

Raadsavond : 29 oktober 2013
 Agendapunt : 6
 Registratienummer : 13.080
 Portefeuillehouder(s) : A.G.M. Kea
 Opsteller : V. Platteeuw
 E-mail : vplatteeuw@kaagenbraassem.nl
 Telefoon : (071) 3327 458

Onderwerp: Bestemmingsplan Weteringpad 35, Woubrugge

Beslispunten:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen;
2. het bestemmingsplan Weteringpad 35 te Woubrugge vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Publiekssamenvatting

Op basis van een bestemmingsplan op aanvraag wordt een bestemmingsplan voorbereid om medewerking te verlenen aan de realisatie van drie extra woningen. Door de bouw van woningen kan de haven weer in goede staat worden gebracht. Om hieraan mee te werken zou de jachthaven van bedrijfsbestemming naar recreatiebestemming met beperkte bebouwingsmogelijkheden moeten worden omgezet. In dit kader wordt voorgesteld onderhavig bestemmingsplan vast te laten stellen door de gemeenteraad.

Inleiding

Voor de jachthaven bij Weteringpad 35 te Woubrugge is een bestemmingsplan op aanvraag ingediend voor de bouw van drie burgerwoningen. Een bestaande bedrijfswoning zal worden omgezet in de bestemming Wonen en daarnaast zullen er twee burgerwoningen worden gerealiseerd van 650m³ respectievelijk 800m³.

Ook biedt dit plan de mogelijkheid om een nieuwe bedrijfswoning in twee lagen met kap gecombineerd met sanitair en kleinschalige opslag van materieel op de begane grond te bouwen. Tevens wordt er extra water gegraven en worden 24 ligplaatsen overkapt met een sedumdak. De jachthaven die momenteel de bestemming voor scheepsreparatie heeft zou hiervoor milieukundig worden afgezwakt tot recreatiehaven. Ook leidt onderhavig plan tot verwijdering van de bestaande loods aan het Weteringpad 35.

Beoogd resultaat

Mogelijkheid bieden aan het exploitabel houden van de haven door middel van toevoeging van woningen alsmede het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit.

Kader

Wro

Argumenten

Bestemmingsplan Kernen Woubrugge Hoogmade

Momenteel zijn de haven en de bedrijfswoning bestemd voor bedrijfsdoeleinden voor scheepsreparatie tot categorie 4.1 (B(2)sr). Ter plaatse van deze bestemming zijn loodsen met een goothoogte van 7 meter toegestaan en een nokhoogte van maximaal 12 meter zolang de

De raad van de gemeente Kaag en Braassem;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 september 2013;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.2 en 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening;

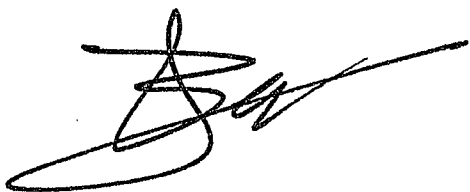
besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen;
2. het bestemmingsplan Weteringpad 35 te Woubrugge vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

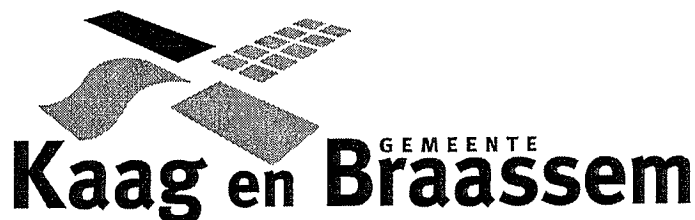
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de
raad van de gemeente Kaag en Braassem
gehouden op 29 oktober 2013

de griffier,
drs. B.S.M. Sepers

de voorzitter,
mr. K.M. van der Velde-Menting



Conformlijst nee



Vergadering van het college van burgemeester en wethouders
d.d. agendapunt:

Paraaf afdelingsmanager:

