# Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 19 maart 2024
Voorstel: 2024-032

Zaaknummer: 1894/2023/2826923
Documentnummer: 1894/2024/2893927
Datum collegebesluit: 29 januari 2024

**Onderwerp**
Kredietvoorstel verplaatsing Sint Anthoniusmolen Kessel

**Openbaarheid**
Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de kostenraming verplaatsing Sint Anthoniusmolen en de integrale versies van windonderzoek, onderzoek bouwhistorie en archeologie.

**Voorstel**

1 Een krediet van € 823.000 beschikbaar te stellen voor het verplaatsen van de Sint Anthoniusmolen in Kessel naar de voorgenomen locatie Schijfweg-Noord.
2 De kapitaallasten uit dit krediet, geraamd jaarlijks € 27.000, ten laste te brengen van de stelpost 'aanvullende kapitaallasten' zoals opgenomen in de gemeentebegroting.

**Inleiding**
De Sint Anthoniusmolen is een Rijksmonument, en sinds 1878 gesitueerd aan de Roode Eggeweg te Kessel. De gemeente is eigenaar en heeft de verantwoordelijkheid over dit Rijksmonument. De huidige molenbiotoop – open ruimte met vrije windtoevoer – is de afgelopen decennia flink verslechterd door gerealiseerde bebouwing en bomen in de omgeving. De molen heeft op de huidige locatie onvoldoende windvang waardoor er te weinig draaiuren gemaakt kunnen worden. Dit is nadelig voor de conditie van de molen. Voor de vrijwillige molenaars en molengidsen is er daardoor, en ook door het ontbreken van faciliteiten, geen toekomstperspectief voor de molen. Verbeteren van de condities door maatregelen zoals ophogen van de molen, het snoeien van bomen of het slopen van omliggende bebouwing is niet mogelijk, wenselijk en/of afdoende. Verplaatsing van de molen creëert bovendien ruimte voor ontwikkeling op de huidige locatie en omgeving.
In het verleden is al vaker gesproken over verplaatsing van de molen en is daarvoor ook al een locatie aan de Schijfweg-Noord genoemd. Daarover is ook formeel contact geweest met het rijk. Ook in de Gemeentelijke Structuurvisie (2015) en de Strategische visie van Kessel 2015 is verplaatsing van de molen opgenomen.
Op 13 juni 2022 heeft het College besloten bij de vaststelling van de projectopdracht ‘herontwikkeling vrachtwagenparkeerplaats Kessel’ akkoord te gaan met de randvoorwaarden van de verplaatsing van de molen.  De raad heeft vervolgens op 5 juli 2022 een krediet van € 25.000 beschikbaar gesteld en het College opdracht gegeven om te onderzoeken of het verplaatsen van de Sint Anthoniusmolen in Kessel mogelijk is.

**Onderzoek verplaatsing**
Samen met de Molengroep Kessel zijn mogelijke nieuwe locaties voor de molen in Kessel geïnventariseerd. Van de aangedragen locaties viel er een aantal af vanwege ligging in het waterbergend of watervoerend winterbed van de Maas, ongeschikte molenbiotoop/windvang door te veel bebouwing of bomen in de omgeving of ligging in schootsveld schutterij. De locatie aan de Schijfweg-Noord is uiteindelijk overgebleven als meest geschikte locatie. Op deze locatie is sprake van een goede molenbiotoop/windvang, een perceel van oude akkergrond dat de verplaatste molen kan dragen en de nabijheid van het schutterslokaal, waar gebruik van gemaakt kan worden. De locatie is vervolgens door adviesbureaus onderzocht op wind, bouwhistorie en

archeologie, zie bijlage 1a, 1b, ,2 en 3. In de wind- en bouwhistorische onderzoeken is gekeken naar zowel de huidige locatie van de molen (Roode Eggeweg) en twee plekken op de beoogde locatie aan de Schijfweg-Noord (‘de akker’ en ‘de weg’). Dit heeft de volgende resultaten opgeleverd:

*Windonderzoek:*

- De huidige locatie van de molen wordt beperkt door de nabijgelegen bebouwing en bomen, wat leidt tot een verminderde windvang.
- De Locatie 'Akker' heeft de hoogste gemiddelde windsnelheid, wat wijst op een betere windvang, de meest gunstige omstandigheden qua bruikbare windstroom, hoge gemiddelde windsnelheden en consistente drukverdeling.
- Op basis van de technische en inhoudelijke resultaten heeft de locatie 'Akker' in principe de voorkeur. Deze positionering op het erf is proportioneel op het perceel in vergelijking met de huidige situatie en biedt bovendien de meest gunstige windvang van de drie onderzochte posities.

