

Windmolens en hun rechten

door A. M. Molen, werkzaam bij de gemeente Barneveld.

SUMMARY

Windmills and their rights

In the past Dutch windmills have been used to grind corn and to release The Netherlands from water. At present most windmills are monuments. However, their survival is critical due to urbanization. This article discusses the laws that may protect windmills from extinction.



Door urbanisatie zal de eeuwenoude „oudhollandse”, windmolen, als molen en monument, steeds meer worden bedreigd door de oprukkende nieuwbouw en de daarbij behorende landschapsinrichting (o.a. bomen). De hoogte en de intensiteit van deze nieuwbouw en zijn

bines, watermolens en poldermolens met hun eigen eisen. Deze molens bevinden zich normaal gesproken in een open landschap, waardoor de omgevingseisen vaak minder bedreigend zijn.



Fig. 1. Stellingmolen „Concordia” te Ede.

omgeving zijn van essentieel belang voor het kunnen functioneren en vooral voor het handhaven van zo'n molen. Soms is dat niet meer mogelijk (fig. 1). Naast dit misschien wat extreme voorbeeld komt het heel vaak voor dat de molenbiotoop*) niet abrupt, maar sluipend wordt ondergraven.

De eigenaar, vaak een vereniging of een stichting, moet hier heel alert op zijn.

In dit artikel wordt niet ingegaan op de moderne windtur-

Molenbehoud

Zinvol molenbehoud bestaat uit:

- regelmatig bouwkundig onderhoud, eventueel na restauratie. De uitvoering wordt vaak mede mogelijk gemaakt door middel van restauratie- en onderhoudssubsidies verstrekt door Rijk, provincies en gemeenten, giften (donaties) en legaten van particulieren. Met restauratie wordt in dit geval bedoeld dat de molen niet alleen visueel, maar ook functioneel als windmolen wordt hersteld;
- in bedrijf stellen en houden;
- zorgen voor een goede windtoetreding en afvoer.

Naast de hierboven genoemde bouwkundige en functionele eisen spelen zeer zeker visuele aspecten (het oog wil ook wat) een grote rol. Deze visuele aspecten kunnen, bij realisering, erg ingrijpend zijn bij het vaststellen van de molenomgeving in het landschapsplan (bestemmingsplan). In fig. 2a, 2b en 2c komt dit visuele aspect mooi tot uiting, want vanuit de zelfde fictieve „kijk”-standplaats oogt de molenomgeving toch heel anders.

Deze tekeningen zijn overgenomen uit een rapport van J. van der Veek, bedoeld als een advies aan de gemeente Lisse inzake de landschappelijke situatie rond de molen van de Zemelpolder. Ook is het belangrijk voor het in bedrijf houden, dat de molen regelmatig in werking wordt gesteld, ten einde verval te voorkomen.

Sommige provincies (o.a. Noord-Brabant) hebben een draaipremieregeling ingesteld. De premie wordt berekend aan de hand van het jaarlijkse aantal omwentelingen van de molen-as, waarbij vaak een minimum wordt gehanteerd van dertigduizend. De omwentelingen worden

*) De gehele omgeving van de molen, voor zover die omgeving van invloed is op het goed functioneren van de molen als maalwerktuig en als monument.

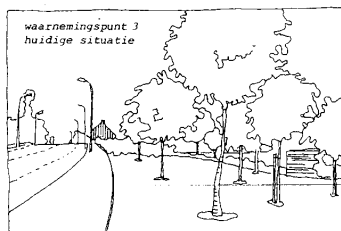


Fig. 2a. Fictieve bestaande situatie.

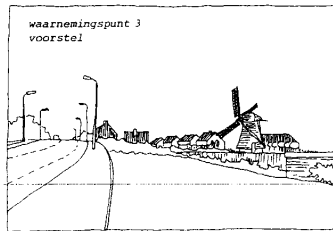


Fig. 2b. Situatie zonder bomen.

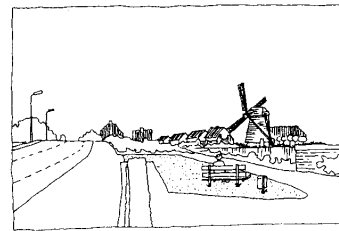


Fig. 2c. Gewenste situatie.

Nu het aantal actief draaiende windmolens zich steeds meer uitbreidt, is het toch een probleem om voldoende capabele molenaars te vinden, die de molens draaiende kunnen houden. In de praktijk blijkt zelfs dat door persoonlijke omstandigheden de draaipremie soms geheel niet wordt benut.



