

MOLENBELEID

SCHIEDAM



Vastgesteld,
Schiedam, 15 september 2003
Afd. ROVV/SB-PJZ

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	2
2. Juridische geschiedenis	4
3. Provinciaal beleid	5
4. Standpunt Stichting “De Schiedamse Molens”	7
5. Beleid van de gemeente Schiedam	9
6. Procedure ter vaststelling van het beleid	11

Bijlagen:

Bijlage 1:
Ingemeten hoogten van de vijf stellingmolens in Schiedam

Bijlage 2:
Inspraakrapportage

Bijlage 3:
Raadsbesluit

1. Inleiding

De Schiedamse skyline wordt voornamelijk beheerst door de vijf werkende stellingmolens. Deze zijn als herinnering aan de historie van Schiedam als jeneverstad, momenteel toeristische attracties. Ze verdienen het daarom beschermd te worden tegen obstakels, die windvang en uitzicht op de molens tegengaan. Tot die obstakels moeten vooral hoge bebouwing en beplanting worden gerekend.

De belangen van de molens worden door de Stichting "De Schiedamse Molens", de provincie Zuid-Holland en de gemeente Schiedam alert bewaakt. Hoewel de bescherming van de molens goed wordt bewaakt door de provincie Zuid-Holland en de gemeente Schiedam, maakt met name de Stichting "De Schiedamse Molens" zich



zorgen over de snelheid waarmee in Schiedam naar haar mening hoge bouwwerken verrijzen. Met name de door het gemeentebestuur gewenste bouwhoogtes van de geplande bebouwing in Nieuwland, een wijk gelegen in de nabijheid van de molens en bijvoorbeeld het woongebouw "d' Eendragt". In de optiek van de stichting wordt met de realisering van de gewenste bouwhoogtes het functioneren van de molens en



daarmee de Schiedamse karakteristiek aangetast. Schiedam zou daardoor minder herkenbaar kunnen worden, zodat de toeristische aantrekkingskracht van de stad zou kunnen worden aangetast.

Onder meer door de uitgave van de brochure "Geef de Schiedamse molens de ruimte" tracht de stichting de windvang van de Schiedamse molens te beschermen. Deze bescherming is met name van belang in die delen van Schiedam waar hoogbouw de vrije windvang van molens kan belemmeren. Verder is getracht via overleg¹, de bouw van naar het oordeel van de stichting te hoge bebouwing tegen te gaan. Ondanks deze geschillen bleef de stichting in dialoog met de gemeente. In de uitwisseling van informatie werd het probleem door de gemeente mede benaderd vanuit meerdere belangen, zoals de volkshuisvesting, de (duurzame) stadsontwikkeling, de stedenbouw en de grondexploitatie.



¹ Succes werd daarbij geboekt bij de bouw van het project de Havenbogen aan de Nieuwe Haven. Het plan werd in de hoogte zodanig aangepast dat de molen De Walvisch geen hinder meer ondervond van de ouderenvoorziening.

De stichting heeft aangegeven dat een vrije windtoetreding nodig is om de molens optimaal te laten draaien. Molens die in hun windvang worden gehinderd, kunnen daardoor minder goed functioneren en boeten in aan toeristische aantrekkingskracht. Verder is gewezen op het werkgelegenheidsbelang van de molens voor de stad. De stichting wijst in dit kader met name op het maatschappelijke belang van het bestaan van beroepsmolenaars, teneinde het beroep van molenaar in stand te houden.



Onderhavig document is enerzijds opgesteld om definitief duidelijkheid te krijgen over de verschillende standpunten, anderzijds om helderheid te krijgen over de wederzijdse rechten en plichten.

2. Juridische geschiedenis

Windvang is een onderdeel van het windrecht en komt voor het eerst voor in een oorkonde van keizer Frederik Barbarossa van 15 februari 1159. Het recht van windvang, ook wel windrecht genaamd, kan het beste worden omschreven als het zakelijk recht waarvan de eigenaar van een windmolen, van iedere gebruiker/eigenaar van een omliggend erf kan eisen, dat deze zich onthoudt van bebouwing of beplanting die schadelijk kan zijn voor de windvang. Het windrecht verviel formeel in 1798. Windrecht kende naast het hiervoor omschreven recht van windvang ook het absoluut recht om windmolens op te richten en te exploiteren. Daarnaast heeft nog molendwang bestaan: het recht om de ingezetenen van een bepaald gebied te verplichten hun koren te doen malen op één of meer bepaalde molens.



