

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van december 2014

Besluit nummer: 2014_Raad_00112

Onderwerp:

Bestemmingsplan Fort Marina Warmond - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:

De raad wordt voorgesteld in te stemmen met Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid waarin de reacties op de ingebrachte zienswijzen zijn verwoord/beantwoord en de (ambtshalve) wijzigingen staan aangegeven en het (gewijzigde) bestemmingsplan Fort Marina vast te stellen. Er behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Bestemd voor:

- Commissie Ruimte

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bestemmingsplan Fort Marina
- Plankaart/ruimtelijke verbeelding bestemmingsplan Fort Marina
- Bijlage 1 Akoestisch onderzoek (informatief)
- Bijlage 2 Ecologisch bureauonderzoek (informatief)
- Bijlage 3 Ecologisch onderzoek (informatief)
- Bijlage 4 Milieukundig (water)bodemonderzoek (informatief)
- Bijlage 5 Archeologisch bureauonderzoek (informatief)
- Bijlage 6 Archeologisch veldonderzoek (informatief)
- Bijlage 7 Zienswijzen (informatief)
- Bijlage 8 Kaart bouwhoogte en molenbiotoop (informatief)
- Bijlage 9 Bezonningstudie (informatief)

MOTIVERING

Aanleiding en context:

Op 16 mei 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het vooroverleg en de inspraak te starten voor het voorontwerpbestemmingsplan Fort Marina te Warmond. Daarmee werd een start gemaakt met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan regelt de beoogde ontwikkeling van het woon- en havengebied Fort Marina te Warmond. In het plan komt een havenkantoor met horecagelegenheid, kantoor, werkplaats, havenfaciliteiten en een showroom voor boten en aanverwante watersportartikelen waardoor het openbare karakter van de jachthaven kan worden versterkt. Verder worden vier

woongebouwen bestaande uit ieder twee bouwlagen met daarin vier appartementen per woongebouw gerealiseerd.

Hierdoor kunnen 16 appartementen worden gebouwd. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de sloop van alle bestaande bebouwing met uitzondering van het woonhuis Burgemeester Ketelaarstraat 17.

Aan de zijde van de Burgemeester Ketelaarstraat worden de open ruimten ingevuld met twee aan een geschakelde woningen of indien de markt het vraagt een vrijstaande woning waarbij het parkeren op eigen erf zal gaan plaats vinden. De vier woongebouwen met in elk vier appartementen van gemiddeld 200 m² woonoppervlak worden op afstand van de twee geschakelde woningen en het historische boerenerf (Burgemeester Ketelaarstraat 25) gebouwd. De gebouwen worden gebouwd in twee bouwlagen onder een plat dak en worden gezamenlijk ontsloten vanaf een centraal parkeerterrein met voetgangerspaden.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet dit bestemmingsplan worden vastgesteld. Met dit voorstel stellen wij u voor het bestemmingsplan, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, vast te stellen.

Het bestemmingsplan wordt gerealiseerd door de ontwikkelaar.

Van dit raadsvoorstel maken deel uit:

1. het ontwerp-bestemmingsplan Fort Marina Warmond inclusief verbeelding van 4 maart 2013;
2. het vast te stellen bestemmingsplan Fort Marina Warmond inclusief verbeelding van 18 december 2014.

Beoogd resultaat:

Een vastgesteld bestemmingsplan Fort Marina Warmond dat de beoogde ontwikkeling van het woon- en havengebied Fort Marina in Warmond mogelijk maakt.

Argumentatie:

1.1 De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend.

Binnen de termijn zijn er 5 zienswijzen ingediend waarvan er 1 is ingetrokken (zie bijlage).

1.2 De zienswijzen zijn in hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid van een passende reactie voorzien.

In Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het vast te stellen bestemmingsplan zijn de reacties op de ingebrachte zienswijzen verwoord/beantwoord en de (ambtshalve) wijzigingen aangegeven. De verbeelding en de regels worden conform het verzoek van de provincie Zuid-Holland aangepast. Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding het plan te wijzigen.

2.1 De genoemde aanpassingen zijn noodzakelijk en wenselijk.

De voorgestelde aanpassingen zijn het gevolg van ingediende zienswijzen. De zienswijzen staan vermeld in Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het vast te stellen bestemmingsplan.

2.2 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor deze gebiedsontwikkeling.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

2.3 Het is in overeenstemming met de Wet ruimtelijke ordening.

Het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan het 'Handboek Bestemmingsplannen gemeente Teylingen'.

3.1 Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is in deze situatie niet een exploitatieplan vereist.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijv. door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

4.1 Dit is op grond van de Algemene wet bestuursrecht verplicht.

Aan deze besluitvorming hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen:

Voor het gebied Fort Marina geldt het bestemmingsplan Kom Warmond 2009.

Het plangebied is gelegen in de oostpunt van de bebouwde kom van Warmond ter hoogte van de Zwanburgerpolder.

Op de gronden van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Kom Warmond 2009 dat is vastgesteld op 17 december 2009. De beoogde ontwikkeling is daarmee in strijd.

Op 16 mei 2012 is in het plaatselijk nieuwsblad 'De Teylinger' en op de gemeentelijke website op basis van artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, het voornemen bekend gemaakt dat met de voorbereidingen van een nieuw bestemmingsplan Fort Marina Warmond wordt gestart.

Daarom is een voorontwerpbestemmingsplan Fort Marina opgesteld, waarover met betrokken instanties overleg is gepleegd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in de periode van 21 maart 2013 tot en met 1 mei 2013. Verschillende overlegpartners hebben een reactie gegeven die zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Op 19 maart 2013 is een inloopbijeenkomst/informatieavond gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan in 't Trefpunt in Warmond.

De (inspraak)reacties en het vooroverleg hebben geen aanleiding gegeven af te zien van het opstellen van het bestemmingsplan maar hebben op onderdelen wel tot aanpassingen geleid.

De resultaten van de inspraak en het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.1525BP2011WAR10001-0301 en datum 4 maart 2013 onder hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft in overeenstemming met artikel 3.8 van het Besluit ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 24 april 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze periode zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de raad.

Van het terinzage leggen en van de mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijzen is tevoren kennisgeving gedaan door de publicatie op de website van de gemeente, in het plaatselijk Nieuwsblad 'De Teylinger' en de Staatscourant van 23 april 2014.

Gedurende deze termijn zijn 5 zienswijzen ontvangen waarvan er 1 is ingetrokken.

De zienswijzen zijn geïnventariseerd, samengevat en van een reactie voorzien in Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het vast te stellen bestemmingsplan.

Tenslotte is geen exploitatieplan opgesteld omdat dit niet is vereist zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aanpak / uitvoering:

Tijdens de commissie Ruimte van 2 december 2014 wordt een hoorzitting gehouden over de ingebrachte zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan.

Het besluit van de raad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt onverwijld langs elektronische weg toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Ministerie van Defensie en het Ministerie van Economische Zaken.

Zes weken na de vaststelling wordt het besluit bekend gemaakt in 'De Teylinger' en de Staatscourant en langs digitale weg. Het bestemmingsplan ligt na deze bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende de termijn, dat het plan ter inzage

ligt, bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of, indien gedurende die termijn beroep is ingesteld én een voorlopige voorziening is gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling, op het moment dat op dit verzoek is beslist.

Participatie niveau:
Adviseur (inspraak)

Duiding participatie niveau:
Vooroverleg en inspraak hebben plaats gevonden bij het opstellen van het plan evenals een inloopavond voor belangstellenden.

Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders
Beslist het volgende:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
De zienswijzen van de indieners in behandeling te nemen en aan deze zienswijzen tegemoet te komen zoals staat aangegeven in Hoofdstuk 7 (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) van het bestemmingsplan 'Fort Marina Warmond'.

Besluitpunt 2:
Het bestemmingsplan Fort Marina Warmond, met digitale identificatienummer NL.IMRO.11525BP2011WAR10001-0401 gewijzigd vast te stellen.

Besluitpunt 3:
Geen exploitatieplan vast te stellen omdat dit niet vereist is als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Besluitpunt 4:
De indieners van de zienswijzen schriftelijk het besluit over hun zienswijzen mee te delen en belanghebbenden te informeren over de bestaande rechtsmiddelen.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Ruimtelijke Ontwikkeling

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 18 december 2014

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Bestemmingsplan Fort Marina
- Plankaart/ruimtelijke verbeelding bestemmingsplan Fort Marina

Aldus besloten in de raad van 18 december 2014


de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier,

de voorzitter,



R. van Dijk



Carla G.J. Breuer

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

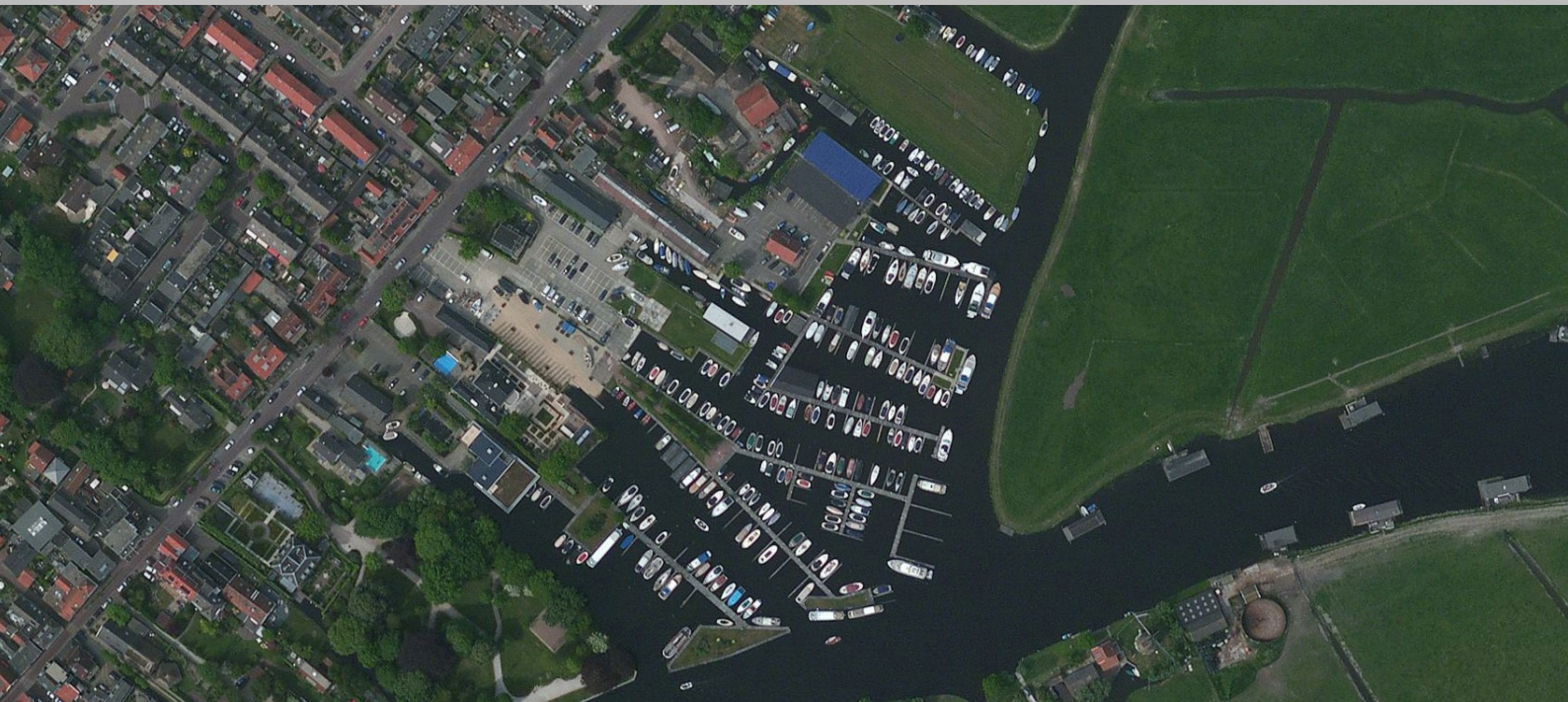
dd. 18 december 2014

nr. 2014_Raad_ 00112

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

TEYLINGEN

Fort Marina Warmond



BESTEMMINGSPLAN



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Fort Marina Warmond

Teylingen

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1525.BP2011WAR10001-0401

projectnummer:

152500.15552.00

opdrachtleider:

ing. D.J. Willems

planstatus

datum:

04-03-2013

10-01-2014

18-12-2014

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Planvorm	8
1.5 Planproces	8
1.6 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Landschappelijke context	11
2.3 Visie op het plangebied	13
Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving	15
3.1 Algemeen	15
3.2 Inleidende regels	16
3.3 Bestemmingsregels	16
3.4 Algemene regels	18
3.5 Overgangs- en slotregel	18
Hoofdstuk 4 Beleidskader	19
4.1 Nationaal beleid	19
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	20
4.3 Gemeentelijk beleid	24
4.4 Conclusie	25
Hoofdstuk 5 Programma	27
5.1 Stedenbouwkundig plan	27
5.2 Beeldkwaliteitsparagraaf	28
5.3 Woningen	29
5.4 Jachthaven	30
Hoofdstuk 6 Milieuonderzoek	31
6.1 Verkeer en infrastructuur	31
6.2 Milieuhinder en omliggende functies	33
6.3 Externe veiligheid	34
6.4 Leidingen	34
6.5 Geluidshinder	34
6.6 Schiphol	35
6.7 Luchtkwaliteit	36
6.8 Archeologie en cultuurhistorie	37
6.9 Bodem	38
6.10 Ecologie	39
6.11 Water	41
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	45
7.2 Inspraak	46
7.3 Zienswijzen	49
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	61

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Ecologisch bureauonderzoek
Bijlage 3	Ecologisch onderzoek
Bijlage 4	Milieukundig (water)bodemonderzoek
Bijlage 5	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 6	Archeologisch veldonderzoek
Bijlage 7	Zienswijzen
Bijlage 8	Kaart bouwhoogte en molenbiotoop
Bijlage 9	Bezonningsstudie

Regels **63**

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	65
Artikel 1	Begrippen	65
Artikel 2	Wijze van meten	75
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	77
Artikel 3	Recreatie - Jachthaven	77
Artikel 4	Tuin	78
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	80
Artikel 6	Water	81
Artikel 7	Wonen - 1	82
Artikel 8	Wonen - 3	85
Artikel 9	Wonen - 4	86
Artikel 10	Waarde - Archeologie	89
Artikel 11	Waarde - Beschermd Dorpsgezicht	91
Hoofdstuk 3	Algemene regels	93
Artikel 12	Antidubbelregel	93
Artikel 13	Algemene bouwregels	94
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	95
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	96
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	97
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	99
Artikel 17	Overgangsrecht	99
Artikel 18	Slotregel	100

Bijlage regels **101**

Bijlage 1	Staat van Horeca-activiteiten	103
------------------	--------------------------------------	------------



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het gebied aan de noordzijde van de bebouwde kom van Warmond is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de herontwikkeling van de verouderde jachthavens 't Fort en (voorheen) Gebroeders Visch. De gronden zijn nagenoeg allemaal in eigendom van Fort Marina en zullen worden ontwikkeld tot een gemengd gebied met één of twee nieuwe grondgebonden woningen, vier appartementengebouwen en een havenkantoor met kleinschalige horeca, met daarbij openbare ruimte en parkeervoorzieningen. De herontwikkeling van jachthavens is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan. Om een juridisch kader te bieden voor de voorgenomen ontwikkeling is besloten het stedenbouwkundig plan op te nemen in een nieuw bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Warmond dat deel uitmaakt van de gemeente Teylingen. De jachthavens zijn gelegen aan de wateren Warmonder Leede en de Hoflee. Het plangebied strekt zich uit tussen deze wateren en de aan de noordwestzijde gelegen Burgemeester Ketelaarstraat. De exacte begrenzing is weergegeven in figuur 1.1.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009.

In het bestemmingsplan Kom Warmond 2009 vigeren binnen het plangebied meerdere bestemmingen. De gronden van de percelen Burgemeester Ketelaarstraat 5 en 17 zijn bestemd als 'Woondoeleinden' en 'Tuin', de percelen 19 en 19 A als 'Bedrijfsdoeleinden' en het perceel 17 als 'Recreatiedoeleinden'.

- Hoofdstuk 6 Milieuonderzoek toont de uitgevoerde onderzoeken op gebied van milieu, verkeer, bodem, archeologie, ecologie, etc.;
- Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid maakt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk;
- Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid maakt de economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk;
- Tot slot bevat de toelichting een aantal Bijlagen toelichting behorende bij de uitgevoerde onderzoeken zoals omschreven in Hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Inleiding

Het plan Fort Marina maakt deel uit van de herstructurering van een groter gebied rond de jachthaven 't Fort en rond de voormalige jachthaven van Gebroeders Visch. Zowel jachthaven 't Fort als de voormalige jachthaven van Gebroeders Visch zijn oude en verrommelde jachthavens, gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht van Warmond en gelegen nabij het Nationaal Park Groene Hart en het watersportgebied van de Kagerplassen.

Het doel van de herstructurering van de havens is drieledig. Ten eerste moeten de havens worden samengevoegd tot één hoogwaardige jachthaven, passend binnen de Recreatievisie van de gemeente Teylingen. Door de havens samen te voegen kan bovendien aan de nieuwste milieueisen worden voldaan. Daarnaast moet de haven een mooie openbare plek aan het water worden, een van de weinige in Warmond, met een horecagelegenheid met panoramisch terras. Ten derde wordt de haven als woonlocatie benut waarbij de appartementen een mooi uitzicht over de polder krijgen.

Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied ligt in de oostpunt van de bebouwde kom van Warmond ter hoogte van de Zwanburgerpolder. De gronden behorende bij de percelen 7, 19 en 19a betreffen de eigendommen van de private jachthavens 't Fort en de Gebroeders Visch. Deze gronden beslaan verreweg het grootste deel van het plangebied en zijn vrij toegankelijk voor bezoekers. Van de hier aanwezige bebouwing is de loods op nummer 7 ('t Fort) in juni 2010 door brand verloren gegaan.

Daarnaast liggen binnen het plangebied nog een twee bestaande woningen. Twee woonpercelen betreffen de woningen aan de Burgemeester Ketelaarstraat 17 en 19. De woonpercelen Burgemeester Ketelaarstraat 21 en 23 vallen buiten het plangebied. De bestaande woonbebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap en een maximale goothoogte van 6 m; de bedrijfsbebouwing bezit een maximale goot- en nokhoogte van circa 7 respectievelijk 12 m.

In de directe nabijheid van het plangebied komen een aantal bijzondere elementen en gebieden voor. Het plangebied maakt deel uit van een iets groter herstructureringsgebied voor de jachthavens 't Fort en Gebroeders Visch. Dit gebied strekt zich uit tussen de Burgemeester Ketelaarstraat en de Warmonder Leede en tussen de oude buitenplaatsen Groot Leerust en Huys te Warmond. De parkgebieden van Groot Leerust en Huys te Warmond zijn openbaar toegankelijk.

Een belangrijk oriëntatiepunt binnen het plangebied is de Zwanburgermolen. Deze molen staat iets buiten het plangebied aan de overzijde van de Warmonder Leede.

Het plangebied van Fort Marina wordt begrensd door:

- de Burgemeester Ketelaarstraat in het noordwesten;
- de aan de noordoostzijde gelegen percelen van boerderij de Burcht en van de speelweide/bootjeshaven (direct gelegen ten zuiden van het parkgebied van het Huys te Warmond) vallen buiten het plangebied;
- de Warmonder Leede/Spriet in het oosten/zuidoosten;
- het woonperceel aan de Burgemeester Ketelaarstraat 5 in het zuiden/zuidwesten (gelegen direct ten noorden van Groot Leerust).

2.2 Landschappelijke context

Warmond ligt op de meest oostelijke strandwal van een reeks van parallel aan de kustlijn lopende strandwallen. Deze oostelijke strandwal vormt de overgang naar het oostelijk gelegen uitgestrekte polderlandschap. Strandwallen vormden vanwege hun relatief hoge en droge ligging van oudsher belangrijke vestigingsplaatsen voor de mens. Hierdoor ontwikkelde zich in de loop der tijd een dicht bebouwingspatroon op de glooiende strandwallen die zich nadrukkelijk onderscheidt van de aangrenzende open venige en kleiige gebieden. Vanuit de strandwallen zijn de tussengelegen strandvlakten en het oostelijk aangrenzende polderlandschap in cultuur gebracht.

Het open en weidse polderlandschap is voornamelijk in gebruik als grasland en bevat met name bij Warmond een groot areaal plassen. Het polderlandschap kenmerkt zich door het mozaïekachtige waterpatroon. Binnen het mozaïek van sloten zijn de gronden op een soms regelmatige bloksgewijze manier of door middel van slagen verkaveld, zij het minder regelmatig dan de in de strandvlakten gelegen gronden.

De strandwal van Warmond is vanuit het oosten direct herkenbaar doordat aan deze zijde het water van de Warmonder Leede direct grenst aan de strandwal. Deze Warmonder Leede vormt ook de overgang tussen het beschermde dorpsgezicht van Warmond en het Nationaal Landschap Groene Hart. Grote delen van de strandwallen en strandvlakten zijn ten behoeve van zandafgravingen en bollenteelt geëffend, vooral ten noorden en westen van Sassenheim. Doordat de bollenteelt bij Warmond bescheiden is gebleven komen bij de strandwal van Warmond nog relatief veel bosrijke buitenplaatsen voor zoals bij het Huys te Warmond, Groot Leerust, Oostergeest, Middendorp, Mariëngaarde en Klinkenberg, Liduina en Vroenhof. Door de ligging van Warmond aan het plassegebied zijn er vanaf 1850 ook veel pensions en hotels gebouwd.

Essentieel voor de langgerekte stedenbouwkundige plattegrond van Warmond zijn de twee in de lengte over de strandwal lopende doorgaande wegen van de Dorpsstraat en Herenweg. Aan beide wegen komt lintbebouwing voor echter bij de Dorpsstraat meer dan bij de Herenweg. Voor beide wegen geldt dat sprake is van een grote variatie in bebouwingstypen, dichtheid en sferen, soms landelijk soms compact en dorps. Beide wegen zijn op veel plaatsen onderling verbonden door zogeheten 'dammen', smalle steegjes, die het tussengelegen gebied ontsluiten.

De dorpsbebouwing strekt zich uit in langgerekte zones aan zowel de binnen zijde van beide wegen als de buitenzijden. Het tussen beide wegen gelegen gebied vormde van oudsher het domein van de middenstand, gegoede burgerij en detailhandel en onderscheidde zich duidelijk van de naastgelegen meer agrarisch georiënteerde bebouwingszone. De woningen en winkels staan direct aan de straat en vormen samen een vrijwel aaneengesloten wand. Daarachter liggen diepe door de dammen ontsloten tuinen, waarvan sommigen nog steeds een agrarisch karakter hebben.

Aan de noordwestzijde van het centrale deel van de strandwal (westelijk van de Herenweg) liggen de geestgronden. De hier gelegen gronden waren van oudsher in bezit bij de adel en de geestelijkheid (seminarie). Nog steeds kent deze zone een zeer groen en bosrijk karakter en komen er een aantal bijzondere gebouwen voor zoals een kerk, een school, het oude seminarie van het bisdom Haarlem en enkele landgoederen.