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Weteringpad 35 Woubrugge	
Datum	8 augustus 2013	
Vorbereid door	V. Platteeuw	Afdeling RO
Portefeuillehouder	A.G.M. Kea	
Bijlage(n) met Corsanummers	Raadsvoorstel en conceptbesluit en beantwoording zienswijzen	
Beslisapunten	Vaststellen raadsvoorstel, waarin wordt voorgesteld 1. Akkoord te gaan met de beantwoording zienswijzen; 2. Het bestemmingsplan Weteringpad 35, Woubrugge vast te stellen; en 3. Geen exploitatieplan voor het plangebied vast te stellen.	
Gemeenteraad	Vergadering d.d. 14 oktober 2013	
Samenvatting	Op basis van een bestemmingsplan op aanvraag wordt een bestemmingsplan voorbereid om medewerking te verlenen aan de realisatie van drie extra woningen. Door de bouw van woningen kan de haven weer in goede staat worden gebracht. Om hieraan mee te werken zou de jachthaven van bedrijfsbestemming naar recreatiebestemming met beperkte bebouwingsmogelijkheden moeten worden omgezet. In dit kader wordt voorgesteld onderhavig bestemmingsplan vast te laten stellen	

	conform advies	bespreken	opmerkingen
K.M. van der Velde-Menting			
J.B. Uit den Boogaard			
A.J.M. van Velzen			
A.G.M. Kea			
F.M. Schoonderwoerd			
M.E. Spreij			
Besluit d.d.			

d.d. 17/09/2013

Op basis van een bestemmingsplan op aanvraag wordt een bestemmingsplan voorbereid om medewerking te verlenen aan de realisatie van drie extra woningen. Door de bouw van woningen kan de haven weer in goede staat worden gebracht. Om hieraan mee te werken zou de jachthaven van bedrijfsbestemming naar recreatiebestemming met beperkte bebouwingsmogelijkheden moeten worden omgezet. In dit kader wordt voorgesteld onderhavig bestemmingsplan vast te laten stellen.

Besluit:

College besluit conform.

d.d. 17/09/2013

Inleiding

Voor de jachthaven bij Weteringpad 35 te Woubrugge is een bestemmingsplan op aanvraag ingediend voor de bouw van drie burgerwoningen. Een bestaande bedrijfswoning zal worden omgezet in de bestemming Wonen en daarnaast zullen er twee burgerwoningen worden gerealiseerd van 650m³ respectievelijk 800m³.

Ook biedt dit plan de mogelijkheid om een nieuwe bedrijfswoning in twee lagen met kap gecombineerd met sanitair en kleinschalige opslag van materieel op de begane grond te bouwen. Tevens wordt er extra water gegraven en worden 24 ligplaatsen overkapt met een sedumdak. De jachthaven die momenteel de bestemming voor scheepsreparatie heeft zou hiervoor milieukundig worden afgezwakt tot recreatiehaven. Ook leidt onderhavig plan tot verwijdering van de bestaande loods aan het Weteringpad 35.

Integraliteit

Besproken met de portefeuillehouder

Ondernemingsraad

Niet aan de orde

Bijlagen behorend bij het voorstel

Toelichting, plankaart, regels en beantwoording zienswijzen.

Bijlagen ter inzage

zienswijzen

Financiële paragraaf

Geen, er is een anterieure overeenkomst ondertekend en er heeft een planschadeonderzoek plaatsgevonden waaruit is gebleken dat er geen planschade uit onderhavig plan voortvloeit.

Raadsvergadering : 14 oktober 2013
Agendapunt :
Registratienummer :
Portefeuillehouder(s) : A.G.M. Kea
Opsteller : V. Platteeuw
E-mail : vplatteeuw@kaagenbraassem.nl
Telefoon : (071) 3327 458

Onderwerp: Bestemmingsplan Weteringpad 35 Woubrugge

Beslispunten:

1. instemmen met de beantwoording van de zienswijzen;
2. het bestemmingsplan Weteringpad 35 te Woubrugge vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Publiekssamenvatting

Op basis van een bestemmingsplan op aanvraag wordt een bestemmingsplan voorbereid om medewerking te verlenen aan de realisatie van drie extra woningen. Door de bouw van woningen kan de haven weer in goede staat worden gebracht. Om hieraan mee te werken zou de jachthaven van bedrijfsbestemming naar recreatiebestemming met beperkte bebouwingsmogelijkheden moeten worden omgezet. In dit kader wordt voorgesteld onderhavig bestemmingsplan vast te laten stellen door de gemeenteraad.

