

## Zienswijze Zuid-Holland



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**



**Gedeputeerde Staten**

Contact  
dhr. drs. J. Dijkema  
T  
j.dijkema@pzh.nl

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
www.zuid-holland.nl

Raad van de gemeente Teylingen  
Raadhuisplein 1  
2215MA Voorhout

Datum

20 MEI 2014

Ons kenmerk  
PZH-2014-474331253  
DOS-2014-0004117

Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp

Artikel 3.8 Wro; zienswijze ontwerp bestemmingsplan  
'Gemeente Teylingen OBP Fort Marina Warmond'

Geacht gemeenteraad,

Wij maken van de gelegenheid gebruik om een zienswijze in te dienen tegen het ter visie liggende ontwerp bestemmingsplan van uw gemeente.

De zienswijze heeft betrekking op de molenbiotoop.

Artikel 16 van de Verordening Ruimte (VR) beschermt de vrije windvang van traditionele windmolens.

In het bestemmingsplan Fort Marina is artikel 14.1 opgenomen waarmee beschermende voorschriften zijn opgenomen voor de molenbiotoop. Deze voldoen echter niet aan de voorschriften zoals in artikel 16 van de VR zijn verwoord.

In de eerste plaats is onder artikel 14.1.1 onder b binnen een straal van 100 tot 400 meter vanuit het middelpunt van de windmolen alleen de 1 op 100 regel voor maximale bouwhoogte opgenomen. Aangezien de bebouwingscontour binnen deze zone ligt moet dit ook in de bebouwingsregels van artikel 14.1 worden meegenomen. Daarnaast zou het goed zijn om een verbeelding op te nemen van de maximale bouwhoogte binnen de molenbiotoop. Ook moet worden aangegeven of en hoe er maatregelen worden genomen om windvang voor de molen te vergroten (bijvoorbeeld weghalen bestaande begroeiing of bebouwing). Op die manier kan de provincie pas beoordelen of er daadwerkelijk voldaan wordt aan artikel 16 van de VR. Als laatste moet artikel 14.1.1 onder c worden geschrapt. De gemeente mag niet zelfstandig afwijken van het provinciaal belang van de molenbiotoop.

Wij verzoeken u het ontwerp bestemmingsplan alsnog op dit punt aan te passen.

Wij behouden ons het recht voor om de motivering in een later stadium aan te vullen.

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen  
90, 385 en 386 stoppen  
dichtbij het  
provinciehuis. Vanaf  
station Den Haag CS is  
het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.



Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
voor dezen,

ir. P.J.C.M. Murk  
hoofd bureau Beoordeling

*Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.*

## Zienswijze Brandweer

**Van:** Uljee, Fred [<mailto:fred.uljee@brandweer.vrhm.nl>]

**Verzonden:** maandag 5 mei 2014 14:14

**Aan:** Rietveld, Richard

**Onderwerp:** RE: Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Fort Marina Warmond - gemeente Teylingen

Geachte heer Rietveld,

Op 8 april 2013 hebben wij advies, met ons kenmerk UIT-2013-028213, uitgebracht aan u over het bestemmingsplan voor planlocatie Fort Marina , Burgemeester Ketelaarstraat Warmond. Voor de exacte inhoud verwijzen wij u kortheidshalve naar dit advies.

Zoals wij het nu kunnen beoordelen kunnen wij ons vinden in het plan mits uit nadere uitwerking van het plan blijkt dat voldaan wordt aan de voorschriften zoals genoemd in ons eerder uitgebracht advies. De huidige plank kaart is te summier om dit inhoudelijk te kunnen beoordelen.

Wij adviseren u om het nader uitgewerkte plan om advies aan ons toe te sturen en ons op de hoogte houden van de verdere ontwikkeling.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Fred Uljee

Officier van Dienst

Senior medewerker brandpreventie | Risicobeheersing | District Duin- en Bollenstreek

T 088-2466224 | M 06 44188078 | E [fred.uljee@brandweer.vrhm.nl](mailto:fred.uljee@brandweer.vrhm.nl)

Brandweer Hollands Midden

Bezoekadres: **Oranjelaan 77 Lisse**

Postbus 1123 | 2302 BC | Leiden

T 088 246 5000 | F 088 246 5001 | E

[info@brandweer.vrhm.nl](mailto:info@brandweer.vrhm.nl)