Het plangebied ligt in de zone tussen de Burgemeester Ketelaarstraat (die de noordelijke voortzetting van de Dorpsstraat vormt) en de Warmonder Leede. Deze zone onderscheidt zich van de aan de overzijde van de weg gelegen zone door het met de Zwanburgerpolder samenhangende agrarische karakter. In deze zone kwamen eertijds vooral 'vaar'boerderijen en scheepstimmerwerven voor. Veel voormalige werven zijn naderhand benut voor woningbouw. Het vervoer tussen de binnen deze zone aanwezige boerderijen en de agrarische gronden in de polder geschiedt nog steeds met veeschuiten. De boerderijen, schuren, hooibergen en dergelijke vormen samen een gevarieerde en losse bebouwingsstructuur, met een sterk verspringende rooilijn. De percelen zijn zeer diep en smal, waardoor de bebouwing vaak langgerekt is en haaks op de weg staat. Vanaf de Dorpsstraat (en de in het verlengde daarbij aansluitende wegen) lopen eveneens dammen vanaf de strandwal naar de Warmonder Leede. Aan deze zijde van de Dorpsstraat wordt het patroon van dammen echter afgewisseld met loodrecht op de weg gelegen sloten. Tussen de bebouwing door zijn prachtige doorzichten aanwezig naar de polder, die het agrarische karakter nog versterken.

Het plangebied ligt aan het einde van de Burgemeester Ketelaarstraat ingeklemd tussen de parken van Groot Leerust en het Huys te Warmond en daardoor relatief geïsoleerd ten opzicht van de rest van het dorp. Het patroon van dammen is binnen het plangebied sterk aangetast door de geleidelijke ontwikkeling van de jachthavens waardoor de structuur van smalle en diepe percelen nauwelijks meer zichtbaar is. Door het relatief dichte bebouwingspatroon van de Burgemeester Ketelaarstraat is er ter hoogte van de jachthaven slechts beperkt zicht mogelijk naar de botenhaven met het water en naar de polder met de molen.

Ondanks enkele bijzondere elementen, zoals de landtong met leibomen en twee steigers ter hoogte van de afgebrande loods en enkele eilandjes met fraai zicht naar de Warmonder Leede en de polder, komt het jachthaventerrein erg rommelig over. Dit heeft onder meer te maken met de ligging van het gebied aan de achterzijde van de bebouwingsstrook van de Burgemeester Ketelaarstraat, de uitstraling van de nog resterende bebouwing, de terreinindeling en de toepassing van de meest uiteenlopende bouw- en verhardingsmaterialen. De bebouwing bestaat uit drie grote haaks op het water gesitueerde loodsen en schuren die voorzien zijn van flauwe kappen. De loodsen van het havenbedrijf passen qua vorm en materiaalgebruik in zekere zin nog bij het voor deze zijde van Warmond karakteristieke bebouwingspatroon van langgerekte agrarische schuren en scheepswerven. De bouwhoogte varieert van 3 m tot ongeveer 10 m.

Molens

In de omgeving van de Kagerplassen komen nog veel molens voor. Hiervan staat de Zwanburgermolen op korte afstand van het plangebied. De molen betreft een in 1805 gebouwde grondzeiler die gebouwd is aan de overzijde van de Warmonder Leede aan de rand van de Zwanburgerpolder. Deze ronde stenen poldermolen met een 26 m groot wiekenkruis is maalvaardig en bemaalt een deel (circa 84 ha) van de Zwanburgerpolder. De molen vormt een belangrijk oriëntatiepunt in de omgeving. De molen is echter vanuit Warmond, vanwege de aanwezige bebouwing niet direct waarneembaar. Vanaf de jachthavens zelf is de molen wel zichtbaar. De landschappelijke waarde van de molen is groot, maar het beeld wordt bedreigd door storende beplanting. De vrijwaringszone voor de molenbiotoop strekt zich uit over het gehele plangebied. Het middelpunt van de molen ligt op circa 200 m uit de meest nabij geprojecteerde nieuwe bebouwing. De Nieuwe Hofmolen staat wat verder weg en is een kleine houten wipmolen met een vlucht van 14 m (de 'vlucht' is het hoogste punt van de wieken). De landschappelijke waarde is zeer groot.

Beschermd dorpsgezicht

Warmond heeft een omvangrijk beschermd dorpsgezicht (12 december 2006) dat zich westwaarts uitstrekt tot over de gronden van het plangebied en de Warmonder Leede tot aan de Zwanburgerpolder. Het beschermd dorpsgezicht sluit hiermee direct aan bij het Nationaal Landschap Groene Hart.

Het beschermd dorpsgezicht gaat voornamelijk om de bescherming van de oeverstructuur van de Warmonder Leede en de Hoflee en de dam-, sloot- en kavelstructuur tussen de Warmonderdeelde en de as Burgemeester Ketelaarstraat-Dorpsstraat-Jan Steenlaan, de damstructuur in het gebied tussen de Dorpsstraat en de Herenweg, om de nog bestaande, middeleeuwse, onregelmatige blokverkaveling van het open weidelandschap in de Hofpolder en om de structuur van het met buitenplaatsen en religieuze instellingen ingerichte gebied aan de westzijde van de Herenweg. Verder gaat het om de bebouwing, de erven en de erfscheidingen, de groen-, tuin- en parkaanleg vanaf het Warmonderhek tot en met de Dinsdagsche Wetering.

De westzijde van de Burgemeester Ketelaarstraat kenmerkt zich door de terugliggende bebouwing met veel ruimte tussen de huizen en tuinen. Langs de Burgemeester Ketelaarstraat zijn diverse planmatige invullingen geweest die afwijkend zijn van de oude middeleeuwse structuur. De oostzijde kent meer vrijstaande huizen, met een lage bebouwingsdichtheid met een agrarisch of watergerelateerd karakter. Ook in rooilijn en architectuur is deze zijde divers van karakter.

2.3 Visie op het plangebied

Bij de herontwikkeling van de jachthaven is rekening gehouden met een aantal kaders. De ontwikkeling dient passend te zijn in de omgeving, waarbij rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van het beschermd dorpsgezicht. Daarnaast is het belangrijk dat het uitzicht vanaf de jachthaven zelf op het achterliggend landschap en de Zwanburgermolen behouden en indien mogelijk versterkt wordt.

In Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het stedenbouwkundig plan en de inpasbaarheid in de omgeving.

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en welke regeling wordt voorgesteld.

3.1 Algemeen

Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen de in dit plangebied beoogde nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Als planvorm is gekozen voor een plan met directe bouw mogelijkheden. Er zijn grenzen aan de bestemmingen gegeven, waarbinnen een redelijke mate van flexibiliteit is opgenomen. De juridische regeling is zo opgesteld, dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

Verbeelding en regels

Uitgangspunt is dat de digitale verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn eventuele afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de plankaart is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de plankaart voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Soms komt het voor dat het bestemmingsvlak en het bouwvlak met elkaar samenvallen. Op de plankaart is dan uitsluitend een bouwvlak te zien (het bestemmingsvlak ligt hieronder).

Welstand

Het bestemmingsplan bevat een duidelijke regeling die aansluit op het vergunningsvrij bouwen op grond van de Woningwet en de Welstandsnota van Teylingen en geeft aan de achter- en zijkant van de woning voldoende ruimte voor burgers. Om het straatbeeld intact te houden en daarmee de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, zijn voor de voorzijde van de percelen en gebouwen restricties opgenomen. Ditzelfde geldt voor zijkanten die grenzen aan (belangrijke) openbare ruimten.

Maatvoeringaanduidingen

Op de plankaart is gebruikgemaakt van maatvoeringaanduidingen die betrekking hebben op afmetingen ten aanzien van het bouwen en het gebruik. Op de plankaart is sprake van maatvoeringaanduidingen ten behoeve van de maximale bouw- en goothoogte.

Opbouw planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregel.

3.2 Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1)

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen. In lid 1.82 zijn tevens figuren opgenomen om te verbeelden wat er onder voorgevelrooilijn, voor-/zij-/achtererf en de bezonningssituatie wordt verstaan.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

3.3 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren. In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Recreatie - Jachthaven (Artikel 3)

De gronden bestemd voor Recreatie - Jachthaven zijn bestemd voor een jachthavenkantoor met bijbehorende voorzieningen. Binnen de bestemming zijn kantoren, horeca uit ten hoogste categorie 1b, een werkplaats met opslag en een showroom met winkel in boten en accessoires toegestaan. Binnen de bestemmingsregeling is opgenomen dat gebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak met in achtneming van de aanduidingen op de plankaart.

Tuin (Artikel 4)

De op de plankaart voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor de voortuinen of zijtuinen bij de woningen. Binnen deze bestemming zijn aan- en uitbouwen toegestaan, met dien verstande dat deze niet dieper mogen zijn dan 1,5 m en niet breder dan 30% van de gevel.

Verkeers - Verblijfsgebied (Artikel 5)

Het openbaar gebied van de jachthaven en het bijbehorende parkeerterrein is bestemd als Verkeers-Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen en fiets- en voetpaden.

Water (Artikel 6)

De aanlegplaatsen en de steigers van de jachthaven zijn in het bestemmingsplan voorzien van de bestemming Water. Daarnaast is ook het water van de Warmonder Leede bestemd voor Water. Ten behoeve van de jachthaven is daarnaast de aanduiding 'jachthaven' opgenomen. Ten behoeve van de steigers en de aanlegplaatsen zijn specifieke bouwregels opgenomen.

Wonen - 1, Wonen - 3 en Wonen - 4 (Artikel 7, Artikel 8 en Artikel 9)

De woningen in het plangebied zijn voorzien van de bestemmingen Wonen - 1, Wonen - 3 en Wonen - 4. Een woonbestemming is gekoppeld aan een bepaald type woning. Dit is conform de systematiek van het gemeentelijke handboek voor bestemmingsplannen.

De bestaande vrijstaande woning aan de Burgemeester Ketelaarstraat heeft de bestemming Wonen - 1. De bestemming Wonen - 3 is opgenomen voor de gestapelde woningbouw. De 4 appartementengebouwen in het plangebied hebben om die reden de bestemming Wonen - 3. De bestemming Wonen - 4 is toegekend aan de te realiseren woningen langs de Burgemeester Ketelaarstraat. Hier mogen zowel vrijstaande als twee-onder-een-kapwoningen gebouwd worden (afhankelijk van de behoefte van de markt).

Bouwvlakken hoofdgebouwen

Bij de opstelling van het bestemmingsplan is voor de woningen bepaald waar in het hoofdgebouw (de woning zelf) en waar het bijgebouw (bijvoorbeeld garage) wordt gebouwd. Op de digitale verbeelding zijn daarom bouwvlakken opgenomen waarmee de plaats van de hoofdgebouwen juridisch is vastgelegd. Voor de gestapelde woningbouw geldt dat geen bijgebouwen gebouwd worden. Hier ligt het bouwvlak dan ook over het bestemmingsvlak.

Erfbebouwing

De gronden achter en deels naast het hoofdgebouw c.q. de woningen langs de Burgemeester Ketelaarstraat zijn te gebruiken voor uitbreiding van het hoofdgebouw of voor de bouw van bijgebouwen. De regeling bevat bepalingen met betrekking tot oppervlakte, diepte en hoogte van erfbebouwing.

Aan-huis-gebonden beroepen

Binnen de woonfunctie is het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen in hoofdgebouwen mogelijk, mits de woonfunctie blijft prevaleren, geen hinder optreedt voor de woonomgeving en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Om te garanderen dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, mag ten hoogste 30% van het vloeroppervlak worden benut ten behoeve van de kantoor-, praktijk- of bedrijfsruimte met een maximum van 50 m².

Waarde - Archeologie (Artikel 10)

Het noordwestelijk deel van het plangebied heeft een redelijke tot grote kans op archeologische sporen. Om deze waarde te waarborgen, is een bestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen voor delen van het plangebied. De bestemming Waarde - Archeologie fungeert als dubbelbestemming. Bouwwerken op gronden met samenvallende bestemmingen kunnen weliswaar worden gerealiseerd, maar dan met inachtneming van de in de planregels opgenomen voorwaarden. Daarvoor zijn regels opgenomen om bij een omgevingsvergunning af te wijken. Is er blijkens onderzoek geen sprake van archeologische waarden, dan kunnen de werken en bouwwerken met afwijking worden gerealiseerd. In het kader van de bescherming van de archeologische waarden is voor een aantal werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden een aanlegverbod opgenomen.

Archeologische waarden kunnen ook worden bedreigd door grondwerkzaamheden die samengaan met de aanleg van bijvoorbeeld wegen, bebouwing en watergangen. Ook ingrijpende agrarische werkzaamheden (diepploegen, onderbemalen) kunnen het bodemarchief onherstelbaar beschadigen en de daarin opgeslagen informatie verloren doen gaan. Deze gronden worden derhalve mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige archeologische waarden. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is bij een omgevingsvergunning alleen toegestaan voor zover de archeologische waarden niet worden geschaad. Genoemde werken en werkzaamheden zijn zonder omgevingsvergunning niet toegestaan.

Waarde - Beschermd Dorpsgezicht (Artikel 11)

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen voor het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Bij het aanwijzen van een beschermd dorpsgezicht is het uitdrukkelijk niet de bedoeling om het beschermde gezicht in zijn huidige vorm te bevroeren. Het gaat om nieuwe ontwikkelingen binnen bepaalde kaders te laten plaatsvinden, zodanig dat bestaande kwaliteiten worden gehandhaafd of door nieuwe kwaliteiten worden vervangen, terwijl waar mogelijk nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. In een beschermd dorpsgezicht wordt de vrije bestemmingskeuze van de gemeente dus enigszins beperkt, omdat door het aanwijzen als beschermd dorpsgezicht de bestaande structuren wel in meer of mindere mate worden beschermd. Aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht heeft op grond van de Monumentenwet als rechtsgevolg dat:

1. voor een tot beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied een of meerdere op bescherming gerichte bestemmingsplannen gemaakt moeten worden;
2. een sloopregeling van kracht wordt en geen vergunningvrije bouwwerken gerealiseerd mogen worden. Deze zijn dan van rechtswege vergunningplichtig.

Het gaat hier om bestemming die in rangorde hoger ligt dan de hoofdbestemming van de gronden. Dit betekent dat bij conflicten de dubbelbestemming voorrang geniet.

3.4 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelregel (Artikel 12)

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels (Artikel 13)

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn. Tevens zijn algemene regels opgenomen voor ondergronds bouwen en aanleggen.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 14)

In dit artikel bevat een algemene regeling voor de opgenomen aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop'.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 15)

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan op basis van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om omgevingsvergunning voor afwijken te verlenen van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 16)

In dit artikel is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen en de dubbelbestemming Waarden - Archeologie te verwijderen.

3.5 Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregel aan de orde.

Overgangsregels (Artikel 17)

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel (Artikel 18)

Deze regel bevat de titel van het plan.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft het relevante (toegepast op plangebied) actuele ruimtelijk beleidskader weer en conclusies met betrekking tot de betekenis van het beleidskader voor het plan.

4.1 Nationaal beleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de meest bepalende beleidsdocumenten. Deze documenten richten zich op een dusdanig schaalniveau dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de beoogde herontwikkeling van de jachthaven en de realisatie van woningen. Enige restricties die vanuit het rijksbeleid zijn geformuleerd en die van invloed zijn op het plangebied betreffen de aanwijzingen voor het beschermd dorpsgebied en rijksmonument. Daarnaast valt het plangebied net binnen de 20 Ke-contour van Schiphol. In paragraaf 6.6 wordt nader ingegaan op de effecten van de ligging nabij Schiphol.

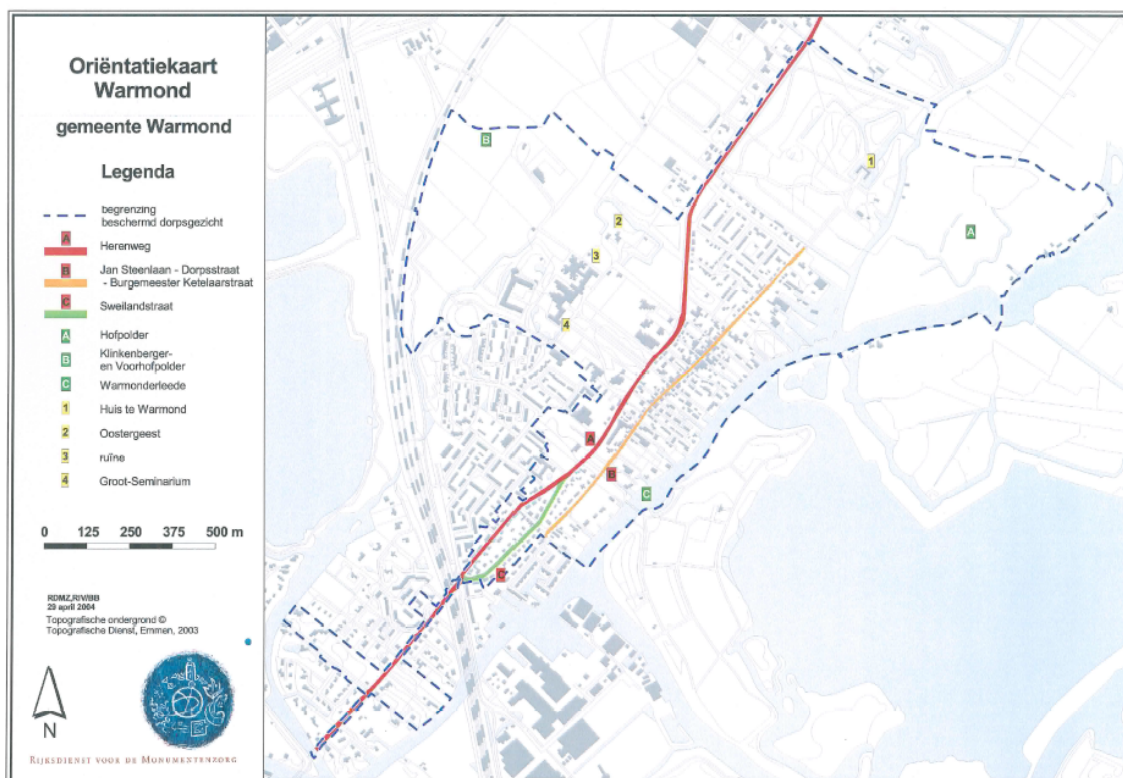


Uitsnede PKB Schiphol: 20 Ke-contour

Beschermd dorpsgezicht Warmond

Op 12 december 2006 heeft het Rijk de dorpskern van Warmond, als erkenning van het bijzondere historische karakter van het gebied, aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Doel hiervan is de karakteristieke structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen. Dit gebeurt door middel van het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009', dat de gemeente als gevolg van de aanwijzing heeft opgesteld en de gemeenteraad op 17 december 2009 heeft vastgesteld.

De aanwijzing heeft nadrukkelijk niet de bedoeling om de bestaande situatie te bevriezen of elke verandering tegen te houden. Ontwikkelingen zijn mogelijk als er maar rekening wordt gehouden met de bestaande historische karakteristieken. De belangrijkste kenmerken van het plangebied die in de aanwijzing worden genoemd zijn de oeverstructuur van de Warmonder Leede, de dam-, sloot-, en kavelstructuur tussen de Warmonder Leede en de Burgemeester Ketelaarstraat/Dorpsstraat. Verder gaat het om de karakteristieke bebouwing, de erven en erfscheidingen, de groen-, tuin- en parkaanleg.



Oriëntatiekaart Warmond, beschermd dorpsgezicht

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland

Het provinciaal beleid van de provincie Zuid-Holland is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'. Deze visie bestaat uit de Provinciale Structuurvisie met de functiekaart en de kwaliteitskaart, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Jaarlijks wordt de visie op onderdelen geactualiseerd.

De provincie heeft haar ambities, welke gelden als uitgangspunt voor planvorming en helpen bij het maken van afwegingen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit benoemd in de provinciale verordening 'Visie op Zuid-Holland - Verordening Ruimte'. Op het plangebied is de geconsolideerde versie van 23 februari 2011 van toepassing en wat betreft de volgende onderdelen relevant:

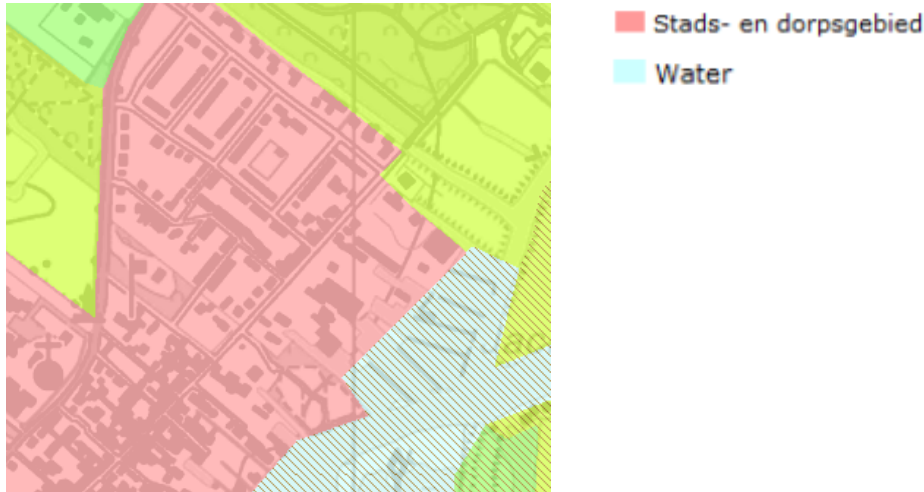
- landgoed- en kasteelbiotopen: bij de vaststelling van de Provinciale Structuurvisie is tevens de regeling voor landgoederen en kastelen vastgesteld. Het landgoed Huys te Warmont, gelegen ten oosten van het plangebied, heeft geen effect op het plangebied;
- molenbiotoop: bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, zoals opgenomen op de kaart in de verordening, moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende garanderen. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen een molenbiotoop. Deze is vastgelegd op de plankaart.

Het plangebied ligt aan de rand van het Nationale Landschap Het Groene Hart. Voor gronden binnen bestemmingsplannen binnen de begrenzing van nationale landschappen mogen alleen ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden die de kernkwaliteiten van deze gebieden behouden of versterken. Hoewel het plangebied niet binnen de begrenzing ligt, is toch gekeken naar de mogelijke invloed van de beoogde ontwikkeling op de kernkwaliteiten van Het Groene Hart. Gezien de kleinschaligheid en de aard van de ontwikkeling worden er geen aanzienlijk ruimtelijke effecten veroorzaakt op het bijzondere gebied.

Het plangebied valt met uitzondering van de aanlegsteigers van de bestaande jachthaven binnen het stads- en dorpsgebied, zoals aangegeven op de functiekaart behorend bij de PSV. Hierbinnen zijn de provinciale belangen gericht op:

- bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid);
- stedelijke detailhandelsstructuur versterken;

- culturele en toeristische voorzieningen versterken (stedelijk).



