

Bijlage 5 Beantwoording zienswijzen

Beantwoording zienswijzen ingediend over het ontwerp-bestemmingsplan “Markt-Centrum e.o.”.

Inleiding.

Het ontwerp-bestemmingsplan “Markt- Centrum e.o.” heeft gedurende de periode 28 februari 2013 tot en met 10 april 2013 ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor. Daarnaast was dit ontwerp-bestemmingsplan raadpleegbaar op de gemeentelijke internetsite www.etten-leur.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de periode van ter inzagelegging kon een ieder mondeling of schriftelijk over het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. De bekendmaking heeft plaatsgevonden in het weekblad “de Etten-Leurse Bode” en de Staatscourant d.d. 27 februari 2013, het gemeentelijk publicatiebord en digitaal op de gemeentelijke internetsite. Belanghebbenden zijn persoonlijk in kennis gesteld. Daarnaast is de bekendmaking via de digitale weg toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap “Brabantse Delta”.

Ingediende zienswijzen.

Tijdens de periode van ter inzagelegging zijn er 15 zienswijzen ingediend. Hieronder worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

1. de heer D. Hoogeveen, Stationsstraat 5, 4872 TA Etten-Leur.

Bij brief van 13 maart 2013, ontvangen 14 maart 2013, heeft de heer D. Hoogeveen een zienswijze ingediend. De zienswijze is gemotiveerd en ingediend binnen de gestelde termijn. Derhalve kan deze in behandeling worden genomen. Over de inhoud en de beantwoording kan het volgende worden gemeld.

Inhoud.

De heer Hoogeveen constateert dat de horecabestemming voor het pand Stationsstraat 5 juist is. Bij de toelichting is echter een lijst gevoegd met monumenten en karakteristieke panden. Daarop staat vermeld dat Stationsstraat 5 een winkelpand is. Hij verzoekt om deze omschrijving te veranderen in horeca/woonruimte.

Beantwoording.

Het juridisch gedeelte van een bestemmingsplan bestaat uit de planregels en de planverbeelding/plankaart. Op grond hiervan heeft het pand in het ontwerp-bestemmingsplan “Markt-Centrum e.o.” de bestemming “Gemengd-2” met een functieaanduiding voor horeca. Deze bestemming is bepalend voor het toegestane gebruik van het pand Stationsstraat 5. Concreet betekent dit dat de benedenverdieping o.a. gebruikt mag worden voor bepaalde horecadoeleinden. Daarnaast mag er ook gewoond worden uiteraard met in achtname van de overige eisen die daarvoor zijn opgenomen in het Bouwbesluit en de bouwverordening. Detailhandel behoort niet tot de mogelijkheden. Dit was overigens ook het geval op grond van het nu geldend bestemmingsplan “Markt e.o.”.

De plantoelichting heeft geen rechtskracht. De vermelding op de lijst “monumenten en karakteristieke panden” is gebaseerd op de bestemming waarvoor dit pand in het verre verleden waarschijnlijk is gebouwd. Aan deze vermelding kunnen geen rechten worden ontleend. Dit betekent concreet dat deze vermelding geen afbreuk doet aan de horecabestemming. Om echter elke twijfel uit te sluiten bij de heer Hoogeveen kan de omschrijving gewijzigd worden in horeca/woonruimte (oorspronkelijk winkelpand).

Conclusie.

De zienswijze van de heer D. Hoogeveen is aanleiding om in de bijlage “monumenten en karakteristieke panden” behorende bij de plantoelichting van het bestemmingsplan “Markt-Centrum e.o.” de omschrijving voor Stationsstraat 5 te wijzigen in horeca/woonruimte (oorspronkelijk winkelpand). Het betreft hier geen juridische wijziging.

2. De heer E.M. Kuiper namens Rabo Eigen Steen Value Fonds, p/a/postbus 15, 3870 DA Hoevelaken.

Bij brief van 14 maart 2013, ontvangen 15 maart 2013, heeft de heer E.M. Kuiper namens Rabo Eigen Steen Value Fonds een zienswijze ingediend. De zienswijze is gemotiveerd en ingediend binnen de gestelde termijn. Derhalve kan deze in behandeling worden genomen. Over de inhoud en de beantwoording kan het volgende worden gemeld.

