

Reactienota vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Haven- en strandgebied

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Haven- en strandgebied heeft vanaf 26 oktober tot en met 6 december 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) het voorontwerp bestemmingsplan naar verschillende instanties gestuurd.

Vooroverlegreacties

Gedurende de reactietermijn zijn er 3 reacties ontvangen. Deze reacties zijn kort samengevat en voorzien van een beoordeling.

1. VROM-Inspectie (Postbus 16191, 2500 BD Den Haag)

Reactie 1.1

Rijkswaterstaat dient betrokken te worden bij de voorbereiding van het betreffende bestemmingsplan.

Beoordeling 1.1

Op 26 januari 2012 heeft nader overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat, contactpersoon mevrouw A. van Stralen. De conceptwaterparagraaf ten behoeve van het ontwerp bestemmingsplan zal met Rijkswaterstaat als waterbeheerder voor dit gebied worden afgestemd.

Reactie 1.2

Actualiseer diverse paragrafen in het bestemmingsplan met betrekking tot de nationale beleidsplannen. Ter plaatse van het Wolderwijd vigeert het Nationaal Waterplan in plaats van de Nota Ruimte. De informatie van de Kaderrichtlijn Water is niet geactualiseerd en het Beheerplan Rijkswateren en de stroomgebiedbeheersplannen zijn in december 2009 vastgesteld.

Beoordeling 1.2

De betreffende paragrafen worden geactualiseerd.

Reactie 1.3

Door de buitendijkse ligging van het plangebied is Rijkswaterstaat de waterbeheerder. De belangen van Rijkswaterstaat moeten daarom via het watertoetsproces geborgd worden. Rijkswaterstaat dient daarom als waterbeheerder in de waterparagraaf opgenomen te worden.

Beoordeling 1.3

Rijkswaterstaat zal in de waterparagraaf als waterbeheerder worden opgenomen. Zie ook beoordeling 1.1.

Reactie 1.4

In de Aanloophaven gaan allerlei ontwikkelingen plaatsvinden. Wanneer sprake van inpoldering is, is er sprake van een kleinschalige buitendijkse

ontwikkeling. Per gemeente kan slechts 5 ha benut worden voor ontwikkelingen waarbij sprake is van inpoldering.

Beoordeling 1.4

Binnen de aanloophaven vindt geen inpoldering plaats, de grootte van het oppervlaktewater blijft gelijk. De locatie waar bebouwing mogelijk is, is op dit moment grasveld. Er is sprake van een sinds 1986 opgenomen mogelijkheid tot bebouwing middels een uit te werken bestemming voor centrum en woondoeleinden.

Reactie 1.5

De onderstaande tekst ziet de VROM-Inspectie graag overgenomen in de waterparagraaf: Formeel heeft Rijkswaterstaat geen bevoegdheden om veiligheidseisen te stellen aan buitendijkse ontwikkelingen. Hiermee samenhangend acht Rijkswaterstaat zich dus op voorhand ook niet verantwoordelijk voor eventuele schade (aan nieuwe ontwikkelingen) die in het buitendijks gebied wordt geleden en ook niet voor de veiligheid van het buitendijkse gebied. Eventuele initiatiefnemers dienen zich bewust te zijn van het overstromingsrisico in het buitendijks gebied.

Beoordeling 1.5

In de waterparagraaf zal opgenomen worden wat de veiligheidsnormen zijn voor het bestaande gebied en nieuwe ontwikkelingen. Het bepalen van de veiligheidsnorm is de bevoegdheid en verantwoordelijkheid van de provincie. Rijkswaterstaat is verantwoordelijk voor het peil. Bij een peilwijziging wordt een belangenafweging gemaakt en is daarbij een schaderegeling van toepassing. De genoemde bevoegdheden zijn voldoende duidelijk waardoor voorgestelde tekst niet in de toelichting opgenomen hoeft te worden.

2. Waterschap Zuiderzeeland (Postbus 229, 8200 AE Lelystad)

Reactie 2.1

Vanaf december 2005 berust de zorgplicht voor de buitendijkse regionale keringen (veiligheid in buitendijks gebied) bij Waterschap Zuiderzeeland. Het waterschap heeft op dit moment nog geen algemeen beleid om in het kader van de watertoets buitendijkse ontwikkelingen te beoordelen. Het waterschap is voornemens om op termijn in het 'Waterkader' ook op buitendijkse ontwikkelingen in te gaan.

