

From: <[redacted]@zeeuwsemolens.nl>
Sent on: dinsdag 6 mei 2025 21:57:14
To: [redacted] <[redacted]@gemeentesluis.nl>
Subject: FW: Advies Molenbiotoop Retranchement
Attachments: image002.jpg, image003.jpg, image001.png, image004.jpg

Geachte [redacted],

Met deze e-mail gaan wij graag in op uw adviesvraag met betrekking tot het bouwen van een hotel op het perceel Markt 2 in Retranchement.

Adviesvraag

Het bouwplan van het nieuwe hotel past voor een beperkt deel niet in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (het voormalig bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis), vanwege het overschrijden van het bouwvlak. Daarom bent u voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In het kader van die procedure vraagt u ons om advies over de invloed van het bouwplan op de molenbiotoop.

Regeling tijdelijk deel omgevingsplan

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bevat regels voor het bouwen in de molenbiotoop. Op een afstand van 100 tot 200 m tot het middelpunt van de molen geldt op basis van artikel 42.1.1 onder b. van het voormalige bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis voor de molen in Retranchement een maximale bouwhoogte van 6,6 m. Deze hoogtemaat geldt uitsluitend voor situaties waarin bij omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan of een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast. In artikel 42.1.1. onder c is voorts bepaald dat als op grond van de artikelen geldend voor de onderliggende bestemmingen een lagere maximale bouwhoogte geldt, de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de betreffende artikelen prevaleren. Op basis van artikel 42.1.2 kan het bevoegd gezag afwijken van de bouwregels als de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing.

Bij deze regeling merken wij op dat daarmee de belangen van de molen niet adequaat zijn geborgd:

- de regeling in artikel 42.1.1. onder b (en onder a) geldt alleen bij het verlenen van vergunningen in afwijking van het bestemmingsplan of bij het toepassen van wijzigingsbevoegdheden en niet bij rechtstreeks te verlenen vergunningen op basis van onderliggende bestemmingen;
- artikel 42.1.1 onder c heeft ook alleen betekenis bij het verlenen van vergunningen in afwijking van het bestemmingsplan of bij het toepassen van wijzigingsbevoegdheden.

In dat licht vragen wij in de zijlijn van het gevraagde advies in verband met het bouwplan voor het nieuwe hotel in Retranchement nadrukkelijk uw aandacht voor een adequate regeling in het omgevingsplan voor de bescherming van de belangen van de gemeentelijke molens, waarmee een verslechtering van de windvang en het zicht op de molens kan worden voorkomen. De huidige regeling biedt daarvoor onvoldoende waarborgen. Wij gaan in een separaat advies graag in op een goede en adequate regeling van de molenbiotoop in het omgevingsplan.

Advies bouwplan hotel

Het bouwplan overschrijdt de maximale bouwhoogte van 6,6 m, die in artikel 42.1.1 onder b wordt gehanteerd voor de bouwhoogte in de zone van 100 tot 200 m om de molen in Retranchement. De overschrijding bedraagt op basis van de toegestuurde bouwtekeningen 1,35 m ($7,95 - 6,6$ m). Daarmee is het bouwplan in strijd met art. 42.1.1 onder b van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 42.1.2 van de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan is van belang dat tussen de molen en de bouwlocatie al bebouwing aanwezig is die hoger is dan het toekomstige hotel. Het gaat dan om het pand Markt 1-3. Dat heeft een nokhoogte van ongeveer 11 m boven NAP. De nieuwe bebouwing krijgt een hoogte van ongeveer 10,50 m boven NAP: de bouwhoogte bedraagt 7,95 m boven maaiveld bij een maaiveldhoogte van ongeveer 2,50 m. Daarmee verslechtert de windvang voor de molen voor het overgrote deel van het bouwplan niet. Op de volgende figuur is de windschaduw van het pand Markt 1-3 ingetekend: tussen de twee rode lijnen heeft het bouwplan van het hotel geen aanvullende invloed op de windvang van de molen. In het driehoekige deel van het perceel aan de Dorpsstraat is in beginsel wel sprake van enige vermindering van de windvang. Gelet op de aanwezige bebouwing op de omliggende percelen is het effect op de windvang echter beperkt.



Gelet op het voorgaande hebben wij geen overwegende bezwaren tegen het voorgenomen bouwplan.

Tot slot

Wij verwachten u met het voorgaande voldoende te hebben geïnformeerd. Wij komen separaat nog terug op de regeling in het omgevingsplan voor bebouwing en beplanting in de molenbiotoop.

Als u nog vragen heeft over dit advies, dan zullen we die graag beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Werggroep Molenbiotoop
Vereniging De Zeeuwse Molens





Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gemeentesluis.nl>

Verzonden: dinsdag 1 april 2025 09:22

Aan: [REDACTED]@zeeuwsemolens.nl

Onderwerp: Advies Molenbiotoop Retranchement

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een hotel op de locatie Markt 2 te Retranchement. De locatie is gelegen in de molenbiotoop van de molen in Retranchement. Voor bouwplannen die gelegen zijn in deze molenbiotoop op een afstand tussen de 100m en 200m en waarbij gebruikt gemaakt wordt van een afwijking in het omgevingsplan dienen wij een advies in te winnen bij een molendeskundige om te beoordelen of de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing.

De afwijking in het plan ziet toe op het bouwen buiten het bouwvlak. Het gaat hierbij om de smalle strook waar de rode marker is ingetekend:



De afwijking is gelegen op een afstand van ca. 150 meter tot het middelpunt van de molen. De tekeningen van het plan zijn in de bijlage bijgevoegd alsmede de ruimtelijke onderbouwing waarin op pagina 19 in wordt gegaan op de molenbiotoop.

Kunt u ons voorzien van een advies inzake dit project? Indien u nog aanvullende gegevens wenst hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Sluis