Inhoud.

De heer Kuiper verzoekt om het pand Stationsplein 45 de bestemming "Gemengd-1" te geven. Dit is een ruimere bestemming dan de kantoorbestemming die dit pand in het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." heeft. Hiermede kan tegemoet gekomen worden aan de wens om het Stationsplein een andere invulling te geven.

Beantwoording.

In het algemeen is het van belang om te melden dat het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." is opgesteld met het oog op de wettelijke verplichting dat gemeenten per 1 juli 2013 moeten beschikken over actuele bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." heeft een conserverend karakter. Dit betekent dat het bestaande of bij leegstand, het meest recente gebruik uitgangspunt is bij de bestemming die een perceel krijgt. Daarnaast wordt er gekeken naar het nu geldend bestemmingsplan en het bestaand beleid. Eventuele herontwikkelingen die voldoende concreet zijn, worden eveneens in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." meegenomen. Het betreft dan herontwikkelingen waarvoor al een voldoende afweging over de aanvaardbaarheid heeft plaatsgevonden.

Het pand Stationsplein 45 was tot eind 2010 in gebruik als kantoor (Rabobank). Op grond van het nu nog geldend bestemmingsplan "Stationsplein" heeft dit perceel ook een kantoorbestemming.

Op 2 april 2013 heeft de gemeenteraad de Kantorenvisie Etten-Leur 2013-2018 vastgesteld. In deze visie wordt geconstateerd dat er ten aanzien van de aan de zuidzijde van het Stationsgebied gevestigde kantoren sprake is van leegstand. Het is gewenst om voor dit gebied te kijken naar de mogelijkheden voor herstructurering en herbesteding. Op 2 april 2013 is dan ook tevens besloten dat er een visie Stationsplein e.o. opgesteld moet worden met als streven dat deze locatie op termijn als kantorenlocatie vervalt. Deze visie zal in overleg met de desbetreffende eigenaren waaronder ook Rabo Eigen Steen, worden opgesteld.

De visie Stationsplein e.o. zal inzicht bieden in de mogelijke herstructurering en herbesteding van dit gebied. Het is vervolgens de bedoeling om deze visie een juridische vertaling te geven in een nieuw bestemmingsplan zodat deze ook gerealiseerd kan worden. Uiteraard zal daaraan voorafgaand bekeken worden of er op grond van de grondexploitatiewet nog overeenkomsten gesloten moeten worden met de desbetreffende eigenaren.

Uit het vorenstaande blijkt dat de mogelijke herontwikkelingen voor Stationsplein 45 op dit moment onvoldoende concreet zijn om deze mee te nemen in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o.". In alle redelijkheid kan nu dan ook besloten worden om het perceel Stationsplein 45 een conserverende bestemming (Kantoor) te geven.

Conclusie.

De zienswijze van de heer E.M. Kuiper namens Rabo Eigen Steen Value Fonds is geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o."

3. De heer M.A.H.C. van den Broek namens opleidingspartners, Postbus 57, 4870 AB Etten-Leur.

Bij brief van 20 maart 2013, ontvangen 22 maart 2013, heeft de heer M.A.H.C. van den Broek namens opleidingspartners een zienswijze ingediend. De zienswijze is gemotiveerd en ingediend binnen de gestelde termijn. Derhalve kan deze in behandeling worden genomen. Over de inhoud en de beantwoording kan het volgende worden gemeld.

Inhoud.

De heer Van den Broek verzoekt om de gymzaal op het perceel Spoorlaan 21 de bestemming "Kantoor" te geven zodat dit gebouw na beëindiging van het huidige gebruik, ingezet kan worden voor e-learning.

Beantwoording.

Op het perceel Spoorlaan 17-19-21 is een schoolgebouw (17-19) met gymzaal (21) aanwezig. Het schoolgebouw wordt grotendeels gebruikt door opleidingspartners voor volwassenonderwijs. Twee lokalen en de gymzaal zijn nog verhuurd aan de gemeente. Deze ruimten zijn in gebruik als dependance voor de Vincent van Goghschool.

