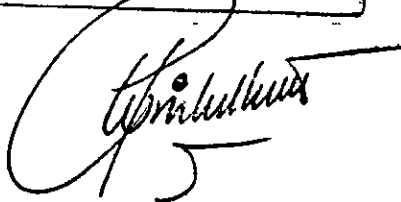


GEMEENTE WARMOND

TOELICHTING, behorende bij het bestemmingsplan
"Bedrijventerrein Veerpolder".

Vastgesteld door de raad bij besluit van 29 mei 1997.

Behoort bij besluit van de raad der gemeente Warmond d.d. 29 MEI 1997 nr. 1997/35 Mij bekend, de Secretaris,



Bureau Froger en Meijsing

Typ.: 27-09-1989

Gew.: 07-12-1990

Gew.: 23-10-1991

Gew.: 12-12-1991

Gew.: 10-01-1994

Gew.: 18-06-1996

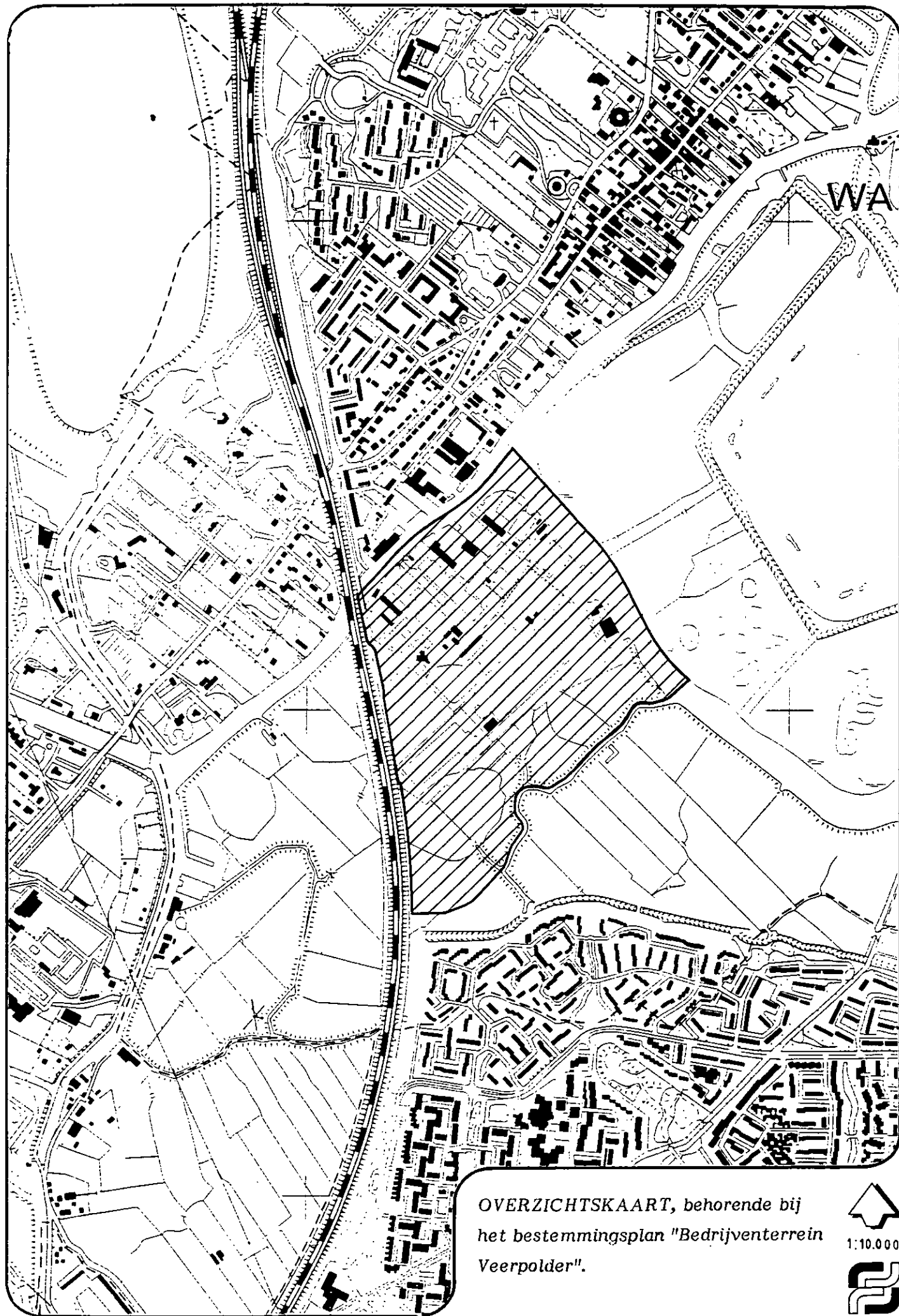
Gew.: 02-08-1996

Gew.: 18-04-1997

INHOUD

Blz.

