

Kredietvoorstel verplaatsing Sint Anthoniusmolen Kessel

Nr.	Vraag:	Antwoord:												
	<p><u>De heer S. Janssen, fractie Lokaal Peel en Maas:</u> Veel vragen die wij gesteld hebben worden beantwoord met het volgende antwoord: "Dit zal in het kader van de bestemmingsplanprocedure of wijziging omgevingsplan meegenomen worden". Dit antwoord kan ik volgen maar als er aan de voorkant al duidelijkheid is over bepaalde zaken dan kan dit meegenomen worden in de beoordeling of het wenselijk is om tot verplaatsing over te gaan. Is en beetje kip/ei benadering. Voor ons zou dit van belang zijn om nu een goede afweging te maken. Als we nu ja zouden zeggen en tijdens de behandeling van de bestemmingsplan procedure tot de conclusie komen dat het toch niet zo'n goed idee is hebben we tijd en geld besteedt.</p>													
1	<p>Welke (woning)bouw (on)mogelijkheden zijn er bij het laten staan van de molen op de huidige locatie of het verplaatsen naar de voorgestelde locatie? Concreet:</p> <p>a) in welke mate is woningbouw in plan Anthoniushof (on)mogelijk wanneer de molen blijft staat. Welke maximale bouwhoogten zijn van toepassing binnen de huidige molenbiotoop en de situatie als de molen verplaatst wordt? Klopt het dat binnen de huidige en toekomstige molenbiotoop de molenbiotoop formuleⁱ wordt toegepast voor het bepalen van de maximale bouwhoogten?</p> <p>b) Zijn er aspecten rondom de komst van de Plus Supermarkt die de verplaatsing van de molen noodzakelijk maken. Denk aan ophoging van de supermarkt, woningen.</p> <p>c) Welke eventuele ontheffingsmogelijkheden zijn er om maximale bouw in de huidige molenbiotoop mogelijk te maken? Dit n.a.v. een uitspraak van de woningbouwcorporatie in Dagblad de Limburger.</p> <p>d) Graag zien wij een totaalplaatje van alle ontwikkelingen die er in die hoek van Kessel lopen?</p>	<p>a) Als de molen blijft staan, kan het plan van Anthoniushof in deze vorm niet gerealiseerd worden. In het ontwerpbestemmingsplan Anthoniushof zijn de bepalingen uit het huidige bestemmingsplan "Kernen Kessel en Kessel-Eik" (art. 39.4) rechtstreeks overgenomen. In dit bestemmingsplan is een molenbiotoop aangeduid, die tot doel heeft om de belevingswaarde en het functioneren van de molen te beschermen.</p> <p>Binnen de molenbiotoop zijn de rechtstreekse bouw mogelijkheden beperkt op basis van de onderstaande tabel:</p> <table border="1" data-bbox="1115 871 1702 1098"> <thead> <tr> <th>Afstand tot de molen</th> <th>Maximale bouwhoogte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100 meter</td> <td>4,5 meter</td> </tr> <tr> <td>150 meter</td> <td>5,5 meter</td> </tr> <tr> <td>200 meter</td> <td>6,5 meter</td> </tr> <tr> <td>250 meter</td> <td>7,5 meter</td> </tr> <tr> <td>300 meter</td> <td>8,5 meter</td> </tr> </tbody> </table> <p>Indien de molen wordt verplaatst, gelden voor wonen de volgende bouwhoogtes: <i>de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen respectievelijk maximaal 7 en 11 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' de aangeduide maximale goot- en bouwhoogte geldt;</i> De gemeente is bevoegd gezag om de molenbiotoop vast te stellen. In het huidige bestemmingsplan geldt de in bovenstaande tabel</p>	Afstand tot de molen	Maximale bouwhoogte	100 meter	4,5 meter	150 meter	5,5 meter	200 meter	6,5 meter	250 meter	7,5 meter	300 meter	8,5 meter
Afstand tot de molen	Maximale bouwhoogte													
100 meter	4,5 meter													
150 meter	5,5 meter													
200 meter	6,5 meter													
250 meter	7,5 meter													
300 meter	8,5 meter													

