

Omgevingsvergunning

De aanvraag omgevingsvergunning voor de reconstructie van molen De Hoop te Sint Laurens is in augustus 2025 ingediend en in behandeling genomen. Voor deze aanvraag wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure gevolgd, ook wel de uitgebreide procedure genoemd. Het betreft namelijk een zogeheten adviesplichtige aanvraag voor een rijksmonumentenactiviteit waar het bevoegd gezag verplicht advies over dient te vragen aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Zoals verzocht heeft het college overleg gehad met de RCE over het in maart 2023 ontvangen pre-advies. De rijksdienst wil graag bijdragen aan planvorming die voorziet in de instandhouding van het monument met behoud van de huidige verschijningsvorm, de maalderijinrichting en het pakhuis. Het standpunt t.a.v. een toekomstperspectief voor de molenromp waarin weer een stelling, kap en wieken worden aangebracht blijft onveranderd afwijzend.

Het tijdens de aanvraagprocedure ontvangen formele advies luidt dan ook: *Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen*. Het ontvangen advies is overigens uitgebreid toegelicht en bevat tevens een uitnodiging voor overleg. Dat overleg zou dan moeten gaan over de mogelijkheden voor een haalbare restauratie, waarbij het behoud van de unieke maalderij-inrichting en het behoud van de molenromp als industrieel monument centraal staan.

Ook de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft negatief geadviseerd op de ingediende aanvraag omgevingsvergunning en heeft dit advies eveneens uitgebreid toegelicht.

Beide adviezen worden daarbij onderbouwd door een onafhankelijk opgestelde bouwhistorische verkenning met waardestelling. De aangevraagde activiteiten leiden tot een ernstige aantasting van het rijksmonument en de vastgestelde monumentale waarden. Ook de provincie Zeeland, de vereniging De Hollandse Molen en de vereniging De Zeeuwse Molen hebben recent ongevraagd kenbaar gemaakt reconstructie van de molen niet te ondersteunen en pleiten voor restauratie van het complex in de huidige verschijningsvorm.

In het raadsvoorstel van 23 mei 2024 is het college verzocht om als *'de RCE haar eerder ingenomen standpunt handhaaft en een definitief negatief advies gaat uitbrengen, dan is het verzoek aan het college het negatieve advies in de te volgen procedures naast zich neer te leggen en gebruik te maken van haar bevoegdheden.'*

Vanuit het positieve standpunt ten aanzien van het burgerinitiatief is het verzoek aan het college begrijpelijk maar het inwilligen daarvan kan verstrekken consequenties hebben. Het complex in Sint Laurens is eigendom van de gemeente Middelburg, de gemeente is echter ook het bevoegd gezag m.b.t. aanvragen omgevingsvergunningen voor rijksmonumentenactiviteiten en heeft daarnaast de wettelijke taak om toe te zien op de instandhoudingsplicht van rijksmonumenten.

Het college dient in de afweging die aan een beslissing op de vergunningaanvraag ten grondslag gelegd wordt alle belangen mee te nemen. De belangen van het burgerinitiatief zoals verwoord in de argumenten in het raadsvoorstel 24-056 worden daar uiteraard in betrokken.

Bij de belangenafweging dient het voorkomen van nadelige gevolgen van de aangevraagde activiteiten voor het monument en zijn monumentale waarden voorop te staan.

Het verstrekken van een vergunning voor de gevraagde activiteit leidt tot precedentwerking. De aanvraag dient niet anders behandeld te worden dan andere aanvragen voor een omgevingsvergunning voor een rijksmonumentenactiviteit. Behoud van monumentwaarden dient immers bij elke aanvraag het uitgangspunt te zijn. Het college hecht eraan dat andere aanvragers geen rechtsongelijkheid ervaren.

Ook door restauratie van het monument in zijn huidige verschijningsvorm met behoud van de historische integriteit en een goede herbestemming kan het complex weer een betekenisvolle rol in Sint Laurens vervullen en bijdragen aan het voorzieningenniveau.

De motivering om af te wijken van de verkregen adviezen van zowel RCE als ARK beperkt zich daardoor uitsluitend tot een wens om van de molenromp een draai- en maalvaardige molen te maken met de visuele verschijningsvorm van voor 1943 met als gevolg dat vastgestelde monumentwaarden verloren gaan.

Ook de, met de adviezen van RCE en ARK in lijn liggende, inzichten van de provincie Zeeland, vereniging De Hollandse Molen en de vereniging De Zeeuwse Molen zouden daarvoor volledig moeten worden genegeerd.