Momenteel bestaat er geen wet waarop de molens juridisch gezien hun recht op windvang kunnen afdwingen. Ten behoeve van de bescherming van de cultuurhistorische waarde van de molens stellen de colleges van Gedeputeerde Staten van de verscheidene provincies eisen ter bescherming van de windvang van de molens. Deze eisen worden geformuleerd in de Nota Planbeoordeling. In dit document worden voorwaarden en goedkeuringscriteria geformuleerd met betrekking tot het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van vrijstelling van bestemmingsplannen.

Het is de gemeente vrij eigen beleid hieromtrent vast te stellen, mits dat niets afdoet aan het provinciale beleid. Uitgangspunt van alle regelgeving omtrent de windvang van de molen, is dat het zicht op de molen en de vrije windvang voldoende moeten worden gegarandeerd.

3. Provinciaal beleid

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland hebben bij besluit van 1 september 1987 een circulaire vastgesteld waarin zij het provinciale planologische beleid met betrekking tot traditionele windmolens hebben uiteengezet. Gedeputeerde Staten stelden zich in deze circulaire op het standpunt dat de maximaal toelaatbare hoogte van bouwwerken en beplantingen in een straal van 100 meter vanaf de molen niet hoger mocht zijn dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen. Tussen 100 en 400 meter van de molen gold de zogenaamde 1:100 regel. Dit betekende dat elke 100 meter verder van de molen een obstakel 1 meter hoger mocht zijn. Voor bouwwerken buiten de 400 meter-zone achtte de provincie deze regel niet van toepassing en kon - aldus voornoemde circulaire - een gedifferentieerd beleid worden gevoerd.

In de jaren na 1987 is het onderscheid landelijk en stedelijk gebied ontstaan. Het landelijk gebied laten wij hier buiten beschouwing, omdat het in Schiedam uitsluitend om stedelijk gebied gaat waar molens staan. De molen in de Babberspolder heeft nog geen wieken. Het molenbeleid zal in de toekomst niet op deze molen van toepassing zijn. Toekomstige ontwikkelingen mogen namelijk niet onevenredig geschaad worden.

Voor het stedelijk gebied heeft de provincie na 1987 een nieuwe norm vastgesteld, namelijk de norm van 1:30. Ook hierbij werden de eerste 100 meter gevrijwaard en voerde de norm niet verder dan 400 meter rondom de molen.

Met de regel 1:30 wordt bedoeld dat elke 30 meter verder van de molen een obstakel 1 meter hoger mag zijn dan de onderste punt van een verticaal staande wiek van een molen. Ook hier geldt de vrijwaring van bebouwing boven de onderkant wiek tot 100 meter.



Ten behoeve van de inspraak die voor de laatste Nota Planbeoordeling van de provincie Zuid-Holland is gevoerd, wordt over deze beleidsverandering het volgende toegelicht:

De door de provincie voorgestelde normen berusten op een zorgvuldige belangenafweging waarbij wordt aangetekend dat met name de norm van de vereniging "De Hollandsche Molen" voor het stedelijk gebied naar hun opvatting niet houdbaar is.

Voor het landelijk gebied is aansluiting gezocht bij de keuren van de waterschappen. Er is sprake van een beleidskeuze waarvoor aansluiting is gezocht bij de keuren en de reeds bestaande provinciale planologische regeling. De begrenzing van 400 meter acht de provincie gerechtvaardigd gelet op de grotere ruimteclaim die een grotere zone met zich mee zou brengen.

Bij deze wijziging van beleid, zoals geformuleerd in de Nota Planbeoordeling, wordt door de provincie Zuid-Holland ook de term "hardere" beleidsregel geïntroduceerd. Dit houdt in dat indien bij het opstellen van bestemmingsplannen geen of onvoldoende rekening wordt gehouden met deze beleidsregel, Gedeputeerde Staten goedkeuring zullen onthouden aan de betreffende delen van het bestemmingsplan.

