VERENIGING TOT BEHOUD VAN HET LINGELANDSCHAP
Postbus 131, 4190 CC Geldermalsen
E-mail: contact@lingelandschap.nl
Website: www.lingelandschap.nl
IBAN: NL33 RABO 0313 1332 12

Aan de raad van de gemeente West Betuwe
Gemeente West Betuwe
Postbus 112
4190 CC Geldermalsen

Geldermalsen, xx november 2026

Betreft: Aanvullende reactie op raadsvoorstel RV2026-157 – ontwerpverklaring van geen bedenkingen bedrijfswoning Achterste Molen, Zeek 40 te Hellouw

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van het raadsvoorstel RV2026-157 en de daarbij gevoegde ruimtelijke onderbouwing van 28 augustus 2025 wil de Vereniging tot Behoud van het Lingelandschap haar eerdere brief van 17 mei 2026 nader onder uw aandacht brengen.

Na bestudering van de ruimtelijke onderbouwing zien wij aanleiding om de raad nadrukkelijk te vragen niet zonder nadere onderbouwing en waarborgen in te stemmen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning bij de Achterste Molen.

Wij erkennen het belang van het behoud en de ontwikkeling van de molen als cultuurhistorisch erfgoed. Juist daarom vinden wij dat een ontwikkeling op deze bijzondere locatie zorgvuldig moet worden afgewogen. De vraag is niet alleen of de woning architectonisch en technisch kan worden ingepast, maar vooral of de noodzaak ervan voldoende is aangetoond en of de gevolgen voor het landschap en de molenbiotoop aanvaardbaar zijn.

1. De noodzaak van een permanente bedrijfswoning is onvoldoende aangetoond
Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de initiatiefnemer de gronden heeft verworven van de Molenstichting voor het Gelders Rivierengebied. De afspraken over het toezicht op en het gebruik van de molen zijn vastgelegd in een overeenkomst tussen de stichting en de initiatiefnemer. De woning wordt door de initiatiefnemer zelf bekostigd.

Daarmee is echter nog niet duidelijk gemaakt waarom voor het beheer en toezicht op de molen een zelfstandige, permanent bewoonde bedrijfswoning op deze locatie noodzakelijk is. De molen is al 10 jaar niet bewoond en staat er veilig bij zonder beheerderswoning. Er is in de afgelopen 10 jaar nooit iets gebeurd. Dat roept een interessante vraag op: waarom is deze woning noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van een molen die grotendeels met vrijwilligers wordt geëxploiteerd? De huidige molenaars wonen nu ook niet bij deze molen maar elders in de regio. Ook bij andere molens, zoals in Zoelen - de Vlinder in Deil - de Voorste Molen in Hellouw, zijn geen bedrijfswoningen.

Wij verzoeken de raad daarom inzicht te verlangen in:
- de concrete beheers- en toezichtstaken die permanente aanwezigheid vereisen;
- de frequentie en aard van de werkzaamheden en eventuele oproepdiensten;
- de inhoud en looptijd van de overeenkomst tussen de Molenstichting en de initiatiefnemer;

- de publiekrechtelijke waarborgen dat de woning ook op langere termijn uitsluitend aan de molenfunctie verbonden blijft.

Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen partijen biedt op zichzelf geen garantie dat de woning blijvend noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering of het beheer van de molen. De raad moet kunnen beoordelen of de aangevoerde noodzaak voldoende objectief en duurzaam is geborgd.

