

MEMO van college aan de Commissie Bestemmingsplannen

datum : 21 april 2011 (binnen gekomen bij de griffie op 29 april 2011)
aan : Commissie Bestemmingsplannen
van : College
onderwerp : beantwoording vragen naar aanleiding van de raadscommissiebehandeling van 13 januari 2011 van het voorontwerp-bestemmingsplan "Egmond aan Zee Centrum en Boulevard"

Portefeuillehouder: A. Hietbrink

Inlichtingen bij: G. Klont

Hieronder de reactie van ons college naar aanleiding van de diverse opmerkingen en vragen (later ook op schrift), die tijdens de raadscommissiebehandeling van 13 januari 2011 naar voren zijn gebracht. In eerste instantie zullen de gemaakte afspraken worden opgesomd ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan en de Nota Inspraak en Overleg. Vervolgens zal een reactie worden gegeven op de kritiek inzake de vertaling van een aantal punten in het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het oude bestemmingsplan en een reactie op alle overige vragen en opmerkingen van de Commissie.

Afspraken vergadering d.d. 13 januari 2011 t.a.v. het voorontwerp-bestemmingsplan:

1. De bestemming van het Torensduin wordt gewijzigd van de bestemming 'Natuur' in de bestemming 'Groen'.
2. De goot- en bouwhoogten binnen het gehele bestemmingsplangebied worden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, tenzij er door functiewijziging redenen zijn om dit niet te doen.

Toelichting: De maximale goothoogten staan in het algemeen op de vigerende bestemmingsplankaarten aangegeven. De maximale bouwhoogten zijn niet in alle gevallen aangegeven op de plankaart. Binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan Dorpskern Egmond aan Zee is aangegeven dat de maximale bouwhoogte 1,75 keer de goothoogte bedraagt. Deze bouwhoogten zullen worden afgerond. (bijvoorbeeld vigerende goothoogte 3,5, vigerende bouwhoogte $3,5 \cdot 1,75 = 6,125 =$ afronden naar 6; indien de uitkomst 6,5 zou zijn wordt de bouwhoogte 7m). Om te hoge bouwhoogten (ten opzichte van de huidige situatie) te voorkomen wordt de maximale bouwhoogte gesteld op 10 meter (tenzij reeds hoger).

In de bestemmingsplannen Boulevard en Kennedyboulevard zijn ofwel zowel de goot- als de bouwhoogten aangegeven op de plankaart ofwel is uitsluitend de maximale goothoogte bepaald. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan was voor de reguliere woningen in deze

gebieden reeds een ruime maximale bouwhoogte van 10m aangegeven, deze blijft behouden.

3. De Pinck blijft opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, de motivering is reeds opgenomen in de toelichting.

Afspraken t.a.v. de Nota Inspraak en Overleg

Enkele punten die in de Nota zijn vermeld zijn onterecht niet verwerkt in het Ontwerpbestemmingsplan danwel behoeven in de Nota nuancering:

1. De mogelijkheid van een bedrijfswoning binnen de bestemming Horeca wordt verwijderd uit de planregels. Dit stond vermeld in de Nota, maar was nog niet verwerkt.
2. De bestemming van de Pinck is in het Ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in 'Cultuur en Ontspanning', op het renvooi was deze bestemming nog niet opgenomen. Dit wordt aangepast.
3. In de Nota staat vermeld (ambtshalve wijzigingen) dat alle goothoogten van 2m worden verhoogd naar 3m. Dit was echter op diverse plaatsen nog niet verwerkt. Dit wordt alsnog aangepast, echter dan met inachtneming van de hoogten uit het vigerende bestemmingsplan (zie hierboven).
4. Emmastraat 46. Naar aanleiding van verschillende inspraakreacties (nrs. 2.2., 2.7., 2.15.) is in de Nota aangegeven dat de bestemming en de goot- en bouwhoogte van het perceel Emmastraat 46 wordt gewijzigd (conform het vigerende bestemmingsplan). Dit is echter niet geheel correct verwerkt. Het bouwvlak is strak om de woning gelegd, terwijl het bouwvlak –gelet op het vigerende bestemmingsplan- het gehele perceel dient te omvatten. Dit wordt aangepast.
5. Bij de beantwoording (inspraakreactie nr. 2.2. onder c) staat vermeld dat de goot- en bouwhoogte en de bestemming van het perceel Emmastraat 46 wordt aangepast *teneinde ruimte te geven aan een kwaliteitsimpuls*. De aanpassing vloeit echter voort uit het vigerende bestemmingsplan zodat de laatstgenoemde zinsnede wordt verwijderd.
6. Er zijn verschillende reacties door exploitanten op het strand ingediend (nrs. 2.14, 2.18, 2.19, 2.26 en 2.27). De beantwoording van deze reacties wordt enigszins verduidelijkt op het punt dat het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast door de uitbreidingsmogelijkheden uit de Strandnota rechtstreeks toe te staan. In het voorontwerpbestemmingsplan was dit nog middels een ontheffing. De bouwvlakken zijn wat verruimd, zodat er enige flexibiliteit bestaat in de plaatsing van de bouwwerken.