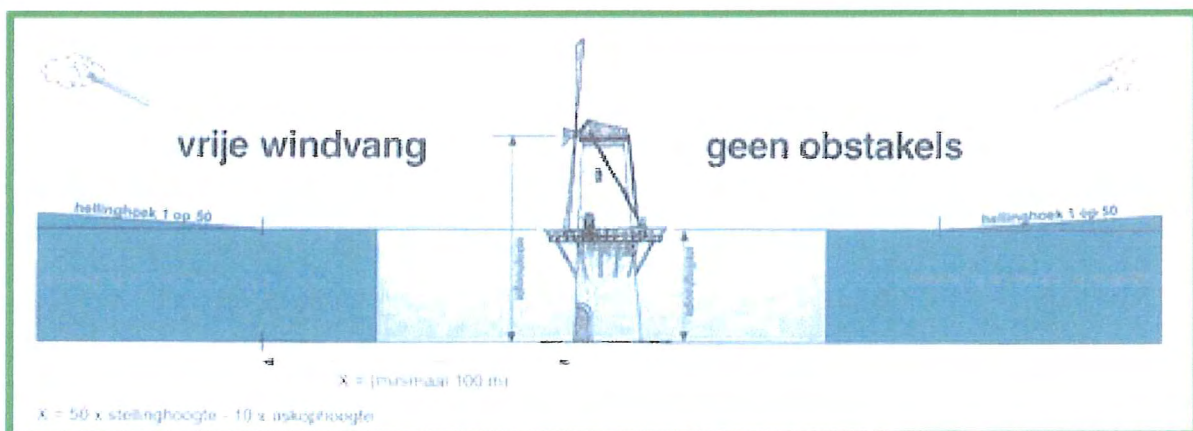
In de concept Nota Planbeoordeling 2002 is voor het stedelijk gebied de zogenaamde 1:30 regel gehandhaafd. Daarnaast zijn bovengenoemde normen van oudsher in het kader van monumentenzorg door het provinciaal bestuur gehanteerd in het kader van subsidiëring van nog werkende molens.

4. Standpunt stichting “De Schiedamse Molens”

De Stichting “De Schiedamse molens” hanteert bij haar standpuntbepaling het rapport “De inrichting van de omgeving van molens” van augustus 1982. Dit rapport is opgesteld in opdracht van de vereniging “De Hollandsche Molen”. De richtlijnen in dit rapport zijn tevens verwoord in een voor het grotere publiek bestemde brochure “Ruimte voor molens” van de vereniging “De Hollandsche Molen”.

Het standpunt van de stichting kan als volgt worden samengevat. Ter vervollediging wordt nogmaals opgemerkt dat in deze nota alleen de eisen voor de stadse molens worden weergegeven. De molens in het landelijk gebied worden hier buiten beschouwing gelaten.

In het verleden (vanaf 1946) werd steeds gewerkt met de zogenaamde 1:100 regel. Deze regel bleek in de bebouwde omgeving in de praktijk niet langer toepasbaar. In 1982 heeft de vereniging “De Hollandsche Molen” daarom nieuwe normen ontwikkeld. Voor een volledige beschrijving van de berekening van de norm wordt hier verwezen naar het boekje “Ruimte voor Molens”² en naar het boekje “De inrichting van de omgeving van de molens”³.



Uit: “Ruimte voor Molens”, van vereniging De Hollandsche Molen

² “Ruimte voor Molens, een onderzoek naar de inrichting van de omgeving van molens in Nederland”, van Vereniging De Hollandsche Molen te Amsterdam.

³ “De inrichting van de omgeving van de molens”, van Vereniging De Hollandsche Molen te Amsterdam, 1982.

