

Advies Molenbiotoop

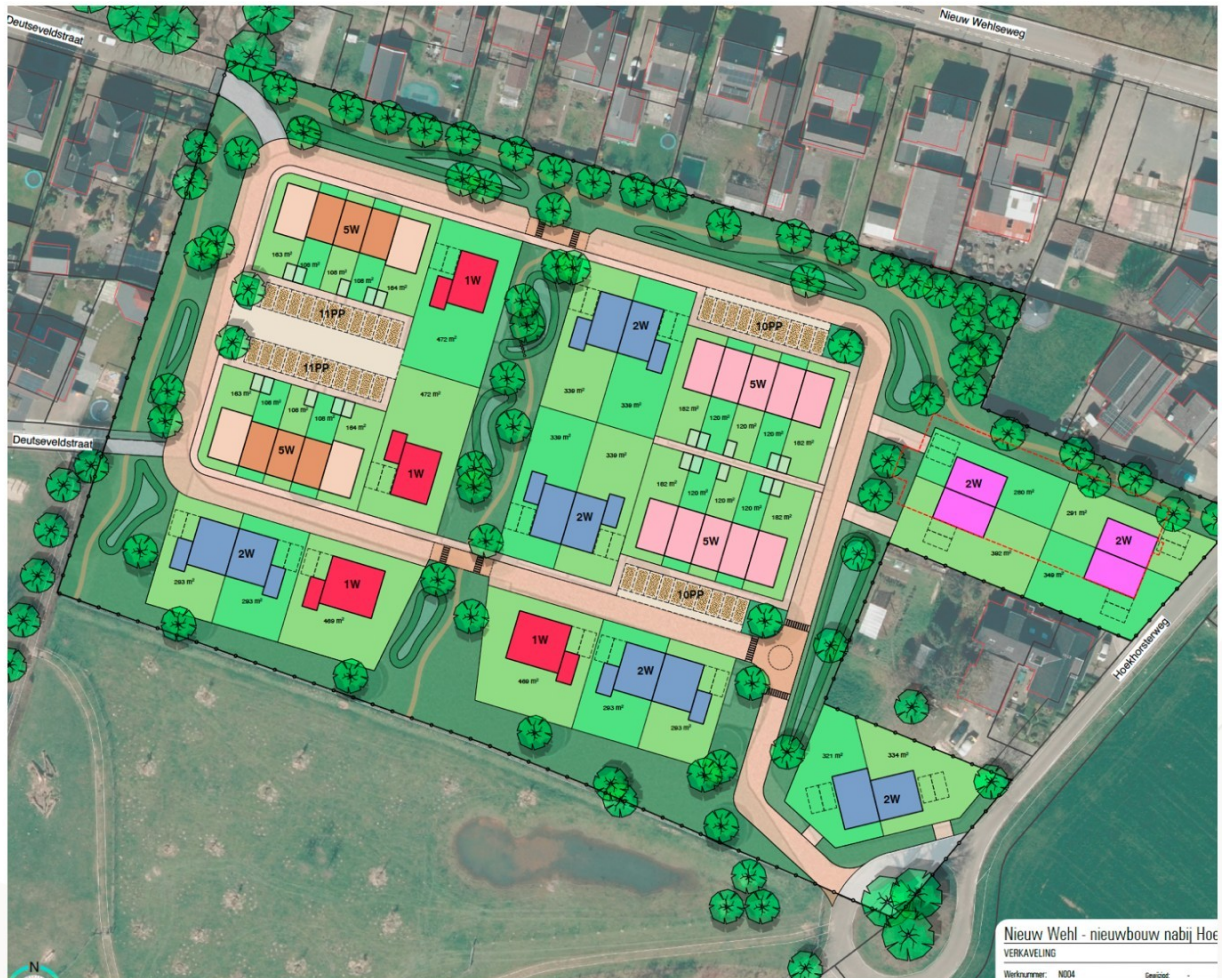
Bernadette Molen, Kerkhofweg 10A

Nieuw-Wehl

5 november 2025

1. Inleiding & planbeschrijving

Op de locatie aan de Hoekhorsterweg in Nieuw-Wehl is het voornemen om een nieuwe woonbuurt te realiseren met in totaal 38 woningen (zie afbeelding 1). Een deel van deze locatie ligt binnen de molenbiotoop van de Bernadette-molen aan de Kerkhofweg in Nieuw-Wehl. Omdat een deel van het plangebied binnen de 100–400 meter zone rond de molen ligt, is toetsing aan de molenbiotoop nodig.



Afbeelding 1: het beoogde plan

2. De molenbiotoop t.o.v. het plan

De molenbiotoop dient ter bescherming van zowel de windvang als de landschappelijke herkenbaarheid van de molen als werktuig. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van het plangebied weergegeven met de beoogde bebouwing en op een tweede afbeelding is de molenbiotoop aangegeven t.o.v. het plangebied.



Afbeelding 2: molenbiotoop dat over plangebied is geprojecteerd met rode lijn. Rode vlak is bestaande bebouwing werkplaats.

Zoals te zien op afbeelding 2 zijn er twee ‘deelgebieden’ in het plangebied gelegen die een mogelijk effect hebben op de molenbiotoop:

- Deelgebied A – Hoekhorsterweg 8: vervangende nieuwbouw van een voormalige bedrijfsbebouwing naar twee-onder-een-kapwoningen.
- Deelgebied B – Nieuwe wooncluster: éénlaagse woningen met kap (waaronder seniorenwoningen), gelegen achter bestaande woonbebouwing.

3. De molen [redacted]

Naam:	[redacted]
Adres:	[redacted]
Type:	Ronde stenen grondzeiler
Functie:	Korenmolen
Vlucht (wieklenkte):	ca. 21,50 meter