Beoordeling 2.1

Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Reactie 2.2

De waterparagraaf gaat in op de binnenbescheringszone, de buitenbescheringszone en de buitendijkse gebieden. Graag duidelijk onderscheid maken in buitenbescheringszone en buitendijks gebied, omdat daarvoor niet dezelfde regels gelden.

Beoordeling 2.2

De waterparagraaf zal hierop worden aangepast.

Reactie 2.3

Het waterschap is verantwoordelijk voor het onderhoud en het beheer van de keringen voor die gebieden die door de provincie zijn aangewezen.

In dit kader, vanuit haar beheer taak, wil het Waterschap Zuiderzeeland duidelijkheid hebben over welk veiligheidsniveau gehanteerd zal worden voor de ontwikkelingen in de aanloophaven en het Woldstrand. Geadviseerd wordt om dit af te stemmen met provincie Flevoland.

Beoordeling 2.3

In de toelichting op het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat voor het buitendijkse gebied voor bestaande situaties de ondergrens van 1/10 per jaar geldt en dat voor nieuwe ontwikkelingen de ondergrens van 1/1000 per jaar geldt. De provincie is bezig deze normen te herzien. Op het moment dat nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden moet worden uitgegaan van de op dat moment geldende norm.

Reactie 2.4

Het verzoek om op de verbeelding de verschillende beschermingszones voor de kering, waarop de keur van toepassing is, op te nemen. Om zo recht te doen aan de informatie over de mogelijkheden en de onmogelijkheden van ruimtelijke ontwikkelingen.

Beoordeling 2.4

Beschermingszones hoeven niet op de plankaart te worden opgenomen. De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering ligt op gronden die vanuit het oogpunt van waterhuishoudkundige doeleinden beschermd moeten worden, in het bijzonder de waterkeringen met de daarbij vanuit de Keur voortvloeiende beschermingszone. Binnen de dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken (geen gebouwen zijnde) ten dienste van waterstaatkundige doeleinden en bestaande bouwwerken.

Reactie 2.5

Gezien de aandachtspunten kunnen wij nog geen definitief wateradvies geven. Graag ontvangen wij een aangepaste versie van de waterparagraaf.

Beoordeling 2.5

De conceptwaterparagraaf ten behoeve van het ontwerp bestemmingsplan zal met het Waterschap worden afgestemd voordat het ontwerp bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

3. Provincie Flevoland (Postbus 55, 8200 AB Lelystad)

Reactie 3.1

Er is gebruik gemaakt van de 'Indicatieve kaart Archeologische Waarden, geadviseerd wordt om van het gemeentelijke archeologiebeleid gebruik te maken. De randmeren zijn aangeduid als archeologisch waardevol gebied 5 (waterbodems), hieraan dient bij de verdere uitwerking aandacht geschonken te worden.

Beoordeling 3.1

Gemeentelijk beleid zal worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Reacties 3.2

Bij de ontwikkeling van de Aanloophaven moet voor een mogelijke vergunningplicht onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden onderzocht wat de effecten zijn van de toename van de activiteiten rondom de Aanloophaven. Daarbij dient vooral gekeken te worden naar de effecten van een toename van vaarbewegingen in de periode van overlap met overwinterende watervogels.

Beoordeling 3.2

In het advies Natuurwaarden Aanloophaven (bijlage 2 bij de toelichting) is een effectbeoordeling weergegeven van de effecten van de nieuwe activiteiten op het plangebied en de omgeving. Hierin is ook ingegaan op een geringe toename van de vaarintensiteit.

Reactie 3.3

In het voorontwerp is de risicokaart van Gelderland gebruikt, onduidelijk is waarom niet de risicokaart van Flevoland is gebruikt. De risicokaart is bedoeld om en eerste indruk te krijgen van eventuele externe veiligheidsaspecten. Om de werkelijke situatie te kunnen bepalen is het nodig actuele vergunningen e.d. erbij te betrekken, Graag aandacht voor dit aspect.