1.	ALGEMEEN	1.
2.	RECREATIEVE ONTWIKKELINGEN	4.
3.	MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	5.
3.1.	Bodemkwaliteit	5.
3.2.	Geluidhinder	5.
4.	PLANOPZET	6.
5.	OVERLEG EN INSPRAAK	8.
5.1.	Overleg ex artikel 10 van het BRO'85	8.
5.2.	Inspraak	8.
Bijlage. Eindverslag inspraakprocedure d.d. 14 maart 1996		
Overleg ex artikel 10 BRO'85 en inspraak bestemmingsplan		
"Veerpolder", Warmond		



OVERZICHTSKAART, behorende bij
het bestemmingsplan "Bedrijventerrein
Veerpolder".



1. ALGEMEEN.

Het gebied, dat betrokken is bij het onderhavige bestemmingsplan is gelegen binnen het gebied van het bestemmingsplan "Zuid". De eerste herziening van het bestemmingsplan "Zuid" had eveneens betrekking op het onderhavige gebied.

Het bestemmingsplan "Zuid" had ten aanzien van het onderhavige gebied de volgende doelstellingen:

- uitbreiding van het bestaande industrieterrein ten behoeve van reeds in Warmond gevestigde bedrijven;
- regeling van de bestaande jachthaven; voorzien in een nieuwe jachthaven van ca. 5 ha als voorziening voor de sanering in het buitengebied.

De eerste herziening voorzag in de volgende punten:

- regionaal fietspad langs de spoorlijn;
- tennishal en andere recreatieve voorzieningen (zaalsport);
- wijziging in het wegtracé;
- wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van de jachthaven inclusief parkeeraccommodatie;
- herziening van de maatvoering e.d.

Deze "tweede herziening" heeft enerzijds tot doel de eerste herziening op onderdelen aan te passen en anderzijds ontwikkelingen die vanaf 1981 hebben plaatsgehad in een bestemmingsplanregeling onder te brengen. Gezien het eigen karakter van het gebied is gekozen voor een eigen bestemmingsplan regime.

De aanpassingen van het onderhavige plan ten opzichte van de voorgaande regeling betreffen de volgende drie punten:

- a. aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de beslissing van Gedeputeerde Staten over de voorgaande eerste herziening;
- b. aanpassing van de bestemming "Bedrijven";
- c. aanpassing van bestemmingsgrenzen aan de feitelijke situatie.

Ad. a. Beslissing Gedeputeerde Staten.

Bij besluit van 25 augustus 1981 hebben Gedeputeerde Staten de eerste herziening van het bestemmingsplan "Zuid" gedeeltelijk goedgekeurd. Goedkeuring is voornamelijk onthouden aan de meest zuidelijk geprojecteerde bestemming "Recreatie zaalsport" (Rz), niet vanwege feitelijke bezwaren tegen deze bestemming of de plaats ervan, maar omdat de gemeenteraad op 25 juni 1981 een voorbereidingsbesluit had genomen tot herziening van dit plandeel. Het voorbereidingsbesluit stond in relatie met de bouw van drie bedrijfswoningen. Twee van deze woningen waren bestemd voor de houthal,

de derde voor het tennis- en squashcentrum. Tegen het aantal dienstwoningen verzette het bestemmingsplan zich niet, echter wel tegen de wens van belanghebbenden om de bedrijfswoning voor het tennis- en squashcentrum naast de twee andere bedrijfswoningen te bouwen op gronden met de bestemming "Bedrijven". Omdat het uit planologisch en sociaal oogpunt alleszins aanvaardbaar voorkwam om deze drie woningen naast elkaar te bouwen, heeft het gemeentebestuur een verklaring van geen bezwaar bij Gedeputeerde Staten aangevraagd, welke verklaring bij besluit van 9 juni 1981 is afgegeven.

Ad. b. Bestemming bedrijven.

De bij besluit van 25 augustus 1981 door Gedeputeerde Staten (gedeeltelijk) goedgekeurde eerste herziening biedt de mogelijkheid om een gedeelte van de geprojecteerde bestemming "Bedrijven" te wijzigen in de bestemming "Recreatie-watersport" ter uitbreiding van de jachthavencapaciteit van de Koninklijke watersportvereniging De Kaag. De ontwikkelingen hebben er thans toe geleid dat deze wijzigingsbevoegdheid niet meer noodzakelijk is. De gronden met de bestemming "Bedrijven", grenzend aan het terrein van de watersportvereniging, zijn geschikt gemaakt voor vestiging van kleine bedrijven. De wijzigingsbevoegdheid, die bij de eerste herziening was ingebracht door een regeling in de voorschriften en door een wijzigingsras-ter op de plankaart, komt hierdoor te vervallen. Omdat die wijzigingsbevoegdheid zich uitstrekt over twee afzonderlijke gebieden, en onderverdeeld is in twee met elkaar samenhangende wijzigingsbevoegdheden, moet ook dat tweede gebied in de herziening worden betrokken.