Inleiding

Voor de jachthaven bij Weteringpad 35 te Woubrugge is een bestemmingsplan op aanvraag ingediend voor de bouw van drie burgerwoningen. Een bestaande bedrijfswoning zal worden omgezet in de bestemming Wonen van 800m³ en daarnaast zullen er twee burgerwoningen worden gerealiseerd van 650m³ respectievelijk 800m³.

Ook biedt dit plan de mogelijkheid om een nieuwe bedrijfswoning in twee lagen met kap gecombineerd met sanitair en kleinschalige opslag van materieel op de begane grond te bouwen. Tevens wordt er extra water gegraven en worden 24 ligplaatsen overkapt met een sedumdak. De jachthaven die momenteel de bestemming voor scheepsreparatie heeft zou hiervoor milieukundig worden afgezwakt tot recreatiehaven. Ook leidt onderhavig plan tot verwijdering van de bestaande loods aan het Weteringpad 35.

Beoogd resultaat

Mogelijkheid bieden aan het exploitabel houden van de haven door middel van toevoeging van woningen alsmede het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit.

Kader

Wro

Argumenten

Bestemmingsplan Kernen Woubrugge Hoogmade

Momenteel zijn de haven en de bedrijfswoning bestemd voor bedrijfsdoeleinden voor scheepsreparatie tot categorie 4.1 (B(2)sr). Ter plaatse van deze bestemming zijn loodsen met een goothoogte van 7 meter toegestaan en een nokhoogte van maximaal 12 meter zolang de dakhelling niet meer dan 50 graden is. De ligplaatsen zijn bestemd als water ten dienste van een scheepsreparatiebedrijf tot categorie 4.2 (WAsr). Aangezien niet alle bouwrechten volledig zijn opgenomen in het bestemmingsplan, zal in de komende herziening waarschijnlijk ongeveer 50m² worden toegevoegd aan de bedrijfsbestemming met bebouwing, waar nu een WAsr bestemming ligt.

Maatschappelijk Ruimtelijke StructuurVisie

In de structuurvisie wordt het belang van recreatie en jachthavens voor de gemeente erkend. Specifiek wordt in het dorpsperspectief genoemd dat de water-land relatie te beperkt aanwezig is vanwege de vele jachthavens. Het is wenselijk dat de relatie met het water bij de jachthavens wordt versterkt. Om de gewenste water-land relatie te realiseren dient een beperking te worden opgenomen voor bebouwing in de nieuwe recreatiebestemming, zodat de relatie met het water vanaf de weg gewaarborgd wordt.

Gemeentelijk afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

De gewenste wijzigingen zijn niet mogelijk binnen het bestemmingsplan of via een buitenplanse ontheffing. Het zal plaats moeten vinden op basis van een bestemmingsplan op aanvraag. Om hieraan mee te werken dient het plan te voldoen aan de gestelde haalbaarheidseisen in het afwijkingenbeleid.

Door onderhavig bestemmingsplan vast te stellen worden de bouwmogelijkheden op onderhavig perceel verkleind hetgeen leidt tot een verbeterde stedenbouwkundige kwaliteit. Daarnaast wordt de milieucategorie verlaagd hetgeen leidt tot een beter woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen. Ook voldoet een recreatiebestemming aan de maatschappelijke structuurvisie en het afwijkingenbeleid. In dit kader is onderhavig plan als wenselijk aangemerkt.

Draagvlak

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen binnengekomen. De behandeling van de zienswijzen heeft geleid tot kleine aanpassingen aan het plan. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlage.

Financiële consequenties

Geen, er heeft een planschadeonderzoek plaatsgevonden waaruit is gebleken dat er geen planschade uit onderhavig plan voortvloeit. Daarnaast is met aanvrager een anterieure overeenkomst gesloten.

Risico's

Geen, er heeft een planschadeonderzoek plaatsgevonden waaruit is gebleken dat er geen planschade uit onderhavig plan voortvloeit.

