreet bouwplan de afwijkingsbevoegdheid wordt toegepast. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het kappen van omliggende bomen.

Conclusie

Nu niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling Bestuursrechtspraak geen aanleiding om het beroep gegrond te verklaren. Wel dienen de regels van het bestemmingsplan te worden aangevuld met: *"Het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van bestaande gebouwen is toegestaan, mits de afwijking in bouw- en goothoogte niet wordt vergroot. Tevens is vervangende nieuwbouw (=herbouw) van deze gebouwen toegestaan mits dit plaatsvindt op dezelfde locatie én de afwijking in oppervlakte, bouw- en goothoogte niet wordt vergroot."*

Bespreking

Bij de analyse van de casus van de poldermolen van Geldermalsen vallen de volgende zaken op:

Ten eerste geeft de uitspraak aan dat een gemeente een molenbiotoop in een bestemmingsplan kan opnemen zonder dat hiermee direct aannemelijk is dat dit zal leiden tot beperkingen voor toekomstige bouwplannen, omdat veelal ook een ontheffingsclausule is opgenomen.

Ten tweede mogen op grond van de provinciale verordening in de omgeving van een werkende en functionerende molen bepalingen over een molenbiotoop in het bestemmingsplan worden opgenomen om de windvang te waarborgen.

Ten derde geeft de uitspraak aan dat, indien een molenbiotoop is opgenomen in een provinciale verordening, hieraan door de rechter gewicht toegekend kan worden bij de belangenafweging.

Ten vierde wordt in de uitspraak aangegeven dat bij het verlenen van een ontheffing van de bepalingen van de molenbiotoop compenserende maatregelen genomen kunnen worden om de gevolgen van een bouwplan voor de windvang te compenseren (bijvoorbeeld het kappen van omliggende bomen).

Ten vijfde is van belang dat de vrijwaringszone – molenbiotoop in het bestemmingsplan is geformuleerd als “gronden primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element”. Aangezien in het Rijksmonumentenbeleid voor molens⁹ in 2018 het zwaartepunt is verlegd van een maalvaardig monument naar een functionerend monument op de originele locatie, wordt tegenwoordig de situeringswaarde een groter belang toegekend. De formulering in het bestemmingsplan sluit daarop aan.

Ten zesde geeft de Raad van State in een eerdere uitspraak in deze zaak aan dat de gemeenteraad de nieuwe bouw mogelijkheden in de molenbiotoop mag beperken, omdat in de aanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop het belang van de molen als werktuig wordt benadrukt.¹⁰

Ten zevende wordt in de uitspraak aangegeven dat de gemeenteraad niet is gehouden om een belanghebbende over het vervolg van een procedure apart te informeren en ook niet om overleg te voeren. Dit geeft nogmaals aan dat moleneigenaren er goed aan doen om de wijzigingen van ruimtelijke plannen binnen de 400 meter van molenbiotoop goed te monitoren. (www.overheid.nl onder “Berichten over uw buurt”)

Lessen uit casussen

Uit de vijf geanalyseerde casussen kunnen de volgende bevindingen worden afgeleid. Elke casus kent zijn eigen aanpak omdat de omstandigheden in elk geval anders kunnen zijn.

Voortraject

- Het opnemen van een molenbiotoop in een bestemmingsplan of de keur van het waterschap geeft in ieder geval een eerste formele aanleiding om bezwaar te kunnen maken (als belanghebbende) in geval van een inbreuk op de molenbiotoop. Het biedt, gezien de bevoegdheid van gemeenten om ontheffingen te verlenen, geen garantie voor een 100% bescherming.

9. Het Rijksmonumentenbeleid voor molens is vastgelegd in de brochure “Een toekomst voor molens”. Zie: <https://www.cultureelerfgoed.nl/binaries/cultureelerfgoed/documenten/publicaties/2018/01/01/een-toekomst-voor-molens/Een-toekomst-voor-molens.pdf>. De verschillende waarderingscriteria om de waarde van een molen te bepalen zijn opgenomen in bijlage 1 van de brochure.

10. <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2017:2909> onder punt 33.4

11. Via: www.overheid.nl/attenderingsservice

12. Het is (nog) niet duidelijk in hoeverre bij gerechtelijke procedures een beoordeling tegen een nulprocedure wordt geaccepteerd.