Een andere noodzakelijke aanpassing in dit verband betreft de regeling van bestemming "Bedrijven". In het oorspronkelijke plan is de bedrijfsbestem-ming beperkt tot "plaatselijke" bedrijven. Deze beperking is inmiddels achterhaald. De potentiële vraag in verband met verplaatsing van bedrijven vanuit de bebouwde kom was - na verplaatsing van houthandel Dekker - te gering in verhouding tot het nog uit te geven terrein. Mede gelet op het wegvallen van de Koninklijke watersportvereniging De Kaag als potentiële gegadigde, kwam derhalve bij handhaving van de beperking tot plaatselijke bedrijven, de "economische uitvoerbaarheid" van het plan in het gedrang. Er was derhalve alleszins reden, om de beperking tot plaatselijke bedrijven op te heffen. Ten einde te voorkomen, dat daardoor bedrijfsvestigingen zouden moeten worden toegelaten die in verband met de ligging van het industrieterrein ten opzicht van de (woon-)omgeving niet aanvaardbaar zijn, is de zogenaamde Staat van Inrichtingen als toetsingsinstrument toegevoegd. Bedrijven die blijkens deze Staat zijn ingedeeld in de categorieën 4 en 5 dienen te worden geweerd. Voorts is het in verband met de inwerkingtreding

van het hoofdstuk industrielawaai situaties van de Wet Geluidhinder noodzakelijk de voormalige zogenaamde categorie A-inrichtingen uit te sluiten.

Tenslotte is op 22 mei 1995 met behulp van een vrijstelling ex. artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vergunning verleend voor de bouw van een (notaris)kantoor bij de ingang van het bedrijventerrein. Allereerst spelen hier ruimtelijke overwegingen een rol in de zin dat uit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit een kantoorfunctie op de plek een positieve invloed heeft. Voorts wordt overwogen, dat binnen de bebouwde kom van Warmond voor kantoorfuncties geen ruimte aanwezig is. Voor het overige is de regeling uit de Nota Planbeoordeling 1995 ten aanzien van kantoorfuncties op bedrijventerreinen overgenomen. Voor de goede orde wordt nog opgemerkt, dat de omvang van het (notaris)kantoor beduidend minder is dan de Nota Planbeoordeling aan kantoorfuncties als onderdeel van bedrijf toestaat.

Ad. c. Feitelijke situatie.

Bij de uitvoering van het bestemmingsplan is de ontsluitingsweg over de Warmonder Leede en het toegangspad naar het gemaal aan de Groote Sloot, enigszins anders aangelegd dan op het bestemmingsplan was aangegeven. Dit betekent dat ook de begrenzing van aangrenzende bestemmingen is gewijzigd. Middels deze herziening wordt één en ander aangepast aan de feitelijke situatie.

In de voorschriften van het bestemmingsplan zijn geen bepalingen opgenomen die de afstand van gebouwen regelen ten opzichte van de erfscheiding. Het opnemen van dergelijke bepalingen bij de bestemmingen sportieve recreatie c.q. bedrijven wordt alsnog wenselijk geacht, teneinde gelijke maten te kunnen hanteren voor de belanghebbenden.

2. RECREATIEVE ONTWIKKELINGEN.

Aangrenzend aan het tennis- en squashcentrum zijn tennisbanen tot stand gekomen; deze zijn vooruitlopend op de planherziening, gerealiseerd. Een verklaring van geen bezwaar is door Gedeputeerde Staten bij besluit van 21-02-1984 afgegeven. Geïntegreerd binnen het centrum is een zwembad gerealiseerd evenals horecavoorzieningen.

In het gebied tussen de tennisbanen en de Holle Mare is een landijsbaan gerealiseerd. Deze voorziening werd passend geacht in de dagrecreatieve functie van het gebied. Ook hiervoor is een verklaring van geen bezwaar afgegeven door Gedeputeerde Staten. Voorts is er door de gemeente medewerking verleend aan de realisering van een zogenaamde driving-range (oefengolfbaan) en aan de inrichting van een snookercentrum en een sauna.

3. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN.

3.1. Bodemkwaliteit.

Het onderliggend plan gaat uit van conservering. Het huidige beleid van de gemeente ten aanzien van de bodemkwaliteit berust op de zorgplicht voortkomend uit de Wet bodembescherming. De huidige bedrijven binnen het plangebied zijn alle voorzien van een geldige en dekkende milieuvergunning op grond van de Wet Milieubeheer. Bij eventuele gebruiks- c.q. bestemmingswijziging wordt bij de dan aan de orde zijnde vergunningswijziging een onderzoek naar de bodemkwaliteit geëist. Dit beleid impliceert, dat gaandeweg inzicht wordt verkregen in mogelijk aanwezige verontreinigingen. Voorts wordt de veroorzaker van de verontreinigingen aansprakelijk gesteld voor de consequenties.