Communicatie en realisatie

Ter inzage legging na vaststelling door de raad: Witte Weekblad, RO-online en Staatscourant

Roelofarendsveen, (datum b&w-besluit)

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

De raad van de gemeente Kaag en Braassem;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. ;

gelet op het bepaalde in 3.1, 3.2 en 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

4. het bestemmingsplan Weteringpad 35 te Woubrugge vast te stellen;
5. instemmen met de beantwoording van de zienswijze;
6. geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de
raad van de gemeente Kaag en Braassem
gehouden op 14 oktober 2013

de griffier,
drs. B.S.M. Sepers

de voorzitter,
mr. K.M. van der Velde-Menting

Inhoudelijke behandeling

De ingediende zienswijzen worden in het navolgende beantwoord. De zienswijzen leiden tot een gedeeltelijke aanpassing van de planregels en de plankaart.

1 Zienswijze 1:	
1.1 Ten onrechte wordt in de inspraakreactie er van uitgegaan dat het gehele perceel in het huidige bestemmingsplan mocht worden bebouwd terwijl dat geen realistisch beeld is. 1.2. Onderhavig plan leidt tot een sterke beperking van uitzicht, licht en zoninval;	Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt bekeken of naar aanleiding van de planontwikkeling een aanzienlijke waardevermindering van naastgelegen percelen plaats kan vinden. Hierbij wordt gekeken naar de vigerende bepalingen in het bestemmingsplan en welke bouwmogelijkheden er heden mogelijk zijn. Onderhavige ontwikkeling wordt door het bevoegd gezag gekenmerkt als een ontwikkeling die binnen de kaders van het gemeentelijke beleid valt en waarbij voldaan wordt aan een 'goede ruimtelijke ordening'. In dit kader is de vraag of de huidige bebouwingsmogelijkheden realistisch zijn weinig relevant voor de vraag of onderhavige ontwikkeling wenselijk en ook realiseerbaar is. In het huidige bestemmingsplan is onderhavig perceel bestemd als bedrijfsdoeleinden met als subbestemming Scheepsreparatie tot milieucategorie 4.1 (B(2)sr). Aangezien gebouwen binnen het bouwvlak mogen worden opgericht, dan wel in het bestemmingsvlak indien geen bouwvak is opgenomen, geldt voor onderhavig perceel dat deze geheel mag worden bebouwd met uitzondering van de gronden B (z). Ter plaatse van deze bestemming zijn loodsen met een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter toegestaan. De hoogte mag worden overschreden door dakkapellen, hellende dakvlakken en topgevels met maximaal 5 meter ten opzichte van de goothoogte. In dit kader bedraagt de feitelijke maximale bouwhoogte in kwestie maximaal 12 meter. Het huidige bestemmingsplan kent dus zeer uitgebreide bouwmogelijkheden. In dit voorliggende bestemmingsplan worden deze bouwmogelijkheden beperkt. Daarbij zal de grote loods verwijderd worden en het perceel opnieuw worden ingericht hetgeen leidt tot een ruimtelijk kwalitatief verbeterende locatie. Betrokkene stelt dat onderhavig plan leidt tot een beperking van uitzicht, licht en zoninval. Deze stelling is niet nader onderbouwd. Betrokkene is woonachtig op het perceel dat 13 meter gelegen is van de huidige bedrijfsbebouwing. Niet is in te zien in hoeverre onderhavige ontwikkeling zal leiden tot een verslechtering van uitzicht, licht en zoninval. Zogezegd, de meest dichtbij gelegen bebouwing is immers gelegen op 13 meter afstand, waarbij op dit moment hoger gebouwd mag worden dan in het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast mag in de vigerende bestemming de jachthaven geheel bebouwd worden. Niet is in te zien dat onderhavige ontwikkeling voor een verslechterde situatie van betrokkene zou leiden.

