ONTWIKKELINGSKADER TERREIN ST. ANTONIUSMOLEN IN HALSTEREN

BESTAANDE SITUATIE

Huidige inrichting perceel

Het molenterrein is gelegen aan de Halsterseweg 57 te Halsteren. De molen zelf is een rijksmonument. De overige op het perceel aanwezige bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning en twee vrijstaande bedrijfsgebouwen. Deze hebben geen monumentale waarde. Het perceel is voor een groot deel onbebouwd. Op dit moment wordt de molen gerestaureerd. Deze restauratie is medio juli van dit jaar voltooid. Het beheer van de molen wordt verzorgd door een stichting. Deze stichting beschikt over een molenaar, die op vrijwillige basis de molen laat functioneren.



Afbeelding: luchtfoto situatie

Geldend bestemmingsplan

Het onderhavige perceel is gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Verspreide bedrijven en detailhandel" dat op 22 september 2011 door de raad is vastgesteld. Hierin heeft het perceel de bestemming "Bedrijf" met de nadere aanduiding 'molen'. Volgens de planregels zijn deze gronden bestemd voor bedrijven behorende tot categorie 1 en 2. Verder is er een bedrijfswoning toegestaan. Het gehele perceel is gelegen in de 'vrijwaringzone – molenbiotoop'. Dit brengt beperkingen met zich mee voor de bebouwingsmogelijkheden.

De percelen, kadastraal bekend: Halsteren, sectie C, nummers 4934 en 4929 zijn gelegen in het bestemmingsplan "Kom Halsteren". Hierin zij zijn bestemd als erf behorende bij de woonbestemming.

ONTWIKKELINGSKADER MOLENTERREIN

Aandachtspunten bij herontwikkeling zijn:
Molenbiotoop: veiligstellen open ruimte rondom de molen ten behoeve van de windvang. Verdere verdichting van de bebouwing en/of verplaatsing ervan dichterbij de molen is niet mogelijk.
Beeldvorming: de molen is een landmark van Halsteren zowel als een beeldbepalend object als de bijzondere betekenis ervan voor de gemeenschap. De molen is belangrijk voor de identiteit van het dorp.
Ruimtelijk inpassing: de molen is een markant element, dat door de ruimtelijke openheid langs de Halsterseweg markant in het zicht ligt.
Ensemble: de molen vormt een ensemble met de schuren en de bedrijfswoning op het terrein. Deze objecten zijn nauw verbonden met de bedrijfsmatige activiteiten van de molen.

Uitgangspunten bij herontwikkeling zijn:
1. Openheid behouden: geen verder verdichting van de bebouwing
2. Respecteren ensemblewaarde: bij voorkeur uitgaan van bestaande gebouwen in plaats van nieuwbouw
3. Toegevoegde functie(s) moeten ondersteunend zijn voor:
    - de exploitatie van de molen
    - (bij voorkeur) complementair zijn aan de bedrijfsfunctie van de molen
4. Bevorderen van toerisme en recreatie (pleisterplaats langs de fietsroute Halsterseweg – Fort de Roovere)

Ontwikkelingskader
Op basis van de geformuleerde aandachts- en uitgangspunten is het volgende ontwikkelingskader opgesteld. Ter illustratie zijn een tweetal ideeënschetsen getekend.

Functioneel
De molen (rijksmonument) en de functie ervan dient behouden te blijven. Bij het toevoegen van nieuwe functies is het van belang dat deze ondersteunend zijn voor de exploitatie van de molen en bij voorkeur complementair zijn aan de bedrijfsfunctie van de molen. Bij nieuwe functies moet rekening worden gehouden met het functioneren van de molen. De veiligheid nabij de molen is van groot belang. Het indelen en afscheiden van het totale terrein spelen hierbij een belangrijke rol. De molen zelf biedt voor het onderbrengen van andere functies nagenoeg geen ruimte. Het molenwerk en de veiligheid laten niet toe dat hier andere zaken plaatsvinden dan het malen van de molen. Op de begane grond kunnen op gepaste wijze functies plaatsvinden die met het behoud van de molen te maken hebben.

Voor het vestigen van nieuwe functies komen de twee vrijstaande bedrijfsgebouwen in aanmerking. Een invulling gericht op kleinschalige daghoreca voor passanten (recreanten) in combinatie met verkoop van streekproducten zoals molenbrood e.d. is een goede optie. Gelet op de ligging van de locatie ontstaat er zo een mooi rustpunt (uitspanning) langs de Halsterseweg op het fietsknooppunt met de Nieuwe Molenweg/ Kannewielseweg. Het perceel kadastraal bekend: sectie C, nummer 4929 kan bij deze functie betrokken worden. Gelet op de nabijheid van woonpercelen van derden dient het gebruik van dit perceel een extensief karakter te hebben. Het aanbieden van cursussen en/of dagbesteding gerelateerd aan de molen en/of streekproducten behoort eveneens tot de mogelijkheden.