Reactie op kritiekpunten vertaling oude in nieuwe bestemmingsplan

In 2008 heeft de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan vastgesteld. Deze Nota is de onderlegger voor het bestemmingsplan.

In de nota worden (ruimtelijke) keuzes gemaakt waaraan de raad zich geconformeerd heeft. Hieronder staan een aantal keuzes op een rij.

- In het op te stellen bestemmingsplan wordt voor de bestemmingslegging en de bouw mogelijkheden uitgegaan van de bestaande situatie (paragraaf 5.1 nota).
- In het algemeen zijn het toeristische karakter van Egmond aan Zee alsmede de kenmerkende hoofdzakelijk kleinschalige stedenbouwkundige structuur uitgangspunt voor het bestemmingsplan (paragraaf 5.2 nota).

- Voor de omliggende woongebieden wordt behoud van de woonfunctie nagestreefd, waarbij de kleinschalige opzet, het niveauverschil tussen straten en de diversiteit van bebouwing behouden dient te blijven (5.2.1 nota).
- Het Torensduin en het park aan de Voorstraat zijn de enige open gebieden in de dorpskern en dienen als zodanig behouden te blijven (5.2.3 nota).

Tijdens de behandeling van het voorontwerp bestemmingsplan “Egmond aan Zee Centrum en Boulevard” en de daarbij horende inspraaknota zijn diverse opmerkingen gemaakt welke betrekking hebben op het verschil tussen de vigerende bestemmingsplannen en het voorontwerp bestemmingsplan. Voor het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan is de Nota van Uitgangspunten leidend geweest. Daarin wordt uitgegaan van de bestaande situatie en bestaande waarden.

In de commissievergadering is duidelijk naar voren gekomen dat de commissie in onderhavig bestemmingsplan wil uitgaan van de bestaande rechten in de vigerende bestemmingsplannen. Feitelijk is hiermee sprake van voortschrijdend inzicht. Ons college kan zich hier in vinden. Uiteraard zal niet worden uitgegaan van vigerende rechten wanneer het gebruik van panden en percelen reeds is gewijzigd. In die gevallen wordt wel van de bestaande situatie uitgegaan. Het overnemen van vigerende rechten heeft vooral betrekking op goot- en nokhoogten en zaken als groen/natuurbestemmingen (zie ook hierboven onder het kopje Afspraken t.a.v. het voorontwerp-bestemmingsplan).

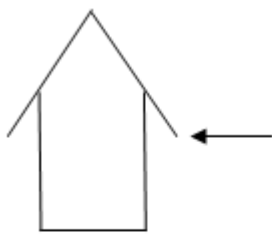
Reactie op overige vragen en opmerkingen vanuit de raadscommissie

Tijdens de vergaderingen zijn enkele vragen gesteld en opmerkingen gemaakt die om een verduidelijking vragen:

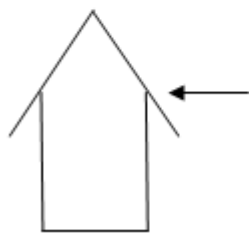
1. Bouwbesluit

In de bestemmingsplannen Bergen-Dorpskern Zuid en Schoorl-Kernen en buurtschappen is voor woningen die bestaan uit 1 bouwlaag met een kap een goot- en bouwhoogte van 4m/10m aangehouden en voor woningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap van 7m/10m. Met deze hoogten kan *ruimschoots* voldaan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit, waarbij de verdiepingshoogte (tussen vloer en plafond) tenminste 2,6 m dient te bedragen. De goothoogte in de genoemde bestemmingsplannen wordt gemeten tussen het peil en de snijlijn van de gevel met het dakvlak. Een dakoverstek met goot is daarbij niet relevant voor het meten van de goothoogte. In het figuur hierna is de wijze van meten aangegeven.