	Ten aanzien van eventuele schaduwwerking zijn aanvullend nog schaduwtekeningen opgesteld uitgaande van de huidige bebouwingsmogelijkheden en de toekomstige bebouwingsmogelijkheden. De conclusie die daaruit kan worden getrokken is dat er ten aanzien van de schaduwwerking nagenoeg geen verschil zal optreden ten opzichte van bebouwing die op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.
1.3. De hoogte van de bedrijfswoning is onacceptabel en sluit niet aan bij het bebouwingsbeeld aan de Woudwetering en is daarmee stedenbouwkundig niet aanvaardbaar;	De hoogte van de te realiseren bedrijfswoning is gezien de huidige toegestane hoogte niet onacceptabel. Betrokkene gaat dan ook voorbij aan bestaande rechten in het vigerende bestemmingsplan. Overigens heeft betrokkene ook in zijn zienswijze niet gesteld in hoeverre deze hoogte als onacceptabel moet worden aangemerkt. De toekomstige bestemming betreft een jachthaven zodat een hoogte van maximaal 10 meter voor bedrijfsgebouwen niet onredelijk is. Hierbij opgemerkt dat omliggende percelen ook niet grote overlast daarvan zullen ondervinden qua zonlicht, daglichttoetreding en uitzicht.
1.4. Het huidige bestemmingsplan geeft genoeg bouwmogelijkheden voor uitbreiding van de jachthaven.	Onderhavige ontwikkeling is door aanvrager voorgesteld en het college heeft gezien het belang van recreatie en jachthavens binnen de gemeente alsmede het belang van verbetering van de water-land relatie onderhavig plan als wenselijk aangemerkt. Dat het huidige bestemmingsplan genoeg bouwmogelijkheden zou kennen doet niets af aan de wenselijkheid van onderhavige ontwikkeling. Daarnaast meent het bevoegd gezag dat de beperking van de huidige rechten alsmede de verlaging van de toegestane milieucategorie wenselijk is voor de omgeving. Het algemeen belang is met het voorliggende bestemmingsplan ook gediend.
1.5. Een tweede bedrijfswoning is in strijd met het provinciaal beleid (Verordening Ruimte).	Onderhavige locatie ligt binnen de rode contour zodat de Provinciale Verordening niet bepaalt dat een tweede bedrijfswoning niet mogelijk zou zijn. Daarnaast wordt de huidige bedrijfswoning ombestemd in een burgerwoning dus is in onderhavige planontwikkeling sprake van 1 bedrijfswoning en niet 2.
1.6. Onderhavige ontwikkeling leidt tot een aanzienlijk vermogen van initiatiefnemer en niet met het rendabel maken van de jachthaven.	Onderhavige ontwikkeling wordt door het bevoegd gezag gekenmerkt als een ontwikkeling die binnen de kaders van het gemeentelijke beleid valt en waarbij voldaan wordt aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Het gevolg dat initiatiefnemer daarmee mogelijk wordt verrijkt is daarbij van ondergeschikte betekenis. Daarnaast stelt het bevoegd gezag zich op het standpunt dat vanwege het verdwijnen van de bedrijfsbestemming met een hoge milieucategorie en de ruime bebouwingsmogelijkheden die heden zijn toegestaan dat onderhavige ontwikkeling in het kader van het algemeen belang als wenselijk moet worden aangemerkt.