Aannemelijk is dat bij een onvoldoende gemotiveerd ontwerpbesluit meerdere partijen waaronder de RCE tijdens de terinzageleggingsperiode zienswijzen zullen indienen. Daarnaast heeft de provincie Zeeland aangegeven dat wanneer er een omgevingsvergunning voor de reconstructie verstrekt wordt hier vanuit het Interbestuurlijk Toezicht (IBT) naar zal kijken omdat het complex eigendom is van de gemeente en de adviezen van RCE en ARK terzijde worden gelegd.

Omgevingsplan

Ander aandachtspunt is dat door het omvormen van het maalderijcomplex tot een traditionele windmolen er mogelijk beperkingen ontstaan voor woningbouwontwikkelingen in de nabijheid van de molen.

In de omgevingsverordening van de provincie Zeeland zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen met betrekking tot het opnemen van een molenbiotoop in het omgevingsplan voor traditionele windmolens. Of een molen al dan niet is aangewezen als monument is daarbij geen criterium. Herstel van het gaande werk, ongeacht of dat met het (aanvankelijke) doel is om op wind te draaien, zorgt voor de verplichting tot het opnemen van een molenbiotoop in het omgevingsplan.

Indien een gereconstrueerde molen de status van rijksmonument zou behouden, waartoe de RCE dan ook de registerbeschrijving zou moeten wijzigen, volgt de verplichting tot het opnemen van een molenbiotoop in het omgevingsplan tevens voort uit de omgevingswet, artikel 5.130 Besluit Kwaliteit Leefomgeving.

Uit het voorgaande volgt dat er ten aanzien van het opnemen van een molenbiotoop in het omgevingsplan geen afwegingsruimte is voor gemeenten.

Het college heeft de benoemde aspecten t.a.v. de molenbiotoop extern juridisch laten toetsen en bevestigd gekregen.

De dorpsvereniging Sint Laurens als ook de heer G.H. Keunen hebben ten aanzien van dit onderwerp een ander inzicht zoals zij hebben verwoord in recent aan de raad toegestuurde documenten. Zij baseren zich daarbij echter op de situatie zoals deze bestond voor invoering van de Omgevingswet.

Zo wordt er in de stukken gerefereerd aan de Beheersverordening Binnenstad Middelburg. Deze verordening is vervallen op 9 juni 2016 vervallen bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Binnenstad". Ook wordt in de stukken verwezen naar de Wet Modernisering Monumentenzorg. Een dergelijke wet bestaat echter niet, en heeft ook nooit bestaan. Vermoedelijk wordt hier bedoeld de wet van 6 juni 2011 tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met de modernisering van de monumentenzorg.

De Monumentenwet 1988 is echter vervallen. Een deel van deze wet is op 1 juli 2016 overgegaan naar de Erfgoedwet en het deel dat betrekking had op besluitvorming in de fysieke leefomgeving is overgegaan naar de

Het college laakt dan ook de bewering dat college en raad met onjuiste informatie op het verkeerde been zou worden gezet. Het is van belang dat mogelijke belemmeringen voor toekomstige ontwikkelingen waarmee de wooncrisis geadresseerd kunnen worden in de belangenafweging worden meegenomen.

Op de afbeelding hieronder zijn de gebieden gemarkeerd die vallen binnen de, in de provinciale omgevingsverordening opgenomen, afstanden van 100 en 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen.



Uit de kaart blijkt dat de ontwikkellocatie 'Sturm' gelegen is binnen een straal van 100 meter van het hart van de molen, dat het zuidelijk deel van de uitbreiding Sint Laurens fase 1 bijna volledig in de zone vanaf 100 tot 400 m ligt en dat de locatie voor toekomstige woningbouwontwikkelingen aan de oostzijde van Sint Laurens voor een aanzienlijk deel in het biotoopgebied gelegen is.