Fig. 3. „Den Olden Florus”, een standaardmolen in Terschuur. In alle rust en eenvoud draaiend op de kracht van de wind. Voor zo'n inrichting is een hinderwetvergunning overbodig.

Gelukkig komen er naast de nog altijd aanwezige geroutineerde beroepsmolenaars veel geschoolde vrijwilligers beschikbaar. Deze laatste groep wordt vanaf 1970 opgeleid door „Het Gilde van Vrijwillige Molenaars”. De amateur-molenaars werken hoofdzakelijk in het weekend. Doór dit initiatief zijn weer veel windkorenmolens regelmatig ambachtelijk in gebruik gekomen. Het meel wordt verkocht aan bakkers en particulieren, waarbij leden van het „Gilde van Echte Bakkers” tot de vaste afnemers behoren.

Juridische aspecten

In dit artikel wil ik hoofdzakelijk ingaan op de juridische mogelijkheden met betrekking tot windmolens, om via een vigerend bestemmingsplan, eventueel aangevuld met gericht af te sluiten overeenkomsten, te komen tot en het handhaven van een molenvriendelijke omgeving van de windmolen. Voor een juridische bescherming zijn wettelijke overeenkomsten en regels nodig. Deze kan men splitsen in een privaatrechtelijk en een publiekrechtelijk deel. Het privaatrechtelijk deel omvat ten eerste een onderzoek naar al of niet bestaande rechten ten aanzien van de windvoorziening in combinatie met de inrichting van de molenomgeving. Indien zo'n onderzoek niets oplevert, zullen alsnog pogingen moeten worden ondernomen om rechten te vestigen, zodat de functionaliteit van de windmolen zo optimaal mogelijk gewaarborgd blijft.

Met het privaatrechtelijk deel worden in de eerste plaats de windrechten bedoeld. Windrechten kunnen worden onderscheiden in:

- recht van windvang: een zakelijk recht uit hoofde waarvan de eigenaar van een windmolen van iedere eigenaar/gebruiker van een omliggend erf kan eisen dat deze zich onthoudt van bebouwing of beplanting die schadelijk kan zijn voor de windvang;
- windrecht: recht om wind te gebruiken ten behoeve van de uitoefening van het molenaarsbedrijf;
- recht van molendwang: verplichting waarbij de inwoners van een bepaald gebied op een aangewezen molen hun graan moesten laten vermalen.

Deze rechten vielen onder de „heerlijke” rechten en werden in 1798 (Franse Tijd) afgeschaft. Sommige van deze rechten zijn later in het Koninkrijk Holland weer hersteld.

maart 1814. Dat dit toch niet ondubbelzinnig was, blijkt uit de vele publikaties en jurisprudentie die nog steeds verschijnen over dit onderwerp.

De thans door de Hoge Raad gevormde leer komt hierop neer dat de in 1814 herstelde rechten (SB d.d. 26 - 3 - 1814) van een eigen natuur zijn en dat op de verkrijging en het tenietgaan van deze rechten de regels van het huidige gemeene recht alleen van toepassing zijn voor zover de aard en het karakter van de herstelde rechten zich tegen een dergelijke toepassing niet verzetten.

Hieruit kan men mijns inziens concluderen dat het windrecht en het recht van molendwang niet meer bestaan, maar het recht van windvang hoogstwaarschijnlijk wel. Het „oud” recht van windvang is echter nog nooit door de Hoge Raad getoetst. Daar komt nog bij dat, naast dit probleem, deze eventuele „oude” rechten zeer moeilijk zijn op te sporen. Door het ontbreken van goede plaatsaanduidingen in de akten in de periode vóór 1832 is het moeilijk beschreven rechten te transformeren naar de huidige terreinsituatie. Pas vanaf 1832, de ontstaansdatum van het Nederlands Rijkskadaster, is het gebruik van een landelijke, eenduidige plaatsaanduiding/liggingsbeschrijving door middel van de kadastrale aanduiding (kadastrale gemeente, sectie letter en perceelnummer) in notariële akten bedoeld voor grondtransacties en het vestigen en het teniet laten gaan van zakelijke rechten verplicht. Gezien het voorgaande wordt in de praktijk eigenlijk geen rekening gehouden met deze „oude” rechten uit het „pre”-kadastrale tijdperk.

