

<b>Raadvraag (art. 39)</b>	<b>Gesteld door:</b> <b>VLP</b>
<b>Datum</b>	7 februari 2022
<b>Onderwerp</b>	023-2022 Molen Nispen
<b>Portefeuillehouder</b>	College B&W

De fractie heeft de volgende vragen:

Geachte voorzitter,

Bij brief van 4 februari jl. spreekt de Stichting Levende Molens Roosendaal haar zorg uit voor de ontstane situatie (zie volgende alinea) voor de bergkorenmolen in Nispen, eigendom van de gemeente. De molen heeft de status van Rijksmonument en in de brief wordt onder meer uitgelegd waarom deze molen zo uniek is.

De zorgen vanuit de Stichting richten zich met name op het feit dat de molenaarswoning, de bijgebouwen en het molenerf in bezit zijn gekomen van een projectontwikkelaar. Deze zou voornemens zijn de bijgebouwen te slopen om nieuwe woningen te bouwen op die plek. In haar brief legt de Stichting uit, met een zestal goed onderbouwde argumenten, waarom dit zeer onwenselijk is. Daarom wordt door de Stichting verzocht om het molenerf en de bijgebouwen aan te wijzen als gemeentelijk monument. "Om sloop te voorkomen is haast geboden", aldus de Stichting.

Onze fractie heeft haar cultureel erfgoed hoog in het vaandel staan en maakt zich zorgen over deze ontwikkeling. VLP Roosendaal wil de molen in Nispen graag prominent zichtbaar houden. We begrijpen ook de behoefte voor meer woningbouw in Nispen en onderschrijven dat ook van harte, maar niet zondermeer op elke locatie.

Wij hebben dan ook enige vragen:

1. Bent u op de hoogte van het feit dat een projectontwikkelaar de in de brief genoemde zaken in bezit heeft verkregen?
2. Zijn bij u al bouwplannen van deze projectontwikkelaar bekend op die locatie, dan wel is er al contact geweest tussen de ontwikkelaar en de gemeente hierover? Graag een toelichting.
3. Deelt u de zorgen van de Stichting? Graag een toelichting.

In 2021 is de motie "beschermde dorps- en stadsgezichten" door de Raad aangenomen. Hoewel deze motie nog moet landen in de nieuwe omgevingsvisie en dus nog geen officiële status heeft, zou er al wel gehandeld kunnen worden in de geest van deze motie. Althans, dat vindt de VLP-fractie.

4. Wat vindt u van de genoemde argumenten van de Stichting waarmee ze aangeven dat deze ontwikkeling zeer onwenselijk is? Graag de zes aangehaalde argumenten bij uw beantwoording te betrekken aub.

5. Bent u bereid de mogelijkheid te onderzoeken om te voldoen aan het verzoek van de Stichting om het molenerf en de bijgebouwen te plaatsen op de gemeentelijke monumentenlijst? Graag een toelichting.

6. Indien ja, bent u dan bereid om in ieder geval, lopende dit onderzoek, geen toestemming te verlenen aan de projectontwikkelaar om aan de slag te gaan op deze locatie?
7. Bent u het met ons eens dat er nu al gehandeld zou kunnen worden in de geest van de motie "beschermde dorps- en stadsgezichten"? Graag een toelichting.

Alvast dank voor uw antwoorden.

Fractie VLP Roosendaal,

Eric de Regt

**Wij beantwoorden de vraag als volgt:**

1. *Bent u op de hoogte van het feit dat een projectontwikkelaar de in de brief genoemde zaken in bezit heeft verkregen?*

Antwoord:

Ja

2. *Zijn bij u al bouwplannen van deze projectontwikkelaar bekend op die locatie, dan wel is er al contact geweest tussen de ontwikkelaar en de gemeente hierover? Graag een toelichting.*

Antwoord:

Ja, de initiatiefnemer heeft zijn bouwplannen als vooroverleg ingediend bij de gemeente. Het plan wordt nu intern beoordeeld aan de hand van de relevante wet- en regelgeving. Ook de CRK is reeds betrokken bij de advisering.

3. *Deelt u de zorgen van de Stichting? Graag een toelichting.*

Antwoord:

Ja. De Stichting spreekt zorgen uit die aanleiding geven om partijen met elkaar in contact te brengen. Dit initiatief zal vanuit de gemeente worden genomen.

*In 2021 is de motie "beschermde dorps- en stadsgezichten" door de Raad aangenomen. Hoewel deze motie nog moet landen in de nieuwe omgevingsvisie en dus nog geen officiële status heeft, zou er al wel gehandeld kunnen worden in de geest van deze motie. Althans, dat vindt de VLP-fractie.*

Antwoord:

Het gebied heeft op dit moment niet de status van beschermd stads- of dorpsgezicht. Of dit gebied daarvoor in aanmerking komt, moet nog bezien worden. Het is niet mogelijk op dit moment bouwinitiatieven al te beoordelen alsof het gebied deze status heeft. Bovendien impliceert de status beschermd dorpsgezicht niet dat niet monumentale bebouwing niet gesloopt zou mogen worden en/of dat er geen veranderingen in een dergelijk zouden mogen plaatsvinden.

