

Afdeling	: Projectenbureau	B&W-voorstel:	DJ-1520532
Naam opsteller voorstel	: Kelly Reijnders (06 25 13 37 92)	Zaaknummer:	1229235
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie:	Openbaar

Onderwerp

Appartementen Beekpoort - Noord in relatie tot Molenbiotoop.

Voorstel

1. Af te wijken van het negatief advies van Vereniging De Hollandsche Molen.
2. Kennis te nemen van het positief advies van Molenstichting Limburg.
3. Af te wijken van het negatief advies van Molenstichting Weerterland.
4. In te stemmen met het zo snel als mogelijk (maar na de vergunningverlening voor het Appartementencomplex Beekpoort-Noord) uitvoeren van een windvanganalyse die ziet op de effecten van en ten laste van meerdere ontwikkelingen, waaronder Appartementencomplex Beekpoort-Noord en Stadsbruglocatie en aan de hand daarvan een plan te vervaardigen dat ziet op het compenseren van de eventuele afname van de windvang als gevolg van deze ontwikkelingen.

Inleiding

Als onderdeel van de ontwikkeling van project Beekpoort-Noord is Jongen Bouwpartners voornemens om conform het stedenbouwkundig plan een appartementencomplex van 13,2 meter hoog te realiseren aan de Oude Suffolkweg 1 t/m 17 te Weert (hierna: het Appartementencomplex). Het Appartementencomplex bestaat uit 17 appartementen en een half verdiepte parkeerkelder. Daarvoor is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend op 30 juni 2021.

De locatie is gelegen binnen het plangebied Beekpoort-Noord, binnen de molenbiotoop van de Wilhelmus Hubertusmolen (hierna: de Molen). Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'. Om de windvang op de Molen te waarborgen, is aan een deel van de gronden met de bestemming "Wonen" de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" toegekend. Binnen deze gebiedsaanduiding wijkt de maximaal toegestane bouwhoogte af van hetgeen de bestemming "Wonen" mogelijk maakt.

Weert, 20-1 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 25 januari 2022

Nummer: 4

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 7
Pagina 1

Artikel 36, lid 36.9.2, van de planregels, luidt:

"Ongeacht wat in de regels voor de op deze gronden rustende bestemming is bepaald, mag er ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotop' niet worden gebouwd voor zover de windvang van de molen daardoor in onevenredige mate wordt aangetast. Uitgangspunt hierbij is dat de optimale windvang tot maximaal 5% mag worden beperkt. Voor de bepaling van de hierbij toegestane bouwhoogten worden de formules, alsmede de afwijkingen, zoals opgenomen in de bijlage 'Molenbiotop' bij de regels zijn gehanteerd."

Artikel 36, lid 36.9.3, van de planregels, luidt:

"Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 36.9.2 voor het oprichten van bebouwing dan wel het planten van hoog opgaand groen/hoge bomen tot een grotere (bouw)hoogte dan bepaald in dat artikel, mits vooraf de Vereniging De Hollandsche Molen, Molenstichting Limburg, Molenstichting Weerterland of diens opvolger om advies is gevraagd."

De biotoopformule waarmee de maximale bouwhoogte berekend wordt wijst uit dat de maximale bouwhoogte hier 7,5m boven het peil van het maaiveld ter plaatse van de molen is. De bouwhoogte van 13,2m bovenop het maaiveld ter plaatse van het Appartementencomplex overschrijdt deze maximale bouwhoogte met 6,5m. Daarom is de gemeente verplicht om de aanvraag omgevingsvergunning te toetsen aan zowel het bestemmingsplan, als ook om de molenstichtingen die onderdeel zijn van het convenant voor Molenbiotopen te vragen om hun advies.

Dit heeft geleid tot de volgende adviezen:

- Vereniging De Hollandsche Molen heeft negatief geadviseerd (bijlage 1)
- Molenstichting Limburg heeft positief geadviseerd (bijlage 2)
- Molenstichting Weerterland heeft negatief geadviseerd (bijlage 3)

In 2019 heeft Vereniging De Hollandsche Molen een biotooprapport (bijlage 4) opgesteld, waarin in kaart is gebracht wat de belemmerende factoren voor de windvang op dat moment waren. Deze rapportage kan gezien worden als "nulmeting".

Beoogd effect/doel

Het gebied Beekpoort – Noord te ontwikkelen voor woondoeleinden in een hoogwaardige kwaliteit die bijdraagt aan het creëren van een prettig woonklimaat.

