

Afdeling	Nr. verslag	Opgesteld door	Datum vergadering
ED		V.M.A. Dekker	14 november 2017
Verslag van	Gesprek over de ingediende zienswijzen met betrekking tot de molenbiotoop in het bestemmingsplan 'Zuidzandseweg 2 te Cadzand'.		
Aanwezig	De heer en mevrouw den Hollander De heer M. Reijnaars De heer I.J. Herman. De heer mr. J.M.C. Mertens De heer S. Buyze Mevrouw J.R. Pijnnaken De heer M. Ravesloot Mevrouw V.M.A. Dekker		Initiatiefnemers Compositie 5 Molenaar St. Molenbehoud WZVL St. Molenbehoud WZVL Ver. Hollandsche molen Ver. Hollandsche molen Gemeente Sluis
Afwezig			

Verslag
<p>Aanleiding gesprek</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidzandseweg 2 Cadzand' heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben betrekking op vermindering van uitzicht, de molenbiotoop en de waterleiding.</p> <p><i>Bij het versturen van de uitnodigingen voor het overleg is uitgegaan van vijf zienswijzen. Ten tijde van het overleg werd gezegd dat ook Stichting De Zeeuwse Molen een zienswijze heeft ingediend. Inmiddels is er contact geweest met de heer de Bree van deze stichting. Uitgezocht wordt hoe het komt dat deze zienswijze niet bekend is bij mevrouw Dekker.</i></p> <p>Alvorens inhoudelijk in te gaan op het plan stellen de aanwezigen zich aan elkaar voor en geven een korte toelichting op de ingediende zienswijze.</p> <p>Naar aanleiding hiervan ligt het voor de hand om tijdens het gesprek in te gaan op bestaande en nieuw te realiseren beplanting, locatiekeuze van de nieuwe woning en de windbelemmering.</p> <p>Allen geven aan te hechten aan goed nabuurschap.</p> <p>Gevraagd wordt naar de status van dit overleg. In de procedure is niet voorgeschreven dat de gemeente in overleg moet treden met indieners van de zienswijzen. Hiervoor is echter gelet op de ingediende zienswijzen wel gekozen.</p> <p>Gedachtewisseling over het plan</p> <p>Door Delta is een zienswijze ingediend waarbij gewezen wordt op een waterleiding in het plangebied. Hierop is een zakelijk recht gevestigd. De belemmerende strook bedraagt 4 meter, zijnde 2 meter aan weerszijden van de leiding, gemeten uit het hart van de leiding. Op deze belemmerende strook</p>

	Verslag
	<p>mag niet gebouwd worden.</p> <p>Op de bijlage is een indicatie van de belemmerende strook weergegeven. In de planvorming dient hiermee rekening gehouden te worden.</p> <p>In de ingediende zienswijzen met betrekking tot de molenbiotop komen de volgende aspecten naar voren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoogte van de beplanting (ook de bestaande beplanting); - Het kappen van de Oostenrijkse dennen; - Aansluiten van de nieuwbouwlocatie bij de locatie van de bestaande schuur; - Toename van de windbelemmering. <p>Gesproken is over de mogelijkheden om tegemoet te komen aan deze zienswijzen.</p> <p><i>Beplanting/ Oostenrijkse dennen</i></p> <p>Aan de regels van het bestemmingsplan wordt een beheerplan (onderhoud en beheer van bestaande en nieuwe beplanting) toegevoegd als bijlage. In dit beheerplan wordt opgenomen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de vier Oostenrijkse dennen worden gekapt; - de beplanting op het nieuwe erf de hoogte van 4 meter niet zal overschrijden; - de randbeplanting op het bestaande erf de hoogte van 4 meter niet zal overschrijden. <p>Op het bestaande erf staan oude fruitbomen die gelet op de maatvoering geclassificeerd kunnen worden als hoogstamfruitbomen. Aanwezigen zijn het er over eens dat het de voorkeur verdient om deze bomen, met name uit landschappelijk oogpunt, te behouden. Over de mate waarin deze bomen gesnoeid kunnen worden bestaat verschil van inzicht. Er is van gedachten gewisseld of voor de hoogte van deze beplanting maximaal de hoogte van het huidige woonhuis aangehouden kan worden. In het beheerplan zal een voorstel gedaan worden voor het onderhoud van deze bestaande bomen. Punt van aandacht is dat de walnotenboom een beschermde status heeft.</p> <p><i>Nieuwbouwlocatie/ windbelemmering</i></p> <p>Initiatiefnemers willen de nieuwe woning niet realiseren op de locatie van de huidige schuur omdat dit heel dichtbij de weg is gelegen. De woning en schuur is al enkele generaties in de familie, met de nieuwe woning is het de bedoeling om deze levensloopbestendig te realiseren zodat het erf ook in de toekomst gebruikt kan worden voor de familie.</p> <p>Op de bijlage is indicatief een nieuwe locatie voor het bouwvlak van de nieuwe woning ingetekend (dit bouwvlak kan geheel ingevuld worden). Hierbij is rekening gehouden met de waterleiding en aansluiting gezocht bij de locatie van de bestaande schuur. De windbelemmering neemt iets toe ten opzichte van de huidige situatie, maar neemt af ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt wordt er voor gekozen om de orthogonale structuur te behouden (de gebouwen blijven haaks op elkaar gepositioneerd staan).</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan gaat voor het hoofdgebouw (woning) uit van een goothoogte van maximaal 3 meter en bouwhoogte van maximaal 6 meter. Initiatiefnemers willen wat hoogte betreft echter aansluiten bij de hoogte van de bestaande schuur, dus een bouwhoogte van maximaal 7,5</p>

