

Voor het behoud van de molen van Zoutelande aan de Molenweg in Zoutelande is het van belang dat deze technisch kan blijven functioneren.

Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor nodig. Bebouwing en begroeiing in de nabijheid van een molen veroorzaken windbelemmeringen, waardoor rendementsverlies ontstaat. Zelfs een geringe windsnelheidsreductie heeft al een grote vermindering van het vermogen van de molen tot gevolg. Daarnaast kunnen bebouwing en begroeiing leiden tot windturbulenties en tot sterk wisselende windkrachten op het wiekenkruis en askop, waardoor schade kan ontstaan aan het mechaniek van de molen (wanneer deze in bedrijf is). In de omgeving van een molen moeten dan ook beperkingen worden gesteld aan de hoogte van obstakels. Het gebied waarbinnen deze hoogtebeperkingen gelden, wordt molenbiotoop of molenbeschermingszone genoemd.

Afhankelijk van het molentype en van de omgeving waarin de molen is gelegen, kan de molenbeschermingszone een groot gebied bestrijken (vele honderden meters). In de Handleiding Molenbiotoop van De Vereniging tot behoud van molens in Nederland ("De Hollandsche Molen") en op de website van de vereniging (www.molens.nl) zijn relevante molengegevens opgenomen waaronder een formule waarmee de hoogte kan worden berekend die een obstakel mag hebben op een bepaalde afstand van een molen, zonder te veel windbelemmering te veroorzaken. Deze formule luidt v als volgt: $H_x = X / n + (c.z)$. Omgekeerd kan ook de afstand worden bepaald bij een bepaalde bouwhoogte: $X = n(H_x - c.z)1$.

Hierbij dient de eerste 100 meter wel vrij te blijven van obstakels, dan wel in geval van een berg of stelling dient de obstakelhoogte niet hoger te zijn dan de berg- of stellinghoogte.

De molen is een zogeheten ronde grondzeiler. De molen ligt in de bebouwde kom, omgeven door woonbebouwing met een bouwhoogte van een en twee bouwlagen met kap.



Figuur 1. Foto molen Zoutelande (Bron: molens.nl)

Het omringende gebied wordt gekenmerkt door een vrij dichte bebouwingsstructuur, welke overeenkomstig de genoemde handleiding en website moeten worden beschouwd als gesloten gebied ($n = 50$).

Volgens de website van de eerder genoemde vereniging is het molenbiotoop van de molen te kwalificeren als slecht. De molen ligt namelijk midden in een woongebied dat bestaat uit (rijen)woningen in een of meer bouwlagen met een kap. De woningen bevinden zich voor een deel ook binnen de 100 meter geheel vrij zou moeten zijn van obstakels. Voor een goed functioneren van de molen zou deze eigenlijk moeten worden verplaatst of de bebouwing in de omgeving worden gesaneerd. Dit is echter niet uitvoerbaar.

De molen heeft een vlucht van 21,55 meter. De askop bevindt zich op een hoogte van circa 10,8 meter.

Invulling van de relevante gegevens in genoemde formule leiden tot de in tabel B8.1 aangegeven richtafstanden en –hoogten.

Tabel 1 Richtafstanden en –hoogten

$Hx = X / n + c.z$	afstand in meters	richthoogte obstakel in meters ruw gebied ($n=50$) (huidig omgevingstype)
bij $x = 100$	100	4,2
bij $x = 200$	200	6,2
bij $x = 300$	300	8,2
bij $x = 400$	400	10,2