Recentelijk is het een en ander aan de orde geweest op het terrein van Jeanneau Nederland B.V., op het terrein van Padox b.v. en op het terrein van Dekker Tennis Warmond. De uitgevoerde bodemonderzoeken hebben uitgewezen, dat voor de terreinen van Padox b.v. en Dekker Tennis Warmond geen nadere onderzoeken noodzakelijk zijn.

Op het terrein van Jeanneau B.V. zijn ernstige verontreinigingen (PAK, minerale olie en zware metalen) geconstateerd. Als bron van de aangetroffen verontreiniging spelen mogelijk twee zaken een rol. Allereerst komen over het gehele terrein puin-, kolengruis en sintelresten voor. Voorts is voor 1975 op de lokatie een baggerbedrijf aanwezig geweest, waarbij opslag van baggerspecie heeft plaatsgehad, waarschijnlijk zonder dat hiervoor beschermende maatregelen zijn getroffen. Voor het definitief vaststellen van de saneringsurgentie is een tweede fase nader onderzoek noodzakelijk.

Voorts is een apart onderzoek verricht naar verontreiniging met minerale olie op een gedeelte van het terrein ter plaatse van de afsputplaats behorende bij Jeanneau. Het bodemrapport stelt, dat het actuele verspreidingsrisico van de verontreiniging van dien aard is dat er sprake is van een urgent saneringsgeval. De saneringsprocedure wordt gevoerd volgens het protocol van de Wet bodembescherming.

3.2. Geluidhinder.

Op het terrein zijn op dit moment geen bedrijven werkzaam als bedoeld in artikel 41 Wet Geluidhinder. In de bestemmingsregeling worden voornoemde bedrijven uitgesloten. Zonering van het terrein, alsmede het instellen van een akoestisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

4. PLANOPZET.

Ten aanzien van het bedrijventerrein kan geconstateerd worden, dat de beschikbare terreinen zijn uitgegeven. Het één en ander betekent, dat het onderhavige plan in dat opzicht het karakter zal moeten dragen van een beheersregeling.

Het bovenstaande heeft voor de planopzet de volgende consequenties:

- legaliseren bestaande situatie (zie inventarisatiekaart);
- flexibiliteit ten behoeve van in gang gezette en nog te verwachten ontwikkelingen.

De hiervoor genoemde - recreatieve - ontwikkelingen geven aan dat er vrij veel dynamiek in het gebied aanwezig is, hetgeen het belang van goede flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan onderstreept. Het karakter van het gebied is daarbij op de eerste plaats van belang. Dit karakter laat zich als volgt omschrijven:

- watersportgebied;
- vestigingsplaats voor sportieve recreatievoorzieningen;
- vestigingsplaats voor bedrijven, welke veelal niet afhankelijk zijn van de ligging aan het water.

Eén van de belangrijkste potenties van het gebied is de ligging aan het water. De exploitatie van de waterpever ten behoeve van de watersport en de daarmee samenhangende voorzieningen, zoals havens, aanlegplaatsen en botenwerven ligt voor de hand. Daarnaast is de onmiskenbare ligging van het gebied in het stedelijk randgebied van belang met name voor de sportieve recreatievoorzieningen. De ontsluiting van het gebied door middel van een regionaal fietspad en de relatief nabije ligging van de toekomstige N.S.-halte Merenwijk is daarbij belangrijk.

Uitgaande van deze potenties en de huidige situatie is een zônering voor het gebied gemaakt, welke in hoofdlijnen aangeeft voor welke activiteit de gronden het meest geschikt zijn. Afgeleid van deze zonering zijn de bestemmingen in hoofdlijnen gelegd.

De flexibiliteit wordt ontleend aan het feit dat de zone voor watersportactiviteiten niet alleen de sportactiviteit herbergt, maar ook de daarvan afgeleide activiteiten en bedrijfsactiviteit. Het één en ander staat aangegeven in de beschrijving in hoofdlijnen, welke als onderdeel van de voorschriften het kader van het plan aangeeft. De zônering geeft een aantal gebieden aan met een dubbele potentie. In principe geeft de bestemming het huidige gebruik

weer. De andere potentie is realiseerbaar door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Ten aanzien van dienstwoningen is een vergelijkbare regeling getroffen. De bestaande woningen zijn via de beschrijving in hoofdlijnen als zodanig bestemd. Nieuwe dienstwoningen zijn slechts door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk. Van deze bevoegdheid kan pas gebruik gemaakt worden indien aangetoond wordt, dat de woning ter plaatse noodzakelijk is. Om misverstanden te vermijden zijn de bestaande dienstwoningen op de kaart aangegeven. In de toelichting is bovendien een lijst opgenomen met bedrijven, waar de dienstwoningen bijhoren.