Argumenten

1.1 De Molen is niet maalvaardig

Ondanks dat recent door de eigenaar is geïnvesteerd in het verbeteren van de maalvaardigheid van de Molen, is de Molen niet maalvaardig. Een afname van de hoeveelheid wind die de Molen vangt leidt daarmee niet tot een beperking van de huidige gebruiksmogelijkheden, zijnde een woning en horeca. De Molen vertegenwoordigt nu enkel een cultuurhistorische en landschappelijke waarde.

1.2 De vergunde situatie is anders dan de feitelijke situatie

Als onderdeel van de ontwikkeling van Centrum-Noord zijn in 2003 omgevingsvergunningen aangevraagd voor de bouw van een viertal kantoren (porta's) langs de Eindhovenseweg. Hiervan is één porta reeds gebouwd. Voor de overige drie porta's is de omgevingsvergunning onherroepelijk, maar deze zijn (nog) niet gebouwd. Daarmee is de vergunde situatie anders dan de feitelijke situatie.

Vereniging De Hollandsche Molen gaat uit van de feitelijke situatie, totdat er concrete aanwijzingen zijn dat de kantoren daadwerkelijk gebouwd zullen worden.

Molenstichting Limburg is bij haar beoordeling echter wél uitgegaan van de vergunde situatie en komt zo tot een positief advies. Het Appartementencomplex ligt de windschaduw van de bestaande porta en de mogelijk nog te realiseren nieuwe porta's. Dat wil zeggen dat het Appartementencomplex weinig invloed zou hebben op de windvang van de Molen wanneer de vergunde porta's in de tussenliggende zone gebouwd zouden zijn. Het realiseren van een nieuw element achter een bestaand obstakel heeft een veel beperktere invloed op de windvang dan wanneer er nog geen obstakels tussen de molen en het element aanwezig zijn. Negatief adviseren over de bouw van Appartementencomplex in een toch al aangetaste molenbiotoop vindt Molenstichting Limburg niet zinvol.

1.3 Uit het Biotooprapport van Vereniging De Hollandsche Molen (2019) blijkt dat de windvang van de Molen nu al sterk is aangetast en dit op den duur verergert

In het biotooprapport van 2019 is de feitelijke situatie rond de Molen (360 graden) geïnventariseerd. Daaruit blijkt dat er tal van bomen op korte afstand van de Molen staan die een negatief effect hebben op de windvang van de Molen. Het gaat met name om wegbeplantingen langs de Eindhovenseweg, de Hushoverweg (bocht tussen de Eindhovenseweg en de Noordkade) en de Noordkade. De boomsoorten die hier zijn aangeplant kunnen in potentie behoorlijk hoog worden, waardoor de Molen op termijn volledig schuil zal gaan achter het groen.

Molenstichting Limburg adviseert daarom positief en geeft aan dat de impact van het nieuwe Appartementencomplex op de open plekken in dit gebied niet zal zorgen voor een verdere wezenlijke achteruitgang van deze toch al slechte molenbiotoop. Veel belangrijker vindt zij zoeken naar mogelijkheden om de biotoop te verbeteren op andere plekken.

1.4 Het appartementencomplex valt in de windschaduw van de hoge bebouwing aan de Werthaboulevard

De biotoopformule kijkt alleen naar de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de molen en niet zo zeer naar de bebouwing in de omgeving die verder van de molen af staat. De hoge bebouwing aan de Werthaboulevard, die te hoog zijn voor de biotoopformule worden hier buiten beschouwing te laten.

Wanneer de bestaande gebouwen als uitgangspunt worden genomen, dan is de reeds ontstane 'windschaduw' als gevolg van de ontwikkeling van de Werthaboulevard globaal te bepalen door het trekken van een lijn tussen de bovenkant van de gebouwen aan de Werthaboulevard en de bovenkant van de molenberg. Het nieuw te bouwen Appartementencomplex valt volgens deze theorie in de windschaduw maar deze globale benadering dient te worden gevalideerd door middel van een windvanganalyse .

Deze theorie is benoemd in Inspiratiekader Beekpoort-Noord/Stadsburglocatie en nader uitgewerkt in de stedenbouwkundige visie Beekpoort-Noord (bijlage 5).

3.1 Het advies van Molenstichting Weerterland is niet onderbouwd

Omdat het bouwplan niet vanzelfsprekend past binnen de biotoopformule die wordt gehanteerd om de maximale bouwhoogte op verschillende plekken binnen de molenbiotoop te berekenen, cf. Artikel 36.9.3 van het bestemmingsplan, is Molenstichting Weerterland gevraagd advies uit te brengen. Zij geeft echter een negatief advies met als onderbouwing dat het bouwplan niet past binnen de rekenformule.

Wanneer het bouwplan wél binnen de biotoopformule had gepast, dan was advies inwinnen niet noodzakelijk geweest. Molenstichting Weerterland heeft dus eigenlijk geen onderbouwd advies uitgebracht.