Beoordeling 3.3

Het gaat om de landelijke risicokaart die je via de site van provincie Gelderland en de provincie Flevoland kunt bekijken. Op beide sites wordt dezelfde risicokaart weergegeven. Bij het opstellen van het ontwerp zal de werkelijke situatie in de paragraaf worden verwerkt.

Inspraakreacties

Naast het feit dat het voorontwerp bestemmingsplan zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, heeft op 9 november 2011 tevens een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarbij vragen konden worden gesteld over het plan. In totaal zijn er 7 reacties ontvangen. Deze reacties zijn kort samengevat en voorzien van een beoordeling.

**4. D.T. Stapel, Rede 20,
J. Bout, Rede 14**

Reactie 4.1

De bouwhoogte van de bestemming Gemengd – Uit te werken, bij de Aanloophaven, is gesteld op 18 meter. Maar inmiddels zijn er plannen gepresenteerd met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Breng dit deel van het bestemmingsplan in overeenstemming met het gepresenteerde plan met een hoogte van 12 meter

Beoordeling 4.1

De nu opgenomen uit te werken bestemming is een voorzetting van de bouwmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Omdat het hier gaat om een nog uit te werken bestemming, biedt de maximale bouwhoogte van 18 meter geen rechtstreekse bouwtitel. De plannen die op dit moment in ontwikkeling zijn, passen binnen de voor dit gebied opgenomen uitwerkingsregels. Voor het daadwerkelijk realiseren van deze plannen zal een aparte planologische procedure moeten worden doorlopen waarbij zaken als bouwhoogte en bebouwingspercentage exact worden vastgelegd.

Omdat het gelet op de gepresenteerde plannen niet de intentie is het maximum van 18 meter te benutten, zullen wij de maximale bouwhoogte bepalen op 12 meter. De nu gepresenteerde plannen gaan uit van een bebouwing in 3 lagen, wij gaan hierbij uit van 3 bouwlagen met een hoogte van 4 meter in verband met het multifunctionele gebruik van de ruimtes en de gewenste architectonische uitwerking van de bebouwing.

**5. W.A en G.L. van Leeuwen, Pluuthaven 56,
P.G.R. Schulpen, Pluuthaven 10 en
H.C.J. Veenink en W.N. van Druten, Rede 24**

Reactie 5.1

Verzocht wordt om de bouwhoogte op de kop van het Noordereiland aan te passen aan de op 2 november 2011 gepresenteerde plannen.

Beoordeling 5.1

De uit te werken bestemming is een voorzetting van de bouwmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Omdat het hier gaat om een nog uit te werken bestemming, biedt de maximale bouwhoogte van 18 meter geen rechtstreekse bouwtitel. De plannen die op dit moment in ontwikkeling zijn, passen binnen de voor dit gebied opgenomen uitwerkingsregels. Voor het daadwerkelijk realiseren van deze plannen zal een aparte planologische procedure moeten worden doorlopen waarbij zaken als bouwhoogte en bebouwingspercentage worden vastgelegd.

Omdat het gelet op de gepresenteerde plannen niet de intentie is het maximum van 18 meter te benutten, zullen wij de maximale bouwhoogte bepalen op 12 meter. De nu gepresenteerde plannen gaan uit van een bebouwing in 3 lagen, wij gaan hierbij uit van 3 bouwlagen met een hoogte van 4 meter in verband met het multifunctionele gebruik van de ruimtes en de gewenste architectonische uitwerking van de bebouwing.

Reactie 5.2

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over het inrichtingsplan van de aanloophaven en dat het plan o.a. voorziet in de bouw van een tweetal appartementencomplexen. Op 2 november 2011 is toegezegd en gesuggereerd in de 3D-presentatie dat het gaat om woningen van 2 bouwlagen + dak.

Beoordeling 5.2

De toelichting gaat inderdaad niet uit van de meest recente plannen, de toelichting zal daarom aangepast worden.

Reactie 5.3

Op 30 september 2009 heeft de raad zich uitgesproken voor het amendement om aanwonenden en andere inwoners te betrekken bij de uitwerking van de plannen. De nieuwe inrichtingsvarianten (gepresenteerd op 2 november 2011) zijn nog niet vastgesteld door de raad. Het faciliteren van hoogbouw in het bestemmingsplan, dat alleen bindend is, en aan de andere kant een totaal andere invulling beogen geeft geen vertrouwen in de lokale overheid.