In het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." heeft dit perceel de bestemming "Maatschappelijk" gekregen. Deze bestemming komt overeen met de nu nog geldende bestemming "bijzondere gebouwen" (bestemmingsplan: partiële wijziging plan in onderdelen Etten Noord uit 1962). Onder de bestemming "Maatschappelijk" vallen onder andere educatieve en onderwijsvoorzieningen. Daarnaast is in ondergeschikte mate kantoorvoering toegestaan ten behoeve van de aanwezige maatschappelijke voorziening. E-learning is een educatieve voorziening. Dit betekent concreet dat het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." de mogelijkheid biedt om de gymzaal te verbouwen voor e-learning. Ook blijft het tot de mogelijkheden behoren om de administratie voor opleidingspartners in het gebouw te vestigen mits deze maar ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie (i.c. educatieve en onderwijsvoorzieningen). De toekomstplannen van opleidingspartners zoals verwoord in de brief van 20 maart 2013, kunnen dus binnen dit bestemmingsplan gerealiseerd worden.

De bestemming "Kantoor" sluit niet aan bij het huidige (klassikaal onderwijs) en toekomstige gebruik (e-learning) van het perceel Spoorlaan 21 en/of 17-19. Deze bestemming heeft namelijk geen betrekking op educatieve voorzieningen. De toekomstplannen van opleidingspartners zouden binnen deze bestemming dan ook niet gerealiseerd kunnen worden. Het is ook nooit de bedoeling geweest dat dit perceel zich zou ontwikkelen tot een nieuwe kantorenlocatie. Uit het raadsbesluit van 2 april 2013 tot vaststelling van de Kantorenvisie Etten-Leur 2013-2018 blijkt bovendien dat het streven erop gericht is om op termijn de kantorenlocaties aan het Stationsplein e.o. een andere bestemming te geven. Het betreft hier het gebied in een straal van 250 meter gemeten vanaf het stationsgebouw. De percelen Spoorlaan 17 tot en met 21 zijn ook in dit gebied gelegen. Derhalve is het niet logisch om nu in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." aan het perceel Spoorlaan 21 en/of 17-19 de bestemming "Kantoor" te geven.

Conclusie.

De zienswijze van de heer M.A.H.C. van den Broek namens opleidingspartners is geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o."

4. de heer I. TÜFEKCI namens het bestuur van de Bilal-i Habesi Moskee Etten-Leur, p/a Lambertusstraat 1, 4872 XA Etten-Leur.

Bij brief van 25 maart 2013, ontvangen 26 maart 2013, Etten-Leur heeft de heer I. TÜFEKCI namens de Bilal-i Habesi Moskee Etten-Leur een zienswijze ingediend. De zienswijze is gemotiveerd en ingediend binnen de gestelde termijn. Derhalve kan deze in behandeling worden genomen. Over de inhoud en de beantwoording kan het volgende worden gemeld.

Inhoud.

De heer I. TÜFEKCI merkt op dat de bestemming van de moskee aan de Lambertusstraat ongewijzigd is gebleven en overeenstemt met het feitelijk gebruik. Hiertegen heeft hij dan ook geen bezwaar. Hij vraagt zich dan ook af waarom er een nieuw bestemmingsplan in procedure is gebracht. Tevens gaat hij ervan uit dat hij van wijzigingen die direct het perceel Lambertusstraat 1 treffen, persoonlijk in kennis wordt gesteld.

Beantwoording.

De bestemming voor de moskee aan de Lambertusstraat is inderdaad ongewijzigd gebleven en stemt overeen met het feitelijk gebruik. Het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." is opgesteld met het oog op de wettelijke verplichting dat gemeenten per 1 juli 2013 moeten beschikken over actuele bestemmingsplannen. Actuele bestemmingsplannen mogen niet ouder zijn dan 10 jaar. Het huidige bestemmingsplan "Markt e.o." is op 2 maart 1998 vastgesteld en derhalve ouder dan 10 jaar. Daarom is er een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Gezien het feit dat op het perceel Lambertusstraat 1 in 1998 ook al een moskee was gevestigd, is de bestemming voor deze locatie

ongewijzigd gebleven. Het is gebruikelijk dat belanghebbenden in kennis worden gesteld van een wijziging van een bestemmingsplan. Bij een wijziging van de bestemming van het perceel Lambertusstraat 1 of een perceel in de directe omgeving zal het bestuur van de Bilal-i Habesi Moskee Etten-Leur dan ook persoonlijk in kennis gesteld worden.