Sinds 1 januari 2010 is het verplicht om de goothoogte te meten tussen het peil en de goot-/druiplijn (standaard wijze van meten SVBP 2008). Dit wil zeggen dat indien er sprake is van een dakoverstek dit relevant is voor het meten van de goothoogte. In het figuur hierna is de huidige wijze van meten aangegeven. De feitelijke begrenzing van de verdiepingshoogte kan hoger liggen. Gelet op het voorgaande is er in eerste instantie voor gekozen om uit te gaan van een goothoogte van 3m bij woningen met 1 bouwlaag met kap en van 6m bij woningen met twee bouwlagen met kap. Tijdens de commissievergadering kwam naar voren dat overstekken in dit specifieke gebied niet standaard voorkomen. Dat is juist. Een goothoogte van 4m (in plaats van de feitelijke hoogten) kan echter op bepaalde plaatsen, met name in de oude dorpskern wel een grote verandering met zich mee brengen. Gekozen is reeds voor het overnemen van de goothoogten uit de vigerende bestemmingsplannen (zie hiervoor), voor zover deze lager zijn dan 3,5m (bij 1 bouwlaag) respectievelijk 6,5m (bij twee bouwlagen), wordt een goothoogte van respectievelijk 3,5m en 6,5m aangehouden. Gelet op de minimale verdiepingshoogte uit het Bouwbesluit van 2,6m, blijft er bij woningen met 1 bouwlaag nog 90 cm over voor de dikte van de vloer en het plafond, ook indien er geen sprake is van een dakoverstek en bij woningen met twee bouwlagen nog 130 cm. Voor de bouwhoogten geldt dat bij 1 bouwlaag met kap in ieder geval 7 meter wordt aangehouden. Opgemerkt wordt dat buiten de oude dorpskern een maximale bouwhoogte van 10m blijft gelden (zoals reeds in het voorontwerp was opgenomen).