De stichting houdt bij haar standpuntbepaling rekening met twee aspecten, namelijk enerzijds de windreductie en dus het verminderde maalvermogen van de molen. Anderzijds wordt het aspect van de belevingswaarde genoemd. De conclusie van de vereniging "De Hollandsche Molen" en dus van de "Stichting de Schiedamse Molens" is dat de hoogte van de bebouwing rondom de molen de eerste 100 meter niet hoger mag zijn dan het onderste deel van de verticaal staande wiek en daarna mag toenemen met de 1:50 norm. Dit beleid moet volgens de vereniging worden gehanteerd tot 500 meter in de omtrek van de molen, gemeten vanaf het middelpunt van de molen. De stichting geeft geen ruimte voor enige afwijking van die norm.



Molenbeleid Schiedam

5. Beleid van de gemeente Schiedam

Algemeen

De normen van de provincie zijn duidelijk. Deze normen worden ook gebruikt bij toetsing door de rechter. Afwijken van dit beleid is alleen mogelijk als strengere normen worden gehanteerd. De gemeente Schiedam onderschrijft de wens van de molenstichting om de cultuur historische waarden van de molens te behouden. Echter, de stichting "De Schiedamse Molens" behartigt één belang, de gemeente Schiedam moet alle belangen behartigen, samen te vatten in het algemene belang.



De aanwezigheid van maar liefst vijf stellingmolens (waarvan de molen De Noord zelfs de hoogste ter wereld is) in en rond het oude centrum van de stad in relatie tot de verdere ontwikkelingen van de stad, maakt het tot een feit dat een ieder gebaat is bij heldere objectieve maatstaven.

Bij het opstellen van de rekenregels met betrekking tot de windbelemmering is uitgegaan van een zogenaamd lijnobsakel. Bijvoorbeeld een rij bomen of eengezinswoningen dan wel een galerijflat. De rekenregels zijn naar de mening van het Schiedamse stadsbestuur daarom niet toepasbaar voor incidentele objecten zoals een solitaire boom in situaties waarbij obstakels nauwelijks boven de omringende (te hoge) bebouwing uitsteken.

Van een algemene geldigheid van de regels zoals opgesteld door de stichting "De Schiedamse Molens" zou derhalve niet moeten worden uitgegaan. In het hierna volgende wordt hier nader op ingegaan.

Concreet

Bij het bepalen van de gewenste norm is enerzijds rekening gehouden met de wensen van de stichting "De Schiedamse Molens", maar is ook rekening gehouden met de mogelijk ongewenste consequenties daarvan.

Gegeven de bijzondere situatie van de aanwezigheid van de vijf hoogste stellingmolens ter wereld, wordt in de toekomst bij de vaststelling van planologische maatregelen na de eerste 100 meter uitgegaan van de 1:50 regel (= na 100 meter mag over iedere 50 meter 1 meter hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek worden gebouwd of beplanting gerealiseerd worden).



Om het woningbouwprogramma niet onnodig in de weg te staan is voor wat betreft de omtrek van het molenbeleid aansluiting gezocht bij het provinciale beleid. Dat wil zeggen: de eerste 100 meter niet boven de onderkant wiek, daarna tot 400 meter (in totaal) een beperkte verhoging, conform voornoemde normen. In het grensgebied rond de 400 meter wordt een gedifferentieerd beleid gevoerd, afhankelijk van de reeds aanwezige bebouwing en beplanting en van de voor de molen meest van belang zijnde windrichtingen.

In situaties waarin de vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn, moet afwijking van bovengenoemd criterium mogelijk zijn, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder beperkt worden. Afwijking van de toegestane bouwhoogte is slechts toelaatbaar onder volgende voorwaarden:

- afwijking is slechts toegestaan bij vrijstelling, gehoord de Stichting "de Schiedamse Molens" en na instemming van de raadscommissie voor Ruimtelijke ordening c.a. In bestemmingsplannen zal hieraan de instemming van Gedeputeerde Staten gekoppeld worden indien deze afwijking groter is dan de 1:30 regel (na 100 meter mag over iedere 30 meter 1 meter hoger dan de onderste punt van de wiek worden gebouwd of beplant);
- vrijstelling kan slechts worden verleend voor geringe afwijkingen, bijvoorbeeld een dakkapel, schoorsteen of op verdere afstand van de molen een nok van een huis;
- vrijstelling kan ook worden verleend voor bijzondere gebouwen zoals een kerktoeren, een traditionele windmolen (denk aan de gewenste realisatie van de Kameel), e.a.