4. *Wat vindt u van de genoemde argumenten van de Stichting waarmee ze aangeven dat deze ontwikkeling zeer onwenselijk is? Graag de zes aangehaalde argumenten bij uw beantwoording te betrekken aub.*

Antwoord:

Wij hebben begrip voor de zorgen van beide Molenstichtingen. Wij zijn echter ook van mening dat het mogelijk is om de voorgenomen plannen zodanig vorm te geven dat de molenbiotoop niet in gevaar komt en dat ook in de toekomst de molen kan blijven draaien.

Datgene wat beide Molenstichtingen voor ogen staat, namelijk het alsnog plaatsen van de bijgebouwen op de gemeentelijke monumentenlijst met gebruikmaking van de in artikel 7 van de erfgoedverordening voorbeschermingsbepaling kunnen wij niet onderschrijven. Ten eerste zou het getuigen van onbehoorlijk bestuur dat deze procedure in dit stadium nog wordt opgestart terwijl de objecten al zijn aangekocht met het oog op een herontwikkeling, die al als principeverzoek zijn uitgewerkt.

Echter: meer nog geldt het volgende argument. In 1993 is bij de eerste 'grote plaatsingsronde' het pand Dorpsstraat 26 (de molenaarswoning) aangedragen als potentieel gemeentelijk monument. Daarbij werden de bijgebouwen niet betrokken omdat deze naar het toenmalige oordeel van de monumentencommissie onvoldoende monumentale waarde vertegenwoordigden. Het pand

Dorpstraat 26 werd indertijd overigens ook niet geplaatst vanwege op dat moment valide argumenten van de toenmalige eigenaar.

In de 'tweede grote plaatsingsronde'(2008 en volgende jaren) werd wederom het pand Dorpsstraat 26 genomineerd als potentieel gemeentelijk monument. Ook deze keer zonder de bijgebouwen. Dit leidde wel tot gemeentelijke bescherming van het pand Dorpsstraat 26. Gesteld wordt dat de bijgebouwen twee maal niet voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst in aanmerking kwamen. Daaruit kan geconcludeerd worden dat de intrinsiek monumentale waarde niet of onvoldoende evident is. Naar onze mening is het opstarten van een plaatsingsprocedure dan ook niet wenselijk omdat tijdens de procedure de kans zeer wel aanwezig is dat geconstateerd moet worden dat de bijgebouwen niet het predicaat monument verdienen.

Een en ander neemt niet weg dat de bijgebouwen in combinatie met de rijksmonumentale molen, de molenaarswoning Dorpsstraat 26 en het erf ensemblewaarde hebben en dat er op aangestuurd moet worden dat deze ensemblewaarde ook bij een nieuwe ontwikkeling (zoveel mogelijk) intact blijft. Het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan is leidend en niet-wettelijke zaken kunnen hoogstens onderdeel zijn van een overleg, maar niet de grondslag voor de beoordeling van een formele aanvraag omgevingsvergunning.

Uiteraard zijn wij voornemens om de dialoog met de Stichtingen aan te gaan.

*5. Bent u bereid de mogelijkheid te onderzoeken om te voldoen aan het verzoek van de Stichting om het molenerf en de bijgebouwen te plaatsen op de gemeentelijke monumentenlijst? Graag een toelichting.*

Antwoord:

Nee, zie ook het antwoord op vraag 4.

*6. Indien ja, bent u dan bereid om in ieder geval, lopende dit onderzoek, geen toestemming te verlenen aan de projectontwikkelaar om aan de slag te gaan op deze locatie?*

Antwoord:

Nee. De plannen worden beoordeeld op basis van de huidige planologisch-juridische situatie: het door uw raad op 18 december 2013 bestemmingsplan Nispen. Dit bestemming legt op de betreffende gronden/panden de bestemming Gemengd 1. Binnen deze bestemming kunnen woningen worden gerealiseerd. Ook zijn in het bestemmingsplan bouwregels vastgelegd: bouwvlak, hoogtebepalingen - mede in relatie tot de molenbiotoop.

Mocht het zo zijn, dat de plannen niet gerealiseerd kunnen worden op basis van de huidige bestemmingsegels, dan zal integraal bekeken worden of er redenen zijn af te kunnen wijken van deze regels. Daarbij zullen de belangen van de molen zeker randvoorwaardelijk betrokken worden.

*7. Bent u het met ons eens dat er nu al gehandeld zou kunnen worden in de geest van de motie "beschermde dorps- en stadsgezichten"? Graag een toelichting.*

Antwoord:

Nee, dat is juridisch niet mogelijk en ook niet afdwingbaar. Formeel is het bestemmingsplan het toets- en beoordelingskader.

Opgemerkt dat een eventuele status van beschermd dorpsgezicht niet betekent dat de bijgebouwen niet gesloopt zouden mogen worden. Waar wel op aangestuurd wordt, is dat als gevolg van een eventueel nieuwbouwplan de condities voor de molen niet slechter worden. Dit betekent in ieder geval dat de molenbiotoop in acht genomen moet worden (dit is juridisch ook afdwingbaar, want dat is vastgelegd in het bestemmingsplan) en het is een gegeven dat de molen regelmatig in bedrijf is en dat impliceert dat ook veiligheidsaspecten besproken moeten worden.

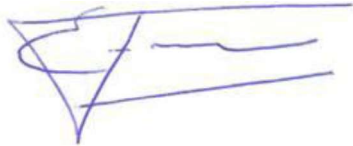
Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Rosendaal,

De secretaris,

De burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several horizontal and diagonal strokes, positioned under the text 'De secretaris,'.A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized loop and a trailing flourish, positioned under the text 'De burgemeester,'.