De zakelijke rechten geregistreerd na het ontstaan van het Kadaster, zijn wel op te zoeken en te lokaliseren, daar ongeveer vanaf die datum het registreren en het noemen van een kadastrale aanduiding (plaatsvastlegging) in de bij het Kadaster over te schrijven notariële akten verplicht is (Boek 1 BW). Een erfdiensbaarheid is zo'n zakelijk recht.

De definitie van een erfdiensbaarheid luidt als volgt:

Een erfdiensbaarheid is een last waarmee een erf bezwaard is tot gebruik en ten nutte van een erf, dat aan een andere eigenaar toebehoort (art. 70 NBW - 5.6.1)

Met betrekking tot de molenomgeving kan dat dus inhouden dat een molenaar ten behoeve van zijn erf, waarop de molen staat, het recht krijgt (heeft) de wind ongehinderd over een bepaalde afstand over omliggende erven naar zijn molen te laten stromen (fig. 3). De erfdiensbaarheid betekent in zo'n geval dat het eigenaren van omliggende (beschreven) percelen verboden is te bouwen of beplantingen aan te brengen, die de ongehinderde windtoevoer verstoren. Zo'n recht moet wel uitvoerig en exact worden beschreven om effect te kunnen hebben, speciaal ten aanzien van de juiste kadastrale aanduiding(en) en de inrichtingsbepalingen met betrekking tot de directe molenomgeving.

De hierboven beschreven zakelijke rechten moeten worden vastgelegd in een door de notaris opgemaakte overeenkomst en overgeschreven in de openbare registers van het Rijkskadaster. Misschien ten overvloede: het recht van windvang kan nooit ontstaan door verjaring. Het is namelijk een zogenaamde „onzichtbare” erfdiensbaarheid.

De hierboven beschreven privaatrechtelijke bescherming kan worden gerealiseerd door middel van het vestigen van een erfdienstbaarheid (een zakelijk recht), toegepast op de gewenste gebruiks- en de daarop betrekking hebbende rechtstoestand der betrokken percelen. Ook kan dit in sommige gevallen worden gerealiseerd door middel van het afsluiten van een onderhandse overeenkomst, met als partijen de eigenaren van de aangrenzende gronden.

Door middel van zo'n overeenkomst kunnen dan de maximale hoogte en omvang van de toegelaten bebouwing en beplanting worden bepaald.

Een kettingbeding kan in zo'n geval ervoor zorgen, indien de belaste dwangsom tenminste effectief is, dat bij doorverkoop van de aangrenzende gronden de verkopers „niet vergeten” de bedongen voorwaarden aan de nieuwe kopers op te leggen.

Naast de beschreven privaatrechtelijke beschermende mogelijkheden kunnen ook beschermende maatregelen worden geregeld via het publiekrecht. Deze maatregelen zijn onder te verdelen in drie categorieën, namelijk op gemeentelijk, provinciaal en rijksniveau.

Op gemeentelijk niveau valt te denken aan een aangepast en exact bestemmingsplan (Wet op de Ruimtelijke Ordening). In zo'n vigerend bestemmingsplan kan de inrichting zo gepreciseerd worden aangegeven, dat bij realisering door middel van het bestemmingsplan het gebied van de molenomgeving optimaal kan blijven.

„De Werkgroep Molenbiotoop” van de vereniging „De Hollandsche Molen” heeft algemene voorschriften opgesteld ten behoeve van bestemmingsplannen rond molens. In deze voorschriften wordt de term „molenbeschermingszone” geïntroduceerd. Deze zone moet worden opgevat als een extra bestemming en is bedoeld voor het gebied dat van direct belang is voor de molen, zodat alle toekomstige beplanting en bebouwing in dat gebied daaraan moeten worden getoetst [2, vanaf p. 54]. Het verdient aanbeveling deze eigendomsbeperkende voorschriften goed te onderbouwen en ook moet duidelijk zijn dat bedoelde beperkingen meer algemeen gewicht hebben dan andere belangen, die daaraan ondergeschikt worden gemaakt. (Zie eventueel ook belangrijke kroonuitspraken inzake de molenomgevingen.)

Soms wordt weleens gedacht aan een „gemeentelijke verordening voor molens”. Zo'n verordening mag de Monumentenwet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de eventuele provinciale regelingen, dus hogere regelingen, echter niet doorkruisen. Feitelijk blijkt dan vaak dat naast een molenvriendelijk bestemmingsplan op gemeentelijk niveau niet veel te regelen valt (fig. 4).