Uitsnede functiekaart

Tevens is het plangebied aangewezen als topgebied (kwaliteitskaart PSV) waar cultuurhistorische en landschappelijke waarden in bijzondere mate en in onderlinge samenhang voorkomen. De bescherming van topgebieden richt zich op de continuïteit van het karakter, door behoud en versterking van de structuur. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, binnen randvoorwaarden vanuit cultuurhistorie. Voor de topgebieden zijn regioprofielen cultuurhistorie opgesteld, die concreet de cultuurhistorische waarden beschrijven en kwalitatieve richtlijnen bevatten voor ruimtelijke ontwikkeling en de omgang met deze waarden. Het plangebied behoort tot het provinciaal landschap Hollands Plassengebied met een bijzondere verkaveling en een groot aantal molens van cultuurhistorische waarde. Voor het gebied ligt onder meer de gebiedsopgave om de (watergebonden) recreatiemogelijkheden te versterken.

Verordening Ruimte (2010)

Om doorwerking van een aantal provinciale belangen te borgen, is een aantal beleidsuitgangspunten opgenomen in de verordening Ruimte. Deze verordening werkt door naar lagere overheden (gemeenten). Op 9 juli 2014 is de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De lijn van de provincie is dat niet aan deze Verordening Ruimte 2014 getoetst hoeft te worden indien het ontwerpbestemmingsplan voor 1 augustus 2014 ter visie is gelegd. Dit bestemmingsplan heeft tot 4 juni 2014 ter visie gelegen, een toetsing kan daarmee achterwege worden gelaten.

Ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende aspecten uit de Verordening ruimte 2010 relevant.

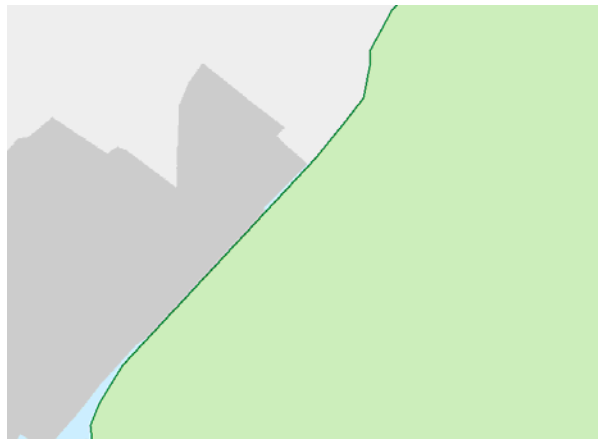
- **Bebouwingscontour:** bestemmingsplannen voor gronden gelegen buiten de bebouwingscontouren sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken. Voor de steigers behorend bij de jachthaven en gelegen buiten de bebouwingscontour geldt de uitzondering dat kleinschalige bebouwing voor recreatie, uitgezonderd recreatiewoningen, passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied wel is toegestaan.
- **Nationale landschappen:** bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de begrenzing van de nationale landschappen, waaronder het Groene Hart mogen alleen ontwikkelingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van deze gebieden behouden of versterken. Het plangebied van het bestemmingsplan ligt gedeeltelijk in het Groene Hart en voorziet in nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies. Maar omdat de beoogde ontwikkeling geen aanzienlijke ruimtelijke effecten veroorzaakt binnen het Groene Hart hoeft het bestemmingsplan geen beeldkwaliteitsparagraaf te bevatten.
- **Landgoedbiotoop:** bij de vaststelling van de PSV is tevens de regeling voor landgoederen vastgesteld. Het Huys te Warmont, gelegen ten oosten van het plangebied, heeft geen betrekking op het plangebied zelf. Wel is de Burgemeester Ketelaarstraat voor een gedeelte aangewezen als landgoedbiotoop. In paragraaf 5.1 en 5.2 van dit bestemmingsplan zijn de beeldkwaliteitswaarden van de Burgemeester Ketelaarstraat en de effecten van beoogde ontwikkelingen beschreven.
- **Molenbiotoop:** bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, zoals opgenomen op de kaart in de verordening, moeten de vrije

windvang en het zicht op de molen voldoende garanderen. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen een molenbiotoop. Deze is vastgelegd op de plankaart.

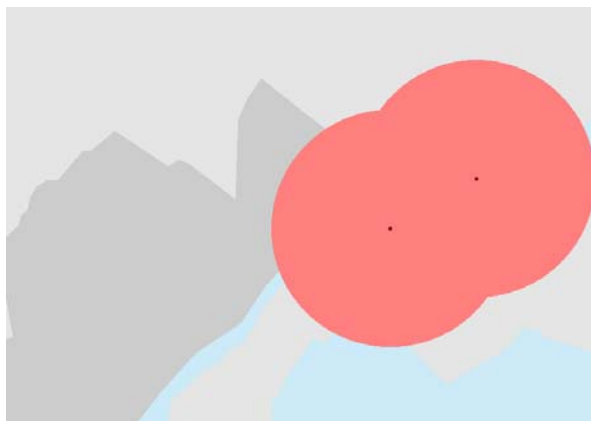
- Ladder voor duurzame verstedelijking: nieuwe stedelijke functies dienen te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Nieuwe functies dienen hierbij te voldoen aan een vraag die regionaal is afgestemd en daar waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied vallen. De nieuwe woningen die mogelijk worden gemaakt zijn opgenomen in de woningbouwprognose van Teylingen en in het kader van het regionale woningbouwprogramma afgestemd binnen de regio Holland Rijnland. De nieuwe woningen vallen binnen het bestaand bebouwd gebied of sluiten aan op het bestaand bebouwd gebied en voldoen zo aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.



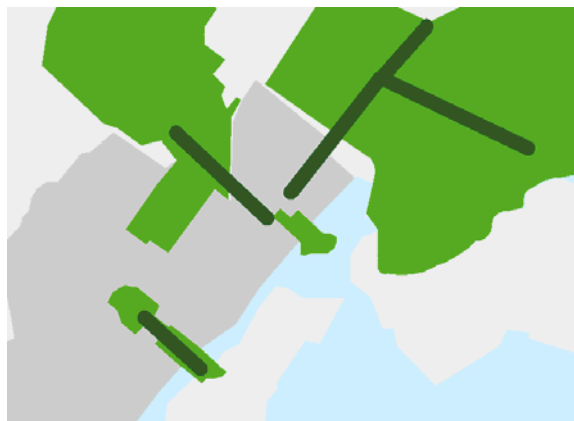
Bebouwingscontour



Nationale landschappen



Molenbiotoop



Landgoedbiotoop

Uitsneden kaarten Verordening Ruimte

Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019

Deze visie vormt een uitwerking van de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland en geeft de belangrijkste afspraken over wonen in de regio. Eén daarvan is om in de periode 2008-2019 24.200 woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. Het plan voor Fort Marina maakt onderdeel uit van deze taakstelling en past hiermee binnen de regionale woonvisie.

Tabel 3. Plan capaciteit 2008 - 2019 en taakstelling 2000 - 2019 in Holland Rijnland

	Plan capaciteit²¹	Taakstelling	
	2008 - 2019	2008 - 2019	2000 - 2019
Alkemade	2.532	2.377	2.605
Hillegom	1.622	1.255	1.497
Katwijk	6.625	6.219	8.305
Leiden	4.812	4.517	5.777
Leiderdorp	998	937	1.577
Lisse	951	736	1.275
Noordwijk	2.744	2.123	2.926
Noordwijkerhout	1.293	1.000	1.363
Oegstgeest	1.813	1.702	2.408
Teylingen	1.994	1.543	2.839
Voorschoten	1.502	1.410	1.961
Zoeterwoude	448	421	467
Holland Rijnland	27.334	24.240	33.000

Provinciale Woningbehoefteraming 2013

Bij de vaststelling van de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit wordt de Woningbehoefteraming 2013 het toetsingskader voor de kwantitatieve behoefte. Voor Teylingen wordt hierbij uitgegaan van een woningbehoefte van 1.069 woningen in de periode 2012-2019.

Het plan geeft mede invulling aan deze woningbehoefte.

Groei van de woningbehoefte, per gemeente, per wgr-regio: WBR2013			
Bestuurlijke regio	2012/19	2020/29	2030/39
Alphen aan den Rijn	1.779	1.623	210
Hillegom	553	166	41-
Kaag en Braassem	987	942	436
Katwijk	2.007	2.107	1.527
Leiden	5.500	4.880	3.209
Leiderdorp	574	305	425-
Lisse	776	522	142
Nieuwkoop	848	612	95-
Noordwijk	1.031	733	328
Noordwijkerhout	723	399	86
Oegstgeest	637	578	87
Rijnwoude	517	317	156
Teylingen	1.069	1.003	178
Voorschoten	517	152-	469-
Zoeterwoude	142	75-	457-
Holland-Rijnland	17.660	13.960	4.872

4.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie (2008)

Op 13 maart 2008 is de Toekomstvisie Vitaal en Vernieuwend voor de gemeente Teylingen door de gemeenteraad vastgesteld.

Om de vitaliteit van Teylingen ook op lange termijn te behouden en zo mogelijk te versterken zijn de volgende speerpunten in het beleid van belang:

1. streven naar zoveel mogelijk behoud van de identiteit van de kernen;
2. stimuleren van de leefbaarheid met een accent op sociale cohesie in de drie kernen;
3. het afstemmen van de onderwijsvoorzieningen binnen de gemeente aan de behoefte; het bevorderen van de totstandkoming van ontmoetingsruimten voor alle inwoners van de gemeente met een accent op ouderen en mensen met een lichamelijke en/of psychische beperking;
4. benutting van woningbouwmogelijkheden in de kernen, met name met het oog op de instandhouding van voorzieningen;
5. ter bevordering van de zelfstandigheid van ouderen moeten er betaalbare levensloopbestendige woningen worden gebouwd, zo mogelijk in woonzorgzones en dicht bij voorzieningen;
6. stimuleren van een goede samenwerkingsstructuur in de zorg, waarbij onder meer op maat gesneden arrangementen van wonen, welzijn en zorg worden aangeboden;
7. zorg dragen voor voldoende beschikbare en betaalbare woonruimte voor jongeren.

Van de kaart behorend bij de Toekomstvisie is een drietal doelstellingen af te lezen dat voor het plangebied geldt. De beoogde herontwikkeling van de jachthaven Fort Marina Warmond zal bijdragen aan: de gewenste versterking en uitbreiding waterverbindingen en voorzieningen; de verbetering van de kwaliteit van het watersportgebied en selectieve uitbreiding van passantenplaatsen en jachthavens; een geschikte aansluiting vormen voor de gewenste wandel- of fietspaden in de omgeving.

In de visie wordt niet verder ingegaan op de impuls voor recreatie en toerisme binnen de gemeente. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota Recreatie en Toerisme.

Visie op recreatie en toerisme in Teylingen (2007)

Op 20 december 2007 is de visie 'Teylingen Buiten in de Randstad. Cultureel hart aan de Kaag' vastgesteld door de gemeenteraad. De doelstellingen in de visie zijn:

- het wegwerken van achterstanden in de toeristisch-recreatieve infrastructuur;
- algehele verbetering van het voorzieningenniveau;
- bundeling van initiatieven om tot nieuwe productmarktcombinaties te komen;
- benutten van kansen en het leggen van verbindingen;
- groei van de toeristisch-recreatieve bestedingen.

Het Kagerplassegebied wordt gezien als groeigebied waar de komende tien jaar gewerkt moet worden aan een kwalitatief hoogwaardig en veelzijdig watersportgebied met eigentijdse voorzieningen. Op de verbetering van de watersportvoorzieningen met voldoende ligplaatsen en het uitbreiden en verbeteren van passantenplaatsen wordt hoog ingezet. Uitbreidingen van bestaande jachthavens zullen een kwaliteitsimpuls geven aan bredere knooppuntontwikkelingen en landschappelijke inpassing. Tevens zullen de jachthavens ruimte moeten bevatten voor het aanleggen door passanten om te zorgen voor levendigheid, gezelligheid en toeristische bestedingen.

Bestemmingsplan Kom Warmond 2009

Het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009', vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009, vigeert voor het plangebied. De beoogde herontwikkeling van de jachthaven Fort Marina Warmond, tezamen met het bouwplan voor de vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen, vier appartementengebouwen en een havenkantoor, watersport showroom en kleinschalige horeca, met daarbij openbare ruimte en parkeervoorzieningen, past niet binnen dit bestemmingsplan. Om die reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

4.4 Conclusie

In het bestemmingsplan zal worden aangesloten op de diverse beleidslijnen op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

- Het plangebied Fort Marina Warmond valt net binnen de 20 Ke-contour. In paragraaf 6.6 wordt geconcludeerd dat deze contour geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling omdat er uitsluitend voorzien wordt in herstructurering en intensivering in bestaand bebouwd gebied.
- De aanwijzing door het Rijk van de dorpskern Warmond als beschermd dorpsgezicht wordt in het bestemmingsplan vastgelegd met een dubbelbestemming Waarde - Beschermd Dorpsgezicht. Hiermee worden de voorkomende cultuurhistorische waarden beschermd.
- Middels een gebiedsaanduiding 'Molenbiotoop' wordt aangesloten bij de regeling uit de Verordening Ruimte omtrent de molenbiotoop. De te realiseren woonbebouwing staat de bescherming van de molenbiotoop niet in de weg.
- Tot slot voorziet de beoogde ontwikkeling in de verbetering van de kwaliteit van het watersportgebied en uitbreiding van de jachthaven, waarmee aangesloten wordt bij de visie van de gemeente.

Hoofdstuk 5 Programma

5.1 Stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige structuur langs Burgemeester Ketelaarstraat is van oudsher opgebouwd uit lintbebouwing langs deze straat en enkele dwarsstraten (dammen) waaraan in de tweede linie gebouwen zijn gezet. Deze zeer typische structuur legt een duidelijke relatie tussen de hoofdweg door het oude dorp en het van oudsher economisch belangrijke water. Op de kop van de dammen liggen aan het water op een aantal plekken vrijliggende bouwvolumes gelegen die zich volledig op het water oriënteren.

Verder naar het noorden bij de aansluiting met de Hoflee ligt het gebied met jachthavens, botenloodsen en parkeerterreinen. Op deze plek zijn achter de gebouwen in het lint van de Burgemeester Ketelaarstraat een aantal gebouwen zoals schuren en loodsen in de lengterichting in de tweede linie geplaatst, tussen het water en het lint. Hierdoor is in de loop der tijd een onsamenvattend bebouwingspatroon ontstaan.

In het stedenbouwkundig plan is aansluiting gezocht bij de bestaande zonering van het gebied in een kleinschalige zone langs de Burgemeester Ketelaarstraat, een daarachter gelegen meer grootschalige zone en tot slot een aan het water gelegen havenzone met haar eigen identiteit.

In het plan komt een havenkantoor met horecagelegenheid, kantoor, werkplaats, havenfaciliteiten en een showroom voor boten en aanverwante watersportartikelen, waardoor het openbare karakter van de jachthaven kan worden versterkt. Verder worden vier woongebouwen bestaande uit ieder twee bouwlagen met daarin vier appartementen per woongebouw gerealiseerd, waardoor maximaal 16 appartementen worden gebouwd.

In de nieuwe opzet komen de appartementengebouwen in de tweede linie los van het lint te liggen, zijn de vier gebouwen onderdeel van de jachthaven en vooral gericht op het water. Het beeld van het bebouwingslint van de Burgemeester Ketelaarstraat wordt ruimtelijk losgemaakt van de functies die zich niet op de straat maar op het water richten. De bouwhoogte is met 6 m tot uiterlijk 8,5 m bescheiden (niet veel hoger dan de bestaande loods) en concurreert daarom niet met de hoogten langs de Burgemeester Ketelaarstraat, waar ook panden staan met twee lagen en een kap met een nok op circa 8,5 m. Er ontstaat een nieuwe wereld achter de Burgemeester Ketelaarstraat met bebouwing die in samenhang met elkaar en de omgeving van de jachthaven worden ontworpen.

De omvang en het volume van de nieuwe gebouwen passen bij de omgeving van de jachthaven. Door de inpasbare bouwhoogte wordt het beeld langs de Burgemeester Ketelaarstraat met verschillende gebouwen dicht aan de straat en enkele doorzichten richting het water niet aangetast.

Bij de situering van de appartementengebouwen is rekening gehouden met de zichtlijnen die aanwezig zijn vanaf de jachthaven op het achterliggend landschap en de Zwanburgermolen. Daarnaast wordt de zichtlijn vanaf het terrein extra geaccentueerd door het realiseren van een brede pier vanwaar de rest van de jachthaven te bereiken is.



Stedenbouwkundige impressie (bron: Maris landschapsonwerp & techniek)

5.2 Beeldkwaliteitsparagraaf

Het plangebied ligt enkel ter plaatse van de Burgemeester Ketelaarstraat binnen de landgoedbiotoop. Landgoedbiotopen vormen zones in en om landgoederen, waar de Provincie Zuid-Holland een beschermend beleid voert. In artikel 14 lid 1 van de Verordening ruimte staat: 'Bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken voor gronden gelegen binnen de biotoop van de afzonderlijke landgoederen en kastelen/kasteelruïnes (...), dienen de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop te beschermen, en dienen waar mogelijk gericht te zijn op verbetering en versterking van de kwaliteit van het landgoed of het kasteel en hun biotoop.' In artikel 14 lid 2 is aangegeven dat het bestemmingsplan dan een beeldkwaliteitsparagraaf dient te bevatten, waarin het effect van de nieuwe ontwikkelingen op de landgoed- of kasteelbiotoop wordt beschreven.

De landgoedbiotoop ter plaatse van de Burgemeester Ketelaarstraat heeft tot doel om de zichtlijn op het Huys te Warmont te beschermen. De beoogde bebouwing van Fort Marina wordt niet gebouwd in deze zichtlijn waardoor de landgoedbiotoop hier niet wordt aangetast. De opzet van het stedenbouwkundig plan is om langs de Burgemeester Ketelaarstraat een kleinschaligere zone te creëren met daarachter een meer grootschalige zone en tot slot een aan het water gelegen havenzone met haar eigen identiteit.

De nieuwe woning(en) aan de voorzijde van de Burgemeester Ketelaarstraat worden niet direct in de rooilijn geplaatst van naastgelegen panden, hiermee passen de panden in het beeld van de oostzijde van de straat, waarbij de meeste gebouwen in een wisselende rooilijn zijn geplaatst. De bouwhoogte van de nieuwbouw sluit aan bij de overige gebouwen in de directe omgeving.



Detail landgoedbiotoop

De ontwikkeling op de jachthaven vindt zowel plaats direct langs de Burgemeester Ketelaarstraat als op het achterliggende terrein. Aan de Burgemeester Ketelaarstraat worden op het perceel naar Burgemeester Ketelaarstraat 17 één of twee woningen gerealiseerd. Deze woning(en) worden in dezelfde stijl gerealiseerd als de overige bebouwing in het lint. Deze bebouwing kenmerkt zich door een laag aansluitende kap op de eerste bouwlaag met een stijlde dakhelling met een hoge nokhoogte. Daarnaast wordt in de bebouwing gezocht in eenzelfde geleding die ook bij Burgemeester Ketelaarstraat 13 aanwezig is. De nokrichting is hierbij primair haaks op de weg. Waarbij een deel een nokverdraaiing heeft, zodat daarmee ook gerefereerd wordt aan de nokrichting aan de overzijde van de straat.

Bij de materialisering zal worden aangesloten bij de materialisering in het lint, een bruine gebakken steen met een geleding in een lichte kleur in een jaren 30 stijl met robuust uitgevoerde dakgoten en luifels.

De appartementen worden gebouwd in de tweede linie en worden los van het lint langs de Burgemeester Ketelaarstraat gerealiseerd. Dergelijke bebouwing komt verder ten zuiden van de Burgemeester Ketelaarstraat ook terug. Deze bebouwing betreft vaak (voormalige) bedrijfsloodsen en zijn georiënteerd op het water. Met de realisatie van de appartementen is getracht hieraan te refereren aan dit bebouwingspatroon.

De bebouwing van de appartementen is georiënteerd op de haven en zijn daardoor losgemaakt van het bebouwingslint. Met een bouwhoogte van 6 m tot 8,5 m is de bebouwing niet hoger dan de loodsen die aan de Hofleede staan. De platte afdekking draagt bij aan het karakter van de bebouwing. Qua materialisering wordt gebruik gemaakt van een lichte materialisering die past bij de sfeer van de jachthaven.

5.3 Woningen

Aan de zijde van de Burgemeester Ketelaarstraat worden de open ruimten ingevuld met twee aan een geschakelde woningen (twee-onder-een-kapwoningen) of indien de markt het vraagt een vrijstaande woning waarbij het parkeren op eigen erf zal plaatsvinden. Op de onderstaande afbeelding is een 3D-impressie weergegeven.



3D-impressie 2-onder-1-kap woningen Burgemeester Ketelaarstraat (bron: Just Architects)



3D-impressie Villa Burgemeester Ketelaarstraat (bron: Just Architects)

Grenzend aan het water van de jachthaven worden vier appartementengebouwen gerealiseerd. Deze gebouwen worden gebouwd in twee bouwlagen onder een plat dak en worden gezamenlijk ontsloten vanaf een centraal parkeerterrein met voetgangerspaden. In elk appartementengebouw worden vier woningen gerealiseerd. In totaal zullen op het terrein van de jachthaven dan ook 16 appartementen worden gerealiseerd. Deze appartementen worden gerealiseerd met uitzicht over de jachthaven en de Zwanburgerpolder. Op onderstaande afbeelding is een 3D-impressie weergegeven.

Het parkeren van de appartementen wordt gerealiseerd op de begane grond van elk woongebouw, waarbij ieder appartement over twee overdekte parkeerplekken beschikt die vanuit de algemene ruimten bereikbaar is.



3D-impressie appartementen (bron: Just Architects)



3D-impressie havenkantoor (bron: Just Architects)

5.4 Jachthaven

Het bij de jachthaven te bouwen havenkantoor van circa 500 m² met horecavoorziening (en terras), watersport showroom, werkplaats en kantoor wordt min of meer centraal gesitueerd tussen de twee westelijke en de twee noordoostelijke daarvan te bouwen woongebouwen. Dit gebouw wordt gerealiseerd in een begane grondlaag en kaplaag met daarin werkplekken en sanitaire voorzieningen voor de jachthaven. In de showroom worden boten tentoongesteld en bevindt zich een watersportwinkel.

Het parkeerterrein wordt vanaf de openbare weg ontsloten door middel van twee gescheiden entrees vanaf de Burgemeester Ketelaarstraat. Doordat de bewoners van de appartementen beschikken over eigen voldoende parkeergelegenheid binnen de woongebouwen is er op het parkeerterrein ruimte voor circa 120 parkeerplaatsen. De semi openbare ruimte kan daardoor, op het bezoekersparkeren na, nagenoeg vrij gehouden worden van parkeren.

Hoofdstuk 6 Milieuonderzoek

Dit hoofdstuk bevat voor alle relevante onderzoeksaspecten informatie over:

- normstelling en beleid;
- uitkomsten van het onderzoek;
- gevolgen voor de juridische regeling.