*Aanvullend windonderzoek:*
In het eerste windonderzoek is uitgegaan van de huidige bebouwing rondom de locatie Schijfweg-Noord. Een nabijgelegen bedrijf heeft hier o.a. een grote loods staan. Volgens het bestemmingsplan is het nog mogelijk om bebouwing toe te voegen. Deze planologische mogelijkheden zijn niet meegenomen in het bovengenoemde windonderzoek. Daarom is er aanvullend onderzoek verricht. Ook is daarbij onderzocht of een door het bedrijf gewenste verdere uitbreiding mogelijk is. Hieruit komt naar voren:

- Een volledige benutting van de juridisch-planologisch bouwmogelijkheid leidt tot een beperkte (4,08%) mindere windvang. Daarmee blijft de voorgenomen locatie een beduidend betere locatie dan de huidige locatie van de molen.
- Ook bij een uitbreiding die verder gaat dan de vigerende mogelijkheid, lijkt de invloed op de windvang beperkt te zijn (6,52%). Het gaat hierbij om een uitbreiding aan de achterzijde van het perceel.

*Bouwhistorisch onderzoek:*

- De Sint Anthoniusmolen is een standerdmolen en laat zich eenvoudig verplaatsen. De molen zelf is immers een goed voorbeeld met de verplaatsing van Meijel naar Kessel in 1878. Met een zorgvuldig plan zal er niet of nauwelijks historisch materiaal aan de molen verloren gaan.
- De molen heeft uiteraard een binding met de huidige standplaats. Er zijn echter geen molen gebonden zaken meer rondom het erf, zoals maalderijgebouwen en molenaarswoningen.

Bij een verplaatsing is het volgende van belang:

- Het bestaande perceel moet ‘gekopieerd’ worden, zodat het karakter van het krappe erf niet verloren gaat. De geplande locatie komt goed overeen met de locatie waarop de molen in 1878 aan de Roode Eggeweg gebouwd is.
- De waardevolle roerende zaken op het erf moeten beter beschermd worden en zorgvuldig meeverhuizen.
- Voor de fundering kan gekozen worden uit twee opties: de fundering van de veldmuren handhaven of de teerlingen handhaven als monumenten van de oude standplaats. Het is technisch goed mogelijk om de muren en fundering over te brengen.

*Archeologisch onderzoek*
Hieruit blijkt dat archeologisch onderzoek op de locatie Schijfweg-Noord niet noodzakelijk is. Bij een verstoringsonderzoek in 2012 is geconstateerd dat op deze locatie zowel bomen als asperges zijn geteeld, wat zal hebben geleid tot (diepe) bodemverstoringen.

*Conclusie onderzoeksfase*
De locatie ‘de akker’ aan de Schijfweg-Noord in Kessel (perceel 226) is de meest geschikte locatie voor behoud van de Sint Anthoniusmolen. Het perceel ligt ten zuiden van het schutterslokaal. De belangrijkste pluspunten van dit perceel zijn: een goede molenbiotoop, een perceel van oude akkergrond dat de verplaatste molen kan dragen en de aanwezigheid van een naburig schutterslokaal, waar gebruik van gemaakt kan worden. Daarbij hebben we in de

toekomst nog ruimte om de mogelijkheden voor uitbreiding van het nabijgelegen bedrijf te onderzoeken. De windvang blijft ook dan meer dan voldoende en substantieel beter dan de huidige locatie.

**Beoogd effect**
Behouden en beleefbaar maken van de cultuurhistorische molen op een toekomstbestendige locatie. Dit sluit aan bij de door u op 21 maart jl. vastgestelde kaderstelling kunst en cultuur, onderdeel erfgoed. Hierin is als doelen gesteld dat Peel en Maas grote waarde hecht aan het beschermen van haar erfgoed en dat Peel Maas actief samenwerkt met inwoners aan het behoud en beleefbaar maken van cultureel erfgoed.
Een tweede effect is het mogelijk maken van woningbouw en andere bouwmogelijkheden nabij de huidige locatie. Dit sluit aan op de kaderstelling ruimte, onderdeel wonen waarbij het realiseren van voldoende woningen als doel is gesteld.

**Argumenten**

1.1 *Verplaatsing naar locatie Schijfweg Noord biedt toekomstperspectief voor de molen*
De molen krijgt letterlijk weer de ruimte om goed te kunnen functioneren en geeft daarmee perspectief aan het voortbestaan van de molen. De molen wordt in de huidige staat overgebracht naar een nieuwe locatie om de molen zo toekomstbestendig mogelijk te maken. Daar kan de molen ongestoord draaien op een aantrekkelijke, zichtbare en toegankelijke locatie met een uitstekende molenbiotoop.