Goothoogte huidige wijze van meten



Goothoogte vroegere wijze van meten

2. Begrenzing plangebied (strandpaviljoens buiten plangebied)

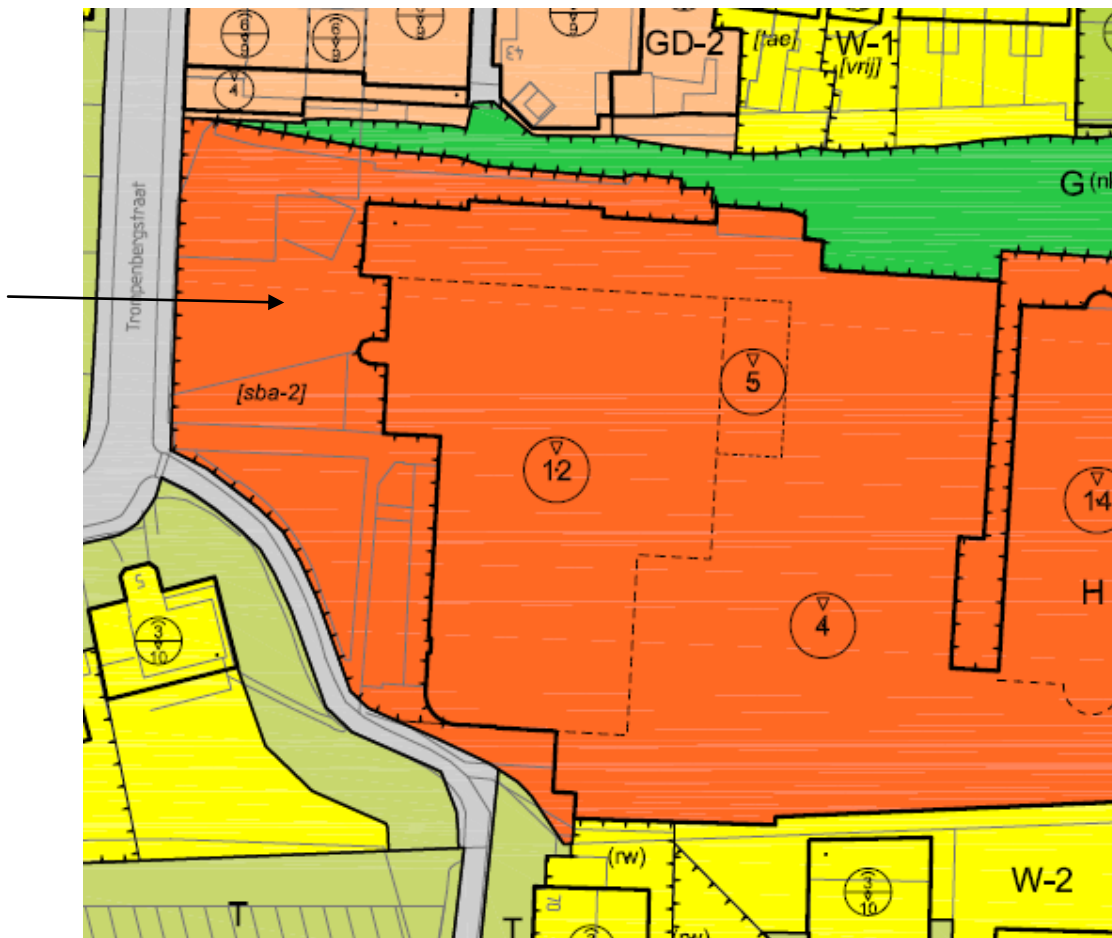
Buiten het plangebied, ten noorden daarvan, is een strandpaviljoen aanwezig. Verzocht is om deze ook binnen het plangebied op te nemen om te voorkomen dat er (voor een bepaalde periode) andere regels gelden voor enkele strandpaviljoens in Egmond aan Zee. Voor de start van de actualiseringsoperatie is de indeling van de bestemmingsplangebieden vastgesteld. Ten aanzien van het strand is gekozen voor het meenemen van het gedeelte van het strand dat direct aansluit bij de dorpskern. Er bestaat echter geen bezwaar tegen het opnemen van het paviljoen binnen het bestemmingsplangebied. Het plan zal hierop worden aangepast.

Voor de botenhuizen/ botenclubs die buiten het plangebied liggen is dit anders. Deze liggen meer verspreid langs het strand en echt buiten de directe omgeving van Egmond aan Zee.

3. Onder- en bovengronds bouwen (in relatie tot hotel Zuiderduin)

Er is een vraag gesteld over onder- en bovengronds bouwen en de regels die hiervoor gelden. Indien er in een bestemmingsplan geen specifiek onderscheid wordt gemaakt tussen onder- en bovengronds bouwen gelden dezelfde bouwregels voor zowel boven- als ondergronds bouwen. Dat wil bijvoorbeeld zeggen dat indien er een oppervlakte van bijvoorbeeld 100m² aan gebouwen is toegestaan, deze oppervlakte geldt voor zowel boven- als ondergrondse gebouwen. De bestemming van hotel Zuiderduin is Horeca. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Dit geldt dus voor zowel bovengrondse als ondergrondse gebouwen. Voor het gedeelte buiten het bouwvlak aan de westzijde geldt dus in beginsel dat er geen gebouwen zijn toegestaan. Omdat er echter sprake is van een ondergrondse kelder, is een aanduiding opgenomen waarmee in combinatie met de bouwregels, is geregeld dat in afwijking van de hoofdregel dat gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding wel ondergrondse gebouwen zijn toegestaan. Voorts is bepaald dat terrassen ter plaatse van gronden met de aanduiding niet zijn toegestaan. Het voorkomen van terrassen en bovengrondse gebouwen ter plaatse van deze gronden is daarmee afdoende geregeld. Volledigheidshalve wordt naast het bepaalde in de bouwregels ten aanzien van terrassen ook in

de gebruiksregels opgenomen dat terrassen ter plaatse van gronden met de aanduiding niet zijn toegestaan.



4. Stegen

Gevraagd is waarom ter plaatse van de stegen in het plangebied de bestemming Tuin is opgenomen.