- Het bewaken van het gehele traject van structuurvisie, beeldkwaliteitsplan, ontwerp-bestemmingsplan tot bestemmingsplan is van belang omdat er dan mogelijkheden zijn om de bescherming van de molenbiotoop in de plannen te laten opnemen. Het biedt tevens aanknopingspunten in een bezwaar- of beroepsprocedure. De bewaking kan veelal gebeuren door de gemeentelijke en provinciale politiek te volgen.¹¹

Strategie

- De strategieën voor molenorganisaties bij een (dreigende) inbreuk op de molenbiotoop kunnen variëren tussen het voeren van overleg met de betrokken partijen, het mobiliseren van de publieke opinie, het beïnvloeden van de plaatselijke politiek tot het aangaan van gerechtelijke procedures (zienswijze, bezwaar, kort geding, rechtbank, Raad van State).
- Een risicoafweging vooraf omtrent de succeskans bij een gerechtelijke procedure kan bepalend zijn voor de te kiezen strategie (overleg of conflict). Hierbij speelt ook de bereidheid tot samenwerking van de andere partijen een rol evenals hun betrouwbaarheid. Bij de risico afweging zou een scenario analyse gebruikt kunnen worden.
- Indien na overleg afspraken worden vastgelegd, dient dit schriftelijk te gebeuren op een zo exact mogelijke manier en zodanig dat dit afdwingbaar is of gerechtelijk stand houdt. Een erfdienstbaarheid is een juridische manier om dit tussen partijen vast te leggen. Ook kan een kettingbeding overeengekomen worden tussen partijen die de geldigheid regelt van de afspraken voor toekomstige eigenaren of pachters.

Beoordeling inbreuk

- Naast het afstandscriterium in de biotoopformule, wordt de ernst van de verstoring van de windvang ook vaak beoordeeld op de overheersende windrichtingen (windroos) en mate van verslechtering van de molenbiotoop als geheel (afgemeten tegen de huidige situatie).
- Een beoordeling van de verslechtering in historisch perspectief vindt niet plaats; er wordt gekeken naar een verslechtering ten opzichte van de bestaande huidige situatie en niet ten opzichte van een nulmeting. Als nulmeting zou de Molenbiotoop-inventarisatie 2006 gebruikt kunnen worden, aangezien dit een onderbouwde referentie is.¹²
- In geval van een belangenafweging door de rechter worden vaak economische belangen afgezet tegen het belang van de windvang. Een kapitalisatie van het maatschappelijk belang van het erfgoed, de waarde voor toerisme en recreatie, de derving van inkomsten uit productie bij verminderde windvang, de kosten van instandhouding van de molen en de uren van vrijwilligers vindt niet plaats.
- Op het gebied van ruimtelijke ordening zijn er meerdere wetten en regelingen waar bij een procedure omtrent de molenbiotoop kan worden aangehaakt.

- Bij gerechtelijke procedures is het van belang om argumenten goed te onderbouwen. Over het algemeen hecht een rechtbank aan (onafhankelijke) rapporten van deskundigen. Als blijkt dat een gemeente bij wijzigingen van bestemmingsplannen of het verlenen van vergunningen geen of onvoldoende rekening heeft gehouden met een molenbiotop, dan biedt dit een grotere kans op succes bij een procedure.
- Een vestiging van een molenbiotop in een bestemmingsplan betekent niet automatisch dat derden in hun (toekomstige) belangen worden geschaad als in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid door de gemeenteraad is opgenomen.
- Om te voorkomen dat een molenorganisatie niet ontvankelijk wordt verklaard bij gerechtelijke procedures, is het van belang dat in de statuten onder doelstelling expliciet wordt aangegeven dat onder het behoud van de molen ook de biotop wordt begrepen.

Algemeen

- Aan de hand van de verschillende casussen zijn er allerlei bronnen gezocht die kunnen worden gebruikt bij het onderbouwen van argumenten om de molenbiotop te beschermen.

Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de voorgaande hoofdstukken kunnen de volgende conclusies getrokken worden en aanbevelingen worden gedaan.

Molenbiotop in historisch perspectief

Betrek de verslechtering van de molenbiotop door de jaren heen bij een nieuwe inbreuk door te verwijzen naar de molenbiotopinventarisatie uit 2006.