4.1 Er zitten meer ontwikkelingen in de pijplijn die invloed kunnen hebben op de windvang van de Molen

Naast het Appartementencomplex zijn er ook andere voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk impact hebben op de windvang van de Molen. Denk bijvoorbeeld aan de Stadsbruglocatie. Het uitvoeren van een windvanganalyse per ontwikkeling die niet past in de biotoopformule, om aan de hand daarvan te concluderen of een afwijking van de planregels mogelijk is, is weinig integraal en leidt tot onlogische vormgeving van gebouwen.

In overleg met de convenantpartners molens is daarom afgestemd dat een windvanganalyse van de toekomstige situatie gemaakt zou kunnen worden, waarin alle ontwikkelingen binnen de molenbiotoop die nog in de pijplijn zijn worden meegenomen. Aan de hand daarvan kan gekeken worden naar de impact op de windvang en waar compensaties noodzakelijk en/of mogelijk zijn. Als compensatie kan worden gedacht aan plekken die in het Biotooprapport (2019) zijn genoemd. Zo richten we ons, conform advies van Molenstichting Limburg op het zoeken naar mogelijkheden om de toch al slechte Molenbiotoop op andere plekken te verbeteren.

4.2 Het Appartementencomplex loopt in tijd voor op de planvorming van de andere initiatieven

De plannen die nog in de pijplijn zitten zijn een stuk minder concreet dan het Appartementencomplex. De planvorming hieromtrent kan nog enige tijd duren. We kunnen echter wel al beginnen met een windvanganalyse op basis van globale bouwvolumes.

Er is op dit moment grote behoefte aan woningen en het uitstellen van de vergunningverlening voor het Appartementencomplex totdat de overige plannen ook concreet zijn, is niet wenselijk. In een windvanganalyse kan deze ontwikkeling ook na vergunningverlening worden meegenomen als nieuwe, nog te compenseren, ontwikkeling.

4.3 Adviesbureaus met expertise in windvanganalyses zijn schaars en druk bezet

Er zijn slechts enkele adviesbureaus in Nederland die expertise in huis hebben voor het opstellen van een windvanganalyse. Die adviesbureaus worden op het moment veel gevraagd. De levertijd voor het opstellen van een windvanganalyse is dan ook fors.

Kanttelingen en risico's

1.1 De molen is draaivaardig

Ondanks dat de molen niet maalvaardig is kan deze in de huidige situatie wel wind vangen en draaien, waardoor de symbolische waarde van een draaiende windmolen aanwezig is.

1.2 Vereniging De Hollandsche Molen bekijkt de feitelijke situatie

Vereniging De Hollandsche Molen gaat bij de beoordeling van de mogelijke windbelemmering door een nieuw project in beginsel uit van de feitelijke situatie, die zij beschrijft als: de ten tijde van advisering aanwezige bebouwing en beplanting. Deze feitelijke situatie wordt vergeleken met de toekomstige feitelijke situatie na realisering van een bouwplan, conform de overgelegde tekeningen. In de huidige feitelijke situatie, noch

in de toekomstige feitelijke situatie heeft zij de 18 jaar geleden vergunde kantoorgebouwen opgenomen.

Zij geeft aan dat de vergunde twee kantoorgebouwen wel van belang kunnen zijn voor de beoordeling van de windvang van de Molen als gevolg van de bouw van het appartementencomplex, maar zij kan hier pas rekening mee houden als er sprake is van concrete aanwijzingen (bijvoorbeeld in de vorm van schriftelijke correspondentie over de startdatum van de bouw van deze twee kantoren c.q. de opleverdatum daarvan) dat deze kantoorgebouwen eerder of gelijktijdig gebouwd zullen zijn dan het Appartementencomplex.

In dat geval verwacht zij minder negatief tegenover het voorliggend plan te staan, maar verwacht zij ook dat compensatie dan wel aanpassing van het bouwplan nog altijd nodig is.

1.3 Vereniging De Hollandsche Molen is het niet eens met het afwijken van haar advies
Vereniging De Hollandsche Molen is van mening dat het bouwplan aangepast moet worden en compenserende maatregelen nodig zijn. Zij denkt daarbij aan het aanpassen van de dakvorm of de bouwhoogte op basis van een windtunnelstudie. Hieraan kan tegemoet gekomen worden door in te stemmen met het opstellen van de windvanganalyse en bijbehorend compensatieplan zoals opgenomen onder beslispunt 4.