[www.brandweer.nl/hollandsmidden](http://www.brandweer.nl/hollandsmidden)

## Zienswijze Zwetsloot

Gemeente Teylingen  
Burgemeester en Wethouders  
Postbus 149  
2215 ZJ Voorhout

Uw referentie: 81936  
Onze kenmerk: 1308 / 21874  
Betreft: inspraak reactie op het  
ontwerpbestemmingsplan "Fort

Oegstgeest, 04 juni 2014

Geacht College,

Mijn opdrachtgever de heer B.J.W. Zwetsloot, in zijn hoedanigheid van eigenaar en/of gebruiker van de woonboot nummer WL001, gelegen in de Warmonder Leede, aangrenzend aan het plangebied, en ondergetekende hebben kennis genomen van de reactie op de ingediende zienswijze. Naar aanleiding hiervan heb ik de volgende bezwaren en opmerkingen:

### 3. Molenbiotoop

In tegenstelling tot wat u schrijft, is er momenteel juist wel een relatie tussen de Burgemeester de Ketelaarstraat en het achterliggende land/ de molen. Vanuit de straat kan op diverse plekken aan de rand van het plangebied de molen en de omgeving worden aanschouwd. In de nieuwe geprojecteerde situatie is de relatie volledig teniet gedaan. Op géén enkel punt is de molen te zien. Zie de verbeelding, bijlage 1 voor de zichtlijnen in de nieuwe situatie en de foto's vanaf de straat in bijlage 2 voor de huidige situatie.

### 4. Bouwvlakken

Door de dermate grote omvang van de bouwblokken worden de enkele doorzichten naar het water juist aangetast. (Zie toelichting onder 3.) Dit is niet acceptabel voor de huidige ruimtelijke kwaliteit. Het aanzicht vanaf de waterzijde op het plangebied wordt wezenlijk anders. De woningbouw aan de zuidzijde van de haven is vele malen minder massaal. (Ook fijner in detaillering, maar dat valt niet binnen het bestemmingsplan). De geprojecteerde blokken passen niet in het beeld van Warmond. (Zie bijlage 3).

### 5. Positie bouwvlakken

De positie van de bouwvlakken is niet gewijzigd. Zoals ook onder punt 3. genoemde doorzichten (zichtlijnen) zijn volledig teniet gedaan.

### 6. Tuin

De bestemming tuin tussen de bouwblokken is aangepast.

### 8. Recreatie - Jachthaven

Het perceel aangeduid met de bestemming R-JH is gewijzigd in bestemming Water.

### 9. Beschermd dorpsgezicht

Wij zien uit naar de extra toelichting.

### 10. Haven

Met de uitleg worden de zorgen voor de vergroting van de haven aan de zijde van de Hofleede en Warmonderleede niet weggenomen. De mogelijkheid voor uitbreiding wordt noch ontkend noch bevestigd.

12. Waarde vermindering woonboot en ligplaats

Gezien bovenstaande punten zal bij doorgang van het geprojecteerde plan de waarde in economisch verkeer drastisch verminderen van zowel de woonboot als de ligplaats van mijn opdrachtgever.

Voorts houd ik mij het recht voor, namens mijn opdrachtgever, planschade in te dienen bij verdere ontwikkeling van het geprojecteerde plan.

Namens mijn opdrachtgever, vertrouw ik erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

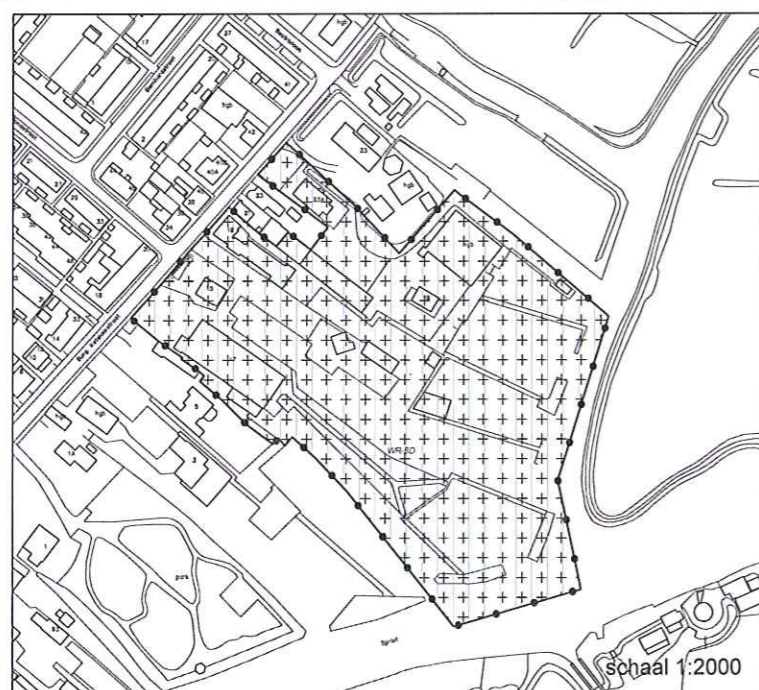
Met vriendelijke groet,  
Vos | Hoffer | vdHaar architecten