Conclusie.

De zienswijze van de heer I. TÜFEKCI namens het bestuur van de Bilal-i Habesi Moskee Etten-Leur is geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerp-bestemmings-plan "Markt-Centrum e.o."

5. de heer A. Verschoof en mevrouw W. Verschoof-de Leeuw, Markt 52, 4875 CG Etten-Leur.

Bij brief van 26 maart 2013, ontvangen 28 maart 2013 hebben de heer A. Verschoof en mevrouw W. Verschoof-de Leeuw een zienswijze ingediend. Deze hebben zij aangevuld bij brief van 9 april 2013, ontvangen 10 april 2013. De zienswijze is gemotiveerd en ingediend binnen de gestelde termijn. Derhalve kan deze in behandeling worden genomen. Over de inhoud en de beantwoording kan het volgende worden gemeld.

Inhoud.

De heer Verschoof en mevrouw Verschoof-de Leeuw zijn de eigenaren van o.a. de panden Markt 52 en Markt 82b. Ten aanzien van deze panden merken zij het volgende op.

Markt 52.

Verzocht wordt de bestaande rechten voor het pand Markt 52 te behouden. Betrokkenen hebben de indruk dat in het pand zondermeer detailhandel en/of horeca is toegestaan. Tevens verzoeken zij de aanduiding als karakteristiek pand te verwijderen. Indieners zijn van mening dat deze aanduiding belemmeringen oplevert.

Markt 82b.

Het pand Markt 82b is eerder in gebruik geweest voor horecadoeleinden. Het pand heeft een grote aan- en uitbouw. Er is een vrijstellingsprocedure gevolgd om detailhandel in dit pand mogelijk te maken. Detailhandel is nu het bestaand gebruik. Indieners verzoeken de horecabestemming van het pand te handhaven gecombineerd met de mogelijkheid om op deze locatie detailhandel uit te oefenen. Indien een horecabestemming niet meer mogelijk is, verzoeken zij het pand Markt 82b zodanig te bestemmen dat het mogelijk wordt om hier een bedrijfswoning gelegen aan de Markt gecombineerd met detailhandel in de bijbehorende aan- en uitbouwen te realiseren.

Beantwoording.

Markt 52.

Op grond van het geldend bestemmingsplan "Markt e.o." heeft het perceel Markt 52 de bestemming "Gemengde Doeleinden" met de functie-aanduiding "woondoeleinden". Het perceel mag voor 50% worden bebouwd. Gebruik voor detailhandel en/of horeca is niet rechtstreek toegestaan. Onder voorwaarden kan er vrijstelling worden verleend voor detailhandel (maximaal 250 m²) en/of winkelondersteunende horeca. Deze functies zijn dus niet zondermeer toegestaan (geen bestaande rechten). Hiervoor dient altijd nog een nadere afweging plaats te vinden. Hierbij dient o.a. later vastgesteld beleid betrokken te worden.

Het pand Markt 52 is aangemerkt als karakteristieke bebouwing. Voor het geheel of gedeeltelijk slopen hiervan is een vergunning nodig van burgemeester en wethouders.

In het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." heeft het perceel de bestemming "Gemengd 1". Dit bestemmingsplan biedt meer mogelijkheden voor het pand Markt 52. Er is dus geen sprake van een beperking van bestaande rechten. Het pand mag gebruikt worden voor woondoeleinden. Het is echter ook rechtstreeks toegestaan om met in achtname van bepaalde maatvoeringen en situering van functies het pand te gebruiken voor andere doeleinden bv. detailhandel, persoonlijke, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, ambachtelijke bedrijven en kantoren. Winkelondersteunende horeca behoort niet tot de mogelijkheden. Een dergelijk gebruik past niet in de Ruimtelijke structuurvisie detailhandel en horeca die de gemeenteraad op 17 december 2007 heeft vastgesteld. Op grond van deze visie dient winkelondersteunende horeca zich te vestigen in het kernwinkelgebied (nieuwbouw centrum en overdekt winkelcentrum).