In de bijlage zijn tekeningen opgenomen waarop de hierboven omschreven normen in beeld zijn gebracht.

6. Procedure ter vaststelling van het beleid

Het is wenselijk dat deze nota ook rechtskracht heeft. Dit verhoogt de rechtsgelijkheid maar ook absoluut de rechtszekerheid. Op grond van de inspraakverordening zal het college van burgemeester en wethouders daarom de ontwerp beleidsnota moeten vaststellen. Dat wordt vervolgens ter visie gelegd en ter kennisname aan de commissie grondgebied gestuurd. Na de inspraakprocedure wordt bekeken of het voorgestelde beleid moet worden aangepast. Vervolgens kan een al dan niet aangepast beleid door de gemeenteraad worden vastgesteld en gepubliceerd. Daarna is het beleid definitief van kracht.

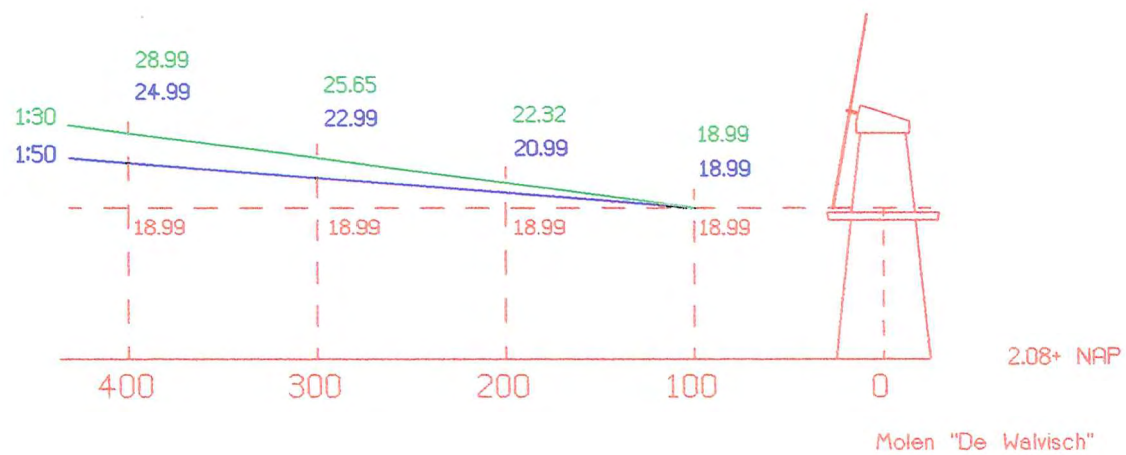
Stapsgewijs ziet de procedure er als volgt uit:

1. burgemeester en wethouders stellen het ontwerp beleid vast;
2. burgemeester en wethouders leggen de ontwerp beleidsnota voor een ieder ter inzage, voor een periode van 4 weken en sturen het met verzoek om advies naar de commissie grondgebied;
3. deze terinzagelegging wordt bekend gemaakt in "Het Nieuwe Stadsblad";
4. ingezetenen en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen kunnen hun zienswijzen schriftelijk of mondeling naar voren brengen, gedurende de onder 2 bedoelde termijn;
5. ter afronding maken burgemeester en wethouders een inspraakrapportage op en nodigen diegenen die zienswijzen hebben ingediend uit voor een hoorzitting;
6. de inspraakrapportage bevat in ieder geval een overzicht van de gevolgde procedure, een weergave van de naar voren gebrachte zienswijzen en een reactie op die zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het beleidsvoornemen wordt overgegaan;
7. burgemeester en wethouders stellen de gemeenteraad voor het ontworpen beleid vast te stellen;
8. de gemeenteraad stelt het beleid vast;
9. burgemeester en wethouders publiceren de vastgestelde beleidsnota.