	Verslag
	<p>meter. Het voorstel is om het plan op dit punt aan te passen. Het ligt ook voor de hand om dit uit stedenbouwkundig/ ruimtelijk oogpunt te doen omdat hierdoor qua beeldvorming beter wordt aangesloten bij de maatvoering van een schuur (het is immers de bedoeling dat de nieuwe woning de verschijningsvorm krijgt van een schuur).</p> <p>Normaliter worden bijgebouwen gerealiseerd op het achtererfgebied. Dit gebied heeft op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan de functieaanduiding 'erf' gekregen. Gelet op de oppervlakte van de bestaande woning die de functie van bijgebouw krijgt is er nog ruimte voor een bijgebouw met een afmeting van 50 á 60 m². Voorgesteld wordt om dit bijgebouw te realiseren aan de kant van de weg, in het reeds bestaande windbelemmeringsgebied. Bouwen in het huidige achtererfgebied wordt in dat geval uitgesloten. Dit kan met een specifieke aanduiding in het bestemmingsplan (verbeelding en regels) geborgd worden. Mogelijk wijzigen hierdoor de grenzen van het bestemmingsplan. Indien dit het geval is moet het bestemmingsplan opnieuw in procedure gebracht worden (opnieuw als ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd).</p> <p>Het zoekgebied voor het nog te realiseren bijgebouw is indicatief met een kruis weergegeven, de locatie wordt gezocht binnen het huidige windbelemmeringsgebied.</p> <p>Aandachtspunt voor het bestemmingsplan is de wens van de initiatiefnemers om zonnepanelen op de grond te realiseren in plaats van op de dakvlakken. Dit uit oogpunt van ruimtelijke uitstraling.</p> <p>Conclusies en afspraken</p> <p>Naar aanleiding van dit gesprek wordt afgesproken dat een verslag wordt opgesteld. Dit verslag wordt in concept naar alle aanwezigen verzonden. Er wordt gelegenheid geboden om dit verslag, indien nodig, aan te vullen. Het definitieve verslag zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad voorgelegd worden.</p> <p>Vervolgens worden de aangepaste stukken, die juridisch bindend zijn, ter beoordeling voorgelegd aan de aanwezigen. Het gaat hierbij om de verbeelding (bestemmingsplankaart, bijbehorende regels en bijlagen (waaronder het beheerplan voor de beplanting)). Hierbij wordt ook een procedure voorstel gedaan (al dan niet het ontwerp plan opnieuw ter inzage leggen). Indien gewenst wordt naar aanleiding hiervan een nieuw overleg ingepland.</p>