Beoordeling 5.3

Verwezen wordt naar de beantwoording bij 5.1.

6. Prof. Ir. F. Seiffert, Takeling 41*Reactie 6.1*

In de toelichting is opgenomen dat het een consoliderend bestemmingsplan betreft. Terwijl verderop twee ontwikkelingen worden beschreven. Dit lijkt in tegenspraak. Gaat het wel of niet om de actuele situatie?

Beoordeling 6.1

Voor het grootste deel van het plangebied gaat het om een actuele planologische regeling voor de bestaande situatie. Voor twee gebieden wordt niet de bestaande functie bestemd maar worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van de Aanloophaven en de ontwikkeling van het Woldstrand.

Reactie 6.2

Gesteld wordt dat het bestemmingsplan twee ontwikkelingen mogelijk maakt en dat overige ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden via een afzonderlijke planherziening. Waarom worden de overige ontwikkelingen genoemd?

Beoordeling 6.2

Een bestemmingsplan wordt in principe gemaakt voor de komende tien jaar. Wanneer in dat tijdsbestek zich nieuwe gewenste ontwikkelingen voordoen, kunnen deze met toepassing van een planherziening voor die ontwikkeling gerealiseerd worden.

Reactie 6.3

In paragraaf 1.2 wordt gesproken over 'Woldstrand van de kern Zeewolde' en over 'strandgebied Zeewolde'. Wat is het verschil?

Beoordeling 6.3

Het bestemmingsplan heeft de naam Haven- en strandgebied gekregen. In paragraaf 1.2 wordt uitgelegd wat de begrenzing van het plangebied is. Hierin wordt het Woldstrand van de kern Zeewolde genoemd om aan te duiden dat het strand vanaf Kardeel tot aan de RCN-camping bij het

plangebied hoort. Het Woldstrand wordt genoemd om expliciet aan te geven waar het plangebied ligt.

Reactie 6.4

Onder paragraaf 1.3 zijn in het overzicht van de geldende bestemmingsplannen de partiële en correctieve herzieningen niet meegenomen. Afgevraagd wordt waarom niet en of dat niet leidt tot misverstanden.

Beoordeling 6.4

Abusievelijk is opgenomen dat de partiële en correctieve herzieningen niet zijn meegenomen in het overzicht. Het overzicht geeft wel alle bestemmingsplannen en partiële herzieningen weer. Dit wordt aangepast.

Reactie 6.5

In de tekst wordt gesproken over 'de verbeelding' als 'visuele weergave van hetgeen in het plan is omschreven'. Inwoners van Zeewolde kunnen dit verwarren met het gebouw voor o.a. tentoonstellingen in Zeewolde 'De Verbeelding'.

Beoordeling 6.5

In de terminologie van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening wordt gesproken over de verbeelding. Voorheen werd dit de plankaart genoemd. Omdat dit een landelijk gebruikte term is, wordt de term verbeelding gebruikt. Uit het tekstverband blijkt dat het niet gaat om het gebouw 'de Verbeelding'.

Reactie 6.6

Wat betreft de paragraaf over de historie zou het netjes en instructief zijn om te vermelden dat Zeewolde in eerste instantie door de stedenbouwkundige en architect Teun Koolhaas is ontworpen.

Beoordeling 6.6

Zeewolde is inderdaad door Teun Koolhaas ontworpen. Dit kan in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen worden, maar is niet direct (ruimtelijk) relevant voor de inhoud van het bestemmingsplan. Immers het bestemmingsplan regelt het toegestane gebruik en de bebouwingsmogelijkheden. De toelichting op een plan geeft een nadere uitleg indien de regels hierin onduidelijk zouden zijn.

Reactie 6.7

Aangegeven is in paragraaf 2.2 dat de Gelderseweg de hoofdas van het havengebied is. Dit is niet correct, omdat Teun Koolhaas duidelijk heeft aangegeven dat de Raadhuisstraat met het verlengde daarvan het Raadhuisplein en Havenkade, de hoofdas vormt van het havengebied.