Daarnaast oppert zij ook het intrekken van de onherroepelijke vergunning voor de kantoorgebouwen als compenserende maatregel, terwijl dit de feitelijke situatie die Vereniging De Hollandsche Molen beoordeelt, niet verandert. Hieruit is op te maken dat de bouw van de kantoren aan de Eindhovenseweg, op kortere afstand tot de molen, een veel grotere impact op de windvang zou hebben dan de bouw van het nieuwe appartementencomplex. Bij het instemmen met het afwijken van het advies is er dus kans op zienswijzen, bezwaar en mogelijk beroep.

3.1 Molenstichting Weerterland is het niet eens met het afwijken van haar advies
Ondanks dat het advies van Molenstichting Weerterland niet onderbouwd is, is er wel een kans op zienswijzen, bezwaar en beroep.

4.1 Het verlenen van de omgevingsvergunning, vooruitlopend op de windvanganalyse en het compensatieplan, kan partijen in het verkeerde keelgat schieten
Het vooruitlopend op de windvanganalyse en het compensatieplan verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van het Appartementencomplex zal actief worden gecommuniceerd met de adviespartijen, maar kan hen toch in het verkeerde keelgat schieten, waardoor ze zienswijzen, bezwaar en beroep kunnen gaan indienen.

Het eerst afwachten van de uitkomsten van de windvanganalyse en het opstellen van een compensatieplan voordat de omgevingsvergunning verleend wordt, kan echter goodwill creëren. Een goede relatie met deze deskundige adviespartijen kan voordelig werken ten behoeve nog te voeren overleg over de andere ontwikkelingen in de pijplijn.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het verlenen van een vergunning in afwijking van deskundige adviezen is toegestaan mits dit goed gemotiveerd is. Ten behoeve van die motivatie is een windvanganalyse nodig, maar omdat de omliggende initiatieven in tijd achter lopen op de concrete planvorming van het Appartementencomplex wordt voorgesteld deze analyse zo snel als mogelijk uit te voeren. Het niet tijdig gereed hebben van de windvanganalyse kan als gevolg hebben dat

de verleende omgevingsvergunning juridisch niet houdbaar is. In de Samenwerkingsovereenkomst Beekpoort-Noord is overeengekomen wanneer de omgevingsvergunning als gevolg van bezwaar- en/of beroep niet onherroepelijk wordt, we met Jongen Bouwpartners in overleg gaan.

Instemmen met het afwijken van de negatieve adviezen van Vereniging De Hollandsche Molen en Molenstichting Weerterland kent niet direct financiële gevolgen. Enkel het instemmen met het opstellen van een windvanganalyse en compensatieplan kent nader te bepalen financiële consequenties, die kunnen worden gefinancierd uit de grondexploitaties van de betrokken projecten.

Duurzaamheid

N.v.t.

Uitvoering/evaluatie

In een gesprek met de partners van het convenant voor molenbiotopen zijn de ontwikkelingen die binnen en rond de molenbiotoop op de agenda staan besproken. De conclusie van het overleg is dat een windvanganalyse van de toekomstige situatie gemaakt moet worden, waarin alle ontwikkelingen binnen de molenbiotoop die nog in de pijplijn zitten moeten worden meegenomen. Aan de hand daarvan kan gekeken worden naar de impact op de windvang en of en waar compensaties noodzakelijk en mogelijk zijn. Een van de ontwikkelingen die we op voorhand willen doorvoeren, waarvoor mogelijk compensatie nodig is, is het Appartementencomplex.

Na een positief besluit volgt de verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van het Appartementencomplex. Daarna wordt het opstellen van een windvanganalyse en het bijbehorend compensatieplan in overleg met de convenantpartners voor molenbiotopen opgepakt. De ontwikkeling van het Appartementencomplex wordt daarin ook als nieuwe en mogelijk nog te compenseren ontwikkeling opgenomen.

Communicatie/participatie

Op dit moment is er overleg / contact tussen de partijen en de gemeente op afroep. De convenantpartners van de molenbiotopen communiceren onderling niet, omdat het van belang is dat ze allen onafhankelijk advies geven. Bij het uitvoeren van de windvanganalyse en het bijbehorend compensatieplan wordt contact gezocht met de partijen om te komen tot een juiste vraagstelling, die voorziet in alle benodigde informatie om adequaat te kunnen adviseren over de ontwikkelingen die nog in de pijplijn zitten.

Overleg gevoerd met

Intern:

VTH: Miranda Ferwerda
R&E: Michel Jans
Concern staf: Leon Heesen

Extern:

-

Bijlagen:

1. Advies Vereniging De Hollandsche Molen
2. Advies Molenstichting Limburg
3. Advies Molenstichting Weerterland
4. Biotooprapport Centrum-Noord e.a. Weert (2019)
5. Uitsnede stedenbouwkundige visie Beekpoort-Noord (2020)

