De Hollandsche Molen

Draisma Bouw
t.a.v. Arthur van Gemmert
Postbus 280
7300 AG APELDOORN

Uw brief:
Uw kenmerk:
Behandeld door: LE
Ons kenmerk:
molens/gld/hattem/biotoop

Betreft: De Bongerd, Hattem: molenbiotoop molen De Fortuin

Amsterdam, 21 oktober 2021

Geachte heer Van Gemert,

Naar aanleiding van uw vraagstelling van 5 oktober 2021 met betrekking tot de molenbiotoop van molen De Fortuin te Hattem kan ik u het volgende mededelen.

Zoals u en de gemeente aangeven, is er sprake van een overschrijding van de maximale bouwhoogte ingevolge de molenbiotoopformule, zoals opgenomen in art. 39.3 van het bestemmingsplan Kom Hattem (NL.IMRO.0244.bpKomHattem-0003). Naar aanleiding van uw vraag in hoeverre de overschrijding van maximale bouwhoogtes ingevolge de biotoopformule toelaatbaar is, geeft De Hollandsche Molen de volgende toelichting.

De Hollandsche Molen heeft ter controle de aangeleverde berekeningen beoordeeld; hieruit bleek dat de door u opgestelde maximale bouwhoogtes van bebouwing binnen de molenbiotoop, rekening houdend met het verschil in maaiveldhoogte, correct zijn. Dit betekent dat de bouwblokken A en C een overschrijding kennen van de maximale bouwhoogte ingevolge de molenbiotoopformule van 70 cm respectievelijk 45 cm.

In hoeverre een overschrijding van de maximale bouwhoogte ingevolge de molenbiotoopformule aanvaardbaar is, hangt samen met de omgeving waarin het bouwplan is gelegen, de wijze van uitvoering en mogelijke compenserende maatregelen.

De huidige bebouwing en beplanting op de locatie De Bongerd, Hattem, leidt al tot een (beperkte) verstoring van de windaanvoer voor molen De Fortuin vanuit de zuidzuidwesthoek tot zuidwesthoek. Onder meer op de noordoostelijke hoek van De Bongerd (ter plaatse van het geprojecteerde Blok B) is sprake van opgaande beplanting van ca. 19,5 m NAP+. De Hollandsche Molen ziet de ontwikkeling ter plaatse van Blok B als een verbetering voor de molenbiotoop, nu hoge beplanting in deze hoek verwijderd wordt voor lagere bebouwing.

Gelet op de hoogte van de andere bouwblokken en de overschrijding van de maximale bouwhoogte ingevolge de molenbiotoopformule, ziet De Hollandsche Molen mogelijkheden om verdere maatregelen te nemen die de windbelemmering als gevolg van de blokken A en C kunnen compenseren. De Hollandsche Molen adviseert bij de bestemmingsplanherziening bepalingen op te

nemen over de maximumhoogte van beplanting (conform de hoogte van bebouwing) en een aanlegvergunningstelsel op te nemen met betrekking tot beplanting binnen het plangebied. Zo kan eventuele aantasting van de molenbiotoop als gevolg van beplanting worden tegengegaan. Tevens kan verdere (noodzakelijke) compensatie worden gevonden in het beperken van de maximale bouwhoogtes in het nieuwe planologische regime, conform de hier voorgestelde maximale bouwhoogtes per bouwvlak.

Daarbij merkt De Hollandsche Molen op dat zij akkoord kan gaan met de aangegeven maximale hoogtes zoals aangegeven in de bijgevoegde tabel, in samenhang met de compenserende maatregelen, voor zover die hoogtematen de maximum **bouw**hoogte betreffen. Ingeval de gebouwen plat afgedekt worden zijn de maximum goothoogtes immers gelijk aan de maximum bouwhoogtes. Door uitsluitend te spreken van maximum **goot**hoogtes is de bouwhoogte niet bepaald. Voorts behoeft aandacht de overschrijding van die maximum hoogtematen door zogenaamde ondergeschikte bouwdelen. Niet onaannemelijk is immers dat een dakopbouw ten behoeve van een liftinstallatie de windvang binnen de molenbiotoop kan beïnvloeden. De Hollandsche Molen stelt voor om dergelijke ondergeschikte bouwdelen te concretiseren qua situering, hoogtemaat en bouwmassa teneinde de toelaatbaarheid van die ondergeschikte bouwdelen in relatie tot de windvang binnen de molenbiotoop te kunnen beoordelen.

Conclusie
Het huidige plan De Bongerd, Hattem zal, in de optiek van De Hollandsche Molen, en rekening houdend met het verschil in peil, niet leiden tot een onoverkomelijke toevoeging van windhinder en daarmee een significante verslechtering van de molenbiotoop van molen de Fortuin te Hattem, indien compenserende maatregelen worden genomen op het gebied van hoogopgaand groen en de "nieuwe" maximale bouwhoogtes rekening houdend met ondergeschikte bouwdelen planologisch worden vastgelegd als de maximaal toegestane bouw- en goothoogtes binnen het plangebied De Bongerd.

Met vriendelijke groet,

Léo Endedijk
Hoofd belangenbehartiging.