ir. Tycho Vos - architect BNA

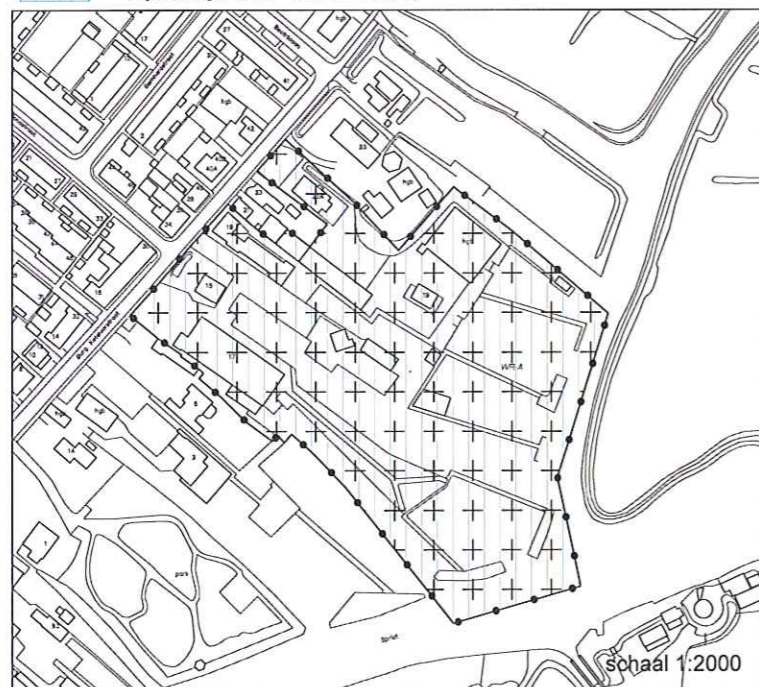




# BYLAGE 1.



+WR+BB Waarde - Beschermd dorpsgezicht  
vrijwaringszone - molenbiotoop



+WR-A Waarde - Archeologie



## Plangebied

Plangrens

## Enkelbestemmingen

- R-JH Recreatie - Jachthaven
- T Tuin
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- WA Water
- W-1 Wonen - 1
- W-3 Wonen - 3
- W-4 Wonen - 4

## Dubbelbestemmingen

- +WR-A Waarde - Archeologie
- +WR+BB Waarde - Beschermd dorpsgezicht

## Gebiedsaanduidingen

- vrijwaringszone - molenbiotoop

## Functieaanduidingen

- (gab) garagebox
- (h) jachthaven
- (ste) steiger

## Bouwvlakken

- bouwvlak

## Maatvoeringen

- maatvoeringsvlak
- ⊕ maximum bouwhoogte (m)
- ⊗ maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

gemeente **Teylingen**

bestemmingsplan **Fort Marina Warmond**



R	identificatie	planstatus		tekening	
	identificatiecode	datum	status	schaal	afmeting
Rho ADVISEURS VOOR LEEFOMBIJENDE	NL.IMRO.1525.EP2011WAR10001-0301			1:1.1000	A2+
	projectnummer	04-03-2013	voorontwerp	bladnummer	1
	604000.15552.00	08-04-2014	ontwerp	aantal bladen	1
			vastgesteld	bestand	0YOL-BPL

postbus 150  
3300 AD Rotterdam  
010-2018555

info@rho.nl  
www.rho.nl

refers : ing D.J. Willems  
getekend : r.n.

BYLAGE 2.



p. 1 v. 4

BYLAGE 2



BYLAGE 2.