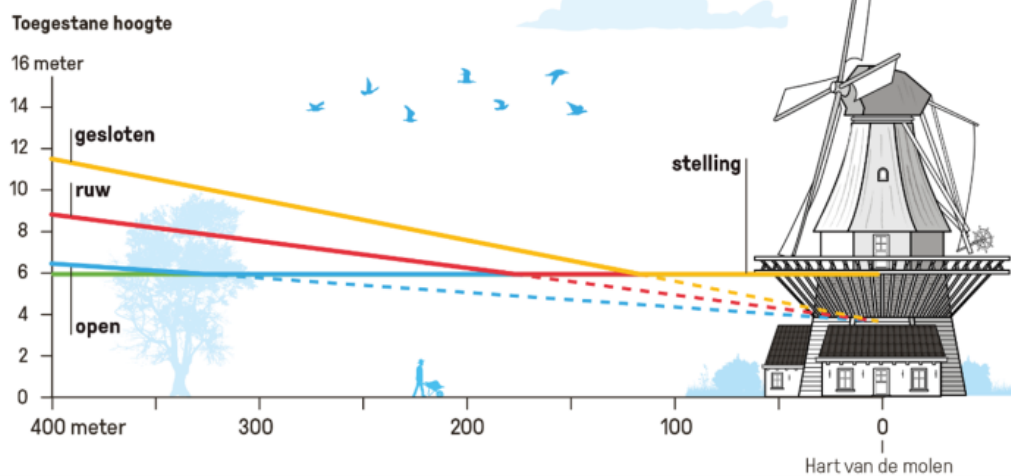
De zwaarste eisen gelden binnen een zone van 100 meter rond de molen. Het omgevingsplan dient in voldoende mate de vrije windvang van de molen te garanderen en het volgende in acht te nemen :

- binnen een straal van 100 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de traditionele windmolen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wiken; en
- binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen, wordt een zekere mate van vrije windvang gewaarborgd.

De maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels rond een molen vanaf 100 meter vanuit het hart van de molen wordt berekend volgens de zogeheten biotoopformule.

Stelling-, belt- of bergmolen

Stellinghoogte 6 m



Voorbeeldvisualisatie van maximaal toelaatbare hoogte van gebouwen. Afbeelding uit de Biotoop-formule van De Hollandse Molen

Varianten

Aan de initiatiefnemers is toegezegd de raad over een drietal, al dan niet uitvoerbare, varianten te informeren.

- Een volledige reconstructie van de molen zoals verwoord in raadsvoorstel 24-056
- Reconstructie van de molen waarbij het maalwerk niet aangedreven wordt door wind maar elektrisch wordt aangedreven conform de bestaande situatie waartoe elektromotor en aandrijving worden gerestaureerd.
- Restauratie van het rijksmonument in de huidige verschijningsvorm.

Ad.1

- de omgevingsvergunning zorgt voor precedentwerking
 - verlies van belangrijke monumentwaarden
 - investering minimaal € 1.500.000
 - beheerslasten € 34.000 p/j
 - subsidie voor restauratie en instandhouding vrijwel zeker niet beschikbaar
 - beperking voor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden woningbouw door verplichting molenbiotoop
- + esthetisch visuele verbetering beeldkwaliteit omgeving Noordweg
- + voldoet aan wens burgerinitiatief

Ad.2

- de omgevingsvergunning zorgt voor precedentwerking
- verlies van belangrijke monumentwaarden
- investering minimaal € 1.500.000
- subsidie voor restauratie en instandhouding vrijwel zeker niet beschikbaar
- beheerslasten € 34.000 p/j
- beperking voor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden woningbouw door verplichting molenbiotoop
- voldoet niet aan wens burgerinitiatief
- + esthetisch visuele verbetering omgeving Noordweg

Ad.3

- + de omgevingsvergunning zorgt niet voor rechtsongelijkheid t.o.v. andere rijksmonumentenactiviteiten
- + behoud van belangrijke monumentwaarden
 - Investering afhankelijk van herbestemming
- + subsidie voor restauratie en instandhouding beschikbaar
 - beheerslasten afhankelijk van herbestemming en functie
- + geen beperking voor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden woningbouw
- beperkte esthetisch visuele verbetering omgeving Noordweg
- voldoet niet aan wens burgerinitiatief

In een op 13-02-2026 aan de raad toegestuurde pre-reactie op een nog niet in routing gebrachte memo actieve informatie waarvan de inhoud dus nog onbekend was hebben de initiatiefnemers duidelijk verwoord dat de onder 2 beschreven variant wordt afgewezen en dat alleen de eerste variant op instemming van de initiatiefnemers kan rekenen.

financiën

De in varianten 1 en 2 genoemde bedragen kunnen als volgt worden toegelicht.

Als tot uitvoering overgegaan kan worden is het uitgangspunt dat ten behoeve van de beheersbaarheid de werkzaamheden in drie zogenoemde percelen worden opgedeeld. Hieronder volgt een overzicht van deze percelen en een (globale) raming van de daarvoor benodigde middelen. Benadrukt wordt dat deze geraamde bedragen in de bestekfase nog nader uitgewerkt dienen te worden waarbij een post onvoorzien van 20% in deze fase niet ongebruikelijk is.