Zodra deze notitie vigerend is, zullen alle nieuwe beleidsnota's en stukken, zoals een bestemmingsplan op deze notitie moeten worden afgestemd. Ook bouwplannen, waarvoor een vrijstellingsprocedure moet worden gevolgd, zullen moeten voldoen aan de normen zoals opgenomen in deze notitie. Het beleid bindt derhalve zowel de burger als het bestuur.

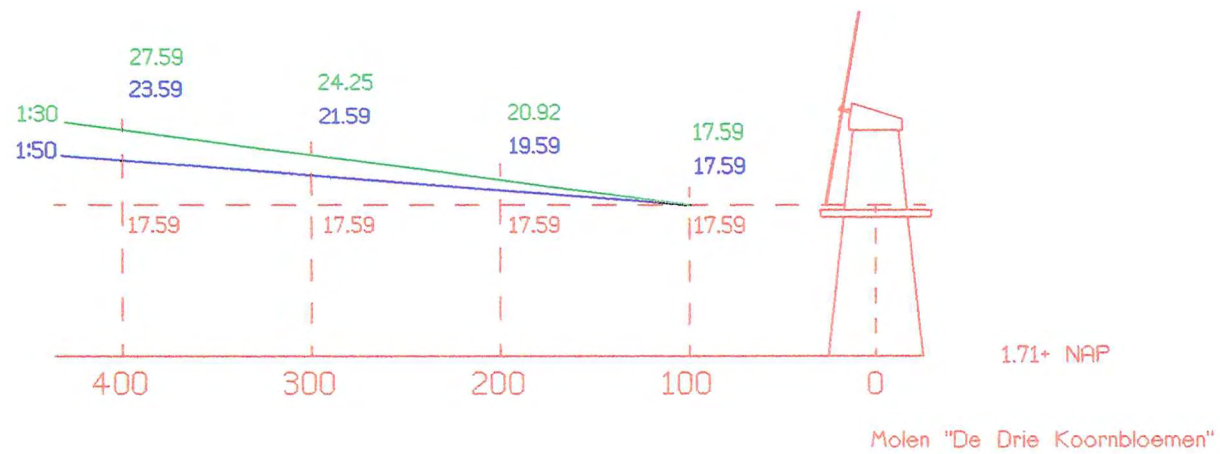
Bijlage 1

Ingemeten hoogten van de vijf stellingmolens
in Schiedam



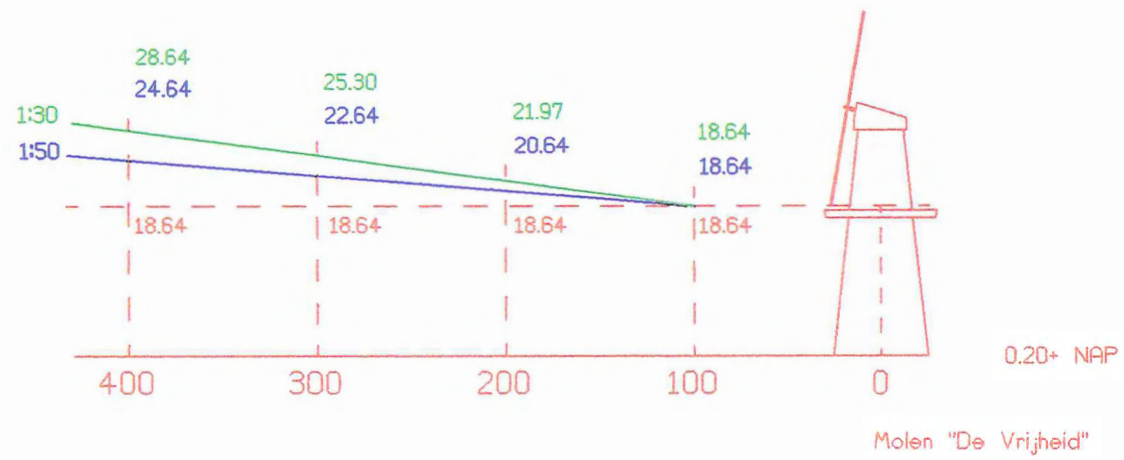
Maten in meters

S-00-211



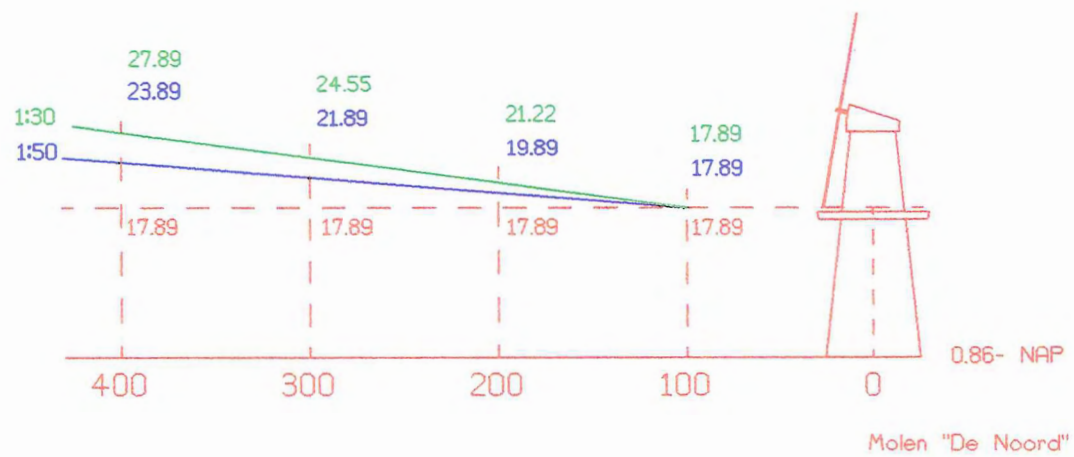
Maten in meters