Stel periodiek (bijvoorbeeld elke 10 jaar) de kwaliteit van molenbiotop vast om de voortschrijdende verslechtering in kaart te brengen. Vraag op provinciaal en landelijk niveau aandacht voor de voortschrijdende verslechtering van de molenbiotopen.

Theorie molenbiotop

Draag uit dat er twee methoden zijn om initieel te bepalen of er sprake kan zijn van belemmering van de windvang, te weten de molenbiotopformule van De Hollandse Molen en de 1:100-regel. De molenbiotopformule verdient daarbij de voorkeur vanwege de onderbouwde theoretische basis. Zorg voor vastlegging van de molenbiotop in de provinciale regelgeving en in de omgevingsplannen conform één van deze twee methoden. Hanteer drie stappen om te bepalen of de windvang wordt belemmerd door een nieuwe ontwikkeling binnen de molenbiotopcirkel van 400 meter (molenbiotopformule, kwaliteit van de molenbiotop en windroos).

Wet- & Regelgeving

Streef naar toepassing van de molenbiotopformule voor alle molenbiotopen in Noord-Holland of de 1:100-regel uit de Leidraad¹ voor alle molenbiotopen in landelijk gebied en de molenbiotopformule voor stedelijk gebied in Noord-Holland.

Casussen inbreuken op molenbiotop

Zorg voor een adequate bewaking van de diverse ruimtelijke plannen die van invloed zijn op de molenbiotopen. Gebruik de onderzochte casussen om de molenorganisaties door middel van een workshop te instrueren over de werkwijzen bij een (voorgenomen) inbreuk op de molenbiotop en het creëren van draagvlak voor behoud van een goede molenbiotop. Stel een procedure vast om de economische belangen van een molenorganisatie vast te stellen bij een inbreuk op de molenbiotop.

Zorg voor juridische ondersteuning en een adequate onderbouwing van argumenten bij gerechtelijke procedures.

1. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland.

OVERZICHT HANDIGE HYPERLINKS**UIT ANALYSES**

Bij de vier analyses van de verschillende casussen zijn een aantal internetsites gezocht, die handig kunnen zijn bij het nastreven van een goede molenbiotoop.

Deze hyperlinks geven informatie over de diverse aspecten rond molenbiotopen. Dit overzicht is ook opgenomen in de website van de Noord-Hollandse Molenfederatie (www.molensnh.nl)

Onderwerp en hyperlink internetsite**Historisch perspectief***Overzicht historische ontwikkelingen molenbiotoop*

- www.topotijdreis.nl

Theorie*DHM - Rapport “De inrichting van de omgeving van molens”; 1982*

- <https://www.molens.nl/molenbiotoop/biotoopformule/> (onderaan de webpagina)
- <https://www.molens.nl/nl/wp-content/uploads/2019/11/Rapport-DHM-1982-De-Inrichting-van-de-Omgeving-van-Molens-deel-1-blz-1-34-H-1-t-m-4.pdf>
- <https://www.molens.nl/nl/wp-content/uploads/2019/11/Rapport-DHM-1982-De-Inrichting-van-de-Omgeving-van-Molens-deel-2-blz-35-65-H-5-t-m-7-en-bijlagen.pdf>
- *H.A. Visser: Zwaaiende Wieken(1946)*
- *Beschrijving molenbiotoopformule*
- <http://www.molenbiotoop.nl/content.php?page=2.2.1>

Kwaliteit van de molenbiotoop*Inventarisatie kwaliteit molenbiotoop 2006*

- <http://noord-holland.molenbiotoop.nl/>
- <http://www.molensnh.nl/downloads/Molenbiotoopinventarisatie%20apport-NH-2006.pdf>
- *Inventarisatie kwaliteit molenbiotoop meetmethode en resultaten*
- <http://onderzoek.molenbiotoop.nl/>
- *Hoogtemeting: Actueel Hoogtebestand Nederland*
- <https://www.ahn.nl/ahn-viewer>

Windroos: de windrichting en kracht voor de hoofdweerstations in Nederland

- <https://www.knmi.nl/nederland-nu/klimatologie/grafieken/maand/windrozen>
- <https://www.knmi.nl/kennis-en-datacentrum/uitleg/windrozen>