De zes stoeppalen bij het pand Markt 52 zijn aangewezen als rijksmonument. Gezien het feit dat het behoud hiervan al is geregeld in de Monumentenwet is hiervoor geen afzonderlijke regeling opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o.". Het pand Markt 52 is een fors tweelaags woonhuis met kap. De gevelopeningen en de ramen zijn origineel. De symmetrische opzet van de gevel verwijst naar een klassieke indeling van het pand. Bijzonder in de voorgevel van het pand zijn ook de inpandige doorgangen aan de linker- en rechterzijde naar het achtererf. Deze openingen zijn afgesloten met houten poorten. Vooral door de grootte en de gaafheid van de bouwmasa is het een waardevol pand in het straatbeeld. Het is dan ook alleszins gerechtvaardigd om ook nu weer dit pand aan te merken als karakteristiek (aanduiding karakteristiek) met de daarbij behorende vergunningsplicht voor het geheel of gedeeltelijk slopen hiervan.

Markt 82b.

Op grond van het geldend bestemmingsplan "Markt e.o." heeft het perceel Markt 82b de bestemming "Gemengde Doeleinden" met de functieaanduiding "horeca". Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan in 1998 was op deze locatie op de begane grond een horecabedrijf gevestigd. De uitoefening van detailhandel op deze locatie behoorde niet tot de mogelijkheid. Nu wordt het pand Markt 82b gebruikt voor detailhandel. Hiervoor is vrijstelling verleend.

Reeds met de vaststelling van het bestemmingsplan "Markt e.o." is het beleid ingezet om de mogelijkheden voor horecavestigingen op de Markt te beperken tot het zuidelijk deel van de Markt tot Dreef-Stationsstraat. De hiervoor genoemde vrijstelling voor winkelondersteunende horeca beperkt zich ook tot dit deel van de Markt. Bestaande vestigingen in het noordelijk deel zijn daarbij gerespecteerd. Op 17 december 2007 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke structuurvisie detailhandel en horeca vastgesteld. Op grond van deze visie wordt horeca in het noordelijk deel van de Markt eveneens niet voorgestaan. Dit is feitelijk een bevestiging van het reeds ingezette beleid bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Markt e.o." in 1998.

In het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." is rekening gehouden met dit horecabeleid. Mede gezien het feit dat er geen concrete plannen bestaan voor de vestiging van een horecabedrijf in het pand Markt 82b, heeft dit perceel geen horecabestemming meer gekregen. Wel behoort detailhandel zondermeer tot de mogelijkheden. Daarnaast geldt ook voor deze bestemming dat het genoemde ontwerp-bestemmingsplan meer rechtstreeks mogelijk maakt. Het is binnen de bestemming "Gemengd-2" mogelijk om met inachtnaam van bepaalde maatvoeringen het pand Markt 82b ook te gebruiken voor wonen, persoonlijke, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening en kantoren.

Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het in het algemeen niet gewenst om uitsluitend aan- en uitbouwen te gebruiken voor detailhandel en de begane grond van het hoofdgebouw te gebruiken voor woondoeleinden. Feitelijk vindt de bedrijfsvoering dan in de achtertuin plaats. Hier is echter sprake van een uitzonderlijke situatie. Er is sprake van een grote oppervlakte aan aan- en uitbouwen. Dit is een gegeven vanuit het verleden. De aan- en uitbouwen grenzen rechtstreeks aan een weg nl. de Lambertusstraat. Mede gezien het feit dat er een bedrijfswoning wordt gevraagd en er dus een relatie bestaat tussen de bewoners en degenen die de detailhandel uitoefenen (zelfde eigenaren) bestaan er in deze situatie geen bezwaren om tegemoet te komen aan de wens van de heer Verschoof en mevrouw Verschoof- de Leeuw. Het betreft dan de wens om op het perceel Markt 82b een bedrijfswoning aan de Markt met detailhandelsruimte in de achterliggende bijbehorende aan- en uitbouwen te realiseren.

Conclusie.

De zienswijze van de heer A. Verschoof en mevrouw W. Verschoof- de Leeuw is aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Het betreft een aanduiding "bedrijfswoning" op de planverbeelding/plankaart bij Markt 82b met bijbehorende planregels bij de bestemming "Gemengd-2".