S-00-212



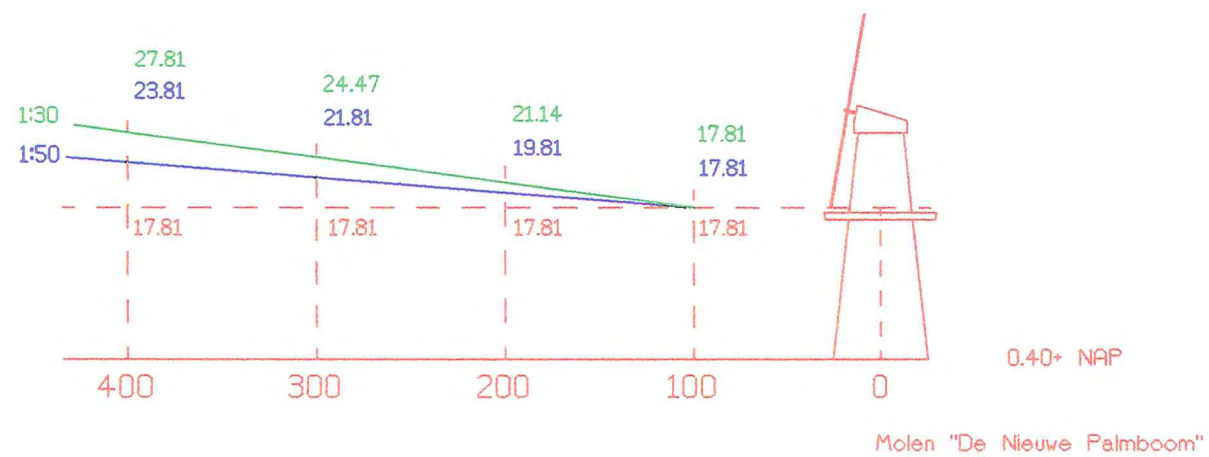
Maten in meters

S-00-213



Maten in meters

S-00-214



Maten in meters

S-00-215

Inspraakrapportage Molenbeleid Schiedam

Vanaf 25 april tot en met 22 mei 2002 heeft het ontwerp "Molenbeleid Schiedam" voor een ieder ter visie gelegen. Op het ontwerp zijn drie schriftelijke reacties binnengekomen. De reacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een reactie.

De reacties zijn afkomstig van:

- a. Stichting De Schiedamse Molens;
- b. Vereniging De Hollandsche Molen;
- c. Vereniging De Schiedamse Molenvrijwilligers.