Beplanting*Meten van de hoogte van bomen*

- <https://toverleven.cultu.be/hoogte-van-een-boom-meten>
- <http://dendrologie.nl/wp-content/uploads/Het-meten-van-de-hoogte-van-bomen.pdf>
- <https://www.monumentaltrees.com/nl/content/hoogteschatten/>
- *Maximale groeihoogte boom of struik*
- <https://www.bomenbieb.nl/>
- <https://florakompas.nl/>
- *Invloed beplanting op windvang*
- <https://edepot.wur.nl/117588>

Wetgeving*Omgevingswet 2016*

- <https://www.omgevingswetportaal.nl/binaries/omgevingswet-portaal/documenten/publicaties/2016/03/23/de-omgevingswet-staatsblad/de-omgevingswet-in-het-staatsblad.pdf>
- *Erfgoedwet 2017*
- <https://wetten.overheid.nl/BWBR0037521/2017-09-01>
- *Besluit Kwaliteit Leefomgeving 2019*
- <https://www.omgevingswetportaal.nl/binaries/omgevingswet-portaal/documenten/publicaties/2019/12/19/besluit-kwaliteit-leefomgeving-bkl-geconsolideerde-versie/Bkl+-geconsolideerde+versie.pdf>

Regelgeving*Omgevingsverordening NH 2020 (ontwerp)*

- https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Projecten/Omgevingsvisie/Omgevingsverordening
- *Provinciale Ruimtelijke Verordening NH 2019*
- https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Omgevingsvisie_en_PRV/Beleidsdocumenten/Provinciale_Ruimtelijke_Verordening_juni_2019.pdf
- *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (1:100-regel)*
- <https://leidraadlc.noord-holland.nl/wp-content/uploads/2018/03/Molenbiotopen.pdf>

Landelijk gebied N-H

- <https://noord-holland-extern.tercera-ro.nl/MapView/> (onder Ontwerp Omgevingsverordening 2020 en vervolgens selecteren het vakje Landelijk gebied)
- *Bijzonder Provinciaal Landschap*
- <https://noord-holland-extern.tercera-ro.nl/MapView/> (onder Ontwerp Omgevingsverordening 2020 en vervolgens selecteren één van de vakjes onder Kernkwaliteiten Bijzonder Provinciaal Landschap)
- *Keur HHNK – beschrijving molenbiotoop*
- <https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Hoogheemraadschap%20Hollands%20Noorderkwartier/CVDR418618.html>
- <https://www.hhnk.nl/document>
- *Molenbiotoop in bestemmingsplannen*
- <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer>
- *Monumentenregister*
- <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/>
- *Natura 2000-gebieden*
- <https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/gebiedendatabase.aspx?subj=n2k&groep=8>
- *Ecologische Hoofdstructuur (kaarten)*
- <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2012/10/29/ehs-kaarten-per-provincie/lp-i-m-0000002686.pdf>
- *Beschermde dorps- en stadsgezichten*
- <https://rce.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=Beschermde%2DStads%2Den%2DDorpsgezichten>
- *Beeldkwaliteitsplan (voorbeeld waarin molens zijn opgenomen zijn)*
- <https://www.hollandskroon.nl/sites/default/files/2016-08/Beeldkwaliteitsplan%20Wieringen%202011%20-%20deel%201%20kernkwaliteiten%20en%20visie.pdf>
- *Vlekkenplan (voorbeeld)*
- <https://www.hollandskroon.nl/sites/default/files/2017-12/stedenbouwkundige%20uitwerking%20definitief.pdf>

Juridische procedures

- *Bewaken aanvragen omgevingsvergunning*
- <https://www.overheid.nl/attenderingsservice>
- *Procedure wijziging bestemmingsplan*
- <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/bestemmingsplan/procedure/bestemmingsplan/stapsgewijs/>

Erfdienstbaarheden (artikel 70 -84 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek)