Tenslotte spelen er binnen het plangebied een aantal waterschapsbelangen. Dat betreft allereerst de in het gebied gelegen waterschapskering, welke in het plan expliciet als zodanig is (mede)bestemd en voorts boezemwater, welke door middel van de bestemming "Water" is geregeld. Opgemerkt wordt dat voor het uitvoeren van werken in, op of over boezemwater naast mogelijke vergunningen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening c.q. de Woningwet ook vergunning van het Hoogheemraadschap is vereist.

5. OVERLEG EN INSPRAAK.

5.1. Overleg ex artikel 10 van het BRO'85.

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het BRO'85 zijn reacties ontvangen van de volgende instanties:

- De N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland, district Bollenstreek;
- Het Waterschap De Oude Rijnstromen;
- De Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland;
- De provinciale Planologische Commissie van de provincie Zuid-Holland;
- Het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
- Het Ministerie van Defensie, Dienst gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Zuid-Holland;
- Het Hoogheemraadschap van Rijnland.

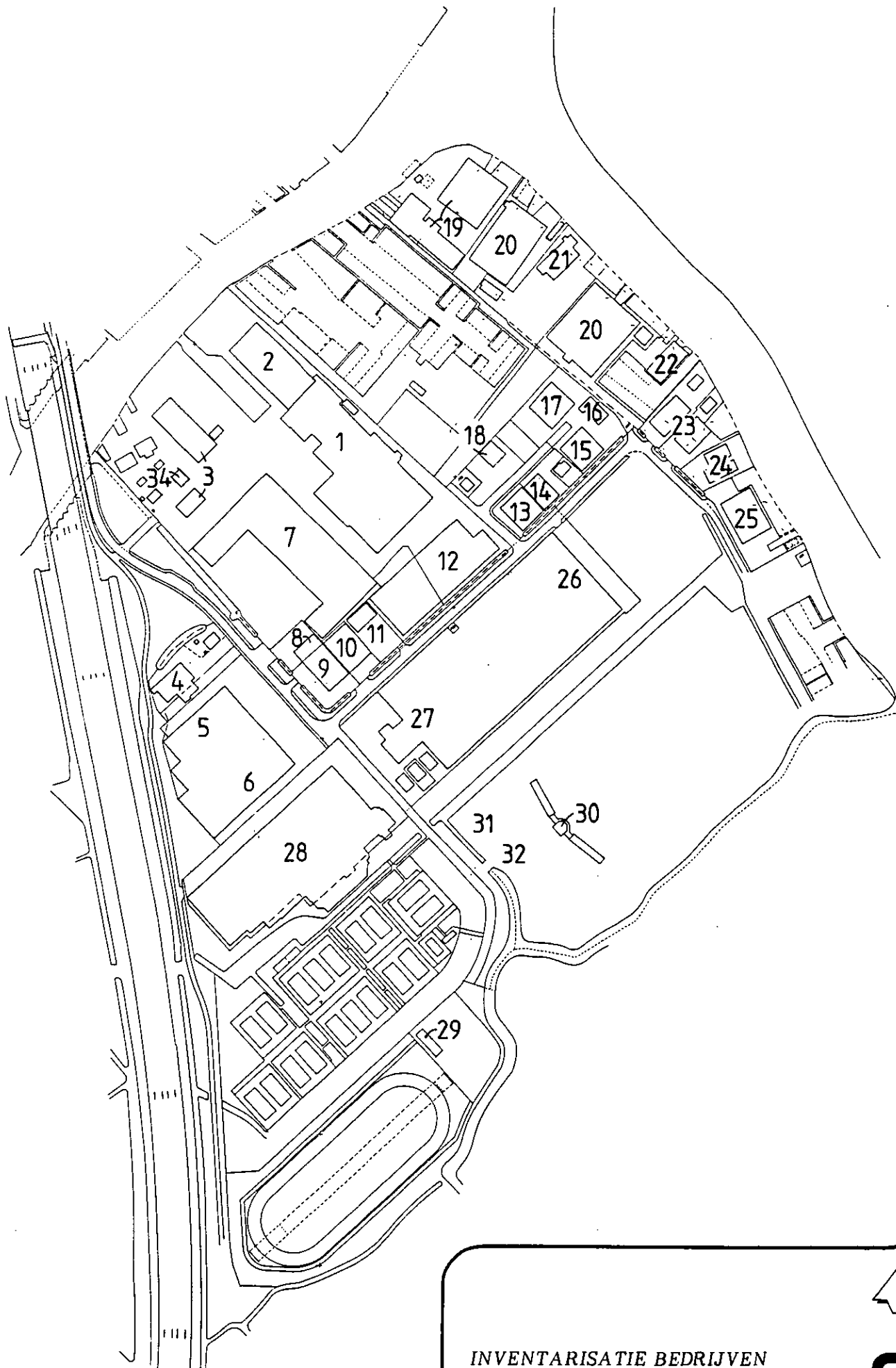
De N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland, alsmede het Ministerie van Defensie laten weten geen bemerkingen op het plan te hebben.