Askophoogte (Z):	ca. 11,25 meter
Molenpeil:	ca. +14,60 m NAP

De molen heeft een cultuurhistorische waarde en een functionele waarde als werktuig. De windvang moet vrij blijven van belemmerende bebouwing.

4. Juridisch kader vrijwaringszone molenbiotoop

Binnen de zone van 100–400 meter van de molen geldt:

$$H = X/N + 0,2Z$$

Waarbij:

H = toegestane bouwhoogte (m) t.o.v. molenpeil

X = afstand tussen bebouwing en molen (m)

N = gebiedsfactor:

140 = open gebied

75 = ruw gebied

50 = besloten gebied

Z = askophoogte (m)

Daarnaast moet, indien het bouwpeil verschilt van het molenpeil, een peilcorrectie worden toegepast.

5. Gebiedstype en afscherming

Tussen de molen en het plangebied bevinden zich woningen en erfstructuren met een hoogte van twee lagen met kap, aangevuld met erfbeplanting. Hierdoor ontstaan twee zones in het plan:

Deelgebied	Situatie	Gebiedstype (N)	Motivering
A. Hoekhorsterweg 8 (twee-onder-een-kap)	Aan straatzijde, deels beschut maar niet volledig afgeschermd	Ruw (N = 75)	Bestaande lintbebouwing en werkplaats vormen windbreker
B. Rijwoningencluster	Volledig achter bestaande woningen en erfstructuren	Besloten (N = 50)	Windvang vanaf molen al gebroken vóór de planlocatie

6. Toetsing en berekeningen per deelgebied

6.1 Uitgangspunten

Askophoogte Z: 11,25 m → $0,2Z = 2,25$ m

Molenpeil: +14,60 m NAP

Planbouwpeil: +13,45 m NAP

Peilcorrectie: +1,15 m

6.2 Deelgebied A - Twee-onder-een-kap (N = 75)

De bestaande bedrijfsbebouwing heeft een nokhoogte van circa 6,30 m. De nieuwe woningen krijgen een vergelijkbare of lagere nokhoogte.