- <https://wetten.overheid.nl/jci1.3:c:BWBR0005288&boek=5&titeldeel=6&z=2018-09-19&g=2018-09-19>
- *Kettingbeding*
- <http://www.wetrecht.nl/kettingbeding/>
- *Bezwaar- /beroepsprocedures*
- <https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/wet-algemene/vragen-antwoorden/wettelijk-kader/zienswijzen-bezwaar/beroepsgang-geregeld/>
- <https://www.rechtspraak.nl/Onderwerpen/Omgevingsvergunning>
- *Kortgedingprocedure*
- <https://zakelijk.infonu.nl/juridisch/69808-het-kort-geding.html>
- *Uitgebreide procedure bij ontheffing bestemmingsplan*
- <https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/wet-algemene/vragen-antwoorden/wettelijk-kader/voorbereidingsproc/verloopt-procedure/> Het verschil tussen de reguliere en uitgebreide procedure is dat bij de uitgebreide procedure de mogelijkheid bestaat om een zienswijze in te brengen.
- *Reguliere procedure bij ontheffing bestemmingsplan*
- <https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/wet-algemene/vragen-antwoorden/wettelijk-kader/voorbereidingsproc/bepaalt-bevoegd/#Wijzigenvanreedsvergundeactiviteiten> Bij de reguliere procedure kan geen zienswijze ingediend worden. De gemeente beslist eerst; tegen deze beslissing kan dan beroep/ bezwaar aangetekend worden.
- *Relativiteitsvereiste*
- <http://www.bezwaar-en-beroep.nl/relativiteitsvereiste-bestuursrecht/> Er dient een verband te zijn tussen de bezwaarmaker, het besluit en de ingebrachte bezwaren.
- *Belanghebbende*
- <https://wetten.overheid.nl/jci1.3:c:BWBR0005537&hoofdstuk=1&titeldeel=1.1&artikel=1:2&z=2020-07-01&g=2020-07-01>
- <https://www.dirkzwager.nl/kennis/artikelen/belanghebbende-in-het-bestuursrecht/>
- *Eigenaar of pachter van een perceel*
- <https://perceelloep.nl/>

Public Relations

- *Petitie starten*
- www.petities.nl



Molen de Gouden Engel in Koedijk.

Colofon

Uitgave: Noord-Hollandse Molenfederatie
Productiebegeleiding: Uitgeverij Noord-Holland,
Wormer
Auteur: M.G. Eykelenboom
Met dank aan: Eric Zwijnenberg, Bart Slooten,
Evert Verhoeven
Beeld- en tekstredactie: Peter Roggeveen, Zaandam
Ontwerp: Rolf Kliffen, Zaandam
Productie: Drukwerkconsultancy, Bunnik

Bij de beeldselectie is getracht de belangen van rechthebbenden te waarborgen. Wie desondanks meent rechten te kunnen doen gelden, wordt verzocht contact op te nemen met de uitgever.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur.

© 2021 Noord-Hollandse Molenfederatie

ISBN 978-94-92335-30-2

NUR 648

www.molensnh.nl

Verantwoording foto's/afbeeldingen

- Eric Zwijnenberg, omslag (midden)
- Jurre Riphagen, pagina 2, 38, 43
- Klaas Zaal, flaptekst achter, pagina 6, 79, 106/107
- Vereniging De Zaaansche Molen, omslag links, pagina 8, 11, 22, 32/33, 39
- Vereniging De Wieringer Molens/Rien Eykelenboom, flaptekst voor, pagina 12, 14 onder, 16 onder en boven, 17
- Huygens Instituut voor Nederlandse Geschiedenis/ Registers van de Hollandse grafelijkheid 1299-1345, pagina 14 boven
- Stadsarchief Amsterdam, pagina 18, 19 (Frans Busselman), 72 (Martin Alberts), 57
- Stichting Krijtmolen d'Admiraal/Harm-Ydo Hilberdink, pagina 21
- Gemeentearchief Zaanstad, pagina 29 boven (Wim de Jong)
- Wim Egas, pagina 29 onder
- Mika Ruiten, pagina 40
- Kaart Leidraad. Provincie Noord-Holland/Stichting Molendatabase, pagina 61
- Monumentenzorg en Archeologie gemeente Alkmaar/collectie Regionaal Archief Alkmaar, pagina 68
- Maarten Hoedeman, pagina 86
- Impressie bouwplan. Zuiderzeemuseum, pagina 87
- Wim Koree, pagina 91
- Henk ten Bos, pagina 97