		<p>genoemde molenbiotoop. Deze is minder strikt dan de door u aangeduide molenbiotoop formule.</p> <p>Bij de voorgenomen locatie gaan we in principe uit van de molenbiotoopformule waarbij we rekening houden met de bestaande situatie en planologisch-juridische mogelijkheden op deze locatie.</p> <p>b) De huidige molenbiotoop beperkt de bouwmogelijkheden van de hoek Rijksweg/Baarskampstraat. Voor de realisatie van een supermarkt zijn bouwhoogtes vereist die volgens de molenbiotoop nu niet mogelijk zijn.</p> <p>c) In artikel 39.4.3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van de bouwhoogtes in de tabel: <i>Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het bepaalde in artikel 39.4.2 onder a in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:</i> <ol style="list-style-type: none"> a. <i>vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de molen.</i> <p>Een eventuele afwijking moet goed worden onderbouwd en gemotiveerd. Als de molen niet verplaatst wordt is dit niet haalbaar. Uit meerdere onderzoeken blijkt immers dat de windvang al slecht is en dit wordt door nieuwe bebouwing alleen maar slechter.</p> <p>d) De plannen die in dit gebied spelen, voor zover nu bekend, zijn: <ul style="list-style-type: none"> - ontwikkeling van plan Antoniushof, voor primair 22 woningen - verplaatsing van de supermarkt - verkabeling van de hoogspanningslijn </p> </p>
2.	<p>Is het technisch wel/niet mogelijk om de molen te verhogen door plaatsing op een terp of een ander soort verhoging? Hierin is onduidelijkheid opgetreden n.a.v. beantwoording van een eerdere technische vraag en een artikel in Hallo Peel en Maas. Graag een onderbouwing hiervoor aanleveren.</p>	<p>Om de windvang van de molen voldoende te verbeteren, moet er een substantiële verhoging komen. Dit betekent een ophoging van minimaal 5 m. Ophoging via een terp is vanwege de krappe afmeting van de kavel niet haalbaar. Bovendien zou hiervoor de locatie van de molen op de bestaande kavel moeten verschuiven, een verplaatsing die door vereniging Hollandsche Molen (en waarschijnlijk ook RCE) als niet wenselijk wordt gezien. Technisch is het wel mogelijk om de molen via een stelling te verhogen, maar dit</p>

		<p>past niet bij dit type molen en tast de cultuurhistorische waarde aan. Dus praktisch gezien is een verhoging niet mogelijk.</p>
3.	<p>Is communicatie met de omwonenden en belanghebbenden rondom de beoogde nieuwe locatie inmiddels opgestart? Welke eventuele vragen kwamen hierbij naar boven en kunt u die beantwoorden?</p>	<p>Ja, er is gecommuniceerd met belanghebbenden en insprekers. Met diverse omwonenden en belanghebbenden is inmiddels gesproken.</p> <p>Met ondernemer Bex BV is gesproken en zij hebben gevraagd in hoeverre hun huidige bebouwing, hun huidige planologische mogelijkheden en hun toekomstwensen zijn meegenomen in het windonderzoek. Antwoord: Huidige bebouwing is meegenomen in windonderzoek, de rest niet. Hiervoor is een aanvulling op windonderzoek uitgezet. Ook vroegen zij naar mogelijkheden ophogen huidige locatie. Antwoord: zie vraag 2.</p> <p>Met de huidige pachter, en tevens omwonende, is gesproken. Hij heeft o.a. vragen over alternatieve locaties, ophoging op huidige locatie en de bebouwingsmogelijkheden in de omgeving van voorgenomen locatie.</p> <p>Antwoorden: Er is gekeken naar meerdere mogelijke locaties. Hiervan vielen locaties af vanwege ligging in waterbergend/watervoerend winterbed of omdat de molenbiotoop daar niet geschikt was.</p> <p>Uitgaande van de molenbiotoopformule is binnen 100 meter geen bebouwing mogelijk. Tussen 100 en 400 meter gelden beperkingen in bouwhoogte die minder worden naarmate afstand groter wordt. Bepalen en vaststellen van een nieuwe molenbiotoop gebeurt bij planologische procedure van de voorgenomen locatie.</p> <p>Na behandeling in college en informeren raad volgt er een inloophmoment voor omwonenden, belanghebbenden en overige belangstellenden waar zij zich kunnen laten informeren en vragen kunnen stellen.</p>
4.	<p>Een van de aanwezige bedrijven bij de beoogde nieuwe locatie is Bex aardappelen. Zij hebben ook ingesproken tijdens de commissievergadering. Zij hebben een omgevingsvergunning voor het bouwen van objecten tot een hoogte van 11 meter. In hoeverre</p>	<p>Er is geen omgevingsvergunning aangevraagd en dus ook niet verleend. Wel biedt het geldende bestemmingsplan een mogelijkheid om op een gedeelte van de kavel tot 11 meter hoog te bouwen en een gedeelte tot 3 meter hoog. In het molenbiotooponderzoek is hiermee geen rekening gehouden. We</p>

