

# Vrijwaringszone - molenbiotoop

## Molenbiotoop

Voor het behoud van de molen 'De Rozenboom' aan de Westweg in Krabbendijke is het van belang dat deze technisch kan blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor nodig.

Bebouwing en begroeiing in de nabijheid van een molen veroorzaken windbelemmeringen, waardoor rendementsverlies ontstaat. Een geringe windsnelheidsreductie kan een merkbare vermindering van het vermogen van de molen tot gevolg hebben. Bebouwing en begroeiing kunnen leiden tot turbulentie, met als gevolg sterk wisselende windkrachten op het wiekenkruis en de askop van de molen. Hierdoor kan schade ontstaan.

Het is vanuit het molenbelang dan ook wenselijk beperkingen te stellen aan de hoogte van bebouwing en begroeiing. Het gebied waarbinnen beperkingen gelden wordt molenbiotoop genoemd.

## Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland

De Provinciale ruimtelijke Verordening Zeeland schrijft voor op welke wijze er in bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van traditionele windmolens, zoals die in Krabbendijke.

- In een bestemmingsplan worden op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 100 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen geen nieuwe bebouwing en beplanting wordt toegelaten hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wieken.
- In een bestemmingsplan worden voorts op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen een zekere mate van vrije windvang is gewaarborgd.

Bestaand gebruik en bestaande bebouwing zijn hiervan uitgezonderd. In de verordening zijn onder 'bestaand' ook de geldende planologische mogelijkheden begrepen. Er is dus sprake van een afweging tussen de bestaande planologische rechten en de cultuurhistorische belangen van de windmolen.

## Molen 'De Rozenboom'

Ten aanzien van de molen geldt het volgende.

- Er is sprake van een grondzeiler. Een grondzeiler is een windmolen die vanaf de grond kan worden bediend. Door de gedrongen bouw scheren de draaiende wieken over het erf rondom de molen.
- De omgeving van de molen wordt door de vereniging De Hollandsche Molen gewaardeerd als bedenkelijk.
  - De molen ligt aan de rand van de kern aan de Oude Rijksweg/Westweg.
  - Ten noordwesten van de Oude Rijksweg ligt bebouwing (kern Krabbendijke).
  - Ten zuidwesten bevinden zich agrarische percelen met veelal fruitteelt.
  - Op basis van de website en handleiding wordt het gebied gewaardeerd als gesloten gebied.

**Afweging**

De gemeente erkent het belang van behoud van de molen. Een molenbiotoop (inclusief richtafstanden en richthoogten) wordt beschouwd als één van de afwegingsfactoren bij het beoordelen van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen.

Het gemeentebestuur is van mening dat de molenbiotoop niet altijd onverkort kan of moet worden toegepast. De mate waarin de molenbiotoop van een molen planologisch-juridisch moet worden beschermd, moet het resultaat zijn van een afweging van alle in het geding zijnde belangen en rechten in het gebied. Het volgende is afgewogen.

- Binnen 100 en deels binnen 400 meter van de molen is bestaande bebouwing hoger dan op basis van de formule is toegestaan.
- Bestaande planologisch-juridische rechten binnen 100 en 400 meter van de molen, zoals bouwvlakken en bouwhoogten zijn gerespecteerd en overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de kern.
- De bestaande bouwhoogten variëren van 4 tot 10 meter. Er wordt geen hogere bebouwing of beplanting toegestaan dan reeds planologisch-juridisch is toegestaan.
- Nieuwe bouwwerken zijn mogelijk, voor zover deze in het reeds geldende bouwregime passen.
- Nieuwe ontwikkelingen (herstructurering, bouwplannen en dergelijke), buiten de reeds toegestane planologisch-juridisch toegelaten ontwikkelingen, zijn binnen 100 en 400 meter van de molen niet voorzien in het bestemmingsplan.
- De molen is niet bedrijfsmatig in gebruik. Terughoudendheid bij het opnemen van bepalingen van bouwhoogten en hoogte van beplanting is op zijn plaats.

Dit betekent dat op meer dan 100 meter van de molen geen beperkingen noodzakelijk zijn. Er is in het geldend planologisch-juridisch regime reeds voldoende windvang gewaarborgd. Voor de zone binnen 100 meter wordt voorzien in een algemene aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.