

Inspraakverslag Molenweg 77

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Molenweg 77 Surhuisterveen' heeft voor inspraak ter inzage gelegen tot en met 11 juli 2018. Daarnaast is het Bro-overleg gevoerd.

Er zijn een aantal reacties ontvangen. In dit verslag zijn deze gebundeld en van reactie voorzien.

1. Zorgen over de verslechtering van de molenbiotoop Nôtmûne Koartwâld door het toenemen van de bouwmassa's en bouwhoogten ten opzichte van de bestaande bebouwing.

Het bouwplan heeft invloed op de windvang van de molen, de bouwhoogten en bebouwingsdichtheid neemt toe ten opzichte van de voormalige bebouwing van de meubelzaak.

Voor een molen is de windvang van belang in het kader van het maken van omwentelingen die benodigd zijn voor het in beweging zetten van het molenmechaniek. Bebouwing en beplanting in de omgeving zijn bepalend voor de windvang. In die zin zal het voorliggende bouwplan impact hebben op de molen.

De constatering is juist van de bouwplannen afwijken voor de bestaande bebouwing op de locatie Folkerts. Bij juridisch planvergelijk wordt echter gekeken naar de planologische mogelijkheden en niet de bestaande bebouwing. De belemmerende molenbiotoop vanuit de huidige planregels schampt het ontwikkelingsgebied. Bij de planvorming is hiermee rekening gehouden.

2. De opgenomen molenbiotoop van 100 meter rondom de molen is niet conform de richtlijnen.

Een molenbiotoop bestaat volgens de richtlijnen van de vereniging 'De Hollandsche Molen' uit meerdere beschermingszone waarvan de 1^e zone 100 meter bedraagt en de hoogte van de stelling als maximale bouwhoogte vaststelt. Daaromheen ligt een zone tot 400 meter waar de bebouwingshoogte op kan lopen (berekend aan de hand van een formule). Met de huidige molenbiotoop wordt geen recht gedaan aan de cultuurhistorische waarde en de monumentenstatus van de molen.

De molenbiotoop zoals deze nu opgenomen is in het voorontwerp-bestemmingsplan, is overgenomen uit de beheersverordening 'Dorpen Achtkarspelen'. Ook in het daarvoor geldende bestemmingsplan (Surhuisterveen Dorp, 2009) is eenzelfde beschermingszone opgenomen. De molenbiotoop is voor het eerst opgenomen in het bestemmingsplan 'Surhuisterveen bedrijventerrein De Lauwers' uit 2008. Daarin is in de toelichting het volgende vermeld:

Historische molen

De korenmolen (Nôtmûne 'Koartwâld') op het bedrijfsterein maakt onderdeel uit van het plan. De molen dateert uit 1864. Het is een achtkantige stellingmolen. Het wieksysteem is zelfwichtend, hetgeen bijzonder is voor Fryslân. In 1946 is de molen door een storm vernield. In 1991 is begonnen met de restauratie van de molen. De molen is inmiddels weer operationeel, het weer volledig laten functioneren van de korenmolen is echter niet aan de orde. De molen wordt momenteel op vrijwillige basis geëxploiteerd.

Door de Vereniging De Hollandsche Molen is berekend dat de afname van het vermogen van een molen groter is dan de afname van de windsnelheid. Bij een reductie van de windkracht met 10 % bijvoorbeeld neemt het vermogen af met 27 %. Door de Vereniging De Hollandsche Molen wordt in het geval van een stellingmolen gepleit voor beperking van de bebouwing en de beplanting:

- geen bebouwing en opgaande beplanting binnen een straal van 100 meter van de molen;
- beperking van de bouwhoogte buiten deze straal, zodanig dat de windkracht ter hoogte van de

molen met niet meer dan 5% afneemt.

Doordat sprake is van bestaande situatie kan niet aan deze eisen worden voldaan. De bestaande bedrijven kunnen niet op slot worden gezet. Wel zal in voorkomende nieuwe gevallen rekening worden gehouden met de windvang van de molen. Vanwege de stellinghoogte van de molen van 6 meter, wordt in een straal van 100 meter vanaf de molen een grotere bouwhoogte dan 6 meter niet toegestaan. Bij aanleg en onderhoud van beplanting zal eveneens rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de molen.

Bij het in het bestemmingsplan opnemen van de gerestaureerde en weer in gebruikstelling van de molen, is in 2008 overwogen een molenbiotoop van 100 meter op te nemen. Een grotere beschermingszone zou te veel in de bestaande planologische rechten treden. Wij zien geen reden om nu af te wijken van de toen vastgelegde normstellingen.

Uit de gegevens van de stichting De Feanster Moune blijkt dat deze molen uniek is door de mogelijkheid om voor het bemalen over te schakelen op een externe aandrijving. Hiervoor is een historische dieselmotor beschikbaar welke deel uit maakt van het cultureel erfgoed/monument. Uit het monumentenregister (de molen heeft in 2000 de status Rijksmonument verkregen) blijkt ook deze motor onderdeel uit te maken van het industriële monument. Hieruit leiden wij af dat bij mindere windvang, de molen alsnog draaiend gehouden kan worden als industrieel monument met een van het monument onderdeel uitmakende dieselmotor. U heeft aangegeven dat dit nu nog niet het geval is, maar wel een toekomstige wens.

Het is de vraag in hoeverre dit bouwplan bijdraagt aan de al aanwezige belemmerde windvang vanuit het westen/zuid-westen. Wind uit deze zijde is al gebroken door de bebouwing van heel de kern van Surhuisterveen. Deze is gelegen aan de west-/zuid-westzijde van de molen.