Percelen	raming
1. Sloopwerkzaamheden	50.000
2. Restauratie casco	360.000
3. Reconstructie binnenwerk en molenmakerswerk	<u>830.000</u>
Totaal	1.240.000

In deze raming zijn de kosten voor het aanpassen van het terrein, nutsvoorzieningen en de verkeerssituatie niet meegenomen. Dit is momenteel nog een p.m. post.

Uit het bovenstaande volgt dat rekening gehouden dient te worden met een totale investering in het project van minimaal € 1.500.000. In de begroting van de gemeente is een aantal jaren geleden een bedrag ter grootte van € 300.000 opgenomen voor restauratie van het complex. Voor het overige deel is geen financiële dekking beschikbaar.

In de financiële opzet van het voormalig molencomité werd nog uitgegaan van de restauratiesubsidie van de provincie Zeeland, een bijdrage van € 300.000 van de gemeente en werd het resterende deel ingevuld met te verwachten bijdragen van particuliere fondsen en organisaties echter zonder concrete toezeggingen.

Zoals eerder vermeld moet ervan uitgegaan worden dat er geen gebruik kan worden van subsidieregelingen ten behoeve van restauratie en instandhouding van een rijksmonument.

Indien tot uitvoering overgegaan zou kunnen worden is het voorstelbaar dat de gemeente de percelen 1 en 2 financiert en uitvoert en dat na afronding van deze fases de initiatiefnemers perceel 3 ter hand te nemen en voor de uit te voeren werkzaamheden in die fase ook de financiële middelen bijeen brengen.

De zorg van het college is dat wanneer percelen 1 en 2 zijn uitgevoerd er door diverse factoren, zoals het ontbreken van financiële middelen, geen uitvoering gegeven kan worden aan het laatste perceel.

Als die situatie ontstaat is er namelijk niets gewonnen, dan is als gevolg van sloop van het hoog monumentaal gewaardeerde pakhuis een uniek industrieel erfgoedobject verloren gegaan maar heeft St. Laurens ook geen gecompleteerde molen.

In de belangenafweging met betrekking tot een eventuele reconstructie is het van belang dat de financiële dekking voor uitvoering van de aangevraagde activiteiten op voorhand geborgd is

Exploitatie

Voor de varianten waarbij van de romp een draai- en maalvaardige molen wordt gemaakt is eerder geen concreet uitgewerkt exploitatieplan opgesteld. Uitgangspunt is dan ook dat er geen inkomsten uit de gereconstrueerde molen te verwachten zijn en de gemeente jaarlijks geconfronteerd wordt met beheerslasten ter grootte van € 34.000. (De beheerslasten van de Seismolen zijn daarbij als referentie gebruikt.)

Wat een mogelijk alternatief kan zijn is een nieuw dorps huis naast de molen in Sint Laurens. Dit is ruimtelijk voorstelbaar en biedt tevens kansen voor een duurzame doorontwikkeling van het molenrompcomplex. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing, een doordachte ontsluiting en een slimme 'samenwerking' met het molenrompcomplex, kan het dorps huis een nieuwe positieve ontwikkeling zijn voor Sint Laurens waarbij mens, erfgoed en landschap samensmelten tot een nieuwe ontmoetingsplek voor de gemeenschap. Voor een goede inpassing zijn meerdere uitgangspunten van belang.

Wellicht dat het molencomplex daarnaast een nadrukkelijke rol kan krijgen bij de toekomstige ontwikkeling van Sint Laurens-oost. Dit kan zowel door restauratie van de huidige verschijningsvorm maar ook indien de molen zou worden gereconstrueerd. In het laatste geval dient, zoals toegelicht, rekening gehouden te worden met het opnemen van een molenbiotoop in het omgevingsplan met mogelijke beperkingen voor woningbouw als gevolg

Samenvattend

In de belangenafweging bij de standpuntbepaling heeft het college de volgende aspecten betrokken:

1. Het raadsbesluit met betrekking tot de wens van het burgerinitiatief tot reconstructie van de molen
2. De door de RCE en ARK verstrekte adviezen over de aangevraagde omgevingsvergunning
3. Rechtsongelijkheid: een gelijke behandeling van aanvragen omgevingsvergunning
4. Ingekomen 'zienswijzen' en inzichten van verschillende partijen.
5. Financiële haalbaarheid
6. Gevolgen voor toekomstige woningbouwontwikkelingen
7. Mogelijke consequenties vanuit het Interbestuurlijk Toezicht.