	is deze geldige omgevingsvergunning een belemmering voor de vestiging van de molen op de beoogde nieuwe locatie en de molenbiotoop? Wordt het bedrijf met een mogelijk verplaatsing op slot gezet?	hebben het onderzoeksbureau gevraagd dit alsnog te onderzoeken en we nemen deze uitkomsten mee in het raadsvoorstel.
5.	<p>Wat zijn, naast het mislopen van een subsidie, de effecten van het niet meer zijn van een Rijksmonument van de Anthoniusmolen?</p> <p>a. Heeft de molen naast de status van Rijksmonument ook de status van gemeentelijk monument?</p> <p>b. Zo ja? Welke voordelen zitten daar dan aan</p> <p>c. Zo nee. Zou het wenselijk zijn om die status toe te passen op de molen omdat dit mogelijk voordelen met zich meebrengt en zo ja, welke voordelen zijn dit dan?</p>	<p>a. Nee</p> <p>b. N.v.t.</p> <p>c. Mocht de status van rijksmonument vervallen, hetgeen nog niet zeker is, dan is het zeker wenselijk om het interieur en exterieur van dit cultuurhistorisch waardevolle bouwwerk op een andere manier te beschermen. In het nieuwe erfgoedbeleid worden nu de gemeentelijke mogelijkheden hiervoor uitgewerkt. Het ligt voor de hand om daarbij de meest beschermende mogelijkheid te kiezen.</p>
6.	Op het beoogde perceel ligt een pachtcontract. Hierover is volgens schriftelijke beantwoording gesproken. Op dit perceel staan nu nog asperges. Asperges zijn een redelijk duur gewas. Is er ook gesproken over afkopen van de misgelopen oogst? Zo ja, kan het bedrag wat hiermee gemoeid is inzichtelijk gemaakt worden?	Het pachtcontract loopt tot eind 2027 en eindigt dan van rechtswege. In het krediet voor verplaatsing is rekening gehouden met een afkoopbedrag voor het eerder kunnen gebruiken van het perceel. De hoogte van dit bedrag vindt u terug in (de vertrouwelijke) bijlage 4 'Raming van de kosten' die ter inzage ligt.

ⁱ Om preciezer te kunnen bepalen of de windvang wordt belemmerd en omdat de eerste benadering niet overal haalbaar bleek, is door de Vereniging De Hollandsche Molen in 1982 de biotoopformule ontwikkeld. Deze formule luidt:

$$H(x) = x/n + c*z$$

Waarin:

- x: horizontale afstand tot de molen
- H(x): maximale hoogte van een obstakel op afstand x
- n: constante (open gebied: n=140; ruw gebied: n=75; gesloten gebied: n=50)
- c: constante = 0,2
- z: ashoogte (askophoogte = helft vlucht + hoogte belt, berg en/of stelling)

Binnen 100 meter kan dus niets. Daarboven moet je de bovenstaande formule berekenen

Open: Vlak land met alleen oppervlakkige begroeiing (gras) en soms geringe obstakels. Bijvoorbeeld startbanen, weiland zonder windsingels, braakliggend bouwland. De ruwheidsfactor of de constante 'n' die hierbij hoort is 140.

Ruw: Bouwland met afwisselend hoge en lage gewassen. Grote obstakels (rijen bebladerde bomen, lage boomgaarden enzovoort) met onderlinge afstanden van omstreeks tien tot vijftien maal hun hoogte. Wijngaarden, maisvelden en dergelijke. De ruwheidsfactor of de constante 'n' die hierbij hoort is 75. • Gesloten: Bodem regelmatig en volledig bedekt met vrij grote obstakels, met tussengelegen ruimten niet groter dan enkele malen de hoogte van de obstakels. Bijvoorbeeld bossen en lage bebouwing. De ruwheidsfactor of de constante 'n' die hierbij hoort is 50.

Uitwerking molenbiotoop formule voor de huidige locatie volgens ons:

$H(x) = x/n + c \cdot z$				
H(X)	x	n	c	z
4,5	100	50	0,2	12,5
4,7	110	50	0,2	12,5
5	125	50	0,2	12,5
5,5	150	50	0,2	12,5
6	175	50	0,2	12,5
6,5	200	50	0,2	12,5
7,5	250	50	0,2	12,5
8,5	300	50	0,2	12,5
9,5	350	50	0,2	12,5
10,5	400	50	0,2	12,5