3. Gevraagd wordt de exacte hoogten van de woningen (6.20 – 7.51 meter) te bestemmen.

Door de voorgestelde bouwhoogten te bestemmen, wordt een verdere aantasting van de molenbiotoop voorkomen.

De huidige planregels en gegeven bouwhoogten sluiten aan op de algemene bouwhoogten die binnen de bestemming 'Wonen' in heel de gemeente gelden. Het voorgestelde bouwplan -zoals nu geschetst- benut de toegestane bouwhoogten niet. Om echter flexibiliteit te bieden in de bouw en de wensen van toekomstige eigenaren, houden we vast aan de standaardbouwregels ten aanzien van de toegestane bouwhoogte. Er is nog geen aanvraag omgevingsvergunning ingediend en de wensen van toekomstige eigenaren zijn nog niet bekend.

4. Verzocht wordt om een beperking in de akte van de percelen tot het toestaan van opgaande beplanting die de windvang beïnvloeden.

Aan de ontwikkelende partij wordt de overweging meegegeven om een beperking in de koopakten op te laten nemen ten aanzien van het niet toestaan van hogere opgaande beplanting. Een dergelijk verbod is bestuursrechtelijk niet afdwingbaar en handhaafbaar. Daarnaast zijn er in de openbare groenstructuur rondom het plangebied al bomen aanwezig. Groen heeft een functie ten aanzien van beleving maar ook ten aanzien van

klimaatadaptie en natuurwaarden. Een verbod hierop past niet in de lijn die ingezet wordt om verstening van open ruimten tegen te gaan.

5. Het bestaande recht van overpad wordt niet gerespecteerd en laat de planontwikkeling niet toe.

Zowel de woning van inspreker als het nutsgebouw van Liander beschikt op dit moment over een recht van overpad over het kadastrale perceel bekend gemeente Surhuizum, sectie B nummer 9142. Het voorgenomen bouwplan biedt geen mogelijkheden om gebruik te maken van het recht van overpad. Inspreker kan hierdoor niet meer op de normale manier bij de garage/berging achter zijn woning komen. Ook wordt het nutsgebouw daardoor niet meer toegankelijk via het kadastrale perceel waar de ontwikkeling op plaats vindt. Het recht van overpad belemmerd de verwezenlijking van het bestemmingsplan.

Uit de koopakte van Molenweg 75 blijkt dat er een recht van overpad ligt op het dienend erf wat momenteel voor ontwikkeling benut wordt. In de akte is een recht van overpad opgenomen richting de Molenweg op de minst bezwaarlijke wijze. Wat de minst bezwaarlijke wijze is, dient door de eigenaren onderling besloten te worden.

Op grond van de voorgestelde bouwregels kunnen binnen deze strook 7 vrijstaande woningen gebouwd worden, hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar. Dit betekent dat de privaatrechtelijke belemmering de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Uit de reactie blijkt dat het recht van overpad van Liander gedeeltelijk loopt via het te ontwikkelen perceel. De ontwikkelende partij wordt gevraagd hiervoor met zowel Liander als de inspreker in overleg te gaan om hierin gezamenlijk tot een uitwerking van het recht van overpad te komen.

Ten aanzien van de overige opmerkingen het volgende. Indien het eigendom van inspreker in waarde daalt, zal hiervoor een gebruikelijk verzoek om planschade aangevraagd kunnen worden. De punten ten aanzien van de aanleg en onderhoud van een oprit en de erfafscheidingen zijn zaken die in onderling overleg tussen de burens opgelost dan wel de huidige eigenaar opgelost kunnen worden. Het betreft hier afspraken tussen eigenaren onderling waarin de gemeente geen rol heeft, anders dan het verlenen van mogelijk noodzakelijke vergunningen.

6. Door de sloop van de voormalige bebouwing is de erfscheiding weggefallen

Op de erfgrans heeft een gezamenlijke heg gestaan die op verzoek van de voormalige eigenaar van de meubelzaak gedeeltelijk verwijderd is in verband met overlast gevende beesten. Doordat daarna de bebouwing gesloopt is, is er geen erfafscheiding aanwezig. De sloop is zonder aankondiging gestart. Ook is inspreker niet uitgenodigd voor een informatieavond door de ontwikkelende partij.

Het betreurt ons te vernemen dat inspreker niet is uitgenodigd voor een informatieavond omtrent de planvorming. Deze avond is gehouden op initiatief van de ontwikkelende partij, derhalve weten wij de reden van deze -in onze ogen- omissie niet.

Daar waar bouwwerken op de erfgrans worden verwijderd, ligt het in de lijn van de verwachting dat de gezamenlijke eigenaren van deze erfafscheiding gezamenlijk tot overeenstemming komen ten aanzien van de vervanging van deze scheiding.

Uit de ons bekende gegevens heeft het gesloopte bouwwerk op 1 meter van de erfgrans gestaan waardoor het de vraag is of er sprake was van een gemeenschappelijke erfscheiding. Wij zullen de vraag bij de ontwikkelende partij neerleggen om te bezien wat de mogelijkheden zijn.

7. Het project is niet opgenomen in een geaccordeerd woonplan.

De locatie is niet opgenomen in de woningbouwprogrammering. Door ligging in het bestaand stedelijk gebied valt deze locatie onder het plafondloos bouwen. Doordat er sprake is van het benutten van een vrijkomende locatie kan de provincie instemmen.

Tijdens het opstellen van de geaccordeerde woningbouwafspraken (december 2014) waren er geen ontwikkelingen op dit perceel voorzien. Zoals in de onderbouwing reeds aangegeven zal deze ontwikkeling mee worden genomen bij de actualisering van de woningbouwprogrammering. In de toelichting is afdoende onderbouwd dat er sprake is van een goede inpassing en aansluit op de vraag in de markt.