6.1 Verkeer en infrastructuur

6.1.1 Inleiding

Binnen het plangebied worden een havenkantoor met horecagelegenheid, kantoor, werkplaats, havenfaciliteiten en showroom/ watersportwinkel en nieuwe woningen/appartementen gerealiseerd. Deze ontwikkelingen zullen leiden tot extra verkeer van en naar de locatie. In onderstaande paragraaf is de verkeersstructuur rondom het plangebied beschreven. Vervolgens is gekeken naar de verkeersafwikkeling en de parkeerbehoefte en is bepaald of het plan zal leiden tot problemen op deze aspecten.

6.1.2 Onderzoek

Verkeersstructuur

Bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer

Binnen het plangebied worden nieuwe wegen aangelegd. Via twee aansluitingen wordt de locatie ontsloten vanaf de Burgemeester Ketelaarstraat. In zuidwestelijke richting gaat de Burgemeester Ketelaarstraat over in de Dorpsstraat, het centrum van Warmond. Ter hoogte van het plangebied wordt via de Beatrixlaan en de Julianastraat aangesloten op de Herenweg. De Herenweg geeft in noordoostelijke richting via het Oosteinde verbinding met de A44 (Den Haag-Haarlem/Amsterdam) en Sassenheim. In zuidwestelijke richting kan via de Herenweg en de Oranje Nassaulaan naar Oegstgeest en Leiden gereden worden.

De wegen rondom het plangebied zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/h.

Bereikbaarheid voor langzaam verkeer en verkeersveiligheid

Op de 30 km/h-wegen rondom het plangebied vindt een gemengde verkeersafwikkeling plaats. Dit is conform de inrichting van deze wegen volgens Duurzaam Veilig. De fietsroute over de Burgemeester Ketelaarstraat en de Beatrixlaan maakt onderdeel uit van het hoofdfietsnetwerk.

Bereikbaarheid per openbaar vervoer

Op circa 450 m van het plangebied is een bushalte gelegen langs de Herenweg ter hoogte van de Warmundastraat. Hier halteren de openbaarvervoersdiensten in de richtingen Leiden en Haarlem.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

De verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkelingen is bepaald aan de hand van kencijfers uit publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW).

Voor de berekening is uitgegaan van een gemiddeld kencijfer, een matig stedelijk gebied en een ligging in de rest bebouwde kom. Voor de 16 nieuwe appartementen bedraagt de verkeersgeneratie dan 114 mvt/etmaal uitgaande van een kencijfer van 7,1 mvt/etmaal per appartement (koop, etage duur). Voor de 4 grondgebonden woningen (dit bestaat uit 2 bestaande woningen en 2 nieuwe grondgebonden woningen) geldt een kencijfer van 8,2 mvt/ etmaal per woning (koop, vrijstaand). De verkeersgeneratie bedraagt dan 32 mvt/etmaal.

De overige functies zoals het havenkantoor, werkplaats, havenfaciliteiten en een showroom/watersportwinkel zullen geen extra verkeer genereren aangezien deze functies ondergeschikt zijn aan de jachthaven. Wel is er in de berekeningen van uitgegaan dat de horeca extern verkeer genereert. Van horeca zijn geen kencijfers bekend om de verkeersgeneratie te bepalen. Daarom is uitgegaan van het aantal benodigde parkeerplaatsen. In de paragraaf parkeren is bepaald dat de parkeerbehoefte van de horeca 2 parkeerplaatsen bedraagt. Uitgaande van twee verkeersbewegingen (heen en terug) en een turnover (aantal maal dat een parkeerplaats gebruikt wordt per etmaal) van 8 bedraagt de verkeersgeneratie 32 mvt/etmaal.

De totale verkeersgeneratie bedraagt dan 180 mvt/weekdagemaal. Dit is worstcase aangezien geen rekening is gehouden met de sloop van de bestaande bebouwing. Dit verkeer zal zich afwikkelen over de Burgemeester Ketelaarstraat.

In 2020 zal de verkeersintensiteit op de Burgemeester Ketelaarstraat ter hoogte van de ontwikkeling 1.200 mvt/weekdagemaal bedragen (RVMK maart 2011). Uitgaande van een autonome groei van 1% per jaar bedraagt de intensiteit in 2024 afgerond 1.250 mvt/etmaal.

Met het extra verkeer ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling ligt de verkeersintensiteit op circa 1.430 mvt/weekdagemaal.

Om te bepalen of sprake is van een goede verkeersafwikkeling is echter het werkdagcijfer benodigd. De omrekenfactor van weekdag naar werkdag bedraagt 1,07%. Dit betekent dat de verkeersgeneratie 1.530 mvt/werkdagemaal bedraagt. De Burgemeester Ketelaarstraat is een erftoegangsweg. Voor een dergelijke weg wordt doorgaans een verkeersintensiteit van 4.000 tot 6.000 mvt/etmaal aanvaardbaar geacht. Gezien de lage intensiteit op de weg, ook na realisatie van het plan, zullen geen problemen in de verkeersafwikkeling ontstaan.

Parkeren

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen zijn parkeerplaatsen benodigd. De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de normen uit de Parkeernota Teylingen (2010).

Voor de grondgebonden woningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Dit parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein.

Voor de 16 appartementen zijn 24 parkeerplaatsen benodigd, uitgaande van een norm van 1,5 parkeerplaats per appartement. Het parkeren voor de appartementen wordt gerealiseerd op de begane grond van elk woongebouw, waarbij iedere appartement beschikt over 2 parkeerplaatsen.

De parkeernorm voor horeca (café, bar, cafetaria) bedraagt 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit betekent dat voor circa 35 m² bvo 2 parkeerplaatsen nodig zijn.

Binnen het plangebied zijn 125 parkeerplaatsen aanwezig. Dit is voldoende om het parkeren ten behoeve van de bestaande jachthaven en ondersteunende functies en de horeca op te vangen.

6.1.3 Conclusie

De bereikbaarheid voor het gemotoriseerd verkeer is goed te noemen. Eveneens is de bereikbaarheid voor het langzaam verkeer en het openbaar vervoer goed. Door de inrichting van de verschillende wegen conform Duurzaam Veilig is de verkeersveiligheid in en rondom het plangebied voldoende gewaarborgd. Het extra verkeer ten gevolge van de ontwikkeling zal niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Binnen het plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien. Het aspect verkeer staat de realisatie van het plan dan ook niet in de weg.

6.2 Milieuhinder en omliggende functies

6.2.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening, dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, bijvoorbeeld vanwege de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen, kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden. In dat geval wordt het omgevingstype gemengd gebied gehanteerd en kunnen de richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie met één afstandstrap worden verlaagd.

6.2.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen mogelijk. Daarnaast wordt het havenkantoor met bijbehorende voorzieningen herbestemd. Deze ontwikkeling vindt plaats bij een jachthaven die als gevolg van dit plan wordt verbreed. Een horecavoorziening en een jachthaven zijn op grond van bovengenoemde VNG-publicatie te beschouwen als een milieuhinderlijke activiteit. Horeca valt op grond van bovengenoemde VNG-publicatie in categorie 1, met een bijbehorende richtafstand van 10 m ten opzichte van een rustige woonwijk. Een jachthaven valt in categorie 3.1, met een bijbehorende richtafstand van 50 m ten opzichte van een rustige woonwijk. De jachthaven komt niet in een hogere milieucategorie te vallen.

De beoogde woningen liggen in een omgeving waar in de huidige situatie naast woningen ook gemengde doeleinden en recreatieve voorzieningen aanwezig zijn. Deze functiemenging wordt ook in dit plan nagestreefd. In een dergelijk gemengd gebied kunnen de richtafstanden uit de VNG-publicatie met één afstandstrap worden verlaagd. Dit houdt in dat de horecavoorziening direct naast woningen toelaatbaar is. Voor de jachthaven geldt een richtafstand van 30 m ten opzichte van de beoogde woningen. Aangezien de beoogde woningen direct naast de jachthaven liggen, wordt niet aan deze richtafstand voldaan. In de huidige situatie liggen al woningen direct naast de jachthaven. Met deze woningen moet de jachthaven reeds rekening houden en, voor zover bekend, is in de huidige situatie geen sprake van overlast.

In het noorden grenst het plangebied aan een veehouderij. Tussen de beoogde woningen en deze veehouderij liggen in de huidige situatie al een aantal woningen waar dit bedrijf rekening mee moet houden. Ter plaatse van de beoogde woningen zal daarom sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook zal deze veehouderij niet extra belemmerd worden door de beoogde ontwikkeling.

Tegenover het plangebied, aan de Burgemeester Ketelaarstraat 42c, is daarnaast het bedrijf Anneke Dekkers gelegen. Dit bedrijf bestaat uit een showroom voor onder andere natuurstenen vloeren en schouwen. Daarnaast wordt het natuursteen hier bewerkt. Voor natuursteenbewerkingsbedrijven zonder breken, zeven en drogen met een productieoppervlak van minder dan 2.000 m² geldt op basis van de VNG-uitgave een richtafstand van 50 m tot een rustige woonwijk in verband met het aspect geluid. Tot gemengd gebied geldt een richtafstand van 30 m. Zoals hierboven is aangegeven behoort het plangebied tot een gemengd gebied. De nieuwe woningen liggen op circa 10 m afstand van het bedrijf. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand. Er zijn echter reeds woningen dichterbij het bedrijf gelegen. Het bedrijf dient in zijn bedrijfsvoering reeds rekening te houden met deze woningen. Ter plaatse van het plangebied zal dan ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het bedrijf zal door de ontwikkelingen niet in zijn bedrijfsvoering worden belemmerd.

6.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmering oplevert voor de realisatie van dit bestemmingsplan. Ter plaatse van de beoogde woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de bestaande bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

6.3 Externe veiligheid

6.3.1 Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

6.3.2 Onderzoek en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen. Ook worden hier geen gevaarlijke stoffen over het water, over de weg, over het spoor of door buisleidingen vervoerd. Het aspect externe veiligheid staat de realisatie van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

6.4 Leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

6.5 Geluidshinder

6.5.1 Beoogde ontwikkeling

In het plangebied zullen nieuwe woningen en appartementen gerealiseerd worden. Woningen en appartementen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidsgevoelige functies waarvoor akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

6.5.2 Toetsingskader

Normstelling

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. In onderhavige situatie geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB. De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB. Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Van deze aftrek is gebruik gemaakt.

30 km/h-wegen

Zoals gesteld zijn wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h of lager op basis van de Wgh niet gezoneerd. Akoestisch onderzoek zou achterwege kunnen blijven. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Indien dit niet het geval is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en/of doelmatig zijn. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting, wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wgh hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de uiterste grenswaarde van 63 dB als referentiekader gehanteerd. De voorkeursgrenswaarde geldt hierbij als richtwaarde en de uiterste grenswaarde als maximaal aanvaardbare waarde.

6.5.3 Onderzoek

De locatie is niet gelegen binnen de geluidszone van de Herenweg (200 m). Om de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting van niet-gezoneerde wegen te beoordelen, is de geluidsbelasting van de direct aan de locatie grenzende Burgemeester Ketelaarstraat berekend.

Rekenmethodiek en invoergegevens

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012. De berekeningen zijn opgenomen in Bijlage 1 Akoestisch onderzoek.

Voor de verkeersgegevens wordt verwezen naar de paragraaf Verkeer en infrastructuur.

Tabel 6.2 Verkeersintensiteiten in mvt/weekdagemaal (afgerond op 50-tallen)

Straat	2020
Burgemeester Ketelaarstraat	1.450

Voor de voertuigverdeling van het verkeer op de Burgemeester Ketelaarstraat is uitgegaan van een standaardverdeling van het verkeer op een buurtverzamelweg. De wegdekverharding bestaat uit klinkers.

Resultaten niet-gezoneerde weg

De twee-onder-een-kapwoningen of vrijstaande woningen zijn het dichtst bij de weg gelegen. Ten gevolge van het verkeer op de Burgemeester Ketelaarstraat bedraagt de geluidsbelasting maximaal 50 dB aan de gevels van deze woningen. Dit betekent dat de richtwaarde van 48 dB met 2 dB wordt overschreden. Gezien deze geringe overschrijding en het feit dat de maximaal aanvaardbare waarde niet wordt overschreden is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

De 48 dB-contour, de richtwaarde, is op 16 m uit de as van de Burgemeester Ketelaarstraat gelegen. De overige woningen/appartementen zijn op grotere afstand gelegen zodat ook aan de gevels van deze woningen sprake is van een goed klimaat.

6.5.4 Conclusie

Ten gevolge van het verkeer op de weg langs het plangebied, de Burgemeester Ketelaarstraat, is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Het aspect wegverkeerslawaai staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

6.6 Schiphol

6.6.1 Beleid en normstelling

Luchthavenindelingbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de Wet Luchtvaart die op 20 februari 2003 in werking is getreden (verder gewijzigde Wet Luchtvaart genoemd). De gewijzigde Wet Luchtvaart is gericht op het tot stand brengen van een wettelijke grondslag voor het nieuwe regime voor de luchthaven Schiphol. Deze wet vormt de grondslag voor twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthavenverkeerbesluit en het Luchthavenindelingbesluit (Lib). Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen in overeenstemming te zijn met het Lib.

De ruimtelijke consequenties van de gewijzigde Wet Luchtvaart worden weergegeven in het Luchthavenindelingbesluit. In dit Besluit wordt een beperkingengebied aangegeven. Hierin worden beperkingengebieden ten aanzien van Schiphol weergegeven met betrekking tot externe veiligheid, geluidsbelasting, hoogtebeperkingen en vogelaantrekkende werking.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt aangegeven dat Schiphol tot 2030 ruimte nodig heeft om uit te ontwikkelen. Derhalve is op een 20 Ke-contour opgenomen. Binnen deze contouren mogen geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw worden ontwikkeld. Herstructurering en intensivering in bestaand gebouwd gebied zijn binnen de 20 Ke-contour nu en in de toekomst wel mogelijk. Revitalisering, herstructurering en transformatie van bestaande woon- en werkgebieden is volgens de Structuurvisie cruciaal om de gestelde ruimtelijke doelen te kunnen bereiken.

6.6.2 Onderzoek en conclusie

Uit de overzichtskarten bij het Lib blijkt dat het plangebied buiten het beperkingsgebied valt. Het plangebied ligt wel binnen de 20 Ke-contour. Het bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe uitleglocatie voor woningbouw, maar in herstructurering en in intensivering in bestaand gebouwd gebied. Daarom vormt de ligging binnen de 20 Ke-contour geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat de ligging nabij Schiphol de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

6.7 Luchtkwaliteit

6.7.1 Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	Grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In dit Besluit is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

6.7.2 Onderzoek

Door de ontwikkeling is er een toename van verkeer van 210 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Hierbij wordt uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 2%. Uit de nimb-tool blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 0,19 µg/m³ en van fijn stof van 0,06 µg/m³. Beide toenames blijven beneden de 1,2 µg/m³. Het project draagt dan niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Herenweg (als maatgevende doorgaande weg langs het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

6.7.3 Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.8 Archeologie en cultuurhistorie

6.8.1 Regelgeving en beleid

Rijksbeleid

Als gevolg van het Verdrag van Valletta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvédère, de Nota Ruimte en het Structuurschema Groene Ruimte 2.

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland hanteert in de Nota Regels voor Ruimte 2005 het uitgangspunt dat op terreinen die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland en in gebieden die op de kaart archeologische waarden van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) ten minste een redelijke tot grote kans op archeologische sporen hebben, archeologisch vooronderzoek in het kader van de planvoorbereiding dient plaats te vinden. Voor zover er onzekerheid bestaat over de precieze aanwezigheid van archeologische waarden, dient in het bestemmingsplan voor het bouwrijp maken een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden te worden gehanteerd. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden wordt daarbij afhankelijk gesteld van de uitkomsten van nader archeologisch onderzoek en de belangenafweging op grond daarvan.

Gemeentelijk beleid

In de nota 'Onder de grond - Beleid voor archeologie in Teylingen' (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 mei 2010) is het gemeentelijk archeologiebeleid vastgelegd. Het beleid is gebaseerd op wetgeving en de archeologische verwachtings- en beleidskaart van Teylingen en heeft tot doel om het archeologisch erfgoed te behouden en te beschermen. Voor het nemen van beslissingen is een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Deze geeft inzicht in de archeologische waarden en verwachtingen in Teylingen. Op basis van deze kaart kunnen initiatiefnemers zo goed mogelijk worden geïnformeerd over eventuele archeologische consequenties van ruimtelijke ingrepen.

Op de archeologische beleidskaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden aangegeven. De gebieden zijn onderverdeeld in Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden AWV 1 t/m 6 en Archeologische Waardevolle Gebieden AWG 1 t/m 2. Per gebied is een voorschrift aangegeven.

6.8.2 Onderzoek en conclusie

De locatie ligt volgens de gemeentelijke verwachtingskaart deels in een gebied met een lage en deels in een gebied met een onbekende archeologische verwachting. Hierdoor is een archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht en uitgevoerd. Uit dit onderzoek (Bijlage 5 Archeologisch bureauonderzoek) blijkt dat in het zuidoosten van het plangebied geen archeologische resten meer kunnen voorkomen omdat deze weggegraven zullen zijn bij het aanleggen van de jachthaven. Nabij de Burgemeester Ketelaarstraat geldt wel een hoge archeologische verwachting. Op basis van de voor het plangebied opgestelde verwachting wordt geadviseerd om in de noordwestelijke helft vervolgonderzoek uit te laten voeren. Hierbij wordt geadviseerd om de sloop werkzaamheden onder archeologische begeleiding uit te voeren en ter plaatse van de toekomstige bebouwing onderzoek te doen in de vorm van proefsleuven.

Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden is voor dit gebied een dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen.

6.9 Bodem

6.9.1 Beleid en normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

6.9.2 Onderzoek

In 2013 is ter plaatse van het plangebied een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 4). Doel van dit onderzoek is om vast te stellen of het huidige of voormalige gebruik heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. En beoogt inzicht te krijgen in de aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventuele verontreinigende stoffen in de bodem.

Ter bepaling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie, is de norm NEN 5740 (onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek, NNI, januari 2009) gehanteerd. Deze norm beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij een verkennend bodemonderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van bodemverontreiniging en de werkwijze voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en eventueel vrijkomende grond.

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Grond

- in de grond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemd materiaal (puin en olie) waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de grond is over het algemeen licht verontreinigd met de onderzochte parameters. Plaatselijk zijn in de grond matige, dan wel sterke verontreinigingen aangetoond.

Grondwater

het grondwater is licht hooguit licht verontreinigd met de onderzochte parameters.

Waterbodem

- de baggerspecie is indicatief onderzocht en kan, indien vergelijkbare resultaten worden gemeten tijdens een officieel onderzoek, niet zonder meer worden toegepast op naastgelegen perceel, dan wel op bodem onder oppervlakte water (klasse B);
- de onderliggende bodem is tevens indicatief onderzocht en kan toegepast worden op naastgelegen perceel. Op bodem onder oppervlakte water kan het toegepast worden als zijnde klasse A.

Door middel van onderhavig onderzoek is een beeld verkregen van de algemene chemische bodemkwaliteit. De (plaatselijk) in de grond aangetoonde gehalten zware metalen en minerale olie (overschrijding van de bijbehorende tussenwaarde, dan wel interventiewaarde) geven formeel, ingevolge de Wet bodembescherming, aanleiding tot het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de omvang en mate van deze verontreiniging in de bodem. In het kader van het vergunningstraject zal dit onderzoek worden uitgevoerd.

6.9.3 Conclusie

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse een aantal verontreinigingen in de bodem zitten. In een nader bodemonderzoek zal de precieze omvang en mate van verontreiniging worden vastgesteld. In het kader van het vergunningstraject zal dit onderzoek worden uitgevoerd. In de planexploitatie is rekening gehouden met een eventuele sanering die samen kan hangen met deze verontreiniging.

6.10 Ecologie

Deze paragraaf betreft een samenvatting van het uitgebreide bureauonderzoek zoals opgenomen in Bijlage 2 Ecologisch bureauonderzoek.

6.10.1 Situatie

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit bebouwing, verharding, beplanting en water. Ten westen en noordwesten van het plangebied liggen eveneens watergangen.

Beoogde ontwikkelingen

In het plangebied wordt één bestaande woning aan de Burgemeester Ketelaarstraat gesloopt. Hiervoor komen nieuwe woningen in de plaats, daarnaast wordt ook een aantal extra woningen en een horecavoorziening mogelijk gemaakt. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- sloopwerkzaamheden;
- verwijderen beplanting en bomen;
- bouwrijp maken;
- bouwwerkzaamheden.

6.10.2 Resultaten bureauonderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura-2000. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het plan daarom niet in de weg.

Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Het gebied ten noordoosten van het plangebied op circa 70 meter afstand, heeft de status 'overige nieuwe natuur'. De beoogde ontwikkeling zal dit EHS-gebied echter niet beïnvloeden.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet (hierna Ffw) nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Het bestemmingsplan voorziet in de sloop van de bestaande gebouwen en de bouw van nieuwe woningen en een havenkantoor met bijbehorende voorzieningen. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van beschermde natuurwaarden.

In het plangebied komen de volgende soorten voor:

vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1		mol, egel, veldmuis bruine kikker, gewone pad, middelste groene kikker en kleine watersalamander
ontheffingsregeling Ffw	tabel 2		kleine modderkruiper
	tabel 3	<i>bijlage 1 AMvB</i>	geen
		<i>bijlage IV HR</i>	alle vleermuizen
	vogels	<i>cat. 1 t/m 4</i>	huismus
		<i>cat. 5</i>	koolmees, pimpelmees, spreeuw, ekster en zwarte kraai

Conclusie en aanbevelingen

Hieruit blijkt het volgende:

- Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de tabel 1-soorten van de Ffw waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Ffw geldt.
- De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten.
- Nader onderzoek naar vleermuizen (tabel 3, bijlage IV HR), kleine modderkruiper en vogels met een vaste nestplaats is noodzakelijk voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

6.10.3 Aanvullend ecologisch onderzoek

In vervolg op het bureauonderzoek is een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 3). Hierbij zijn meerdere bezoeken gebracht aan het plangebied, waarbij geïnventariseerd is welke soorten ter plaatse voorkomen. In onderstaande tabel is opgenomen welke beschermde soorten voorkomen in het plangebied en welke bijzonderheden er zijn ten aanzien van de ontwikkeling in verhouding tot deze beschermde soorten.

Soort (groep)	Ingreep verstorend	Besluit Minister noodzakelijk	Bijzonderheden en/of opmerkingen
Rosse vleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis	Nee	Nee	Geen
Gewone dwergvleermuis, watervleermuis	Mogelijk in beperkte mate	Nee	Mits rekening worden gehouden met de inzet van nachtelijke verlichting (vleermuisvriendelijk inzetten). Voor de watervleermuis is de Hoflee met name van belang
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen
Huismus	Ja	Nee	Compenseren twee nestlocaties (door vogelvide of nestkast)
Huiszwaluw	ja	Nee	Mits compensatie van nestgelegenheid (door nestkasten of huiszwaluwtil)
Boerenzwaluw	In beperkte mate	Nee	Geen
Kleine modderkruiper, rivierdonderpad	Ja	Ja	Door het treffen van maatregelen en te werken conform een goedgekeurde gedragscode in het kader van de Flora- en faunawet kan overtreding van deze wet worden voorkomen
Klein glaskruid	Mogelijk	Nee	Mits wordt gewerkt met een goedgekeurde gedragscode in het kader van de Flora- en faunawet

6.10.4 Conclusie

Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er verschillende beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn. Bij de uitvoering van het plan dient hiermee rekening gehouden te worden door, onder andere:

- de inzet van vleermuisvriendelijke verlichting;
- rekening te houden met het broedseizoen van vogels;
- de nestlocatie van de huismus te compenseren door twee nestlocaties;
- compensatie voor de huiszwaluw door middel van de realisatie van nestgelegenheid;
- te werken volgens een goedgekeurde gedragscode ten aanzien van de kleine modderkruiper, rivierdonderpad en klein glaskruid.