De bestemming Tuin komt uiteraard veel minder voor dan in reguliere woongebieden. In, met name de oude dorpskern, staan woningen veelal direct aan de weg. Om de plansystematiek zoveel mogelijk af te stemmen op de eerder opgestelde bestemmingsplannen is er voor gekozen om daar waar relevant de bestemming Tuin op te nemen voor gronden voor de voorgevel en tot 3m achter de voorgevel. Evenals in de andere bestemmingsplannen zijn gebouwen op deze gronden niet toegestaan en wordt voorkomen dat op deze gronden uitbreidingen van woningen bijvoorbeeld in de vorm van aan- en uitbouwen worden gerealiseerd.

5. Dakterras op strandpaviljoens

In het (concept) ontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid (middels afwijkingsmogelijkheid) toegevoegd dat onder voorwaarden dakterrassen op strandpaviljoens kunnen worden gerealiseerd. De vraag is gesteld of dit conform de door de gemeenteraad vastgestelde Strandnota is. Dat is het geval. In Hoofdstuk 5 van de Strandnota staat vermeld dat dakterrassen zijn toegestaan mits transparant uitgevoerd. Dit is vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Het plan behoeft dan ook geen aanpassing.

6. Tabel 2.2. Verkeersintensiteiten, Tabel 4.2. Geluidsbelasting gedezoneerde wegen

Deze tabellen in de toelichting behoeven gelet op de vragen tijdens de commissievergadering verduidelijking. Tabel 2.2. Verkeersintensiteiten is opgenomen om inzicht te geven in de verkeerssituatie in het plangebied. Er is onderscheid gemaakt tussen de situatie zoals die was in 2007 en de situatie aan het einde van planperiode (2020). Omdat het autoverkeer in het algemeen groeit in de loop der jaren is er sprake van een autonome groei en niet van een groei als gevolg van specifieke ontwikkelingen of verkeersmaatregelen. Gebleken is dat er sprake is van 1 verschrijving in de tabel: ter plaatse van het wegvak Westeinde is de intensiteit in 2007 hetzelfde als in 2020. Dit is niet juist en dat wordt aangepast.

De verkeersintensiteiten hebben naast het bieden van inzicht in de verkeerssituatie, ook een andere functie. Ze dienen als input voor de berekeningen voor luchtkwaliteit en wegverkeerslawaai (tabel 4.1. en 4.2.) die zijn uitgevoerd door de Milieudienst. Gebleken is dat boven tabel 4.2. enkele (delen van) zinnen zijn blijven staan die verwijderd kunnen worden omdat deze elders in de tekst reeds zijn opgenomen. Het betreft de volgende zinsneden: *geen correctie toegepast inzake artikel 110g van de Wgh. In onderstaande tabel 4.2 zijn de 48-, 53- en 63 dB-contouren van de 30 km/h-wegen weergegeven.*

7. Regenwater-/riooloverstort

Opgemerkt is dat de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan niet juist was. Als gevolg van recente ontwikkeling dient de tekst als volgt te worden aangepast.

Riolering

De kern Egmond aan Zee is aangesloten op een gescheiden rioolstelsel. Regenwater wordt hierbij zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwaterriool loost water via een pijp rechtstreeks op zee. Op het afvalwaterriool in Egmond aan Zee bevinden zich echter ook foutieve regenwateraansluitingen, daarom heeft dit riool bij regen te weinig afvoercapaciteit. Om dit probleem op te lossen is een overstort van het afvalwaterriool op het regenwaterriool gemaakt, waardoor ook huishoudelijk afvalwater in zee kan stromen. Omdat dit een ongewenste situatie is hebben de gemeente, het Hoogheemraadschap, Rijkswaterstaat en de provincie een waterbergingsbassin onder het Burgemeester Eymaplein gerealiseerd, waardoor er geen huishoudelijk afvalwater meer naar zee kan lopen. Hiernaast wordt gewerkt aan een infiltratievoorziening aan het pompplein, waardoor ook het regenwater kan worden vastgehouden.

8. Peildatum meetgegevens strand

De peildatum van de meetgegevens van het strand is de situatie zoals deze was in het zomerseizoen 2007.

9. Noordelijke kiosk

Aan de boulevard zijn twee kiosken gerealiseerd. Opgemerkt is dat de noordelijk kiosk niet op de juiste plek staat. Dit is juist en wordt aangepast aan de daadwerkelijk verleende bouwvergunning.