2. De gevolgen voor het open landschap verdienen een zwaardere afweging
De locatie ligt in een gebied dat in het geldende planologische regime mede is aangeduid als 'overige zone – open landschap'. Aan deze aanduiding is juist betekenis toegekend vanwege het behoud van de openheid en het karakter van het landschap.
De aanvraag betreft bovendien niet uitsluitend de bouw van een woning. De ruimtelijke onderbouwing beschrijft ook de aanleg van een ontsluiting, verharding, schanskorven en aanpassingen aan de waterhuishouding. Het gaat daarmee om een bredere verandering van de inrichting van het terrein.
De woning heeft volgens de stukken een oppervlakte van circa 145 m² en een inhoud van 814 m³. Daarmee wordt afgeweken van de genoemde planologische maatvoering van 135 m² respectievelijk 750 m³. Deze afwijking valt binnen de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid maar de bijgevoegde impressie van deze bedrijfswoning laat zien dat deze volume een enorme impact heeft op deze molenbiotoop!
Door het verwijderen van de zwarte schuur zal er op het terrein rond de molen ook een nieuwe schuur als opslag voor gereedschap en tuinmachines moeten terug komen. Het wordt dan wel erg vol rond het molen erf.
Wij vinden dat de raad expliciet moet beoordelen waarom deze omvang noodzakelijk is en wat de totale ontwikkeling betekent voor de openheid, de landschappelijke structuur en de historische context van de molen. Een architectonisch vormgeving of een groen dak neemt de ruimtelijke gevolgen van een nieuw gebouw en de bijbehorende inrichting niet weg, zie bijlage met impressie van deze bedrijfswoning.

3. De molenbiotoop en de gevolgen van het verdwijnen van beplanting
De locatie ligt binnen de provinciaal beschermde molenbiotoop. In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar onderzoek naar de windvang van de molen. Daarbij speelt de aanwezige of eerder aanwezige beplanting een rol.
De onderbouwing vermeldt dat een nabijgelegen bosperceel is gekapt, maar dat dit perceel planologisch opnieuw met bos kan worden beplant en daarom in de berekeningen is betrokken.
Voor de raad is van belang te weten of deze herbeplanting daadwerkelijk juridisch is verzekerd. Ook moet duidelijk zijn of de berekeningen nog representatief zijn voor de huidige situatie en voor de situatie waarin de beplanting opnieuw wordt aangebracht of juist achterwege blijft. De KNMI weerradar heeft nu al last van de bomenrij langs de Mert, dus de vraag is of dit bos terug langs de Zeek geplant zal worden.
Wij verzoeken de raad daarom te laten vaststellen welke betekenis de kap en eventuele herplant hebben voor de windvang en of de belangen van de molen voldoende zijn beschermd.

Ons verzoek aan de gemeenteraad
Gelet op het voorgaande verzoeken wij u:

1. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen niet af te geven voordat de noodzaak van de bedrijfswoning overtuigend is aangetoond.
2. De overeenkomst tussen de Molenstichting en de initiatiefnemer, inclusief de concrete beheersverplichtingen, bij de beoordeling te betrekken.

3. De gevolgen van de volledige terreininrichting voor de openheid en de cultuurhistorische waarden van deze locatie expliciet te beoordelen.
4. Te laten verduidelijken of de herplant van het gekapte bosperceel juridisch is verzekerd en welke gevolgen dit heeft voor de molenbiotoop.
5. De afwijkingen van de toegestane oppervlakte en inhoud afzonderlijk en inhoudelijk te motiveren.

De Achterste Molen is een bijzondere cultuurhistorische plek in het Lingelandschap. De bescherming van dit erfgoed vraagt om een zorgvuldige afweging, waarbij niet alleen het belang van de initiatiefnemer, maar m.n. ook het publieke belang van landschap, openheid en cultuurhistorie zwaar wegen.
Wat ook een rol speelt bij uw besluitvorming is dat de grond nog niet definitief is verkocht. Er is een voorlopig koopcontract met een vergunning voor de bouw als ontbindende voorwaarde.

Wij vragen u daarom de besluitvorming niet vooruit te laten lopen op vragen die in de voorliggende stukken nog onvoldoende zijn beantwoord.

Met vriendelijke groet,

Getekend namens het bestuur van Vereniging tot Behoud van het Lingelandschap en voor deze bij volmacht

Ir. Vera van Loon
Secretaris VBL
contact@lingelandschap.nl

‘Deze brief is elektronisch vastgesteld en daarom niet ondertekend.

Bijlagen:

1. artist impression bedrijfswoning

2. notitie met onze reactie op Ruimtelijke Onderbowuing