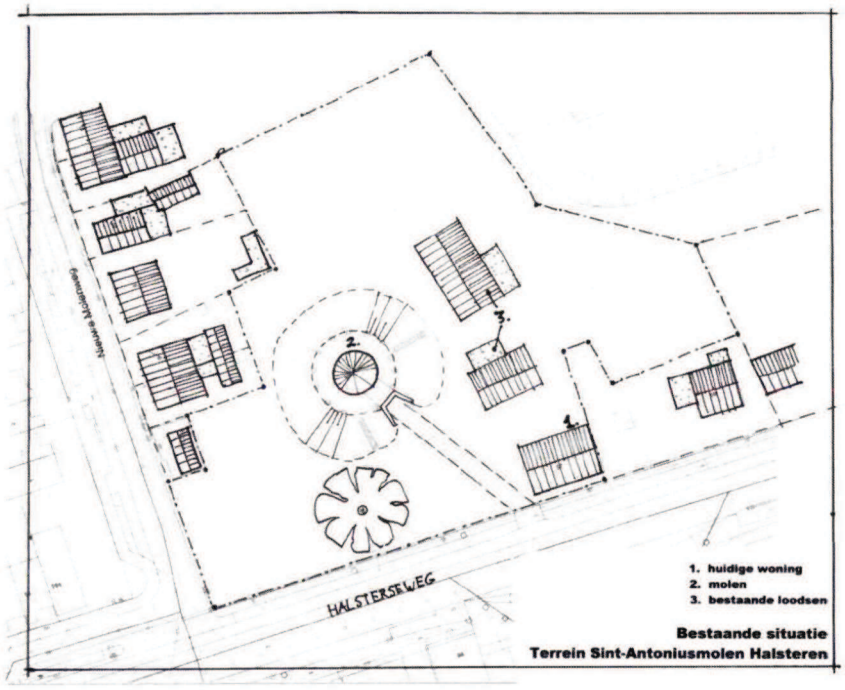
Een omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming (burgerwoning) is in principe mogelijk. Het lijkt niet aannemelijk dat deze nog in gebruik kan/zal worden genomen als bedrijfswoning. Een grondruil met de eigenaar van Halsterseweg 59 ligt bij deze omzetting voor de hand. Op deze wijze kan een logische verkaveling worden verkregen. Bij deze grondruil kan dan het perceel kadastraal bekend: sectie C, nummer 4934 betrokken te worden. Ter illustratie is hiervan een stedenbouwkundige schets gemaakt. Aandachtspunt bij de omzetting betreft het voorkomen van mogelijke conflictensituaties tussen wonen en andere functies.

Bebouwing
Uitgangspunt is het respecteren van de ensemblewaarde. Dit betekent dat de voorkeur uitgaat naar hergebruik van de bestaande gebouwen. Vervangende nieuwbouw is mogelijk waarbij de molenbiotoop en respect voor de

molen, molenbelt en voorterrein(grasveld) onderdeel zijn van het programma van eisen. De architectuur zal het ensemble met de molen moeten ondersteunen. Stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn verder:

- geen toename van het bebouwd oppervlak
- geen verdere verdichting van bebouwing
- voor de bouwhoogte aansluiten bij de bestaande hoogten: één laag met kap
- andere situering van de bebouwing is mogelijk, met dien verstande dat het "weitje" voor de molen op het voorterrein en de hoek Halsterseweg/ Nieuwe Molenweg wordt gehandhaafd als open grasvlakte zonder bebouwing en verharding. Ook dienen de molenbelt en de directe omgeving van de molen onbebouwd te blijven.
- verschuiving van de (bedrijfs)woning is mogelijk, zodanig dat deze in de voorgevelrooilijn komt te liggen van de naastgelegen woningen aan de Halsterseweg (nummers 59 en 61)
- op eigen terrein dient op grond van de gemeentelijke parkeernormering voorzien te worden in de opvang van eigen parkeerbehoefte. Aandachtspunt is de ruimtelijke inpasbaarheid van de parkeervoorzieningen. Bovendien dienen er voldoende stallingsplaatsen voor fietsen te worden aangebracht.

Bestaande situatie



Stedenbouwkundige schets