10. Burgemeester Eymaplein

Op het Burg. Eymaplein is een waterbergingsbassin gerealiseerd. Het uiterlijk van de locatie is hierdoor veranderd. In het voorontwerp-bestemmingsplan is derhalve de bestemming Groen gewijzigd in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied, waarbinnen groenvoorzieningen ook zijn toegestaan. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal zodanig worden aangepast dat niet langer wordt gesproken over het groengebied aan de Voorstraat, maar van een plein.

11. Gebruik woningen voor recreatieve doeleinden (2^e woningen)

In de toelichting van het plan (wat een uitwerking heeft gekregen in de regels) is aangegeven dat het ongewenst is om woningen in het plangebied als recreatieve woning of als tweede

woning te (laten) gebruiken. Dit om te voorkomen dat er buiten het zomerseizoen veel woningen leegstaan, wat de leefbaarheid binnen de kern niet ten goede komt. Aangegeven is dat actueel woonbeleid ontbreekt. Hoewel dit op zichzelf juist is, is het vooruitlopend op dergelijk beleid gewenst om het gebruik van woningen als recreatie- of tweede woning uit te sluiten, om onomkeerbare gevolgen te voorkomen. Dit is in het bestemmingsplan geregeld door een verbodsbepaling op te nemen. Overigens blijft het mogelijk om regulier bewoonde woningen voor een korte periode te verhuren aan toeristen.

De problematiek is overigens ook besproken in de klankbordgroep (die bij de totstandkoming van het bestemmingsplan betrokken is geweest) en heeft niet geleid tot inspraakreacties. Ook de huisvestingsverordening verzet zich tegen het gebruik van reguliere woningen als recreatiewoning of tweede woning omdat het onttrekken van woningen aan de woningvoorraad niet is toegestaan. Voor de duidelijkheid is het gewenst een en ander ook in het bestemmingsplan op te nemen. Een en ander kan gehandhaafd worden middels gerichte controles.

12. Hotel Zuiderduin

a. Peil

Gevraagd is waarom er sprake is van een afwijkend peil ter plaatse van hotel Zuiderduin. Dit afwijkende peil vloeit voort uit het vigerende bestemmingsplan Badhotel Zuiderduin waarin is bepaald dat het peil de hoogte van het terrein is ter plaatse van het op de kaart aangegeven dwarsprofiel. Het betreft het parkeerdek. In het nieuwe bestemmingsplan is een aanduiding opgenomen ter plaatse van het parkeerdek en bepaald is dat het peil de hoogte ter plaatse van de aanduiding betreft.

b. Bestemming G (nlw)

In het vigerende bestemmingsplan was ten noorden van Zuiderduin de bestemming Duingebied opgenomen. Omdat dit volgens de landelijke standaarden geen juiste bestemming is, is er voor gekozen de bestemming Groen met de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' op te nemen. Deze bestemming komt dicht in de buurt van de 'oude' bestemming en doet recht aan de verwachtingen en gevoelens van de omgeving met betrekking tot de groenstrook.

c. Uitbreidings- en verbouwplannen

Door het hotel zijn in de afgelopen periode diverse verbouw- en uitbreidingsplannen ter sprake gebracht. Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat nieuwe ontwikkelingen uitsluitend worden meegenomen indien hierover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden. Voor de meeste plannen van hotel Zuiderduin heeft een dergelijke besluitvorming (en voorafgaand daaraan de diverse benodigde onderzoeken) nog niet plaatsgevonden en is vertaling in het bestemmingsplan derhalve niet gewenst. Over twee verzoeken/plannen is een aanvulling op het voorgaande op zijn plaats.

Ons college heeft reeds ingestemd (naar aanleiding van een principeverzoek) met het realiseren van een (ondergrondse) vluchtweg aan de noordzijde van het hotel en het realiseren van een bovengrondse entree naar de Zuiderduinzaal aan dezelfde zijde van het hotel. Aan de zuidzijde heeft het college reeds ingestemd met het uitbreiden van het kantoor wat een beperkte uitbreiding van het bouwvlak met zich meebrengt. Het bestemmingsplan wordt aangepast conform de collegebesluiten.

