De Hollandsche Molen

Gemeente Hattem
t.a.v. de heer Kleine Staarman
ArnoKleine-Staarman@hattem.nl

Uw brief:
Uw kenmerk:
Behandeld door: ev
Ons kenmerk: biotoop/hattem

Betreft: Hattem: narekenen molenbiotoop molen De Fortuin

Amsterdam, 29 september 2021

Geachte heer Kleine Staarman,

Naar aanleiding van uw eerdere verzoek de molenbiotoop, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan “Woonzorgzone, Hattem”, door te rekenen zijn de maximale bouwhoogtes ingevolge de biotoopformule (in relatie tot de ingetekende bouwvlakken van het ontwerpbestemmingsplan) berekend. Naar aanleiding van vragen van de kant van de gemeente licht De Hollandsche Molen het volgende toe:

De biotoopformule, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan “Woonzorgzone, Hattem” is opgesteld conform de richtlijnen van De Hollandsche Molen. De planologisch maximale bouwhoogtes ingevolge het ontwerpbestemmingsplan “Woonzorgzone, Hattem” overschrijden in vrijwel alle gevallen de maximale bouwhoogtes ingevolge de biotoopformule. De biotoopformule laat zich, in het geval van molen De Fortuin waarbij de stellinghoogte 5,2 m betreft en het gevlucht een totale lengte heeft van 21,48 m, als volgt formuleren: maximaal toelaatbare hoogte = afstand:50 + (0,2 x 15,94). Daaruit volgt onderstaande maximale bouwhoogtes ingevolge de biotoopformule, in relatie tot de ingetekende bouwvlakken en de daarin vermelde maximale bouwhoogtes ingevolge het ontwerpbestemmingsplan “Woonzorgzone, Hattem”.

Afstand bouwvlakken, gemeten vanuit hart van molen De Fortuin	Maximale bouwhoogte ingevolge ontwerpbestemmingsplan Woonzorgzone Hattem	Maximale bouwhoogte ingevolge biotoopformule met toepassing van ruwheidscoëfficiënt 50
101 m	9,2 m	5,2 m
200 m	9,0 m	7,2 m
210 m	11,0 m	7,4 m
240 m	10,0 m	8,0 m
280 m	10,0 m	8,8 m
330 m	10,0 m	9,8 m

Daarbij dient echter nog rekening te worden gehouden met het verschil in maaiveld ter plaatse van de molen en het plangebied. Het maaiveld ter hoogte van de molen heeft een hoogte van 6,40 m + NAP; in het plangebied is de maaiveldhoogte gemiddeld 2,60 m (een verschil van 3,80 m). Rekening houdend met het verschil in de hoogte van het peil/maaiveld ter plaatse van de voorgenomen

bebouwing met een bouwhoogte van max. 11 m, wordt de maximale bouwhoogte ingevolge de biotoopformule op enkele vlakken overschreden, zie onderstaande tabel:

Afstand bouwvlakken, gemeten vanuit hart van molen De Fortuin	Maximale bouwhoogte ingevolge ontwerpbestemmingsplan Woonzorgzone Hattem	Maximale bouwhoogte ingevolge biotoopformule met toepassing van ruwheidscoëfficiënt 50 en discrepantie peil
101 m	9,2 m	9,0 m
200 m	9,0 m	11,0 m
210 m	11,0 m	11,2 m
240 m	10,0 m	11,8 m
280 m	10,0 m	12,6 m
330 m	10,0 m	13,6 m

Uit de bovenstaande berekening volgt bij het merendeel van de opgenomen bouwhoogtes in het ontwerpbestemmingsplan “Woonzorgzone, Hattem” geen sprake is van een overschrijding van de maximale bouwhoogtes ingevolge de biotoopformule. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat er sprake is van een verloop van maaiveld, waardoor er in het plangebied zelf sprake kan zijn van een groter of kleiner peilverschil in verhouding met het peil ter plaatse van de molen (in het algemeen gesteld op ca. 3,8 m verschil); hiermee dient men met het realiseren van bebouwing rekening te houden.

Tevens adviseert De Hollandsche Molen binnen de regels ook bepalingen op te nemen over de hoogte 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 door beplanting worden tegengegaan.

Het huidige ontwerpbestemmingsplan “Woonzorgzone, 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.

Met vriendelijke groet,



Nicole Bakker,
directeur.