Voor het opstellen van eerder genoemde overeen-



Fig. 4. Stellingmolen „de Hoop” Garderen, gemeente Barneveld.

komsten, regelingen en gemeentelijke bestemmingsplannen (voorschriften en de bijbehorende plankarten) bedoeld voor toekomstige en soms bestaande en misschien soms al gedeeltelijk bestaande „molenbeschermingszones” (voorschriften en het bijbehorende kaartmateriaal), zijn echter relevante gegevens nodig. Deze gegevens bestaan uit:

- kaartmateriaal dat actueel is, zowel ten opzichte van de topografie als van de gebruikstoestand, ook de bijbehorende juridische/administratieve gegevens ten aanzien van de kadastrale percelen. Dit laatste omvat naast de eigendomsgegevens de daarbij behorende zakelijke rechtstoestand en luistert heel nauw, dus is raadpleging van kadastraal kaartmateriaal ook een vereiste. Eventueel te vestigen zakelijke rechten worden vervat in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers van het Rijkskadaster. Bij het herplaatsen van molens zal er ook zeer goed op moeten worden gelet of de toekomstige molenomgeving niet is belast met nog bestaande publiek- of privaatrechtelijke beperkingen die een goede molenbiotoop eigenlijk onmogelijk maken. In dit verband denk ik aan zones voor straalzenders, bepaalde erfdienstbaarheden en eventuele andere belemmeringen;
- technische gegevens, waarmee worden bedoeld terrein- en inrichtingsmaten ten aanzien van de molenlocatie, die kunnen worden afgeleid van verschillende factoren. Welke deze factoren zijn en wat de relatie is met de windreductie, wordt later toegelicht. Aan de hand van normbladen en rekenschema's zal worden geprobeerd deze zaken wat te verduidelijken.

Windreductie

Om inzicht te krijgen welke invloed de windreductie van de windsnelheid heeft op het molenvermogen, is het volgende staatje zeer verhelderend. De ideale, ongestoorde situatie wordt hier gesteld op 100%.

| de windsnelheid in % | het vermogen in % |
|-------------------------|----------------------|
| 100 | 100 |
| 95 | 86 |
| 90 | 73 |
| 80 | 51 |
| 70 | 34 |
| 60 | 22 |
| 50 | 12 |

Hieruit blijkt duidelijk dat zelfs een geringe windreductie grote invloed heeft op het molenvermogen. Om die windreductie te kunnen uitrekenen, is het nodig de hoogte te kennen waarop de windsnelheid geacht wordt representatief te zijn voor het molengedrag.

Uit [5] volgt de conclusie „dat de windsnelheid ter hoogte van de molen-as een redelijke benadering is en representatief voor het vermogen van de molen”.

Dat is ook niet vreemd, want de „schijf” die door de molenwieken wordt beslagen, is ter hoogte van de molen-as het breedst. In de praktijk wordt dan ook aangehouden dat de windreductie, die het gevolg is van obstakels in de nabijheid van molens, wordt berekend op de hoogte van de molen-as.

Voor het berekenen van de windreductie zijn meerdere factoren bepalend. De voornaamste zijn de massa en de omvang van de obstakels, de ruwheid van het terrein in

als -afvoer) en de afstand van de obstakels tot de molen. Uit deze gegevens kan men bepalen wat wel en niet acceptabel is voor de gewenste bedrijfsvoering van een bepaalde molen. De gevonden gegevens kunnen worden verwerkt in het gemeentelijk bestemmingsplan en de daarbij behorende planvoorschriften. Als voorbeeld en leidraad bij regelgeving kunnen de volgende overzichten dienen (fig. 5 en 6).

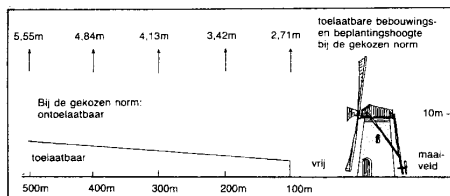


Fig. 5. Voorbeeld van de toepassing van de regels voor de windbelemmering bij een grondzeiler.

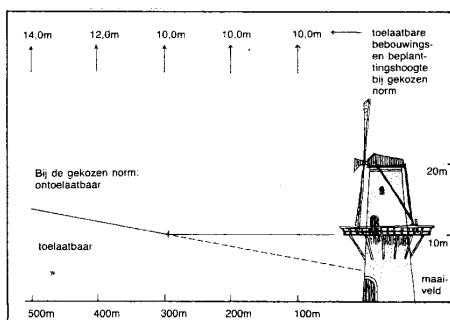


Fig. 6. Voorbeeld van de toepassing van de regels voor de windbelemmering bij een stellingmolen.