Met inachtneming van deze maatregelen staat de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.11 Water

6.11.1 Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf.

6.11.2 **Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer**

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het Hoogheemraadschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationale Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Bestemmingsplannen blauw gekleurd;
- Nota Regels voor Ruimte;
- Provinciale Structuurvisie.

Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn: veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: www.rijnland.net/regels/keur_algemene.

6.11.3 Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de kern Warmond, gemeente Teylingen en bestaat voornamelijk uit bebouwing, verharding en water.

Bodem en grondwater

Conform de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit klei. Er is sprake van grondwater trap II. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand minder dan 0,4 m beneden het maaiveld ligt en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand varieert tussen de 0,5 m en de 0,8 m beneden maaiveld.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied is een groot oppervlaktewater aanwezig, de Hoflee. De Hoflee is aangemerkt als primair boezemwater.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

De Warmonder Leede, waar het plangebied aan gelegen is, behoort tot de Kader Richtlijn Water (KRW)-lichamen.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen of kern- of beschermingszones van waterkeringen aanwezig.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioleringsstelsel.

6.11.4 Toekomstige situatie

Algemeen

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het gebied rond de jachthaven mogelijk. Er komt ruimte voor ten hoogste grondgebonden woningen, appartementencomplexen en een havenkantoor met kleinschalige horeca.

Waterkwantiteit

Voor de nieuwbouw wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt. Een ander deel is eerder door brand verwoest. Het verhard oppervlak blijft in de nieuwe situatie nagenoeg gelijk met de huidige situatie. Compenserende maatregelen zijn dan ook niet nodig.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit Wm artikel 29 a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het Bestuursakkoord Waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;

- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 1. zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 2. lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht;

De gemeente kan gebruikmaken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe'-maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen van berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand-slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en Waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het Waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe'-aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

6.11.5 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners van de gemeente Teylingen. Deze zijn in deze paragraaf samengevat en van beantwoording voorzien.

1. Brandweer Hollands-Midden

Samenvatting

1. Het plangebied is via twee kanten ontsloten op de Burgemeester Ketelaarstraat en heeft een klein doodlopend eind. De hoofdropzet voldoet aan de bereikbaarheidsaspecten zoals gesteld in de praktijkrichtlijn. Bij de verdere uitwerking zoals indeling parkeerplaatsen en maatvoering weg moet rekening gehouden met de volgende bereikbaarheidsaspecten:
 - a. De weg heeft een breedte van ten minste 4,5 meter;
 - b. De weg heeft een minimale buitenbochtstraat van ten minste 10 meter en een binnenbochtstraal van 5,5 meter;
 - c. De weg is geschikt voor voertuigen met een massa van tenminste 14.600 kg;
 - d. De weg heeft een vrije van tenminste 4,2 meter.
2. Geadviseerd wordt rekening te houden met brandkranen en een opstelplaats bij open water in het plangebied.
3. Verzocht wordt in de volgende fase de bovenstaande gegevens ter advisering voor te leggen aan de Brandweer Hollands Midden.

Beoordeling

1. De richtlijnen en maatvoering zoals genoemd onder ad 1 zijn verwerkt in de stedenbouwkundige tekening. Daarbij biedt de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied voldoende fysieke ruimte om de minimale wegbreedtes en bochtstralen te faciliteren.
2. Bluswatervoorzieningen zoals brandkranen zijn op bestemmingsplanniveau toegestaan. Ten aanzien van de opstelplaats zijn er meerdere locaties in het plan waar een weg direct naast of nabij open water (een watergang) is gelegen. Dit is tevens opgenomen op de verbeelding ter plaatse van de bestemmingen Verkeer-Verblijfsgebied en Water.
3. In het kader van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan kan de overlegpartner deze reactie en het bestemmingsplan beoordelen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

2. Hoogheemraadschap van Rijnland

Samenvatting

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Op het plan wordt een positief wateradvies gegeven.

Beoordeling

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Monumentencommissie

Samenvatting

1. De commissie spreekt haar waardering uit voor de gekozen structuur van het plan met behoud van het kleinschalig straatbeeld aan de Burgemeester van Ketelaarstraat en een waterrijke invulling daarachter, waarin plaats is gevonden voor appartementengebouwen met een aan de eisen van de omgeving aangepaste hoogte en voldoende doorzicht op de polder.
2. De inleiding schenkt ruim aandacht aan cultuurhistorie in algemene zin en ten aanzien van de uitgangspunten van het bestemmingsplan. In het hoofdstuk bestemd voor archeologie en cultuurhistorie ontbreekt echter een toelichting op zowel de uitgangspunten als op het ruimtelijk onderzoek naar de veranderingen als gevolg van de realisatie van het plan. De beperking tot archeologie is in het licht van de wijzigingen in de eerder als waarde genoemde landschappelijke structuur met dammen een duidelijke omissie in het licht van de wetgeving rond de MoMo.
3. Een kleine onvolkomenheid is, dat op pagina 18 in de toelichting staat dat vergunningvrij bouwen in beschermde gezichten niet mogelijk is. Dit is door het rijk ondertussen deels vrij gegeven.
4. Ten aanzien van de planverbeelding- en regels lijkt het de commissie juist om ook de voorzijde van het bedrijfsgebied aan de Burgemeester Ketelaarstraat te bestemmen als tuin of anders als erf waarop geen afscheiding van 2 meter hoog of een lichtmast van 18 meter zou kunnen verschijnen. Op deze plek is het behoud van het straatbeeld het uitgangspunt van het beschermd gezicht en houden de regels te weinig rekening met het groene en kleinschalige karakter.

Beoordeling

1. De opmerking van de commissie wordt ter kennisgeving aangenomen.
2. De paragraaf archeologie en cultuurhistorie zal worden aangevuld met een paragraaf over cultuurhistorie. Daarnaast zal de toelichting worden aangevuld met de inpassing van het stedenbouwkundig plan en hoe de ontwikkeling past binnen de regels van het beschermd dorpsgezicht.
3. Dit zal worden gewijzigd in de toelichting.
4. Aan de voorzijde van het betreffende perceel is een woning gelegen. Aan de voorzijde van deze woning zal de bestemming Tuin worden aangelegd.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 21 maart tot en met 1 mei 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 5 inspraakreacties ingediend. De reacties zijn in deze paragraaf samengevat en van een beantwoording voorzien.

Dhr. Schier

Samenvatting

Een van de uitsluitingswegen van Fort Marine komt uit tegenover de woning aan de Burgemeester Ketelaarstraat 42. Hierdoor zullen de koplampen van uitkomende auto's de woonkamer inschijnen. Dit is geen wenselijke situatie, de inspreker vraagt dan ook om in het definitieve ontwerp dit mee te nemen.

Beoordeling

In het kader van deze inspraakreactie is het stedenbouwkundig plan aangepast. Hierbij is gekeken naar een mogelijke ontsluiting, waarbij de ontsluiting niet tegenover deze woning zal worden gerealiseerd. In het stedenbouwkundig plan is dit gewijzigd. Hiervoor is een ruimere bestemming opgenomen ter plaatse van de inrit, waardoor deze niet langer voor het huis aan de Burgemeester Ketelaarstraat is gelegen.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Stichting Vaarboerderij de Burcht (io)

Samenvatting

De inspreker spreekt in namens de stichting Vaarboerderij De Burcht. Deze stichting heeft als doel om de monumentale boerderij De Burcht ook in de toekomst te handhaven als agrarische vaarboerderij. Verzocht wordt om bij ontwikkelingen rondom de boerderij rekening te houden met de functie als agrarisch bedrijf. Er dient in ieder geval een stankcirkel aangehouden worden en boeren-bedrijfsvergunning gehandhaafd kunnen blijven. De stichting gaat in de komende tijd in gesprek met partijen om een rendabel plan te maken tot behoud van de vaarboerderij.

Beoordeling

De beschreven boerderij is al sinds een lange tijd niet meer in gebruik als boerderij. De boerderij ligt niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling op het perceel Burgemeester Ketelaarstraat wordt een eigen bestemmingsplanprocedure doorlopen waarbij de agrarische functie zal vervallen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Historisch genootschap Warmelda

Samenvatting

1. In bijlage 2 is een uittreksel van de kadastrale kaart opgenomen. Op perceel 3963 is de boerderij De Burcht aan de Burgemeester de Ketelaarstraat 25. Alle bijgebouwen staan hier niet ingetekend. Daarnaast is in hoofdstuk 5 programma een kaartje opgenomen zonder vermelding van de schuur. De inspreker vraagt zich af of dit bewust is gedaan en met welk doel.
2. Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd door Becker & Van de Graaf. Dit bureau heeft bij de ontdekking van de burcht Alkemade fouten gemaakt. De inspreker vraagt of de gemeente kan toezien dat ter zake doende specialisten met relevante ervaring kunnen worden ingeschakeld.

Beoordeling

1. Gewoonlijk is op kadastrale kaarten niet alle bebouwing ingetekend, maar is dit beperkt tot hoofdgebouwen. De kadastrale kaart is opgevraagd bij het kadaster. Op de afbeelding in hoofdstuk 5 is de belangrijkste hoofdbebouwing van de omliggende percelen opgenomen. Ook van andere percelen is niet alle bijgebouwen opgenomen. De bebouwing op omliggende percelen is slechts ter indicatie weergegeven.
2. De zorg voor het archeologisch bodemarchief is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Het onderzoek en het advies van IDDS heeft instemming gekregen van de gemeente. Besloten is dat er vervolgonderzoek nodig is in de vorm van sloopbegeleiding en het graven van proefsleuven.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Vos, Hoffer, VDHaar architecten, namens dhr. Zwetsloot

Samenvatting

1. De geprojecteerde woonblokken zijn georiënteerd op het polderlandschap en hebben zicht op de woonboten, waaronder die van de inspreker. Hierdoor wordt de privacy van de inspreker geschaad.
2. In het plangebied wordt tweede-lijnsbebouwing geïntroduceerd. Dit past niet in de karakteristieke bebouwing aan de Burgemeester Ketelaarstraat en het bebouwingspatroon van Warmond.
3. De molen is een belangrijk oriëntatiepunt, zoals ook benoemd in de gebiedsvisie. Hiervoor is ook een molenbiotoop opgenomen. De nieuwbouw gaat hier aan voorbij en doet afbreuk aan de landschappelijke kwaliteiten.
4. De woonblokken vallen in de huidige haven en breiden de bebouwing verder richting het water uit. De woonblokken passen qua omvang en volume niet in de oorspronkelijke bebouwing van de Burgemeester Ketelaarstraat en Warmond.
5. De zichtlijnen vanaf de Burgemeester Ketelaarstraat worden door de situering van de bouwvlakken teniet gedaan. De doorkijken naar het landschap vervallen hiermee.

6. In de bestemming Tuin tussen de woonblokken kunnen erkers en luifels worden gebouwd, hierdoor kan de bebouwing visueel gekoppeld worden, hierdoor vervalt de oorspronkelijke kwaliteit van de doorkijken naar het landschap.
7. In artikel 17 is opgenomen dat bouwblokken kunnen worden vergroot tot 10% dan nu in het plan is opgenomen. Dit doet de kleinschalige karakteristieke bebouwing van Warmond teniet.
8. Het perceel dat is aanduiding met de bestemming Recreatie - Jachthaven kan volgens artikel 4.2 voor 100% worden volgebouwd met overkappingen. Dit is geen goede ontwikkeling voor het open en kleinschalige bebouwingspatroon van Warmond.
9. Het plangebied is bestempeld als beschermd dorpsgezicht, de ontwikkeling in het bestemmingsplan doet hieraan afbreuk.
10. De planbeschrijving gaat uit van een vergroting van de haven, echter op de verbeelding is sprake van een verkleining van de huidige haven. De zorg is dat de haven in de toekomst zal worden vergroot in de richting van de overzijde van de Hofleede en Warmonder Leede.
11. Ten aanzien van het parkeren wordt de Parkeernota Teylingen 2010 aangehouden. Wanneer de norm van het CROW wordt aangehouden voor matig stedelijk gebied, schil is er een norm van minimaal 1,6 tot 1,8 parkeerplaatsen per appartement nodig. Dit zou neerkomen op 26 tot 29 parkeerplaatsen, meer dan de in het plan beschreven parkeerdruk. Daarnaast is in het plan geen rekening gehouden met de parkeernorm voor de recreatiehaven, waardoor niet aangetoond wordt dan 120 parkeerplaatsen voldoende zijn.
12. Gezien de bovenstaande punten zal als gevolg van de ontwikkeling de economische waarde van de woonboot als de ligplaats van de inspreker dalen.

Beoordeling

1. De afstand tussen de nieuwe appartementen en de woonboot van de inspreker bedraagt hier circa 125 m. Gelet op de hoogte van de bebouwing versus de afstand tot de woonboot van betrokkene, is de gemeente van oordeel dat inspreker niet onevenredig in zijn privacy wordt geschaad.
2. Langs de Burgemeester de Ketelaarstraat, ten zuiden van het plangebied, is in de huidige situatie reeds sprake van tweedelijnsbebouwing tussen de Burgemeester de Ketelaarstraat en de Hoflee. De bebouwing die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt, wijkt zodoende niet af van de reeds aanwezige stedenbouwkundige structuur nabij de jachthaven.
3. De molen is een kenmerkend bouwwerk. Echter in de huidige situatie is de relatie tussen de molen en de Burgemeester Ketelaarstraat minimaal. Met de herontwikkeling van de jachthaven wordt gezocht naar mogelijkheden om de relatie tussen Warmond en de molen te versterken. Deze versterking is gevonden door vanaf het terrein van de jachthaven een duidelijke zichtlijn te maken richting de molen, dit mede door de aanleg van de pier. De molenbiotoop in het bestemmingsplan is opgenomen om de windvang van de molen te beschermen. Met de realisatie van bebouwing zal de windvang van de molen niet in onevenredige mate aangetast worden.
4. De stedenbouwkundige structuur langs Burgemeester Ketelaarstraat is van oudsher opgebouwd uit lintbebouwing langs deze straat en enkele dwarsstraten (dammen) waaraan in de tweede linie gebouwen zijn gezet. Deze zeer typische structuur legt een duidelijke relatie tussen de hoofdweg door het oude dorp en het van oudsher economisch belangrijke water. Op de kop van de dammen liggen aan het water op een aantal plekken vrijliggende bouwvolumes gelegen die zich volledig op het water oriënteren.
 Verder naar het noorden bij de aansluiting met de Hoflee ligt het gebied met jachthavens, botenloodsen en parkeerterreinen. Op deze plek zijn achter de gebouwen in het lint van de Burgemeester Ketelaarstraat een aantal gebouwen zoals schuren en loodsen in de lengterichting in de tweede linie geplaatst, tussen het water en het lint. Hierdoor is in de loop der tijd een onsamenhangend bebouwingspatroon ontstaan.
 In de nieuwe opzet worden de gebouwen als losse volumes inderdaad verder richting het water geplaatst. Hierdoor komen de gebouwen los van het lint te liggen en zijn de vier gebouwen juist onderdeel van de jachthaven en vooral gericht op het water. Het beeld van het bebouwingslint van de Burgemeester Ketelaarstraat wordt niet aangetast, maar juist ruimtelijk losgemaakt van de functies die zich niet op de straat maar juist op het water richten. De bouwhoogte is met 6 m tot uiterlijk 9 m bescheiden (niet veel hoger dan de bestaande loods) en concurreert daarom niet met de hoogten langs de Burgemeester Ketelaarstraat, waar ook panden staan met twee lagen en een kap met een nok op circa 9 m. Er ontstaat een nieuwe wereld achter de Burgemeester Ketelaarstraat met bebouwing die in samenhang met elkaar en de omgeving van de jachthaven worden ontworpen.
 De breedten van de gebouwen wijken af van de panden die langs de Burgemeester Ketelaarstraat staan. De omvang en het volume van de nieuwe gebouwen passen vooral bij de omgeving van de jachthaven en zijn daarom ruimtelijk geen belemmering. Door de beperkte

bouwhoogte wordt het beeld langs de Burgemeester Ketelaarstraat met verschillende gebouwen dicht aan de staat en enkele doorzichten richting het water niet aangetast.

5. In de huidige situatie zijn er vanaf de Burgemeester Ketelaarstraat ook nauwelijks doorzichten naar het achterliggend landschap. Door het openstellen van de jachthaven en het openbare karakter van de jachthaven te benadrukken is het mogelijk om het achterliggend landschap te beleven vanaf de jachthaven.
6. De bestemming Tuin is niet langer tussen de appartementen aan de jachthaven opgenomen. De doorzichten tussen de appartementen blijven behouden. Hierdoor blijft er voldoende doorzicht naar het achterliggende landschap.
7. Van deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt indien noodzakelijk voor een technisch betere realisering van de bebouwing. De 10% vergroting wordt hierbij beperkt door de voorwaarde dat de overschrijding ten hoogste 3 m mag bedragen. Daarnaast is de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie opgenomen ten behoeve van de bescherming van het beschermd dorpsgezicht.
8. Gekozen in voor een andere regeling die beter aansluit bij het gebruik van de jachthaven. Hierbij is gekozen voor een bestemming Water ter plaatse van de ligplaatsen van de jachthaven. De bouwregels zijn hierdoor beter afgestemd op de gewenste ontwikkelingen ter plaatse.
9. In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie opgenomen. Hiermee worden de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht van Warmond beschermd. In de toelichting van het bestemmingsplan zal extra aandacht worden besteed aan in hoeverre het bouwplan passend is in het beschermd dorpsgezicht.
10. Het huidige gebied van de jachthaven zal niet worden vergroot. Er is alleen sprake van een nieuwe inrichting binnen de bestaande perceelsgrenzen van de jachthaven. Er wordt met dit plan geen vergroting van de haven voorzien aan de overzijde van de Hofleede of de Warmonder Leede.
11. Ten behoeve van de parkeerplaatsen wordt aangesloten bij het beleid zoals dat is vastgesteld door de gemeente. De gemeente hanteert hierbij haar eigen parkeerbeleid zoals dat is opgenomen in de Parkeernota Teylingen 2010. Daarnaast worden ten behoeve van de appartementen voorzien in 2 parkeerplaatsen per appartement, dit is hoger dan de vastgestelde norm. Hiermee past het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het aantal woningen binnen het beleid van de gemeente. Daarnaast worden voor de nieuwe horecafunctie 4 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Ten aanzien van de parkeerplaatsen ten behoeve van de jachthaven geldt dat de jachthaven momenteel een bestaande functie is. Deze zal niet worden uitgebreid, ook is de gemeente niet bekend met parkeerproblemen bij de jachthaven. De 120 reeds aanwezige parkeerplaatsen bij de jachthaven worden daarom als voldoende beschouwd.
12. De gemeente is van mening dat door de herinrichting van de jachthaven het terrein er kwalitatief op vooruit gaat, wat ook een kwalitatieve uitstraling heeft naar de omgeving van de jachthaven. Mocht er desondanks sprake zijn van waardevermindering van de woonboot, c.q. ligplaats, dan bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming in te dienen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de wettelijke voorbereidingsprocedure doorlopen. Hiervoor heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van 24 april tot en met 4 juni 2014 is een ieder in de gelegenheid gesteld tot het indienen van een zienswijze op het bestemmingsplan. De volgende 5 zienswijzen zijn ingediend:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Brandweer Hollands Midden;
3. B.J.W. Zwetsloot;
4. A.J.M. Ruigrok;
5. Rijnlandse Molenstichting (pro-forma).

In Bijlage 7 zijn de ingebrachte zienswijzen opgenomen.

Het pro-forma bezwaar van de Rijnlandse Molenstichting is ingetrokken. Onderstaand worden de overige 4 zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

7.3.1 Zienswijze Provincie Zuid-Holland

Samenvatting zienswijze

De regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de molenbiotoop voldoen niet aan de voorschriften zoals zijn opgenomen in de provinciale verordening ten aanzien van de volgende punten:

1. In de regels is alleen de 1 op 100 regel voor de maximale bouwhoogte opgenomen. Omdat de bebouwingscontour binnen deze zone is gelegen dient ook de 1 op 30 regel te worden opgenomen in het bestemmingsplan.
2. Daarnaast zou het goed zijn om op de verbeelding op te nemen wat de maximale bouwhoogte is binnen de molenbiotoop.
3. Ook moet worden aangegeven of en hoe er maatregelen worden genomen om de windvang voor de molen te vergroten.
4. Daarnaast moet artikel 14.1.1 onder c worden geschrapt. De gemeente mag niet zelfstandig afwijken van het provinciaal belang van de molenbiotoop.
5. Op deze manier kan pas worden beoordeeld of voldaan wordt aan artikel 16 van de Verordening ruimte.

Reactie gemeente

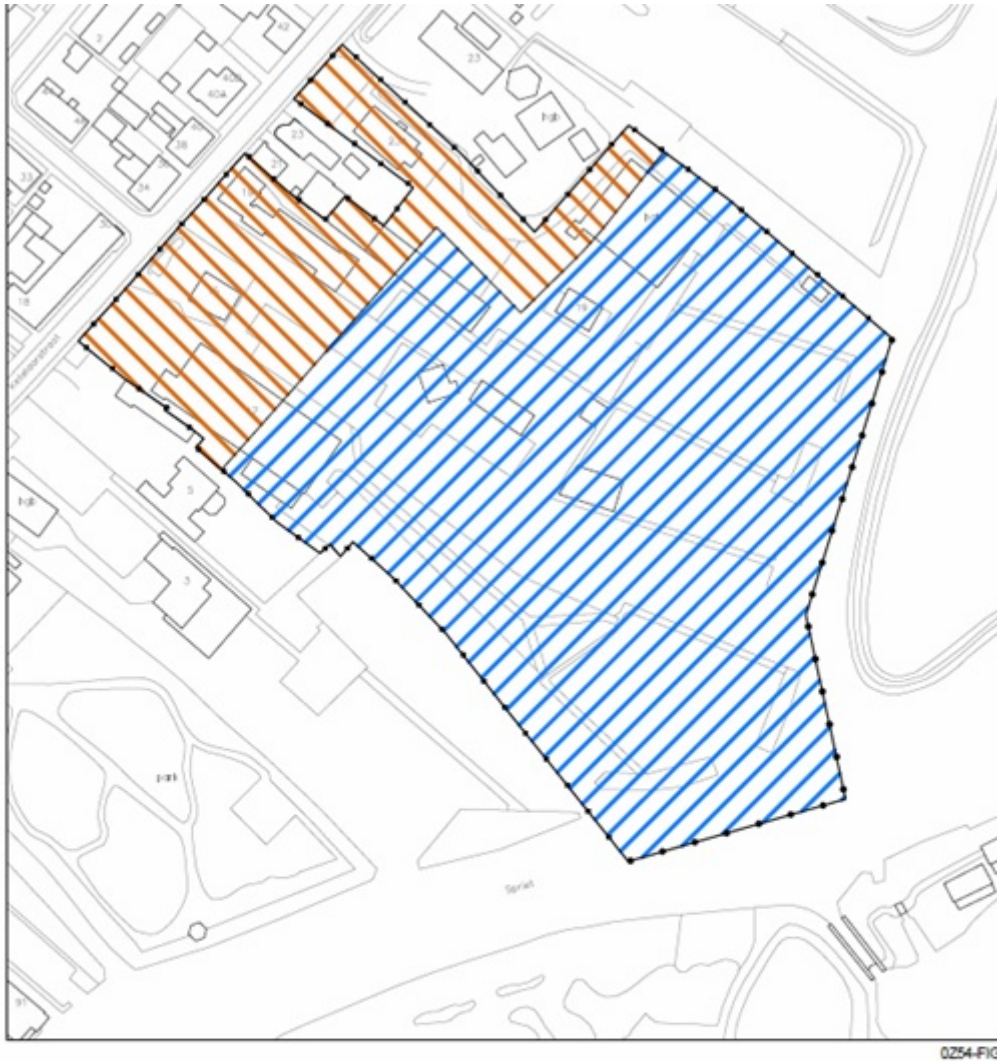
In het bestemmingsplan Fort Marina Warmond wordt artikel 14 aangepast aan de provinciale verordening.