Alleen de Stichting De Schiedamse Molens heeft een inhoudelijke reactie geleverd. De overige reacties hebben zich achter deze reactie geschaard. Derhalve wordt hier uitsluitend de inspreker onder a geciteerd.

1. De Stichting is de mening toegedaan dat er ook buiten de 400 m grens een molenbeleid zou moeten worden gevoerd. Deze stelling zou zijn bevestigd door een besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.
2. Verzocht wordt de mogelijkheid op te nemen om de molenbiotoop ook toe te kennen aan de te restaureren Babbersmolen en wellicht andere in de toekomst op te richten dan wel te completeren windmolens.

Over deze inspraakreacties zijn wij de volgende mening toegedaan;

Inspraakreactie onder 1

Het aangehaalde besluit betreft het goedkeuringsbesluit van het bestemmingsplan "Metro" in Schiedam. In het betreffende besluit wordt aangegeven dat de beschermende molenbiotoop geldt tot 400 m rondom de molen. Het feit dat de richtlijn niet van toepassing is buiten dat gebied, betekent niet dat geen rekening dient te worden gehouden met het molenbelang. Volgens Gedeputeerde Staten houdt dit in dat er buiten de 400 m niet ineens excessief hoog mag worden gebouwd. Echter een vaste regel hoe het beleid na 400 m zou moeten worden vormgegeven voegt GS er niet aan toe. Voor alle volledigheid wordt hier opgemerkt dat GS bij haar beleid uit gaat van de 1:30 norm, een minder strenge norm dan de voorgestelde Schiedamse norm. Voor het te voeren beleid buiten de 400 m gaat GS uit van een al dan niet onaanvaardbare situatie, bijvoorbeeld rekening houdend met de meest voorkomende windrichting.

Wij kunnen ons scharen achter de gedachtegang dat het onwenselijk is wolkenkrabbers neer te zetten net buiten, of op de grens met de 400 m zone. Om de 400 m zone daarom los te laten en die onbeperkt door te laten lopen is onzes inziens te veel beperkend voor de ontwikkelingen in Schiedam in zijn algemeenheid. Wij hebben immers meerdere belangen in ogenschouw te nemen, dan alleen het belang van de molens. Eén van de grootste belangen waaraan moet worden gedacht is het grote tekort aan woningen en de door het Rijk aan Schiedam opgelegde taakstelling om het woningenbestand exponentieel uit te breiden.

Om onaanvaardbare situaties te voorkomen wordt de volgende beleidsregel toegevoegd: *"In het grensgebied rond de 400 m wordt een gedifferentieerd beleid gevoerd, afhankelijk van de reeds aanwezige bebouwing en van de voor de molen meest van belang zijnde windrichtingen".*

Inspraakreactie onder 2:

Bij de afweging om aan dit verzoek tegemoet te komen moeten meerdere aspecten in ogenschouw worden genomen. Het belangrijkste aspect is het doel waarmee een molenbiotoop wordt vastgesteld. Dat is met name de bescherming van het monumentale, c.q. karakteristieke karakter van de molen. De Stichting de Schiedamse Molen heeft daarnaast het belang het molenaarsberoep te kunnen beschermen. Het is moeilijk op voorhand te bepalen met welk doel een molen wordt (her)opgebouwd. Zo weten we dat de molen van Nolet uitsluitend om attractieve redenen wordt gerealiseerd en niet om historische redenen. Indien de Babbersmolen zou worden hersteld zou het enerzijds een historisch belang kunnen dienen, anderzijds zullen de ontwikkelingen (evt. realisatie van woningbouw en/of kantoren) in de omgeving onevenredig geschaad worden indien het molenbeleid op deze molen van toepassing wordt verklaard.

Gezien het vorenstaande kan er niet tegemoet gekomen worden aan het verzoek en zal het molenbeleid niet van toepassing worden verklaard op de Babbersmolen.

De raad van de gemeente Schiedam;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t :

de nota "Molenbeleid Schiedam" vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van

de griffier,



15 SEP. 2003

de voorzitter,