$X = n(Hx - c.z)$	hoogte in meters	richtafstand obstakels in meters
	4,0	92

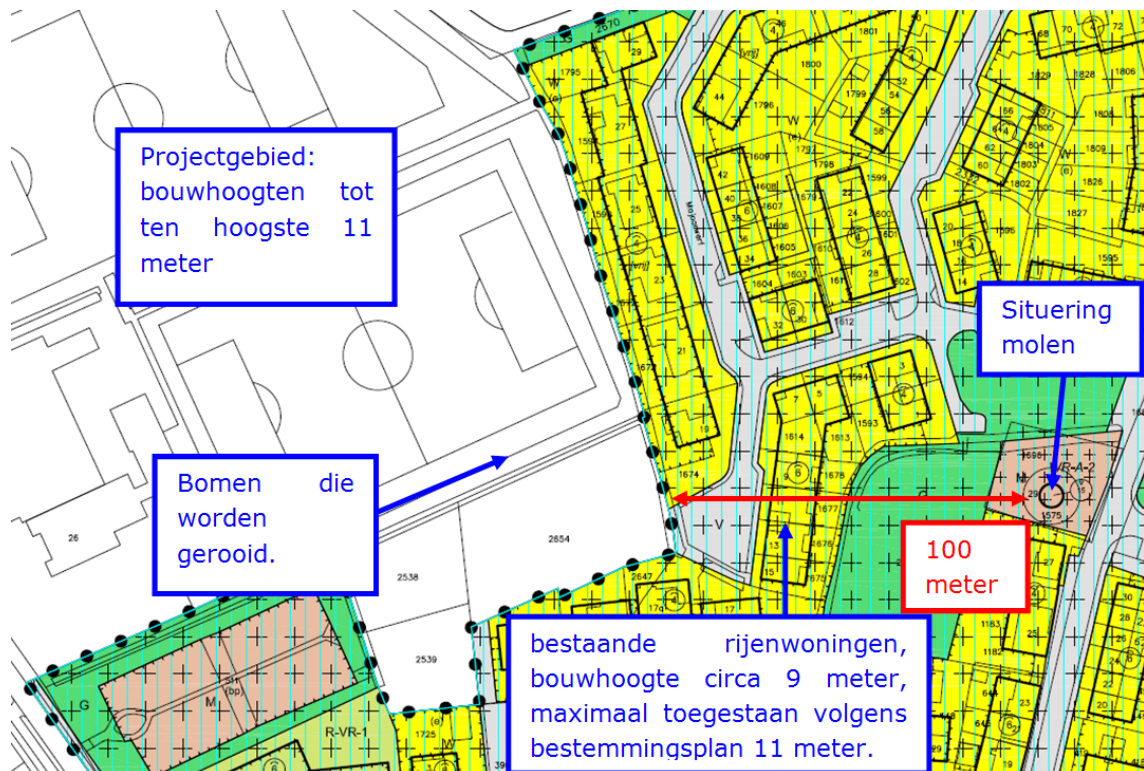
5,0	142
6,0	192
7,0	242
8,0	292
9,0	342
10,0	392
11,0	442
12,0	492

Belangenafweging

Ook de gemeente Veere erkent het belang van behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle molen. Het gemeentebestuur is daarbij wel van mening dat het toepassen van voornoemde formule resulteert in richthoogten en richtafstanden, waarvan afwijking mogelijk is. Binnen deze context wordt de molenbeschermingszone / molenbiotoop en de daarmee samenhangende richtafstanden en -hoogten door de gemeente beschouwd als één van de afwegingsfactoren bij de planologische beoordeling van ruimtelijke plannen en / of ontwikkelingen zoals nieuwbouw en herstructurering en herinrichting van bestaand stedelijk gebied.

De gemeente is van mening dat vermelde formule niet altijd onverkort kan of moet worden toegepast. De mate waarin het molenbiotoop van een molen planologisch-juridisch moet worden beschermd moet immers het resultaat zijn van een afweging van alle in het geding zijnde belangen en rechten in het gebied. In de afweging is het volgende van belang en besloten

- Het gebruik van de molen. Een molen die bedrijfsmatig wordt gebruikt (dat wil zeggen voor het verkrijgen van een hoofdkomen) verdient een sterkere bescherming dan een molen die slechts nu en dan draait. De molen is niet continu bedrijfsmatig in gebruik. Terughoudendheid ten aanzien van het beperken van bouwhoogten en hoogten van beplanting in de omgeving van de molen is dan ook op zijn plaats. Concreet betekent dit dat de gemeente op een afstand van meer dan 100 meter van molens geen beperkingen wenst op te leggen aan de hoogte van bestaande bebouwing en beplanting.
- Het onderscheid in bestaande en nieuwe bebouwing. Bestaande rechten worden zoveel mogelijk gerespecteerd. De maximum toelaatbare bouwhoogten uit de te vervangen bestemmingsplannen (zie hoofdstuk 1 van deze plantoelichting) worden overgenomen (gelet op het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan). In geval van nieuwe situaties geldt binnen een afstand van 100 meter uit de molen een bebouwingshoogte tot maximaal circa 4,2 meter. Op grotere afstand zou de formule als uitgangspunt voor de berekening kunnen worden genomen.
- Wanneer wordt gekeken naar de invloed van het nieuwe bouwplan op het biotoop van de molen dan kan worden geconcludeerd dat het biotoop niet verder verslechtert. De nieuwe bebouwing ligt achter bestaande woonbebouwing. In het bestemmingsplan Herontwikkeling Westkapelseweg is geregeld dat de nieuwe bebouwing niet hoger mag zijn dan de in het bestemmingsplan Zoutelande maximaal toegestane bouwhoogte van de bestaande woonbebouwing (11 meter). Een fragment van de situatie, geprojecteerd op de verbeelding van bestemmingsplan Kom Zoutelande is opgenomen in figuur 2.
- Bestaande hoog opgaande bomen die als gevolg van het project worden gerooid zorgen voor een verruiming van de windtoetreding.



Figuur 2 Fragment plankaart bestemmingsplan Zoutelande met omgevingsaspecten