Afhankelijk van het type windmolen dient ongeveer 100 tot 200 meter in de directe molenomgeving vrij van obstakels te zijn. Vervolgens dient de toegestane obstakelhoogte te worden gerelateerd aan de afstand tot de molen. Het maakt natuurlijk ook een duidelijk verschil, afhankelijk van het type, of de molen in het vrije veld is geplaatst dan wel zich bevindt in de bebouwde kom. In het eerste geval wordt in de praktijk meestal de zogenaamde 1 : 100 regel toegepast, in het tweede geval kan gebruik worden gemaakt van de 1 : 30 regel. Dit houdt in dat na het passeren van de onbebouwde zone de bebouwingshoogte zich respectievelijk verhoudt tot de afstand van de molens als 1 : 100 en 1 : 30.

Voor geïnteresseerden die meer willen weten van de betreffende rekentechnieken waarvan de vermelde nomo-

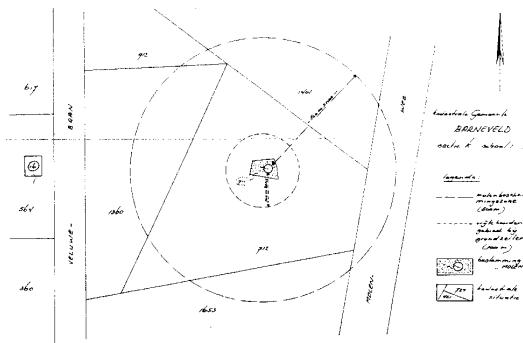


Fig. 7. Gedeelte plankaart bestemmingsplan buitengebied.

grammen zijn afgeleid, verwijs ik naar [2, p. 17 t/m 28]. Een fictief uitgewerkt bestemmingsplan is hierbij afgebeeld (fig. 7).

Afsluitend kan worden gesteld, dat in ons land gelukkig nog een redelijk aantal windmolens bestaat. Een gedeelte van deze molens bevindt zich echter in zo'n slechte onderhoudstoestand en de molenbiotop is ook meestal verre van ideaal, dat waakzaamheid geboden is. Vooral overheden moeten beseffen dat directe financiële tegemoetkomingen mooi zijn, maar niet zaligmakend. Functionele, op molens afgestemde bestemmingsplannen zijn net zo belangrijk als subsidies, bedoeld voor eventuele restauraties en onderhoud van molens.

Als EHBO voor het windmolenwelzijn in ons land is door de verenigingen „De Hollandsche Molen” en „Het Gilde van Vrijwillige Molenaars” een landelijke biotoopwacht met een centrale meldkamer opgericht. Deze biotoopwacht heeft tot taak problemen ten aanzien van windbelemmeringen te signaleren, te registreren en actie te ondernemen.

Hopelijk heeft dit artikel bij u enige interesse gewekt voor de Hollandse windmolen en weet u nu ook dat wind alléén de molens nog niet draaiende kan houden.

Literatuur

1. Stokhuyzen, F., *Molens*.
2. Stokhuyzen, F., *De inrichting van de omgeving van molens*. Rapport vereniging van „De Hollandsche Molen”.
3. Bicker Caerten, A., *De molen in ons volksleven*.
4. Ketelaar, F. C. J., *Oude zakelijke rechten*.
5. Beljaars, A. C. M., *Windbelemmering rond windmolens*.
6. *Plant geen bomen of bossen in omgeving van molens*. Ministerie van Landbouw en Visserij, Platform, april 1986.
7. Molen, A. M., *Erfdienstbaarheden*. NGT Geodesia, juni 1991.

Wolters zonder Geodesia?

„Wolters-Noordhoff Atlasproducties ruimt een groot aantal oude tijdschriften op. Liefhebbers voor oude jaargangen van *Geodesia* (1961 - 1974), *Kartographische Nachrichten* (1960 - 1989), *Kaartbulletin en Kartografie* (vanaf 1961), kunnen bellen naar ondergetekende, tel. 050 - 226557.

M. van Dongen”

Dat was te lezen in nummer 1993-1 van het *Kartografisch Tijdschrift*. Bij Piksel rijzen twee vragen:
— Heeft Wolters-Noordhoff nóg een set *Geodesia*'s?
— Is de kwaliteit van *Geodesia* sinds 1975 beter?

Piksel

P.S. Mijn oude *Bosatlas* ruim ik niet op!