1. De 1/30 rekenregel voor de maximale bouwhoogte wordt ingevoegd in de regels.
2. In Bijlage 8 is de kaart opgenomen waarop de maximale bouwhoogte van de (voormalig) bestaande en beoogde gebouwen is gerelateerd aan de molenbiotoop.
3. Tussen de Provincie Zuid-Holland, de gemeente Teylingen en de initiatiefnemer van het plan zijn diverse overleggen gevoerd over het behoud van de windvang van de molen. Na het aanleveren van nadere informatie en een berekening van de windvang blijkt dat ter plaatse van de molenbiotoop –onder voorwaarden- voldoende windvang is. In de huidige situatie is er reeds een verslechtering van de molenbiotoop van 451 m². De beoogde bebouwing levert een beperking op van 495 m². Dit is een beperkte verslechtering die aanvaardbaar wordt geacht mits de volgende maatregelen worden geborgd in het bestemmingsplan:
 - a. nieuwe beplanting achter de vier nieuwe gebouwen is niet hoger dan +8,50 m N.A.P;
 - b. de vrije ruimte tussen en naast de gebouwen zijn niet hoger dan +4,50 m N.A.P;
 - c. de bouwhoogte van de appartementengebouwen wordt aangepast van 9 m naar 8,5 m overeenkomstig de bouwtekeningen;
 - d. een aanlegstelsel om te voorkomen dat er geen hoge beplanting wordt aangeplant.

Om de maatregelen te kunnen onderscheiden zijn drie molenbiotopen opgenomen:




- molenbiotoop 1: dit is de algemene regeling voor het gehele plangebied;
- molenbiotoop 2: dit om de vrije ruimte tussen en naast de gebouwen te borgen;
- molenbiotoop 3: dit ten aanzien van het verbod op aanplant van bomen.

In onderstaand figuur is de molenbiotoop 2 en 3 weergegeven. In de gebruiksregels is opgenomen dat geen beplanting hoger dan 8,50 m N.A.P is toegestaan. De beplantingseis geldt overigens niet voor de bestaande bomen in de voortuin van Burgemeester Ketelaarstraat 17, dit ter plaatse van de aanduiding 'erf'. Anders zou met deze regeling deze bomen gekapt moeten worden.



Figuur: Molenbiotoop

legenda

-  ligging bestemmingsplan
-  vrijwaringszone - molenbiotoop 2
-  vrijwaringszone - molenbiotoop 3



4. Artikel 14.1.1 onder c wordt geschrapt.
5. Tussen de Provincie Zuid-Holland, de gemeente Teylingen en de initiatiefnemer van het plan zijn diverse overleggen gevoerd over het behoud van de windvang van de molen. Per e-mail van 9 september 2014 is door de Provincie Zuid-Holland onder voorwaarden ingestemd met de ontwikkeling in relatie tot de molenbiotoop. Zie ook de beantwoording onder 3. De conclusie is dat het plan in overeenstemming is met artikel 16, lid 2 van de Verordening Ruimte 2010. Artikel 14 van dit bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht conform het verzoek van de provincie.

Conclusie

Het bestemmingsplan is op de volgende punten gewijzigd:

Regels

- verwijderen van de gemeentelijke afwijkingsbevoegdheid om af te wijken van de molenbiotoopregels omdat de gemeente niet zelfstandig mag afwijken van de provinciale regels;
- invoegen van de 1/30 rekenregel voor de hoogte van gebouwen binnen de provinciale bebouwingscontour;
- een regeling ten behoeve van de beplanting op het terrein;
- een regeling ten behoeve van de vrije ruimte tussen en naast de gebouwen.

Verbeelding

- de bouwhoogte van de appartementengebouwen is aangepast van 9 m naar 8,5 m overeenkomstig de bouwtekeningen;
- molenbiotoop 2 is toegevoegd om de vrije ruimte tussen en naast de gebouwen te borgen;
- molenbiotoop 3 is toegevoegd ten aanzien van het verbod op aanplant van bomen.

Aanpassingen bestemmingsplan

Om bovenstaande punten in te voegen zijn de regels op de volgende punten aangepast.

1. Invoegen begrip 1.16 bestaand stads- en dorpsgebied
bestaand stads- en dorpsgebied zoals opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.
2. Vernummern van begrippen van het ontwerpbestemmingsplan 1.17 tot en met 1.82 ten gevolge van de invoeging van begrip 1.16.
3. Aanpassen van de molenbiotoop regeling naar deze regels:

14.1 Molenbiotoop

14.1.1 Bouwregels

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' de volgende regels:

- a. binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan:
 1. 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek, voorzover gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied;
 2. 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek, voorzover gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- c. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a t/m b, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

14.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1.1, voor het bouwen van gebouwen, indien en voor zover uit overleg met de eigenaar en eventuele beheerder van de molen blijkt dat daartegen uit hoofde van de bescherming van de molen geen bezwaar bestaat en deze afwijking valt binnen de regels van de afwijkingsmogelijkheid van de molenbiotoop van de provinciale Verordening Ruimte.

14.1.3 Specifieke gebruiksregels

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' mag geen beplanting staan hoger dan +8,50 m N.A.P.;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 3' mag geen beplanting staan

hoger dan +4,50 m N.A.P.

- c. ter plaatse van de aanduiding 'erf' is het bepaalde onder a. niet van toepassing op de bestaande beplanting.

7.3.2 Zienswijze Brandweer Hollands Midden

Samenvatting zienswijze

De Brandweer Hollands Midden kan niet opmaken of het eerder uitgebrachte advies is verwerkt en of dat voldaan wordt aan de voorschriften zoals genoemd in het eerder uitgebrachte advies. De Brandweer Hollands Midden adviseert om het nader uitgewerkte plan om advies aan ons toe te sturen en ons op de hoogte houden van de verdere ontwikkeling.

Reactie gemeente

Dit bestemmingsplan maakt het niet voldoen aan de Praktijkrichtlijnen niet onmogelijk. De bestemmingen bieden voldoende fysieke ruimte om te voldoen aan bijvoorbeeld minimale wegbreedtes. Bluswatervoorzieningen zoals brandkranen zijn op bestemmingsplanniveau in elke bestemming toegestaan. Ten aanzien van de opstelplaats van brandweerauto's zijn rondom de locatie op korte afstand meerdere wegen beschikbaar. De initiatiefnemer van dit plan zal bij de civieltechnische uitwerking van het plan gegevens leveren en overleg voeren met de Brandweer Hollands Midden. Dit is een separate civieltechnische procedure die geen invloed heeft op dit bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.3.3 Zienswijze B.J.W. Zwetsloot

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze heeft de volgende bezwaren en opmerkingen:

1. In tegenstelling tot het gestelde in het bestemmingsplan is er momenteel wel een relatie tussen de Burgemeester Ketelaarstraat en het achterliggende land/molen. Vanuit de straat en aan de rand van het plangebied kan de molen en de omgeving worden aanschouwd. In de nieuwe situatie is dit volledig teniet gedaan, op geen enkel punt is de molen te zien. In de bijlage van de zienswijze wordt dit verbeeld.
2. Door de grote omvang van de bouwblokken worden de enkele doorzichten naar het water aangetast. Dit is niet acceptabel voor de ruimtelijke kwaliteit. Het aanzicht vanaf het waterzijde wordt wezenlijk anders. De woningbouw aan de zuidzijde is minder massaal. De geprojecteerde blokken passen niet in het beeld van Warmond.
3. De positie van bouwvlakken is niet gewijzigd. De doorzichten zijn teniet gedaan.
4. De bestemming tuin tussen de bouwblokken is aangepast en het perceel aangeduid met de bestemming R-JH is gewijzigd in de bestemming Water.
5. De indiener ziet uit naar de extra toelichting ten aanzien van het beschermd dorpsgebied.
6. De zorgen voor de vergroting van de haven aan de zijde van de Hofleede en Warmonderleede wordt niet weggenomen. De mogelijkheid voor uitbreiding wordt noch ontkend nog bevestigd.
7. De economische waarde van de woonboot en de ligplaats zal bij doorgang van het plan verminderen. De indiener behoudt zich op het recht van planschade.

Reactie gemeente

1. De gemeente is het eens met de indiener dat er een relatie is tussen de Burgemeester Ketelaarstraat en het achterliggende land/molen. De volgende kenmerken en de beoordeling van de waarde van de relatie is reeds in het ontwerpbestemmingsplan beschreven:
 - Het plangebied is ingeklemd tussen de parken van Groot Leerust en het Huys te Warmond en daardoor relatief geïsoleerd ten opzichte van de rest van het dorp. Het patroon van dammen is binnen het plangebied sterk aangetast door de geleidelijke ontwikkeling van de jachthavens waardoor de structuur van smalle en diepe percelen nauwelijks meer zichtbaar is. Door het relatief dichte bebouwingspatroon van de Burgemeester Ketelaarstraat is er ter hoogte van de jachthaven slechts beperkt zicht mogelijk naar de botenhaven met het water en naar de polder met de molen (zie pagina 10 van het ontwerpbestemmingsplan).

- De Zwanburgermolen vormt een belangrijk oriëntatiepunt in de omgeving. De molen is echter vanuit Warmond, vanwege de aanwezige bebouwing niet direct waarneembaar. Vanaf de jachthavens zelf is de molen wel zichtbaar. De landschappelijke waarde van de molen is groot, maar het beeld wordt bedreigd door storende beplanting. (zie pagina 11 van het ontwerpbestemmingsplan).
- Bij de herontwikkeling van de jachthaven is rekening gehouden met een aantal kaders. De ontwikkeling dient passend te zijn in de omgeving, waarbij rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van het beschermd dorpsgezicht. Daarnaast is het belangrijk dat het uitzicht vanaf de jachthaven zelf op het achterliggend landschap en de Zwanburgermolen behouden en indien mogelijk versterkt wordt. (zie pagina 11 van het ontwerpbestemmingsplan).
- Bij de situering van de appartementengebouwen is rekening gehouden met de zichtlijnen die aanwezig zijn vanaf de jachthaven op het achterliggend landschap en de Zwanburgermolen. Daarnaast wordt de zichtlijn vanaf het terrein extra geaccentueerd door het realiseren van een brede pier vanwaar de rest van de jachthaven te bereiken is. (zie pagina 23 van het ontwerpbestemmingsplan).

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de zichtlijnen worden beoordeeld op basis van de situatie voor de brand van de loods op 27 juni 2010. Door de brand is een tijdelijke zichtlijn op de molen ontstaan. Met de transformatie van het gebied kan de huidige situatie ten aanzien van de zichtlijnen niet als referentiepunt worden gezien. Op onderstaande foto is de situatie in 2010 zichtbaar waarbij de voormalige loods het zicht op de molen reeds ontnam.



Foto:

Situatie in 2010 met de voormalige loods

Samenvattend zijn er in de huidige situatie vanuit de Burgemeester Ketelaarsstraat enkele zichtlijnen op een deel van de molen. Echter, uitgaande van de situatie in 2010 was er door de loods zeer beperkte zichtlijnen op de molen. Daarnaast is het huidige en voormalige jachthaventerrein rommelig van aard, is de bebouwing zonder samenhang en naast de incidentele zichtlijn is er geen sprake van een ruimtelijke nabijheid van de molen. Dit doordat het zicht wordt belemmerd door bebouwing en gebruik van de gronden door auto's, boten op trailers en andere gebouwen. Door de herinrichting van het haventerrein ontstaat een representatief beeld langs de Burgemeester Ketelaarstraat. Daarnaast is met de herontwikkeling van de jachthaven juist gezocht naar mogelijkheden om de relatie tussen Warmond en de molen te versterken. Deze versterking is gevonden door vanaf het terrein van de jachthaven een duidelijke zichtlijn te maken richting de molen, dit mede door de aanleg van de pier.

2. In het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op het beeld van Warmond en de inpassing van dit plan daarbinnen. Langs de Burgemeester Ketelaarstraat is het beeld als volgt beschreven:

'De stedenbouwkundige structuur langs Burgemeester Ketelaarstraat is van oudsher opgebouwd uit lintbebouwing langs deze straat en enkele dwarsstraten (dammen) waaraan in de tweede linie gebouwen zijn gezet. Deze zeer typische structuur legt een duidelijke relatie tussen de hoofdweg door het oude dorp en het van oudsher economisch belangrijke water. Op de kop van de dammen liggen aan het water op een aantal plekken vrijliggende bouwvolumes gelegen die zich volledig op het water oriënteren.'

De nieuwe situatie sluit aan bij dit beeld, aangezien ook nu aan de dammen in de tweede linie gebouwen worden neergezet die georiënteerd zijn op het water. In het stedenbouwkundig plan is

daarbij aansluiting gezocht bij de bestaande zonering van het gebied in een kleinschalige zone langs de Burgemeester Ketelaarstraat en daarachter een meer grootschalige zone. De omvang en het volume passen bij de omgeving van de jachthaven.

Verder is in het bestemmingsplan aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot het beschermd dorpsgezicht van Warmond en tot de landgoedbiotoop van Huys te Warmond. De karakteristieken van het dorpsgezicht en landgoedbiotoop zijn gerespecteerd in dit plan.

De overige bebouwing langs het water waar de indiener naar verwijst (o.a. langs de Dorpsstraat en Herengracht) ligt dermate ver verwijderd en dermate uit het zicht van de geplande nieuwbouw dat van een stedenbouwkundige relatie geen sprake kan zijn.

3. Zie de reactie onder 1 en 2.
4. De bestemming tussen de beoogde gebouwen in de tweede linie is inderdaad aangepast. De bestemming 'Tuin' in het voorontwerpbestemmingsplan is gewijzigd naar de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' in het ontwerpbestemmingsplan. De bestemming 'Recreatie-Jachthaven' in het voorontwerpbestemmingsplan is gewijzigd naar de bestemming 'Water' in het ontwerpbestemmingsplan. De bestemmingen in het ontwerpbestemmingsplan geven beter weer hoe de beoogde situatie er uit komt te zien. De opzet van het plan is daarbij niet gewijzigd. De 'Verkeer-Verblijfsgebied' geeft overigens minder bebouwingsmogelijkheden waardoor het solitaire karakter van de gebouwen aan de randen van het gebied beter tot uiting komen en een rommelig karakter door de eventuele bouw van erfbebouwing aan de randen wordt voorkomen. De bestemming 'Water' doet recht aan het karakter van het gebied. Daarnaast zijn steigers en jachthavens toegestaan. De jachthavens is geregeld middels de aanduiding 'jachthaven'.
5. In paragraaf 5.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen waarin de beschermde waarden zijn beschreven. Dit ten behoeve van de onderbouwing inzake de provinciale landgoedbiotoop.
Daarnaast is het vigerende bestemmingsplan het plangebied en de omgeving van het plangebied bestemd als 'Beschermd dorpsgebied (dubbelbestemming)'. Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet 1988. Dit staat in artikel 20 lid 1 van het vigerende bestemmingsplan Kom Warmond.
Uit het vigerende bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' blijkt dat het jachthaventerrein op zichzelf geen kenmerken bezit van het beschermd stads- en dorpsgezicht. Langs de Burgemeester Ketelaarstraat worden geen woningen aangepast of gesloopt die zijn aangewezen als 'rijksmonument' of 'beeldondersteunend object / woonhuizen met beeldondersteunend belang'. Zie ook onderstaande uitsnede van de vigerende plankaart waarop zichtbaar is dat geen cultuurhistorische aanduidingen zijn opgenomen ter plaatse van de jachthaven. De gebouwen in de directe omgeving worden niet aangepast of gesloopt. Daarmee is geen sprake van onevenredige afbreuk van de ruimtelijke- en functionele karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht. Immers, de jachthaven in de tweede linie is reeds bestemd als jachthaven, de gebouwen in de eerste linie direct aan de Burgemeester Ketelaarstraat worden niet aangetast en op het terrein van de jachthaven is reeds in de bestaande situatie sprake van bouwvlakken.
In het bestemmingsplan Fort Marina is de bestemming 'Beschermd dorpsgebied (dubbelbestemming)' herhaald onder de bestemming 'Waarde- beschermd Dorpsgebied'. Hiermee blijft het beschermingsregime van toepassing.
Een extra toelichting ten aanzien van het beschermd dorpsgebied is niet noodzakelijk aangezien dit reeds is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan Kom Warmond 2009 en de legenda

6. In de toelichting van het bestemmingsplan staat bij de beantwoording van de inspraakreacties: "er wordt met dit plan geen vergroting van de haven voorzien aan de overzijde van de Hofleede of de Warmonder Leede". Hiermee is de mogelijkheid van uitbreiding dus ontkend. Er is geen bestemmingsplan of ander ruimtelijk instrument in procedure waarmee dit mogelijk gemaakt zou worden.
7. Voor zover de indiener aangeeft schade te verwachten als gevolg van de ontwikkeling, verwijst de gemeente naar de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot tegemoetkoming van planschade.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.3.4 Zienswijze A.J.M. Ruijgrok

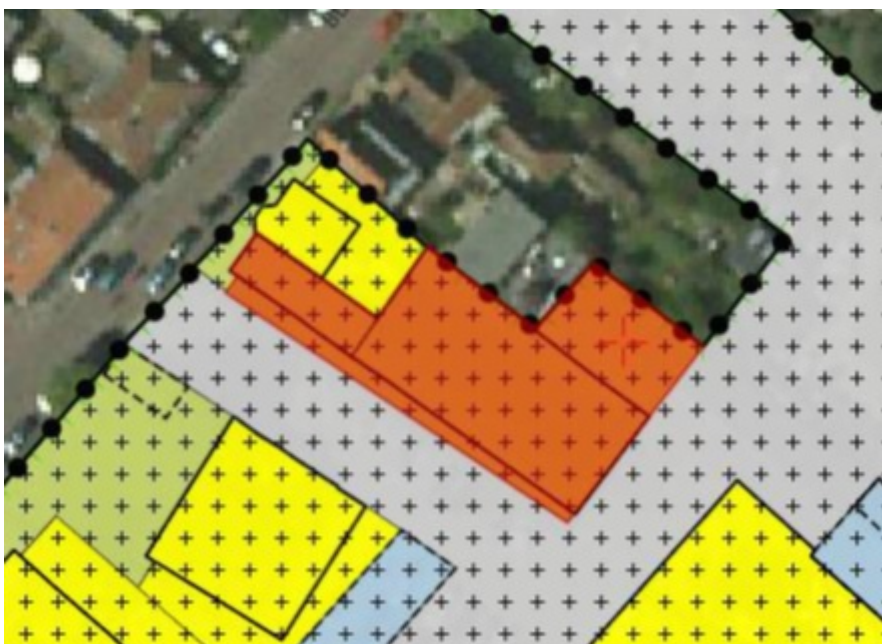
Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze heeft de volgende bezwaren:

1. Tijdens de ontwerpfasen van het plan Fort Marina is de indiener niet gekend in het laatste ontwerp. In het verleden zijn wel inloopavonden georganiseerd waarbij de ontwerpfasen van Fort Marina tot in detail werd gepresenteerd. Dit is nu niet meer het geval;
2. Naast de woning en schuur van de indiener wordt de mogelijkheid gecreëerd tot het bouwen van een loods direct aansluitend aan mijn perceel met een bouwhoogte van 8 m. Hierdoor heeft de indiener bijna geen zonlicht meer in de tuin (binnenplaats) en het vrije uitzicht wordt totaal belemmerd waardoor de indiener ernstig wordt gedupeerd;
3. De afstand van de bouwgrens ten opzichte van het kavel van de indiener;
4. De afstand van de bouwgrens ten opzichte van het kavel van de indiener ten behoeve van de brandveiligheid en/of andere calamiteiten;
5. De huidige situatie is groot genoeg om als jachthaven te fungeren. De indiener kan begrijpen dat de huidige goot - en nokhoogte van respectievelijk 3 m en 6 m aan de lage kant en kan begrijpen dat de initiatiefnemer iets groter wil. Maar een blok van 8 m hoog, pál op de erfgrans vindt de indiener niet passend in het geheel. De indiener stelt een planwijziging van het gebouw voor met schuine dakvlakken zodat er voldoende uitzicht en licht wordt behouden. Daarnaast is een minimale afstand van 3 m van de erfgrans gewenst zodat wordt voldaan aan de brandveiligheid;
6. Bezwaar tegen de bestemming 'kleinschalige horeca';
7. De indiener hoopt op een wel overwogen besluit van burgemeester en wethouders inzake het gebouw direct het perceel van de indiener.

Reactie gemeente

1. Nu het bestemmingsplan de fase van ontwerp heeft bereikt, is de gemeente verplicht om de wettelijke procedure te volgen zoals beschreven in de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat de plannen ter inzage moeten liggen gedurende 6 weken en dat een ieder mondeling of schriftelijk zijn of haar zienswijze bekend maakt. Andere wijzen van het kenbaar maken van een zienswijze zijn er niet. Bij het nogmaals houden van een informatieavond bestaat het risico en de eventuele onduidelijkheid dat aanwezigen denken dat wanneer zij hun mening kenbaar maken, zij ook een zienswijze hebben ingediend. Dat is echter niet het geval, omdat de wet die mogelijkheid niet biedt. Daarom houdt de gemeente deze fase strikt formeel, zodat alle bezwaren ook daadwerkelijk op papier komen te staan en ook daadwerkelijk in behandeling genomen kunnen worden.
2. De gronden rondom het perceel van de indiener (zie het rood gekleurde vlak in onderstaande figuur) krijgen in de beoogde situatie de bestemming 'Recreatie - Jachthaven'.