Beoordeling 6.7

De Gelderseweg is niet de visuele as zoals deze door Teun Koolhaas is bedacht, maar is wel de hoofdas voor de afwikkeling van het verkeer.

Reactie 6.8

De toelichting met betrekking tot de Takeling graag wijzigen. Voorstel is: 'oorspronkelijk waren deze woningen bedoeld als recreatiewoningen evenals de later gebouwde gestapelde appartementen aan de Takeling'.

Beoordeling 6.8

De tekst wordt aangepast.

Reactie 6.9

Voor paragraaf 4.3 m.b.t. geluid is een aanvulling gegeven in verband met het intensievere gebruik van de Luchthaven Lelystad. Voorgesteld wordt om met Lucht Verkeersleiding Nederland (LVNL) te overleggen of de routes van de zwaardere vliegtuigen, in voorkomend geval, ruim buiten de bebouwde kom van Zeewolde kan worden geleid.

Beoordeling 6.9

Voor de afweging die in het kader van geluid voor dit bestemmingsplan moet worden gemaakt is dit niet relevant. De aanbeveling wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie 6.10

De omschrijving van de voorgevel past niet bij de situering van de woningen op de Takeling, omdat de voorgevels niet allemaal gericht zijn op de openbare ruimte. Bovendien is hier geen sprake van openbare weg, omdat het gehele terrein het eigendom is van de 49 eigenaren.

Beoordeling 6.10

De omschrijving van het begrip voorgevel geldt voor alle in het plangebied opgenomen bestemmingen. Zo ook voor de Takeling, echter voor de Takeling kan inderdaad niet worden geredeneerd vanuit de naar de openbare weg gekeerde gevel(s) van de een gebouw, daarom moet worden uitgegaan van het tweede deel van begripsomschrijving de door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen gevel. Bij de Takeling is geen onduidelijkheid over wat de voor- en achtergevel is en zal dit zoals dit reeds wordt toegepast worden voorgezet. Ook in het huidige bestemmingsplan De Takeling 2007 wordt deze begripsbepaling toegepast. Om de onduidelijkheid weg te nemen zal voor het afgesloten woongebied De Takeling dit in de toelichting worden opgenomen.

Reactie 6.11

De verbeelding van het bestemmingsplan moet de actuele situatie weergeven, met de vergunde situaties. Daarnaast is het niet verenigbaar dat zoneringen verschillend zijn aangegeven in situaties die volkomen identiek zijn qua situering en omstandigheden.

Hierbij gaat het om de volgende situaties:

- a) veel woningen zijn verlengd van 10 m naar 11,50 m;
- b) sommige uitbouwen en serres zijn aangegeven, andere niet;
- c) de aanbouwen bij de woningen nr. 45 en 53 zijn destijds vergund, maar zouden volgens de nieuwe bestemming niet mogelijk geweest zijn. Daardoor is bij een identieke situatie bij nr. 63 een

overeenkomstige uitbouw niet mogelijk. Dat leidt tot rechtsongelijkheid;

- d) locatie van diverse steigers;
- e) tussen de woningblokjes 42-48, 50-56 en 58-64 is de bestemming 'tuin' meer toepasselijk, met uitzondering van de parkeerplaatsen en het doorgaande pad;
- f) tussen de blokjes 50-56 en 58-64 dient het pad te worden aangegeven identiek aan het pad tussen nr. 42-48 en nr. 50-56;
- g) bij het driehoekig stukje grond tussen nr. 21 en nr. 17, dient een bestemming te worden aangegeven waarbij de huidige afgeschermdde vuilcontainer opstelplaats en het nog te plaatsen tuinhuisje niet strijdig is.
- h) tussen de blokjes 53-61 en 63-71 en 45-51 en 53-61 zou de zone beter aangegeven kunnen worden met tuin, uitgezonderd het toegangspad);
- i) tussen nr. 45-51 en 53-61 kan de bestemming 'groen' uitgebreid worden tot het toegangspad;
- j) de bestemming tussen nr. 43 en nr. 45 – 51 wijzigen in 'groen' of 'tuin' of een verdeling van die twee bestemmingen;
- k) de bestemming 'groen', ten westen van nr. 29, wijzigen in 'tuin' gezien het huidige gebruik.