1.2 *Ruimere mogelijkheden (woning)bouw nabij huidige locatie molen*
De molenbiotoop op de huidige locatie legt beperkingen op aan bouwhoogtes van nieuwe ontwikkelingen. Voor bouwplan Antoniushof is verplaatsing van de molen noodzakelijk. Er kan alleen in theorie ook gebruik gemaakt worden van de afwijkingsbevoegdheid bij de molenbiotoop want dan verslechtert de windsituatie bij de molen nog verder. Onderbouwing van de afwijking is daarmee niet haalbaar. Ook voor andere bouwplannen ontstaan zo ruimere bouwmogelijkheden.

1.3 *De nieuwe locatie biedt meer mogelijkheden om de molen beleefbaar te maken, mede in combinatie met het ernaast gelegen terrein van de schutterij*
Door de molen te voorzien van een aantrekkelijk erf en faciliteiten krijgt de beleving van de historische molen een impuls. Gedacht wordt aan parkeerplaatsen voor fietsen en auto’s en een natuurlijke buitenruimte. Zo wordt een plek gecreëerd waar natuur en cultuur samengaan. Door samen te werken met de schutterij kan gebruik worden gemaakt van aanwezige voorzieningen om bezoekers te ontvangen. Dit werkt kostenbesparend. Er zijn wel aanpassingen nodig om gedeeld gebruik mogelijk te maken. Hier is in de kostenraming rekening mee gehouden.
De nieuwe locatie met faciliteiten stimuleert recreatie en toerisme. De locatie Schijfweg-Noord ligt in de buurt van diverse veel gebruikte wandel- en fietsroutes. Door het toevoegen van mogelijkheden voor ontmoeting, een terras en verkoop (bijvoorbeeld streekproducten) kan dit een plek van betekenis op toeristisch gebied worden.

**Kanttekeningen**

1.1 *Het is onzeker of de status van Rijksmonument voor de molen behouden blijft door verplaatsing*
Het huidige beleid van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) is gericht op het behoud van de molens op bestaande locaties. Uitgangspunt is dat molens in principe niet worden verplaatst omdat de binding tussen een molen zijn plek en omgeving ook een belangrijke monumentale waarde is. Verplaatsing leidt volgens de Rijksdienst enerzijds tot verlies van monumentale waarde doordat daarbij oorspronkelijke onderdelen vervangen moeten worden en anderzijds omdat de historische context verloren gaat. Het bouwhistorisch onderzoek in bijlage 2 geeft aan dat verplaatsing goed mogelijk is zonder verlies van historische waarde. Zoals aangegeven in de inleiding speelt verplaatsing al langer. In 2004 heeft de voorganger van de RCE, de Rijksdienst Monumentenzorg, de gemeente Kessel

laten weten te kunnen instemmen met verplaatsing. Hiermee kunnen we onderbouwen waarom we de molen willen verplaatsen en dat zowel wij als de gemeenschap graag zien dat dit een Rijksmonument blijft. Formeel kan de gemeente overgaan tot verplaatsing zonder positief advies van de Rijksdienst. De RCE onderzoekt momenteel of ze op basis van de eerdere toezeggingen bij verplaatsing toch de status van Rijkmonument willen behouden. De uitkomst hiervan verwachten we op korte termijn, mogelijk nog voor de raadsbehandeling. Bij een eventueel verlies van de Rijksmonumentale status krijgt de molen maximale gemeentelijke bescherming. De jaarlijkse instandhoudingssubsidie vanuit het rijk van 6000 euro vervalt dan.

1.2 *De verplaatsing van een molen is dusdanig uniek dat de kostenraming lastig is*
Met name de verplaatsingskosten zijn lastig te ramen. Daarom is hiervoor een post onvoorzien opgenomen van 10%. Vooralsnog wordt ingeschat dat de totale begroting voldoende is voor het uitvoeren van het totale plan (inclusief de deelprojecten).

1.3 *De molenbiotoop van de voorgenomen locatie legt beperkingen op aan mogelijke toekomstige ontwikkelingen*
De aanbevolen molenbiotoop gaat ervan uit dat binnen 100 meter van de molen niet gebouwd mag worden. Op 100 tot 400 meter gelden er beperkingen in bouwhoogte. In de planologische procedure voor de nieuwe locatie wordt de molenbiotoop verder uitgewerkt en bepaald. Doel van de molenbiotoop is om de windvang van de molen te schermen zodat deze ook op termijn kan blijven draaien. Om meer ruimte voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de omgeving te creëren kan de molen ook iets verhoogd worden aangelegd op een terp. Dit leidt tot een nog gunstigere windvang in de beginsituatie en daarmee ook ruimte naar de toekomst. Ook het gegeven dat het terrein ten zuidoosten van de Schijfweg-Noord (deels) lager is gesitueerd is gunstig voor eventuele ontwikkelingen.

**Alternatieven**

1 De molen op huidige locatie handhaven
De molen zal dan steeds minder kunnen draaien en raakt hierdoor mogelijk in verval. De Molengroep ziet geen toekomst voor het beheren van de molen bij de huidige slechte windvang en zeker niet als dit nog verder verslechterd. Bovendien is bouwplan Antoniushof dan niet haalbaar en geeft dit ook beperkingen voor eventuele andere bouwplannen nabij de huidige locatie van de molen.