Bestemming Recreatie - Jachthaven, zie het rood gekleurde vlak

Op de grond ten zuidoosten van het perceel van de indiener is geen bouwvlak opgenomen, hier mag dan ook geen gebouw worden gebouwd, zie het rood gekleurde vlak in onderstaande figuur ter aanduiding van het bouwvlak.

Wel mogen hier bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt daarbij maximaal 2 m, vlaggenmasten maximaal 9 m en van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder reclamezuilen, maximaal 5 m.



Bouwvlak binnen de bestemming Recreatie - Jachthaven, zie het rood gekleurde vlak

Doordat gebouwen niet zijn toegestaan krijgt de indiener uitzicht over het haventerrein en het water ten zuidoosten van het dakterras. Dit is een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie, aangezien er nu nog een gebouw staat met een puntdak waar de indiener direct zicht op heeft. In de nieuwe situatie wordt dit pand gesloopt, waarna deze planologisch ook niet meer is toegestaan.

In het bestemmingsplanfase van voorontwerp naar ontwerp is dit bouwvlak ten zuidoosten reeds verwijderd ten gunste van de indiener. Zie onderstaande figuur waar zichtbaar is dat ter plaatse van de blauwe cirkel het bouwvlak is verkleind in het ontwerpbestemmingsplan.

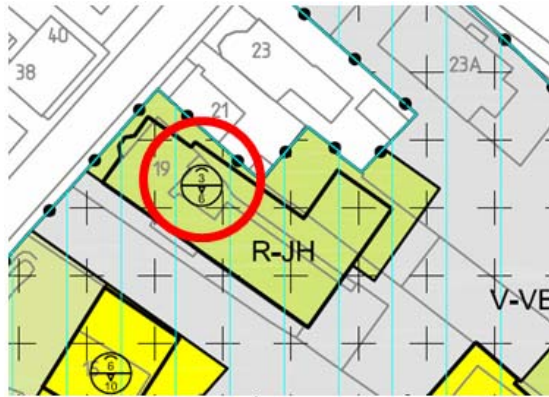


Verbeelding voorontwerpbestemmingsplan

Verkleining bouwvlak, zie de blauwe cirkel

Verbeelding ontwerpbestemmingsplan

Direct ten zuiden/zuidwesten het dakterras van de indiener mag een gebouw worden gebouwd. Achter de woning zijn de gronden namelijk bestemd voor Recreatie-Jachthaven ten behoeve van de bouw en het gebruik van een havenkantoor. Om de indiener tegemoet te komen is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan het bouwvlak reeds in het ontwerpbestemmingsplan teruggelegd. Zie onderstaande figuur waar zichtbaar is dat ter plaatse van de rode cirkel het bouwvlak is verkleind.



Verbeelding voorontwerpbestemmingsplan

Verkleining bouwvlak, zie de rode cirkel



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan

De maximale bouwhoogte van het gebouw bedraagt 8 m. Volgens het vigerende bestemmingsplan Kom Warmond 2009 geldt een goot - en nokhoogte van respectievelijk 3 m en 7 heeft. Ten opzichte van het geldende planologische regime is de maximale bouwhoogte in de nieuwe situatie dus 1 m hoger.

Om aan de indiener tegemoet te komen wordt de maatvoering van het havengebouw aangepast. Hierdoor wordt het zonlicht in de tuin (binnenplaats) behouden. De maximale goot- en bouwhoogte zal respectievelijk 4,5 m en 8 m bedragen.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Kom Warmond 2009

3. Het gebouw wordt in de nieuwe situatie dichterbij het perceel van de indiener geplaatst. Het nieuwe gebouw zal wel op een afstand van tenminste 1 m tot de perceelgrens worden gebouwd, zie artikel 3.2.1 sub d van het bestemmingsplan Fort Marina. Tot op heden bedroeg de afstand tot het (bestaande) gebouw aan de zuidwestzijde 5,95 m.

De effecten voorzover concreet waarneembaar acht de gemeente beperkt en niet onevenredig voor een dergelijke omgeving. Bovendien neemt door de geplande ontwikkeling de bebouwing rondom het huis van de indiener af. Tot slot blijkt uit een uitgevoerde bezonningsstudie dat in de zomerperiode als gevolg van het nieuwbouwplan niet noemenswaardig meer schaduw ontstaat op het perceel van de indiener. De bezonningsstudie is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Onder punt 5 wordt nader ingegaan op de uitgevoerde bezonningsstudie.

4. De brandveiligheid in het gebied is gewaarborgd doordat het gebied ten zuiden van Ketelaarstraat 19 een ruim 10 m brede verkeersbestemming is opgenomen, waarover voertuigen van hulpdiensten kunnen rijden. Via deze route kunnen hulpdiensten ook het bijgebouw en het dakterras bereiken, aangezien daar in de toekomstige situatie in het zuidoosten geen gebouw meer aan grenst. Het hoofdgebouw van de indiener blijft voor hulpdiensten bereikbaar via de Burgemeester Ketelaarstraat.

Verder is de brandweer één van de vooroverlegpartners bij dit bestemmingsplan. De brandweer heeft aangegeven dat met deze bereikbaarheidsaspecten rekening moet worden gehouden:

1. de weg heeft een breedte van tenminste 4,5 m;
2. de weg heeft een minimale buitenbochtstraat van tenminste 10 m en een binnenbochtstraat van 5,5 m;
3. de weg is geschikt voor voertuigen met een massa van tenminste 14.600 kg;
4. de weg heeft een vrije hoogte van tenminste 4,3 m;
5. geadviseerd wordt rekening te houden met brandkranen en een opstelplaats bij open water in het plangebied.

Het plangebied voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden, waardoor voldaan wordt aan de brandveiligheidseisen. Op de bebouwing zoals die naast het perceel van de indiener is geprojecteerd heeft de brandweer geen bezwaren geuit. Zie tevens de beantwoording van de brandweer.

5. Zie de hiervoor gegeven reactie onder reactie 2 t/m 4 inzake de maximale hoogte en de brandveiligheid. Verder is op 23 juni 2014 een bezonningsstudie verricht naar de bestaande en nieuwe situatie, om te bepalen in hoeverre de nieuwbouw extra schaduw veroorzaakt op het dakterras. Deze bezonningsstudie is opgenomen in Bijlage 9. De bezonningsstudie is verricht voor 4 representatieve dagen in het jaar in 4 verschillende seizoenen, waarbij telkens is gekeken naar de huidige en nieuwe situatie op 9:00, 12:00, 15:00 en 18:00. Bij een vergelijking tussen de huidige en nieuwe situatie blijkt dat de hoeveelheid schaduw op het dakterras alleen noemenswaardig toeneemt op 22 maart om 18:00, op 22 december om 12:00 en op 22 december om 15:00. In de winter wordt een dakterras over het algemeen niet gebruikt, waardoor alleen aan het einde van de dag in maart mogelijk meer schaduw ontstaat. In de gehele zomerperiode, wanneer een dakterras het meest intensief wordt gebruikt, is er geen sprake van noemenswaardig meer schaduw.
6. De indiener verwijst waarschijnlijk naar de 'staat van horeca-activiteiten', dat als bijlage aan de regels is toegevoegd. Hierin zijn de soorten horeca genoemd die de gemeente Teylingen onderscheidt, maar dit betekent niet dat deze soorten ook allemaal zijn toegestaan. In de regels die horen bij een bestemming is aangegeven welk soort horeca uit de genoemde bijlage is toegestaan. In de bestemming Recreatie-Jachthaven (dat aan het perceel van de indiener grenst), is aangegeven dat enkel horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan, zie artikel 3.1 onder d.
7. Met bovenstaande reactie en aanpassingen in het bestemmingsplan neemt het college van burgemeester en wethouders een wel overwogen besluit.

Conclusie

- Op de verbeelding wordt de bouwhoogte van 8 m van het havenkantoor gewijzigd naar een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 8 m.
- Als bijlage bij de toelichting wordt de bezonningsstudie toegevoegd.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij onder meer bij de ruimtelijke ontwikkeling van één of meer woningen kosten te verhalen op particuliere grondexploitanten. Dit kostenverhaal zal plaatsvinden door middel van een anterieure overeenkomst. Deze anterieure overeenkomst zal tevens voorzien in een afspraak omtrent eventuele planschadeclaims.

Gelet op voorgaande heeft de gemeente besloten geen exploitatieplan op te stellen.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Fort Marina Warmond' van de gemeente Teylingen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1525.BP2011WAR10001- met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanbouw

een toevoeging van een afzonderlijke ruimte aan een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aangebouwd bijgebouw

een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw én tegen dit hoofdgebouw is aangebouwd.

1.7 aan-huis-gebonden beroep

een vrij beroep, waarvan de activiteiten niet publiek gericht zijn en dat op kleine schaal in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

1.8 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw; zie Figuur 2.

1.9 archeologisch onderzoek

een onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.11 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bedrijfspvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten; deze wordt gemeten tussen de gevelmuren en/of gemeenschappelijke scheidsmuren.

1.13 Besluit Omgevingsrecht (Bor)

Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Besluit omgevingsrecht), Staatsblad 2010, 143.

1.14 bestaand

- a. bij bebouwing: een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand is gekomen of tot stand zal komen met in achtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet;
- b. bij gebruik: het legale gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.15 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.16 bestaand stads- en dorpsgebied

bestaand stads- en dorpsgebied zoals opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 Bevoegd gezag

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 botenberging

een gebouw, bestemd voor de stalling van een of meer boten en daarvoor ook toegankelijk.

1.21 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, dit met inbegrip van de begane grond en een dakterras en met uitsluiting van een zolder en kelder, die beiden lager zijn dan 1,5 m of niet voor verblijf geschikt zijn.

1.24 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.25 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.27 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.28 bijgebouw

een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw; dit kan aangebouwd zijn of vrijstaand zijn.

1.29 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.30 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.31 dakterras

een buitenruimte, behorende bij het gebruik van het hoofdgebouw, dat bovenop het gehele of een gedeelte van een hoofdgebouw, aanbouw of uitbouw is gesitueerd.

1.32 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.33 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.34 entreeportaal

een ruimte, waarin de hoofdtoegang van de woning is gelegen.

1.35 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.36 erfgrans

de volgens het kadaster geldende grens van het erf; indien er sprake is van meer aaneengebouwde woningen op één kadastraal perceel, is dit de feitelijke grens van het erf behorende bij de betreffende woning.

1.37 erker

- a. is een uitgebouwd venster en bestaat hoofdzakelijk uit doorzichtige delen;
- b. is rechtstreeks toegankelijk vanuit achtergelegen ruimte en één geheel hiermee vormt;
- c. is geen entreeportaal van de woning;
- d. beslaat altijd een gedeelte van de gevel en nooit de volledige breedte van de gevel (ten hoogste 50%);
- e. tot een erker kan ook een onder het raam gelegen borstwering behoren;
- f. een erker is niet hoger dan een bouwlaag;

uitzondering:

- g. alléén bij gestapelde woningen kunnen meerdere erkers boven elkaar worden aangebracht.

1.38 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.39 gestapelde woning

een woning, die zich bevindt in een woongebouw, dat bestaat uit twee of meer boven- of nagenoeg boven- elkaar gesitueerde woningen.

1.40 hoofdgebouw

een gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming, het belangrijkste is.

1.41 horecabedrijf

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaar;
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het bedrijfsmatig verstrekken van logies;
- d. het bovenstaande al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.42 huishouden

persoon of groep van personen, die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.43 jachthaven

- a. een deel van het water en de daarbij behorende voorzieningen, zoals aanlegsteigers, meerpalen en een botenhelling, ten behoeve van het afmeren van recreatieve vaartuigen voor zover dit:
 - 1. bestemd en ingericht is voor het voor onbepaalde tijd veilig en beschut achterlaten van onbemande pleziervaartuigen en recreatiewooschepen en eventueel voor het tijdelijk verblijf van bemande pleziervaartuigen;
 - 2. onder beheer en toezicht staat van een havenmeester of beheerder;
- b. overige voorzieningen, gebouwen en terreinen in de vorm van een kleinschalige kantine, géén bar, restaurant of anderszins in de Staat van Horeca-activiteiten genoemde horecagelegenheid zijnde, een kleinschalige reparatiegelegenheid voor vaartuigen, een ruimte ten behoeve van de verkoop van scheepsbenodigdheden, een terrein voor de opslag van pleziervaartuigen, gebouwen voor de verkoop van pleziervaartuigen en toeristische standplaatsen.

1.44 kantoor

een voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.45 kap

een constructie van één of meerdere schuine dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65° ter afdekking van een gebouw, dat minder dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

1.46 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit, en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij hoort.

1.47 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van activiteiten als wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën, roeien en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

1.48 kwetsbaar object

een object als bedoeld in artikel 1, onder I van het Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen).

1.49 lessenaarsdak

een asymmetrische dakvorm met één hellend dakvlak over (nagenoeg) de volledige breedte of diepte van een gebouw.

1.50 ligplaats woonschepen

een gedeelte van het openbaar water in de gemeente Teylingen, dat aangewezen is voor een woonschip met bijbehorende voorzieningen.

1.51 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door botanische, faunistische, biologische bodemkundige en morfologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.52 NEN

de door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.53 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.54 ondergronds bouwen

een ruimte, die voor mensen toegankelijk is en gelegen is onder peil.

1.55 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.56 openbaar water

alle wateren die, al dan niet met enige beperking, voor het publiek bevaarbaar zijn of direct aansluit op openbaar gebied.

1.57 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.58 peil

- a. de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer voor gebouwen indien de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ligt tussen 0 en 0,15 m boven het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein;
- b. in alle andere gevallen is dit de bovenkant van het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein.

1.59 plankaart

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Fort Marina Warmond' bestaande uit één plankaartblad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.60 platte afdekking

een (min of meer) horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat; deze platte afdekking is gecombineerd met een bouwhoogte.

1.61 pleziervaartuig

elk vaartuig dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor enige vorm van pleziervaart, waterrecreatie of watersport met uitzondering van een zeilplank.

1.62 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.63 terras

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.64 twee-aaneengebouwde woningen

bebouwing bestaande uit twee-aaneengebouwde grondgebonden woningen, die samen een bouwblok vormen, niet zijnde geschakelde woningen.

1.65 uitbouw

een vergroting van een bestaande ruimte van een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.66 verbeelding

voorheen plankaart; de digitale kaart, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

1.67 verkoopvloeroppervlak

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke overdekte winkelruimte ten behoeve van de detailhandel; dit is het netto vloeroppervlak inclusief de etalageruimte.

1.68 voorerfgebied

erf, dat geen onderdeel is van het achtererfgebied; zie Figuur 2.

1.69 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of 'uitstraling' als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt; zie Figuur 2.

1.70 voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan; zie Figuur 1.

1.71 vrijstaand bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.72 vrijstaande woning

een niet-aaneengebouwde woning.

1.73 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.74 Wgh

de Wet geluidhinder.

1.75 Wgh-inrichting

bedrijf, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningsbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken.

1.76 winkel

een gebouw dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk is bedoeld om te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel.

1.77 woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.78 woonschip

elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning.

1.79 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw of voor een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan en gekeerd naar het openbaar toegankelijk gebied; zie Figuur 2

1.80 zijgevel

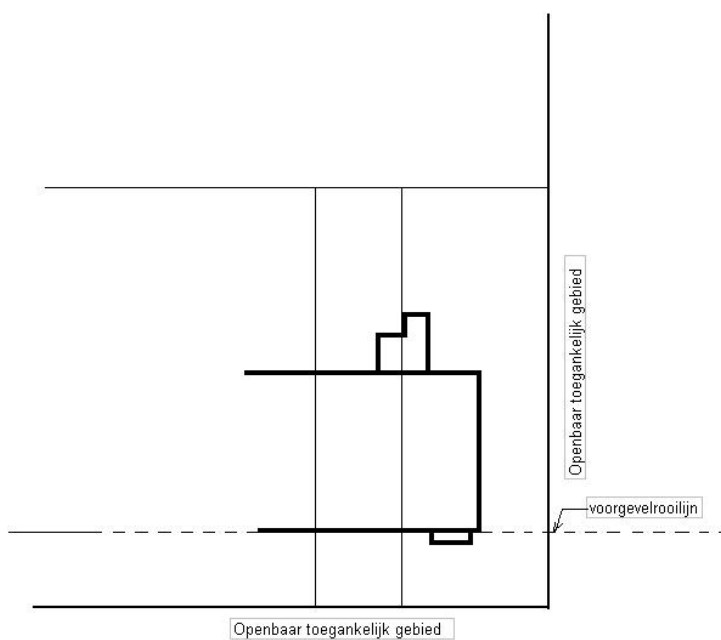
de gevel van het hoofdgebouw ter plaatse van het zijerf.

1.81 zelfstandig kantoor

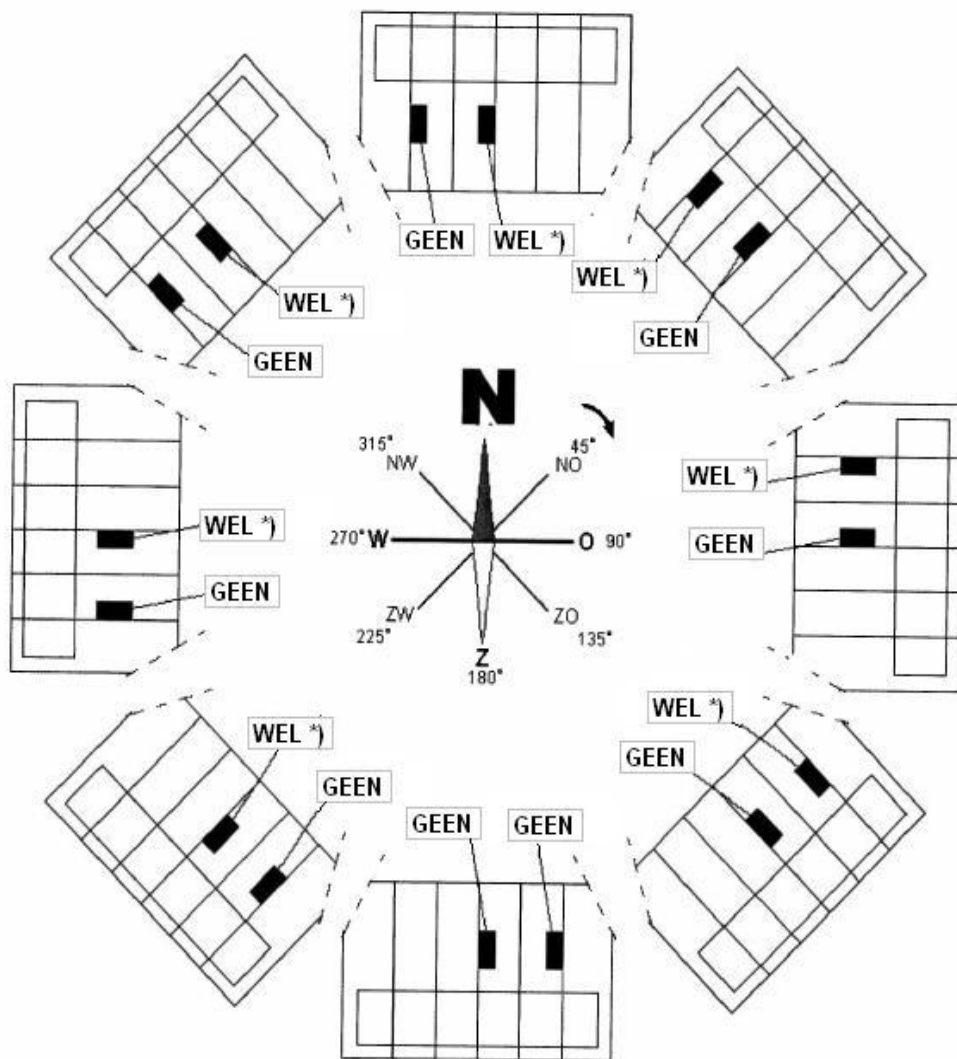
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het verlenen van diensten als genoemd onder het begrip 'kantoor', waarbij de dienstverlening niet ten dienste staat van en verbonden is aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, maar een afzonderlijke eenheid vormt.

1.82 FIGUREN

1.82.1 Figuur 1



1.82.2 Figuur 2



FIGUUR D

WEL = WEL nadelige verandering van de bezonningsituatie op aangrenzende perceel
GEEN = GEEN nadelige verandering van de bezonningsituatie op aangrenzende perceel
*) Er is ook GEEN nadelige verandering van de bezonningsituatie op het aangrenzende perceel als ter plaatse van 'WEL' het op te richten bouwwerk over een lengte van minimaal 80% tegen een gebouw op het aangrenzende erf is gebouwd.

2011

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten/gerekend:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot bouwperceelgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren; bij afwezigheid van een gevel: de rand van het bouwwerk geprojecteerd op het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.4 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens het geldende Bouwbesluit.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 hoogte van een woonschip

vanaf het waterpeil tot aan het hoogste punt van het woonschip, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenne-installaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen.

2.8 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

2.11 de oppervlakte van een bouwwerk zonder wanden, zoals open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde

het overdekte grondoppervlak, dat loodrecht gelegen is onder het dakoppervlak.

2.12 oppervlakte, lengte en breedte van een woonschip

deze worden buitenwerks gemeten, met dien verstande dat functioneel ondergeschikte bouwdelen zoals gangboorden tot een maximum van 0,5 m buiten beschouwing worden gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Jachthaven

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Jachthaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bij de jachthaven behorende voorzieningen;
- b. werkplaats met opslag;
- c. kantoren;
- d. horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. showroom en winkel voor boten en aanverwante artikelen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, paden, wegen en overige verkeersvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de maatvoeringaanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel;
- d. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 1 m, tenzij het gebouw in de perceelsgrens is gebouwd;
- e. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 1 m.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 9 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder reclamezuilen, bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. parkeren bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- c. perceel ontsluitingen;
- d. erkers ten behoeve van het wonen;
- e. luifels ter plaatse van entree van hoofdgebouwen;
- f. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en géén overkappingen worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' een berging worden gebouwd;
- c. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' bedraagt ten hoogste 4,5 m;

4.2.2 Specifieke bouwregels erkers

- a. in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 is het toegestaan op deze gronden erkers te bouwen;
- b. voor erkers aan de voorgevel van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de diepte, gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 1,5 m;
 2. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 50% van de breedte van de gevel;
 3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende voorgevel;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de bouwhoogte van erkers gebouwd tegen gestapelde woningen ten hoogste de hoogte van de bovenste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende voorgevel.
 5. de afstand van de erker tot het betreffende openbaar toegankelijk gebied bedraagt ten minste 1,5 m;
- c. voor erkers aan de zijgevel van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de diepte, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 1,5 m;
 2. de breedte bedraagt ten hoogste 30% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
 3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende zijgevel ;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de bouwhoogte van erkers gebouwd tegen gestapelde woningen ten hoogste de hoogte van de bovenste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende zijgevel;
 5. de afstand van de erker tot het betreffende openbaar toegankelijk gebied bedraagt ten minste 1,5 m;
 6. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
 7. de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 0,5 m.