Beoordeling 6.11

- a) het uitbreiden van een woning aan de achterzijde kan buiten het bouwvlak, er is dan sprake van een aan-/ uitbouw, het aanpassen van het bouwvlak is niet aan de orde, omdat anders de woning opnieuw zou kunnen worden uitgebreid buiten het bouwvlak;
- b) voor de plankaart is gebruik gemaakt van een GBKN ondergrond, de aangebouwde serres die op deze ondergrond zijn ingetekend doordat deze zijn ingemeten door het kadaster, zijn zichtbaar op deze plankaart, de ondergrond kan niet worden gewijzigd. De ondergrond is ook niet bepalend voor dat wat er wel of niet mag. De bestemming bepaalt het toegestane gebruik en daaraan gekoppelde bouwmogelijkheden;
- c) de mogelijkheid voor deze manier van uitbreiden van de woning is bij de herziening van het bestemmingsplan in 2007 reeds weggenomen, de bestaande legale uitbreidingen zijn daarmee onder het overgangsrecht gebracht. Omdat bij deze herziening de huidige mogelijkheden worden voortgezet is er geen sprake van rechtsongelijkheid als gevolg van deze herziening;
- d) het bestemmingsplan (de bestemmingen en bouwmogelijkheden) zal in overeenstemming worden gebracht met het verleende projectbesluit, de ondergrond kan echter niet worden aangepast, dus de feitelijk aanwezige steigers zullen niet (allemaal) zichtbaar zijn. De bestemming en de daarop aangebrachte nadere aanduiding bepaalt of een steiger is toegestaan en niet de ondergrond;
- e) de bestemming zal worden aangepast;
- f) deze opmerking heeft eveneens betrekking op de ondergrond, de ondergrond is niet bepalend voor de mogelijkheden ter plaatste, de ondergrond kan niet worden aangepast;

- g) in het ontwerpbestemmingsplan zullen de vuilcontainerplaats en het tuinhuis, conform de verleende vergunning worden opgenomen;
- h) de bestemming zal worden aangepast;
- i) indien er inderdaad sprake is van groenvoorzieningen in plaats van gronden met een verkeer en verblijfsfunctie zal de bestemming worden omgezet naar groen;
- j) de bestemming zal worden aangepast;
- k) de bestemming Groen zal worden gehandhaafd, deze bestemming is passend bij het feitelijk gebruik en op deze wijze wordt op consequente wijze de bestemmingen Groen en Tuin toegepast.

7. Ing. J.M. de Groot, Grote Haag 50

Reactie 7.1

In bestemmingsplan is voor het pand Strandweg 11 de feitelijke situatie weergegeven qua maximale goot- en bouwhoogte. Volgens inspreker laat het huidige bestemmingsplan een hogere goot- en bouwhoogte toe. Verzocht wordt de hoogte aan te passen aan de naast liggende waarden van de drie appartementencomplexen gelegen aan de Strandweg.

Welstandtechnisch gezien is door de nieuwbouw van de appartementen een drukkende optische werking ontstaan op het pand Strandweg 11, het pand komt optisch in de verdrukking. Inspreker is voornemens plannen te ontwikkelen voor nieuwbouw om de betreffende locatie.

Beoordeling 7.1

Het nu geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Havengebied 1986. Hierin valt het pand binnen de bestemming 'boulevard'. Binnen deze bestemming zijn de gronden o.a. bestemd voor woningen (beperkt aantal), detailhandel en horecabedrijfsdoeleinden. Voor detailhandel en horecabedrijfsdoeleinden, huidig gebruik, is alleen een maximale goot- c.q. boeibordhoogte opgenomen van 4 meter opgenomen.

In het voorontwerpplan is de goothoogte van 4 meter overgenomen en de bouwhoogte bepaald op 7 meter, conform de bestaande situatie. Omdat de plannen voor een nieuwe ontwikkeling nog niet concreet zijn, is er op dit moment (nog) geen reden om de bouwhoogte dan wel goothoogte te verhogen. Wij zijn bereid om hierover in nader overleg met inspreker te treden en de mogelijkheden aan de hand van een concreet plan voor deze locatie (hoogte en gebruiksmogelijkheden) af te wegen.