2 Andere nieuwe locatie voor de molen zoeken in Kessel
Er is al uitgebreid gekeken naar mogelijke locaties. Locaties met een goede windvang en weinig bebouwing of bomen in de omgeving zijn er nauwelijks. Het wordt niet reëel geacht om een geschiktere locatie te vinden.

**Financiën**

De financiële gevolgen van dit voorstel zijn éénmalig € 823.000, - en zijn niet opgenomen in de huidige begroting. Het bestaat uit de volgende onderdelen:

| | | |
|---|---|---|
| Project 1. | | |
| Verwerving van de grond en verplaatsing van de molen | € 698.000 | |
| Deelproject 2 en 3. | | |
| Beleefbaar maken locatie inclusief aanpassingen schutterslokaal | € 125.000 | + |
| Totale investering | € 823.000 | |

De kapitaallasten hiervan bedragen € 27.000 per jaar, uitgaande van een afschrijvingstermijn van 40 jaar en een rente van 0,75%. Deze kunnen ten laste van de stelpost kapitaallasten in de gemeentebegroting worden gebracht.

Inspanning van de gemeenschap
Het uitgangspunt is dat de gemeenschap een belangrijke rol heeft bij het geven van input aan en bij de uitvoering van het totale project. Over het project vindt gedurende het hele proces overleg en afstemming plaats met de betrokken partijen over hun inbreng en inzet.

**Juridische afwegingen**
Door verplaatsing van de molen vervalt de molenbiotoop op de huidige locatie. Voor de voorgenomen locatie Schijfweg-Noord zal in de planologische procedure een molenbiotoop worden opgenomen die beperkingen oplegt aan de bouwmogelijkheden in de omgeving om de windvang te beschermen. De door de Hollandsche Molen ontwikkelde en voorgestelde molenbiotoopformule is de meest gangbare methode hiervoor en biedt een goede waarborg voor de toekomst van de molen. Deze geeft overigens meer beperkingen qua bouwhoogtes en heeft een grotere reikwijdte (tot 400m i.p.v. 300m) dan de huidige contour. Zie hiervoor ook de kaart in bijlage 4. Uitgangspunt bij het vastleggen van de molenbiotoop is dat de huidige planologische mogelijkheden in de omgeving gerespecteerd worden.

**Communicatie**
In de voorbereiding van dit voorstel is er diverse malen gesproken met vertegenwoordigers van de Molengroep Kessel, Dorpsoverleg Kessel, de Heemkunde Kring Kessel Eigen en schutterij St. Hubertus. Deze partijen zijn in grote lijnen positief over de verplaatsing van de molen, de beoogde locatie en over de deelprojecten.
Er is meerdere malen gesproken met diverse omwonenden en een nabijgelegen bedrijf nabij de voorgenomen locatie. Insprekers en personen/organisaties die per brief hebben gereageerd zijn geïnformeerd over het vervolg. Voor omwonenden en overige belangstellenden is een inloopmoment georganiseerd om zich te laten informeren en vragen te stellen.
De gemeente en de Molengroep Kessel trekken samen op in de communicatie over dit project, waarbij de verantwoordelijkheid voor de communicatie over de bijbehorende processen zoals omgevingsvergunning en wijziging bestemmingsplan bij de gemeente ligt.
Bij de ruimtelijke procedure zal een vervolg worden gegeven aan de omgevingsdialoog.

**Uitvoering**
Nadat het krediet is verstrekt, start de voorbereiding van de verplaatsing en de procedure om te komen tot bestemmingsplanwijziging. Daarin zal ook de molenbiotoop worden bepaald. Verder wordt in overleg met de betrokkenen het project verder uitgewerkt.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

| | |
|---|---|
| de gemeentesecretaris/directeur, | de burgemeester |
| K.H. Werps-Aerts | W.J.G. Delissen-van Tongerlo |

**Behandelend portefeuillehouder:** Rob Wanten

**Bijlage(n):**
- 1a - Windonderzoek (geanonimiseerd)
- 1b - Aanvullend windonderzoek (geanonimiseerd)
- 2 - Onderzoek bouwhistorie (geanonimiseerd)
- 3 - Onderzoek archeologie (geanonimiseerd)
- 4 - Kaart contouren molenbiotoop huidige en voorgenomen locatie

**Niet openbaar / alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:**
- 5 - Kostenraming verplaatsing Sint Antoniusmolen
- 6 - Windonderzoek (integrale versie van bijlage 1a)
- 7 - Onderzoek bouwhistorie (integrale versie van bijlage 2)
- 8 - Onderzoek archeologie (integrale versie van bijlage 3)