Bylage 2.



P. 4. v 4.

Bylage 3



Ф. 1.4.1

## Zienswijze Ruijgrok

Aan het College van Burgemeester en Wethouders ,

betreft : zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Fort Marina Warmond .

Identificatienummer : NL.IMRO.1525.BP2011WAR10001-0301

Met dit schrijven wil ik u aandacht vragen voor het volgende :

Tijdens de ontwerpfase van het plan Fort Marina ben ik helaas niet gekend in het laatste ontwerp wat nu als zienswijze ter inzage ligt .

Ik kan mij niet vinden in deze zienswijze om de volgende redenen .

In het verleden zijn er inloopavonden georganiseerd waarbij de ontwerpfase van Fort Marina tot in detail aan buurtbewoners , belanghebbenden , en belangstellenden werd gepresenteerd .

Er werden veel vragen gesteld en er kwam een aardige discussie op gang . Dit is nu niet meer het geval .

Nu staat er in het ontwerpplan dat naast mijn woning en schuur een mogelijkheid wordt gecreëerd tot het bouwen van een loods direct aansluitend aan mijn perceel met een bouwhoogte van 8 (!) meter .

Het komt er op neer dat áls deze plannen doorgaan ik bijna geen zonlicht meer in mijn tuin ( binnenplaats ) heb en het vrije uitzicht totaal wordt belemmerd waardoor ik ernstig gedupeerd wordt .

Oók heb ik bezwaar tegen de afstand van de bouwgrens ten opzichte van mijn kavel .

Dit geheel óók ten behoeve van de brandveiligheid en / of andere calamiteiten .

De huidige situatie is mijns inziens groot genoeg om als jachthaven te fungeren . Met een huidige goot - en nokhoogte van respectievelijk 3 - en 6 meter is het wel aan de lage kant en ik kan en wil best begrijpen dat Fort Marina iets groter wil .

Maar een blok van 8 meter hoog , pál op de erfsgrens vind ik niet passend in het geheel .

Ik zou graag willen dat het plan zó geweezigd wordt dat er schuine dakvlakken komen zodat er voldoende uitzicht en licht wordt behouden .

Met een minimale afstand van 3 meter van de erfsgrens lijkt mij ook de brandveiligheid redelijk in orde .

Op de laatste paar pagina's van het ontwerpbestemmingsplan staat iets over verschillende vormen van horeca . Van licht , middel , tot zwaar .

Zolang daar onduidelijk over wordt gedaan , dien ik ook een zienswijze in over de bestemming "kleinschalige horeca" .



Verder hoop ik dat u als burgemeester en wethouders tot een wel overwogen besluit komen , want zeg nou zelf , er is toch niemand die een hoog gebouw met onduidelijke bestemming direct naast zijn perceel wil ?

Tevens verzoek ik u mij te bevestigen dat u deze mail in goede orde ontvangen heeft . Deze bevestiging moet vóór 4 juni in mijn bezit zijn .

Met vriendelijke groet :

A.J.M. Ruijgrok Burgemeester Ketelaarstraat 21 2361 AA Warmond

Kadastraal nummer : D 2746

## Zienswijze Rijnlandse Molenstichting

**Van:** Arie Meerburg [<mailto:a.h.meerburg@ziggo.nl>]

**Verzonden:** vrijdag 8 augustus 2014 10:51

**Aan:** Rietveld, Richard

**Onderwerp:** Re: Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Fort Marina Warmond - gemeente Teylingen

Dag Richard,

Dank voor de toezending van de gevraagde gegevens inzake de afstand en hoogte van de nieuwbouw in het plan Fort Marina t.o.v. de Zwanburgermolen.

Op grond daarvan meld ik je dat het pro-forma bezwaar van de Rijnlandse Molenstichting m.b.t. het plan Fort Marina hierbij wordt ingetrokken.

Weliswaar is onze wens om de gebouwen 3 en 4 nog wat naar achteren te verplaatsen niet gehonoreerd, maar de overschrijding van de hoogte van deze gebouwen kunnen wij accepteren, mede gelet op de hoogte van de voormalige bebouwing ter plaatse. (Die overigens wel op grotere afstand stond en minder massa kende dan de nieuwe bebouwing).

Met vriendelijke groet,

A.H.Meerburg, vice-voorzitter Rijnlandse Molenstichting