1.7. Er bestaat strijdigheid met de MRSV 2025; 1.8. De realisering van de woningen in de jachthaven wordt als reden voor de inkomstenbron gebruikt om de jachthaven te kunnen uitdiepen terwijl uitdieping niet noodzakelijk is; 1.9. Uit de regels blijkt niet de vastgestelde norm van een halve parkeerplaats per ligplaats en twee parkeerplaatsen per woning. 1.10. Het aantal ligplaatsen is heden onduidelijk waardoor het ook onduidelijk is of aan de parkeernorm zal kunnen worden voldaan. 1.11. Onderhavige ontwikkeling voldoet niet aan de 30-meter richtlijn uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. 1.12. Er bestaat strijdigheid met de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering.	Bij het nemen van dit besluit zijn de belangen van omwonenden meegenomen. Hierbij wordt verwezen naar het gestelde onder 1.2 Gelet op de beperkte gevolgen voor de naastgelegen percelen blijkt dan ook uit de planschaderisicoanalyse dat de kans op planschade niet aanwezig is. In dit kader is ook niet in te zien dat betrokkene nadeel zal ondervinden van onderhavige ontwikkeling. Het bevoegd gezag is van mening dat onderhavig plan juist in overeenstemming is met de MRSV2025. Uit de MRSV2015 blijkt dat woningbouw voor Woubrugge voorzien wordt en woningbouw niet wordt afgeremd zoals bij andere kernen het geval is (bijvoorbeeld Hoogmade). Dat op grond van de MRSV2025 woningbouw in Woubrugge niet mogelijk zou zijn is dan ook onjuist. Dit betreft een uitvoeringskwestie en heeft geen betrekking op de opstelling van onderhavig bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan dient te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, hetgeen in kwestie het geval is. Nu het plan in overeenstemming is met het beleid bestaan er voor het gemeentebestuur geen beletselen om aan het plan uitvoering te geven. De planregels zijn naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. In totaliteit zullen 43 ligplaatsen worden gerealiseerd. Aangezien de regels bepalen dat per ingenomen ligplaats en parkeerplaats van 0,5 verzekerd zal moeten zijn zal een eventuele uitbreiding van ligplaatsen ook tot een hogere parkeernorm leiden. E.e.a. is op grond van het bestemmingsplan eenvoudigweg handhaafbaar. Ten aanzien van de milieuzonering hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden welke door de Omgevingsdienst West-Holland zijn getoetst. Gebleken is dat ondanks het feit dat van de afstanden wordt afgeweken er geen milieutechnische beletselen zijn om onderhavige ontwikkeling niet toe te staan. In dit verband wordt verwezen naar paragraaf 4.2.3 van de toelichting. Daarnaast is in het bestemmingsplan een nadere aanduiding op de plankaart ingetekend waar het onderhoud van boten moet plaatsvinden. De vrijstellingsbevoegdheid die in het plan is opgenomen leidt er toe dat bebouwing enkel kan plaatsvinden zodra voldoende is aangetoond dat de waterkering niet onevenredig door bebouwing zal worden geschaad. Hier gaat een onderzoek en een advies van het
--	---

		Hoogheemraadschap aan af. Onderhavige vrijstelling heeft dus geen betrekking op de vraag of er gebouwd kan worden maar op welke wijze gebouwd kan worden en daarmee de waterkering en de daarmee gediende belangen niet worden geschaad.
2	Zienswijze 2	Gemeentelijke beantwoording
	2.1. Onderhavige ontwikkeling veroorzaakt naar mijn mening als buurtbewoner zijnde geen geluidsoverlast.	Deze zienswijze wordt als kennisgeving aangenomen.
3	Zienswijze 3	Gemeentelijke beantwoording
	3.1. In het verleden is er nimmer geluidsoverlast geweest .	Deze zienswijze wordt als kennisgeving aangenomen.
	3.2. Indien buitenopslag niet mogelijk zou zijn is ons bedrijf niet meer exploiteerbaar.	Buitenopslag wordt onder een nadere gebruiksbepaling toegestaan dus het is niet het geval dat buitenopslag in het bestemmingsplan niet toegestaan zou zijn.
4	Zienswijze 4	Gemeentelijke beantwoording
	4.1. In het verleden is grote geluidsoverlast in de kern van Woubrugge als gevolg van boten die met bestaande mast op een parkeerterrein wordt gestald. De geluidsoverlast werd veroorzaakt door de wind, de masten en stagen van de gestalde boten. Er dienen maatregelen te worden genomen om eventueel geluidsoverlast in de toekomst te voorkomen.	Gebleken is dat er zich in het verleden handavingskwesties hebben voorgedaan omtrent het geluid van klapperende en fluitende masten. Bij de melding van het Activiteitenbesluit worden er vaak maatvoorwetschriften voorgeschreven om het geluidsniveau te beperken. Handhaving van deze voorschriften is in de praktijk moeizaam gebleken omdat het geluidsniveau in de praktijk niet vast te stellen is. In kwestie kunnen binnen de jachthaven, naast het parkeerterrein waar zeiljachten op de kade kunnen worden gestald, burgerwoningen worden gerealiseerd. In dit kader is in het bestemmingsplan een nadere gebruiksregel opgenomen ten behoeve van boten met masten welke opgeslagen zijn op de parkeerplaats. Opslag van boten op het land geeft immers de grootste mogelijke geluidsoverlast. Door het opnemen van een gebruiksvoorschrift wordt mogelijke overlast bestemmingsplanttechnisch zo veel mogelijk beperkt. De planregels zijn op dit punt aangepast.