Het hotel wil een nieuw zwembad realiseren ter plaatse van het parkeerdek (ondergronds). Hiertoe zijn lichtkoepels (bovengronds) noodzakelijk en wordt gevraagd ter plaatse een bouwhoogte van 4m op te nemen. Ten eerste wordt opgemerkt dat het realiseren van een zwembad behorende bij het hotel in beginsel binnen de bestemming Horeca past. Indien het zwembad ook openbaar en als afzonderlijke voorziening toegankelijk is, is het wel in strijd met de bestemming Horeca. Zoals eerder in deze memo opgemerkt wordt het parkeerdek gezien als het peil. Omdat hier alleen ondergrondse bebouwing aanwezig is, is dit gedeelte buiten het bouwvlak gelaten en is er geen toegestane hoogte opgenomen. Om een en ander sluitend te

maken zal in de regels worden opgenomen dat ter plaatse, evenals ter plaatse van de gronden buiten het bouwvlak aan de westzijde (zie hiervoor), uitsluitend ondergrondse gebouwen zijn toegestaan. Op het parkeerdek zijn dus geen gebouwen toegestaan. De gewenste lichtkoepels maken onderdeel uit van het ondergrondse gebouw en zijn dus niet toegestaan.

13. Bouwvlakken

Er zijn opmerkingen gemaakt over de grootte van bouwvlakken die afwijken van het vigerende bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat ten aanzien van de woonbestemmingen bij het opstellen van eerdere bestemmingsplannen is gekozen voor een bepaalde algemene lijn. Voor aaneengebouwde woningen en andere woningen in een strakke stedenbouwkundige setting, is gekozen voor de bestemming Wonen-1, waarbij de bouwvlakken strak om de hoofdgebouwen zijn gelegd. Uitbreidingen zijn alleen mogelijk middels aan- en uitbouwen. Voor vrijstaande woningen die niet in een strakke stedenbouwkundige setting staan, is gekozen voor de bestemming Wonen-2, waarbij een ruim bouwvlak is opgenomen. In het plangebied komen beide situaties voor. Het voorgaande kan betekenen dat bouwvlakken zijn verkleind ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het plan zal (beperkt) worden aangepast in die zin dat in de gevallen waar buurwoningen al zijn uitgebreid, de bouwvlakken op elkaar worden afgestemd.

Met betrekking tot de overige bestemmingen zullen alle bouwvlakken nogmaals worden vergeleken met het vigerende bestemmingsplan en indien nodig hier op worden aangepast.

14. Nutsvoorzieningen

Gevraagd is waarom het transformatorhuisje aan de Vinkenstraat als B(nv) is aangeduid en andere nutsvoorzieningen zoals op het Burg. Eymaplein en het Torenduin niet.

Nutsvoorzieningen zijn in beginsel toegestaan binnen alle bestemmingen. Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen zijn, voor zover niet vergunningvrij, niet binnen alle bestemmingen toegestaan. Nutsgebouwen tot 15m² zijn vergunningvrij. Het transformatorhuisje aan de Vinkenstraat is een gebouw en is groter dan 15m², derhalve is het gebouw specifiek bestemd en mogelijk gemaakt. Overigens is er aan de noordzijde van de Torenduin ook een transformatorhuisje aanwezig, deze is echter kleiner dan 15m² en derhalve is het specifiek bestemmen niet nodig.

15. Bedrijfsbestemmingen

In het plangebied komen enkele bedrijfsbestemmingen voor. Hoewel enkele van deze bedrijven in een hogere milieucategorie worden ingedeeld dan in het plangebied algemeen toelaatbaar wordt geacht in de huidige situatie. Het betreft hier echter legale situaties en er is geen reden om de bedrijven weg te bestemmen.

In de plantoelichting wordt gesproken over het bedrijf in de Marinestraat dat wellicht weggaat en ter plaatse waarvan mogelijk ontwikkelingen zijn te verwachten. Gevraagd is waarom dit bedrijf specifiek wordt genoemd. In het begin van het planproces was er sprake van dat het bedrijf wellicht zou vertrekken en dat een andere invulling overwogen. Tot op heden zijn hier echter geen plannen voor, zodat er geen reden is dit bedrijf nog specifiek te benoemen in de plantoelichting. De plantoelichting zal worden aangepast. Overigens geldt voor alle aanwezige bedrijven dat indien deze zouden vertrekken middels een afzonderlijk planproces zal worden gezien welke alternatieve invulling aan de orde is.

16. Overig

Er zijn voorts diverse andere opmerkingen gemaakt (betreffende de cultuurhistorische beschrijvingen, detailopmerkingen op de toelichting en opmerkingen op de plankaart). Alle opmerkingen zijn bekeken en daar waar nodig is het plan aangepast.