De bemerkingen van de overige instanties zijn beknopt weergegeven in de bij deze toelichting behorende bijlage. De bijlage bevat tevens het gebundelde commentaar op de reacties, alsmede het commentaar op de reacties uit de inspraakprocedure.

5.2. Inspraak.

Het eindverslag van de inspraakprocedure is in deze toelichting opgenomen. Zoals hiervoor is aangegeven is het commentaar op de reacties opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Uit deze bijlage blijkt tevens in hoeverre de reacties aanleiding hebben gegeven het voorontwerp van het plan te wijzigen.

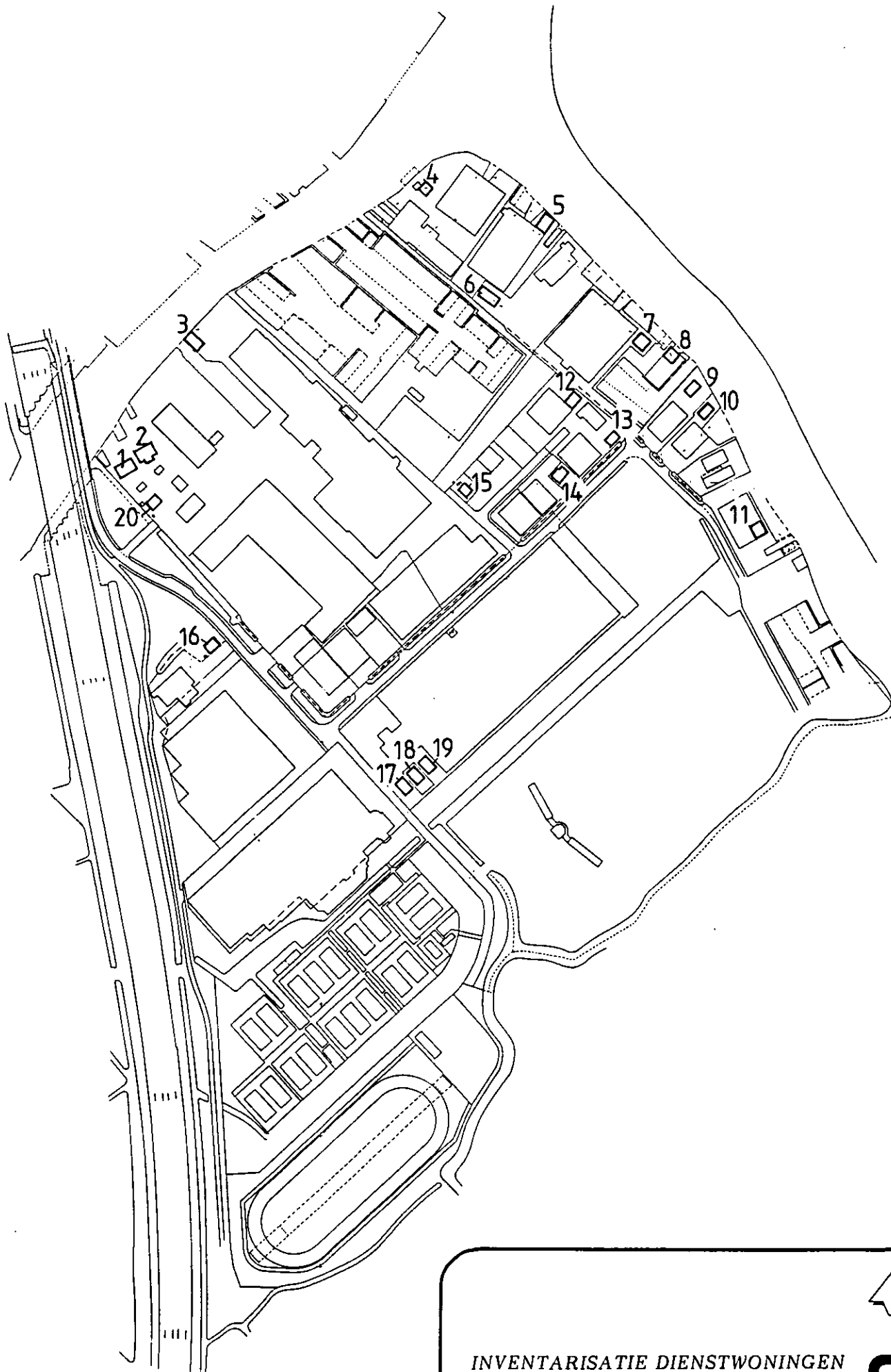
Bureau Froger en Meijsing
Typ.: 27-09-1989
Gew.: 07-12-1990
Gew.: 23-10-1991
Gew.: 12-12-1991
Gew.: 10-01-1994
Gew.: 18-06-1996
Gew.: 02-08-1996
Gew.: 18-04-1997