Conclusie: valt binnen bestaande rechten → toelaatbaar zonder aanvullende voorwaarden.

Voor het bijgebouw dat buiten de bestaande bedrijfsbebouwing valt geldt het volgende:

We gebruiken dezelfde formule.

$$H = \frac{X}{N} + 0,2Z$$

Gegeven:

$$X = 351,6 \text{ m}$$

$N = 140$ (open gebied)

$$Z = 11,25 \text{ m}$$

$$0,2 \times 11,25 = 2,25$$

Stap voor stap:

$$\frac{351,6}{140} = 2,51142857$$

$$H = 2,5114 + 2,25 = \mathbf{4,7614 \text{ m}}$$

Maximale toelaatbare bouwhoogte:

$$\boxed{\approx 4,76 \text{ m}}$$

→ Maximale toegestane nokhoogte t.o.v. bouwpeil: $\approx 4,76 \text{ m}$.

6.3 Deelgebied B - Nieuwe woningen ($N = 50$)

Afstand tot molen (X): 375,6 m

$$H_{\text{molenpeil}} = X/50 + 0,2Z = 375,6/50 + 2,25 = 7,512 + 2,25 = 9,762 \text{ m}$$

Correctie naar planbouwpeil:

$$H_{\text{lokaal}} = 9,762 + 1,15 = 10,91 \text{ m}$$

→ Maximale toegestane nokhoogte t.o.v. bouwpeil: $\approx 10,9 \text{ meter}$

De voorgenomen woningen zijn vanwege de bouw in het beoogde prijssegment goedkoop naar verwachting te bouwen op twee wijzen:

1. Woningen bestaande uit één laag met een kap. Deze ontvangen beukmaat van minimaal 5 meter om ook een volwaardig woonprogramma te kunnen realiseren. De verwachte nokhoogtes hierbij zijn circa 6,0 – 7,5 m.
2. Woningen bestaande uit twee lagen met een kap. Deze ontvangen dan een zeer smalle beukmaat (denk aan bijv. 4,8 meter of mogelijk smaller). Door de twee lagen kan er wel een volwaardig woonprogramma worden gerealiseerd. Bij twee lagen met een kap zal de hoogte uitkomen op maximaal 9,0 – 10,0 m.

Deze hoogten liggen ruim onder de maximaal toelaatbare hoogte van 10,9 meter.

6. Windwerking en functioneren van de molen

Omdat de rijwoningen in deelgebied B achter bestaande bebouwing liggen, wordt de windvang van de molen niet verder beperkt dan reeds het geval is door de huidige dorpsstructuur.



De aanvullende bebouwing in dit plan:

- introduceert geen nieuwe windschaduw richting de molen
- houdt de molen visueel herkenbaar in het landschap
- respecteert de nokhoogtebegrenzing uit de biotoopformule
- De molen blijft daarmee volwaardig functioneel als werktuig.

7. Conclusie

Het bouwplan is getoetst aan de molenbiotoopregels.

- Voor de tweekappers (deelgebied A) geldt ruw gebied (N = 75) en valt de hoogte binnen bestaande rechten.
- Voor de bijgebouwen bij de tweekappers die buiten de 'oude voormalige bebouwing van de werkplaats vallen' geldt ruw gebied (N = 75) en is de maximale toegestane hoogte 4,76 m. Op basis van grondpeil +13.45 NAP. Mocht grondpeil wijzigen (lager of hoger) dan wordt de maximale nokhoogte ook gewijzigd (lager of hoger).
- Voor de nieuwe woningen (deelgebied B) geldt besloten gebied (N = 50), met een toegestane maximale nokhoogte van ca. 10,9 m. Op basis van grondpeil +13.45 NAP. Mocht grondpeil wijzigen (lager of hoger) dan wordt de maximale nokhoogte ook gewijzigd (lager of hoger).

Het bouwplan past binnen de molenbiotoop en is ruimtelijk aanvaardbaar.