4.2.3 Specifieke bouwregels luifels ter plaatse van entree hoofdgebouw

- a. in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 is het toegestaan op deze gronden luifels te bouwen;
- b. de diepte van de luifel bedraagt maximaal 1,5 m;
- c. de breedte van de luifel bedraagt ten hoogste de breedte van de deur(en) van de entree vermeerderd met 1 m;
- d. de bouwhoogte van de luifel bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de gevel, waartegen de luifel wordt gebouwd;
- e. de luifel wordt gebouwd tegen de gevel, waarin de entree is gelegen.

4.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van de erfafscheidingen op het zijerf en achtererf ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, water, speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van gescheiden inzameling en weg meubilair.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 9 m;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 18 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer te water en oeververbindingen;
- b. water ten behoeve van de waterhuishouding en oevers;
- c. bruggen, duikers en steigers;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven', tevens een jachthaven.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. steigers en meerpalen mogen haaks op de oever gelegen worden aangelegd met dien verstande dat:
 1. de breedte van de steiger ten hoogste 3 m bedraagt;
 2. de breedte van de steiger ter plaatse van de aanduiding 'steiger' ten hoogste 7 m bedraagt;
 3. een steiger uitsluitend wordt gebouwd wanneer wordt voldaan aan de eisen van het Waterschap;
 4. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 18 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting en bruggen bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in vrijstaande woningen met aan-huis-gebonden beroepen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goothoogte.

7.2.2 Gezamenlijke oppervlakte erfbebouwing

De gezamenlijk oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel bedraagt ten hoogste 50% van het zijerf en achtererfgebied met een maximum van 100 m². Bij de berekening van deze oppervlakte worden de gronden, die gelegen zijn op het zijerf én de bestemming Tuin hebben, niet meegerekend.

7.2.3 Hoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

- a. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen of bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m óf de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- b. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen of bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m.

7.2.4 Hoogte vrijstaande bijgebouwen en overkappingen

- a. de goothoogte van overkappingen en vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de bouwhoogte van overkappingen en vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- c. in afwijking van bepaalde in sub a en b bedraagt de bouwhoogte van overkappingen en vrijstaande bijgebouwen op of binnen een afstand van 2 m van de bouwperceelgrens ten hoogste 3 m indien ingevolge figuur D in lid 1.82 nadelige verandering optreedt in de bezonningssituatie.

7.2.5 Breedte en diepte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen

- a. de diepte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 4 m;
- b. de breedte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw met een maximum van 5 m.

7.2.6 Afstanden van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. de afstand van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de bouwperceelgrens bedraagt 0 of ten minste 1 m;
- b. de afstand tussen het hoofdgebouw inclusief aanbouw, uitbouw en overkapping en een vrijstaand bijgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- c. de afstand van vrijstaande bijgebouwen onderling, bedraagt 0 of ten minste 1 m;
- d. de bouwhoogte van garages ter plaatse van de aanduiding 'garages' bedraagt ten hoogste 3 m.

7.2.7 Erkers

Voor het bouwen van een erker aan de zijgevel van de woning gelden de volgende regels:

- a. de diepte van de erker bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- b. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 30% van de breedte van de gevel;
- c. de goothoogte van de erker en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m óf 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;

- d. indien de zijgevel gericht is naar het openbaar toegankelijk gebied bedraagt de afstand tussen de erker en het betreffende openbaar toegankelijk gebied ten minste 1 m.

7.2.8 Dakterrassen

Voor dakterrassen, die niet direct bij de bouw van een woning zijn gerealiseerd, gelden de volgende regels:

- a. dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan op de achtergevel van een woongebouw indien de achtergevel én de zijgevel (beide gevels al dan niet met erf) niet grenzen aan een bouwperceel behorende bij een woning;
- b. dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan op de zijgevel van een woongebouw wanneer de achtergevel én de zijgevel (beide gevels al dan niet met erf) niet grenzen aan een bouwperceel behorende bij een woning;
- c. er zijn géén dakterrassen toegestaan aan de voorgevel van de woning;
- d. de bouwhoogte van terrashekken ten behoeve van dakterrassen bedraagt ten hoogste 1,2 m boven de vloer van het dakterras.

7.2.9 Zwembaden

Achter de voorgevelrooilijn is per woning één zwembad toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van het zwembad maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen, met een maximum van 50 m²;
- b. de afstand van het zwembad tot de perceelsgrens minimaal 5 m dient te bedragen;
- c. de afstand van het zwembad tot de grens van de weg minimaal 15 m dient te bedragen;
- d. de bouwhoogte van de rand van het zwembad en de overige bij het zwembad behorende voorzieningen maximaal 0,3 m mag bedragen, gemeten vanaf het aangrenzende maaiveld.

7.2.10 Botenbergingen

Voor botenbergingen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is maximaal één botenberging toegestaan;
- b. de bouwhoogte van een botenberging bedraagt ten hoogste 4 m;
- c. de oppervlakte van een botenberging bedraagt ten hoogste 70 m².

7.2.11 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

7.3 Specifieke gebruiksregel

7.3.1 Aan-huis-gebonden beroep

Een aan-huis-gebonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels

- a. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen met een maximum van 50 m² met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - 2. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
 - 3. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan;
 - 4. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met in achtname van de volgende regels:

- a. de activiteiten worden door de bewoner uitgeoefend;
- b. de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en heeft een ruimtelijke uitstraling, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

- c. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 50 m²;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan;
- e. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
- f. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Wonen - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in gestapelde woningen met aan-huis-gebonden beroepen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen geldt de volgende regel:

- op deze gronden mag worden gebouwd.

8.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

8.3 Specifieke gebruiksregel

8.3.1 Aan-huis-gebonden beroep

Een aan-huis-gebonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels

- a. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 50 m² met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 2. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
 3. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 4. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met in achtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten worden door de bewoner uitgeoefend;
- b. de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en heeft een ruimtelijke uitstraling, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- c. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 50 m²;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan;
- f. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

Artikel 9 Wonen - 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in:
 1. vrijstaande woningen;
 2. twee-aaneengebouwde woningen;
 3. met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceel ontsluitingen, tuinen en water.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

9.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met dakkapellen onder de voorwaarde, dat deze constructie minimaal 0,5 m onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak minimaal 0,5 m boven de goot is geplaatst.

9.2.2 Erfbebouwing

Algemene regels

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf binnen de bestemming Wonen - 1 met een maximum van 100 m²;
- b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen tot bouwperceelsgrenzen bedraagt 0 m of ten minste 1 m.

Aan-/uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen

- c. de gezamenlijke breedte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ter plaatse van de betreffende zijgevel ten hoogste 60% van de breedte van het hoofdgebouw met een maximum van 5 m;
- d. de gezamenlijke diepte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, bedraagt ter plaatse van de betreffende achtergevel ten hoogste 4 m;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- f. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- g. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m.

Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen

vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan indien aan de volgende regels wordt voldaan:

- h. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden op ten minste 1 m afstand van het hoofdgebouw en op ten minste 1 m afstand van de erfbebouwing zoals bedoeld in lid 9.2.2 sub c en d gebouwd;
- i. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- j. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- k. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen op of binnen een afstand van 2 m van de bouwperceelgrens ten hoogste 3 m indien ingevolge figuur D in lid 1.82 nadelige verandering optreedt in de bezonningssituatie;

l. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

9.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. in afwijking van lid a bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m;
- c. in afwijking van sub b is het toegestaan om een erfafscheiding te bouwen, die is samengesteld uit kolommen met een bouwhoogte van ten hoogste 1,5 m met daartussen een hekwerk bestaande uit open constructie met een bouwhoogte van ten hoogste 1,25 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

9.2.4 *Zwembaden*

Achter de voorgevelrooilijn is per woning één zwembad toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van het zwembad maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen, met een maximum van 50 m²;
- b. de afstand van het zwembad tot de perceelsgrens minimaal 5 m dient te bedragen;
- c. de afstand van het zwembad tot de grens van de weg minimaal 15 m dient te bedragen;
- d. de bouwhoogte van de rand van het zwembad en de overige bij het zwembad behorende voorzieningen maximaal 0,3 m mag bedragen, gemeten vanaf het aangrenzende maaiveld.

9.2.5 *Botenbergingen*

Voor botenbergingen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is maximaal één botenberging toegestaan;
- b. de bouwhoogte van een botenberging bedraagt ten hoogste 4 m;
- c. de oppervlakte van een botenberging bedraagt ten hoogste 70 m².

9.3 **Specifieke gebruiksregel**

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de uit te oefenen functie van bijgebouwen zoals bedoeld in lid 9.2.2 sub h is ondergeschikt aan de woonfunctie;
- b. een aan-huis-gebonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
 1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
 2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m² met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
 - het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan;
 - er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' is het in aanvulling op sub b2 van dit artikel tevens toegestaan vrijstaande bijgebouwen voor aan-huis-gebonden beroepen in gebruik te nemen tot een maximum van 50 m², waarbij de totale oppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen op het perceel maximaal 50 m² bedraagt.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten worden door de bewoner uitgeoefend;
- b. de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en heeft een ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- c. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- d. het is niet toegestaan om vrijstaande bijgebouwen voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in gebruik te nemen;
- e. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
- f. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

Artikel 10 Waarde - Archeologie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in lid 10.2 onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarden - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 10.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 10.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

10.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 10.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 11 Waarde - Beschermd Dorpsgezicht

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht ' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming de van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet 1988.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig met c.q. aansluitend op, aan de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaande:
 1. voorgevelrooilijnen;
 2. goot- en bouwhoogte van de gebouwen;
 3. de breedte en de indeling van de voorgevel van gebouwen;
 4. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen;
 5. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische waarden naast de in de betreffende artikelen tevens nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van bouwwerken;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de maximale omvang van bouwwerken;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van gebouwen;
- e. de oriëntatie van bouwwerken.

De nadere eisen mogen worden gesteld voor zover deze noodzakelijk zijn ter waarborging van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Alvorens wordt overgaan tot het stellen van nadere eisen wordt de Monumentencommissie gehoord.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.3 betreffende:

- a. voorgevelrooilijnen;
- b. goot- en bouwhoogte van de gebouwen;
- c. de breedte en de indeling van de voorgevel van de gebouwen;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen;
- e. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.4.2 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 11.4.1 genoemde omgevingsvergunning mag uitsluitend worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht;
- b. voordat omgevingsvergunning wordt verleend, wordt de gemeentelijke Monumentencommissie om advies gevraagd.

11.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Beschermd Dorpsgezicht zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- onroerende zaken, geen gebouwen zijnde, hieronder begrepen straten, wegen, pleinen, bomen, erfafscheidingen - niet zijnde bouwwerken - te wijzigen.

11.5.2 Uitzondering aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in lid 11.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

11.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 11.5.1 zijn toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden van het beschermde dorpsgezicht;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de gemeentelijke Monumentencommissie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1 m bedraagt.

13.2 Ondergrond bouwen en aanleggen

13.2.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen bepalingen, geen beperkingen.

13.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, gelden de volgende bepalingen, tenzij in de regels anders is opgenomen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitende toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van de ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter beneden maaiveld;
- c. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen

13.2.3 Afwijken voor ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder maaiveld onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet ontoelaatbaar wordt verstoord.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Molenbiotoop

14.1.1 Bouwregels

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' de volgende regels:

- a. binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan:
 1. 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek, voorzover gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied;
 2. 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek, voorzover gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- c. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a t/m b, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

14.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1.1, voor het bouwen van gebouwen, indien en voor zover uit overleg met de eigenaar en eventuele beheerder van de molen blijkt dat daartegen uit hoofde van de bescherming van de molen geen bezwaar bestaat en deze afwijking valt binnen de regels van de afwijkmogelijkheid van de molenbiotoop van de provinciale Verordening Ruimte.

14.1.3 Specifieke gebruiksregels

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' mag geen beplanting staan hoger dan +8,50 m N.A.P.;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 3' mag geen beplanting staan hoger dan +4,50 m N.A.P.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'erf' is het bepaalde onder a. niet van toepassing op de bestaande beplanting.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Overschrijding bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan -tenzij hiervoor op grond van hoofdstuk 2 al een omgevingsvergunning kan worden verleend- een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot. Deze omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning op grond van artikel 3.6, lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

16.2 Archeologische waarden

16.2.1 Wijziging ten behoeve van verwijdering van bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen één of meer bestemmingsvlakken de bestemming Waarden - Archeologie geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. eenmalig kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van het bepaalde in dit lid onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met ten hoogste 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Fort Marina Warmond'.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

bijlagen bij de Regels

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage Staat van Horeca-activiteiten

Categorie I 'lichte horeca'

Horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken al dan niet in combinatie met het tegen vergoeding verstrekken van logies. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

Horecabedrijven zoals:

- broodjeszaak, crêperie, croissanterie;
- cafetaria, koffiebar, theehuis;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;

1b. Overige lichte horeca

Horecabedrijven zoals:

- bed & breakfast;
- bistro, eetcafé;
- hotel;
- hotel-restaurant;
- kookstudio;
- poffertjeszaak/pannenkoekenhuis;
- pension;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- shoarmazaak/grillroom;
- wijn- of whiskyproeverij.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

Horeca bedrijven zoals:

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een vloeroppervlak¹⁾ van meer dan 400 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice.

Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend ook delen van de nacht zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en maaltijden. Hierdoor kunnen zij aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken:

Horecabedrijven zoals:

- bedrijven uit categorie 1 die gelet op de aard van hun omgeving ook delen van de nacht geopend zijn;
- bar, bierhuis, café, pub;
- biljartcentrum;
- café-restaurant.

1) Zie toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.

Categorie 3 'zware horeca'

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met etenswaren en maaltijden en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

Horecabedrijven zoals:

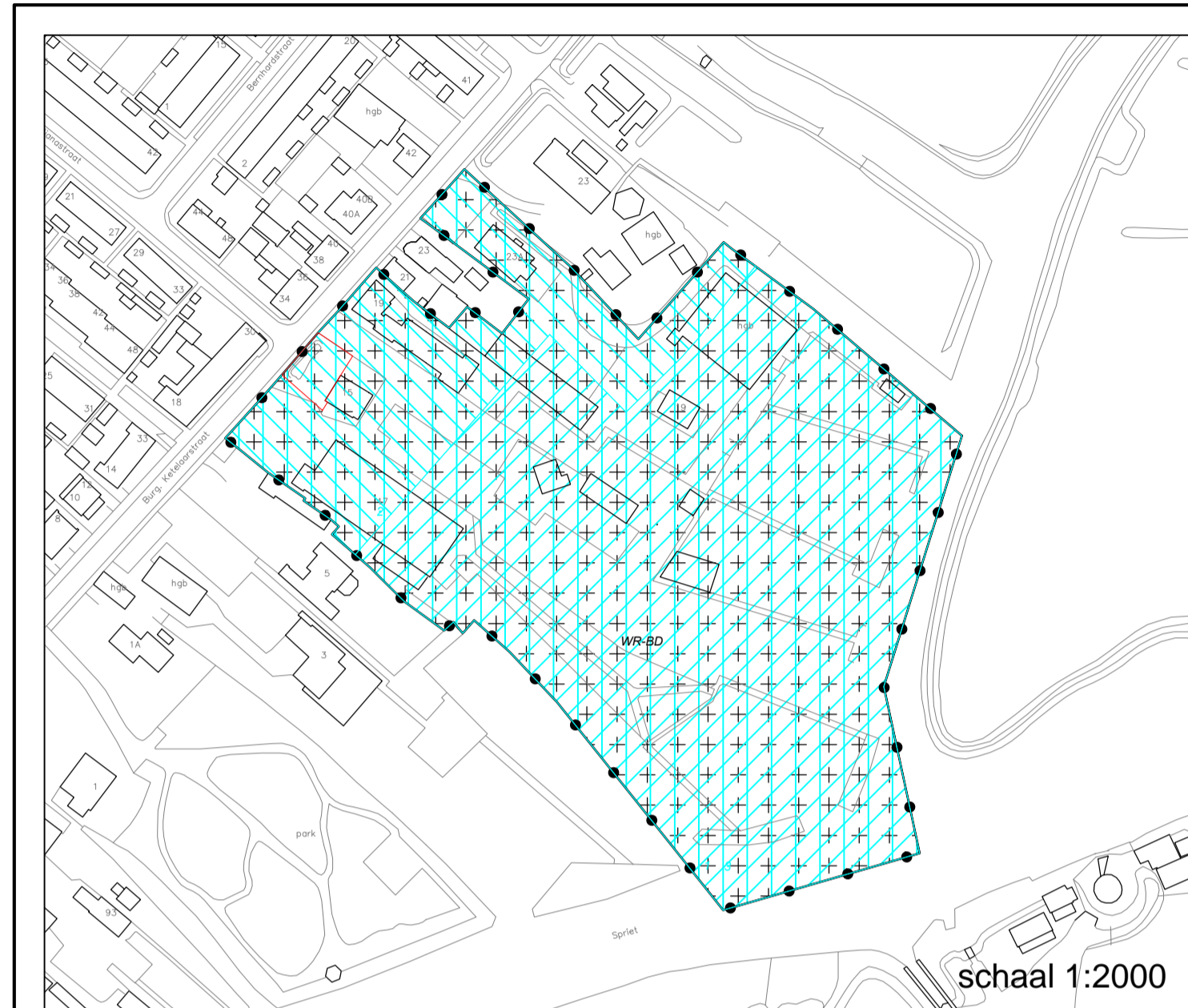
- bar-dancing;
- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- zalenverhuur/partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).





Behoort bij besluit van de Raad van de gemeente Teylingen,

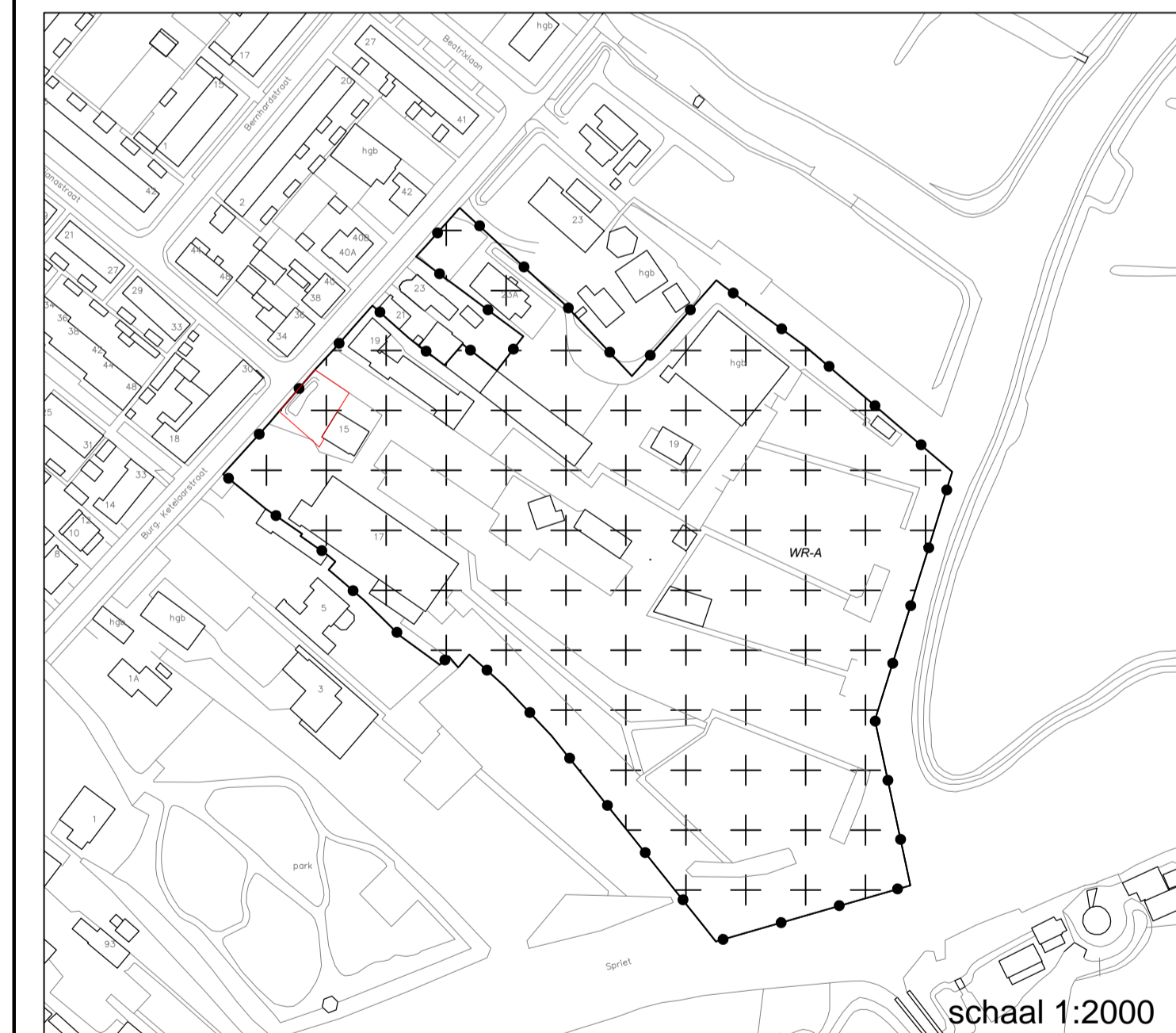
dd. 18 december 2014

nr. 2014_Raad_00112

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

-  Waarde - Beschermd dorpsgezicht
-  vrijwaringszone - molenbiotoop 1
-  vrijwaringszone - molenbiotoop 2
-  vrijwaringszone - molenbiotoop 3







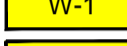
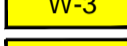
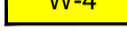
-  Waarde - Archeologie



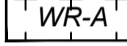
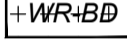
Plangebied

-  Plangrens




Enkelbestemmingen

-  Recreatie - Jachthaven
-  Tuin
-  Verkeer - Verblijfsgebied
-  Water
-  Wonen - 1
-  Wonen - 3
-  Wonen - 4

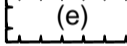
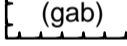
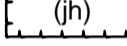
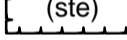
Dubbelbestemmingen

-  Waarde - Archeologie
-  Waarde - Beschermd dorpsgezicht


Gebiedsaanduidingen

-  vrijwaringszone - molenbiotoop 1
-  vrijwaringszone - molenbiotoop 2
-  vrijwaringszone - molenbiotoop 3

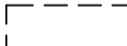
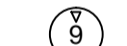
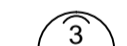
Funcieaanduidingen

-  erf
-  garagebox
-  jachthaven steiger
-  steiger

Bouwvlakken

-  bouwvlak

Maatvoeringen

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

gemeente		Teylingen		 noordpijl
bestemmingsplan		Fort Marina Warmond		
R Rho <small>ADVISEUR VOOR LEEFOMBIJTE</small>	identificatie	planstatus		tekening
	identificatiecode	datum	status	schaal : 1:1000
	NL.IMRO.1525.BP2011WAR10001-0401	04-03-2013	voortwerp	afmeting : A2+
	projectnummer	26-09-2014	ontwerp	bladnummer : 1
604000.15552.00	18-12-2014	vastgesteld	bestand : 025J-BPL	
postbus 150 3000 AD Rotterdam 010-2018555		info@rho.nl www.rho.nl		refere getekend : ing. D.J. Willems : ing. R. Durville