INVENTARISATIE BEDRIJVEN
kaartnr. WO 6-e



1. timmerfabriek
kunststofkozijnenfabriek
aannemersbedrijf
2. scheepsreparatiebedrijf
3. laboratorium
groothandel
4. sportschool
sauna
schoonheidssalon
5. groothandel
6. snookercentrum
rolstoelbaan
7. groothandel
8. groothandel
9. groothandel
10. reclame- en advertentie bureau
groothandel
11. groenvoorzieningenbedrijf
12. houtopslag
13. groothandel
14. aannemersbedrijf
15. groothandel
aannemersbedrijf
grafisch bedrijf
autoschadebedrijf
16. aannemersbedrijf
17. constructiebedrijf
18. transportbedrijf
19. scheepsbouw
20. overdekte ligplaats jachten
21. groothandel in jachten
22. mach. reparatiebedrijf
scheepsmotoren
23. verhuurbedrijf jachten
24. scheepsreparatie
25. jachthaven jachtbouw en
reparatiebedrijf
26. elektrische en elektronische
apparaten
27. houtschaverij- en zagerij
28. tenniscentrum
sportshop
restaurant
vergadercentrum
29. clubhuis
30. golfafslaggebouw
31. textieldrukkerij (aan huis)
32. gemaal
33. kantoor
34. verhuisbedrijf



INVENTARISATIE DIENSTWONINGEN
kaartnr. WO 6-f



Dienstwoningnr.	1	behoort	bij	bedrijfsnummer	1
"	2	"	"	"	1
"	3	"	"	"	2
"	4	"	"	"	18
"	5	"	"	"	19
"	6	"	"	"	20
"	7	"	"	"	19
"	8	"	"	"	21
"	9	"	"	"	22
"	10	"	"	"	22
"	11	"	"	"	25
"	12	"	"	"	16
"	13	"	"	"	15
"	14	"	"	"	13
"	15	"	"	"	17
"	16	"	"	"	4
"	17	"	"	"	26
"	18	"	"	"	27
"	19	"	"	"	26
"	20	"	"	"	34

BIJLAGE.

Eindverslag inspraakprocedure d.d. 14 maart 1996
Overleg ex artikel 10 BRO'85 en inspraak
bestemmingsplan "Veerpolder", Warmond.



Eindverslag van de inspraakprocedure inzake het voorontwerp van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Veerpolder" (artikel 7 Inspraakverordening)

Ingevolge het op 14 februari 1995 vastgestelde inspraakprocedurebesluit heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Veerpolder" van 23 februari tot en met 22 maart 1995 voor een ieder ter inzage gelegen op de sector Grondzaken van het gemeentehuis, na voorafgaande publikatie in De Warmonder en het Leidsch Dagblad, alsook op de in de gemeente gebruikelijke wijze. Gedurende deze periode konden de insprekers, t.w. ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen, schriftelijk bij hun college op het voorontwerp reageren.

Voorts is er op 14 maart 1995 een openbare bijeenkomst gehouden, tijdens welke de insprekers in de gelegenheid werden gesteld hun mening omtrent het voorontwerp mondeling kenbaar te maken en daarover met het gemeentebestuur van gedachten te wisselen.

Van de mogelijkheid tot schriftelijk reageren is gebruik gemaakt, evenals van de mogelijkheid tot mondeling reageren tijdens de eerderbedoelde bijeenkomst. Van deze bijeenkomst is een afzonderlijk verslag opgemaakt. Daarnaast hebben er met één der insprekers nadere gesprekken plaatsgehad.

De reacties van de insprekers zijn beknopt weergegeven in de bijlage van dit verslag. Deze bijlage wordt gevormd door het gebundelde commentaar op de reacties uit het overleg, bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, en de inspraakprocedure. Daaruit blijkt eveneens of en in hoeverre de reacties ons aanleiding hebben gegeven te besluiten tot wijziging van het voorontwerp.

Warmond, 1 mei 1996.

Burgemeester en Wethouders van Warmond,
de secretaris, de burgemeester,

G.H.M. Winkelhorst

G.W. van der Wel-Markerink

P.S.

Ingevolge artikel 12, tweede lid, sub c, van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 dient dit eindverslag, tevens aan te merken als rapportering, bedoeld in artikel 6^a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, deel uit te maken van de toelichting op het onderhavige bestemmingsplan.

OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO'85 EN INSPRAAK BPL. VEERPOLDER, WARMOND.

I. Op verzoek van **PPC, Rijnland en De Oude Rijnstromen**:

- * Plankaart aanvullen met waterkering;
- * Voorschriften aanvullen (en vernummeren) aldus:

ARTIKEL 5. WATERKERING.

Bestemming.

1. De op de plankaart voor "Waterkering" aangewezen gronden zijn onverminderd het bepaalde in de artikelen 6, 7, 9, 11, 12 en 14 primair bestemd voor waterkerende werken, zoals kaden.

Bouwwerken.

2. De bouw van bouwwerken, voorzover toegestaan krachtens de bepalingen in de artikelen 6, 7, 9, 11, 12 en 14, op de in lid 1 bedoelde gronden is slechts toegestaan indien het één en ander niet in strijd is met waterkeringsbelangen, terzake waarvan Burgemeester en Wethouders vooraf advies inwinnen bij het waterschap De Oude Rijnstromen.

II. Aangaande de opmerking van **PPC en Rijkswaterstaat** aangaande het verbod tot zelfstandige kantoorfuncties en het beperken van kantooroppervlak tot 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 2000m² het volgende:

- * via de staat van inrichtingen staat het ontwerp de vestiging van kantoorfuncties bij recht toe met name vanwege het geplande notariskantoor.
- * tegemoetkoming aan het bezwaar (onontkoombaar gezien de hardheidsaanduiding G1) betekent aanpassing van de Staat van Inrichtingen, in de zin dat de sbi-codes 63/64, 76 excl. 21 en .3, 83 en 84 uit de staat verwijderd dienen te worden.
- * daarnaast dient de beschrijving in hoofdlijnen aangevuld te worden met een lid, waarin de beperking van de kantoorfuncties volgens genoemde maatvoering geregeld wordt, tevens kan indien de toezegging aangaande het kantoor gestand wordt gedaan een uitzondering worden opgenomen:

Het uitoefenen van kantoorfuncties is slechts als onderdeel van de conform het gestelde onder a toegestane bedrijfsactiviteiten toegestaan, waarbij per bedrijfsperceel niet meer dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 2000 m² als zodanig in gebruik mag zijn. Een uitzondering op het hiervoor gestelde betreft de gronden, die op de plankaart met de letter K zijn aangeduid, alwaar de vestiging van een kantoorfunctie is toegestaan.

- * het kantoor als zodanig dient in de toelichting gemotiveerd te worden:
 - ruimtelijk belangrijk bij de ingang van het gebied;
 - qua omvang beperkt: in ieder geval minder dan hetgeen als aanverwante activiteit wordt toegestaan;
 - gebrek aan ruimte in de bebouwde kom.

- * artikel 7 lid 3 (nieuwe nummering) aanvullen met een verbod voor kan-
toordoeleinden voorzover de beschrijving in hoofdlijnen deze niet toe-
staat.
- III. Aan het verzoek van **Rijnland** om in de bestemmingsomschrijving bij artikel 12
WATER op te nemen dat de gronden ook bestemd zijn voor de waterhuishou-
ding kan tegemoet worden gekomen, alhoewel dit gezien de bestemming voor
boezem- en polderwater niet echt noodzakelijk is.
- IV. Het verzoek van **Rijnland** om in de voorschriften op te nemen, dat er voor
alle werken in, op of over boezemwater vergunning van het hoogheemraad-
schap is vereist heeft noch met de wet RO noch iets met de Woningwet van
doen en is in dit kader dan ook overbodig. Overwogen kan worden om in
hoofdstuk 3 van de toelichting zowel een alinea te wijden aan de water-
schapsbelangen inclusief een zinsnede met betrekking tot de hier genoemde
vergunning.
- V. Plaats van de oeververbinding over de Holle Mare kan overeenkomstig de
opmerking van **Rijnland** gewijzigd worden.
- VI. Aan het verzoek van de **PPC** om aandacht te besteden aan de bodemkwaliteit
is tegemoet gekomen in die zin, dat het gemeentelijk beleid in dat opzicht is
uiteengezet en dat voorts het resultaat van een aantal recent uitgevoerde
bodemonderzoeken is weergegeven;
- VII. Aan het verzoek van de Kamer van Koophandel naar een uitbreiding van met
name passantenplaatsen wordt in het plan in principe reeds voldaan: Het
plan verzet zich niet tegen een initiatief in deze.
- VIII. Het verzoek van de heer Juffermans om voor overdekte botenligplaatsen een
hoger bebouwingspercentage toe te staan is niet onlogisch; bedrijfnr. 20 op
de inventarisatiekaart is in wezen ook een overdekte jachthaven met een
bebouwingspercentage van 80%; een aangepaste regeling voor dit soort
bebouwing is in het betreffende artikel 5 lid 2 eenvoudig op te nemen;
bedrijfnr. 20 kan dan ook in de bestemming Sportieve recreatie en bedrijven
worden opgenomen.
De ligging van de bedrijfswoning van Juffermans kan worden aangepast.
- IX. Naar aanleiding van een verzoek van Padox b.v. zal een gedeelte van de
bestemming "Bedrijven", waarbinnen dit bedrijf is gevestigd, worden
opgenomen in de zone "watersportactiviteiten" op kaartnr WO 6-a. Hierdoor
wordt de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke
Ordening, zoals nader omschreven in artikel 17 van de planvoorschriften, op
dit gebied van toepassing.

Bureau Froger en Meijsing
Typ.: 06-06-1995
Gew.: 26-03-1996
Gew.: 02-08-1996