6. De heer E. Struijs namens Struijs Beheer BV, Baroniestraat 1, 4876 VS Etten-Leur.

Bij brief van 2 april 2013, ontvangen 4 april 2013, heeft de heer E. Struijs van Struijs Beheer BV een zienswijze ingediend. De zienswijze is gemotiveerd en ingediend binnen de gestelde termijn. Derhalve

kan deze in behandeling worden genomen. Over de inhoud en de beantwoording kan het volgende worden gemeld.

Inhoud.

De heer Struijs verzoekt om in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." voor de percelen Torenpad 2 tot en met 18 de functie "detailhandel" toe te voegen.

Beantwoording.

In het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." hebben de percelen Torenpad 2 tot en met 18 de bestemming "Centrum-3" gekregen. Op grond van deze bestemming is het mogelijk om de begane grond van de panden Torenpad 2 t/m 18 te gebruiken voor detailhandel. Dit is conform het verzoek van de heer Struijs.

Conclusie.

De zienswijze van de heer E. Struijs namens Struijs Beheer BV is geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o."

7. De heer H.J. van Harssel namens het bestuur van de H. Mariaparochie, p/a postbus 412, 4870 AK Etten-Leur

Bij brief van 2 april 2013, ontvangen 4 april 2013, heeft de heer H.J. van Harssel namens het bestuur van de Mariaparochie een zienswijze ingediend. De zienswijze is gemotiveerd en ingediend binnen de gestelde termijn. Derhalve kan deze in behandeling worden genomen. Over de inhoud en de beantwoording kan het volgende worden gemeld.

Inhoud.

De heer Van Harssel vraagt om in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." een mogelijkheid op te nemen voor de bouw van een parochiecentrum in de tuin ten noorden van de Lambertuskerk. Het betreft de gronden aan de Lambertusstraat. Hij is van mening dat hier geen sprake is van waardevol groen.

Beantwoording.

In het algemeen is het van belang om te melden dat het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." is opgesteld met het oog op de wettelijke verplichting dat gemeenten per 1 juli 2013 moeten beschikken over actuele bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." heeft een conserverend karakter. Dit betekent dat het bestaand gebruik uitgangspunt is bij de bestemming die een perceel krijgt. Daarnaast wordt er gekeken naar het nu geldend bestemmingsplan en het bestaand beleid. Eventuele herontwikkelingen die voldoende concreet zijn, worden eveneens in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." meegenomen. Het betreft dan herontwikkelingen waarvoor al voldoende afweging over de aanvaardbaarheid heeft plaatsgevonden.

Op grond van het vorenstaande heeft de Lambertuskerk en de aangrenzende gronden in het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." de bestemming "Maatschappelijk" gekregen. Op grond van de planregels is het niet mogelijk om in de tuin een parochiecentrum te realiseren. Overigens biedt het geldend bestemmingsplan "Markt e.o." deze mogelijkheid ook niet.

De houtopstanden in deze tuin staan op de bomenlijst. Een bestemmingsplan kan hierin geen verandering brengen. Dit betekent dat hier sprake is van waardevol groen. Het behoud hiervan is uitgangspunt. Bij eventuele plannen voor een herontwikkeling dient hiermede rekening gehouden te worden. In dit stadium kan dus niet zondermeer geconcludeerd worden dat er medewerking verleend kan worden aan de realisering van een parochiecentrum in de tuin aan de noordzijde van de Lambertuskerk. Dit vergt een nadere studie/afweging. De plannen voor de bouw van een parochiecentrum in de tuin aan de noordzijde van de Lambertuskerk zijn daarvoor op dit moment onvoldoende concreet.

Gelet op hetgeen hiervoor in het algemeen gemeld is over het doel van de opstelling van het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." wordt er in dit bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid opgenomen voor bebouwing in de tuin ten noorden van de Lambertuskerk.

Conclusie.

De zienswijze van de heer H.J. van Harssel namens het bestuur van de H. Mariaparochie is geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o."

8. De heer J. Broeder directeur van Allemansjop BV/Mode4Her, p/a Mon Plaisir 102B 4879 AT Etten-Leur.

Bij brief van 3 april 2013, ontvangen 4 april 2013, heeft de heer J. Broeder directeur van Allemansjop BV/Mode4Her een zienswijze ingediend. De zienswijze is gemotiveerd en ingediend binnen de gestelde termijn. Derhalve kan deze in behandeling worden genomen. Over de inhoud en de beantwoording kan het volgende worden gemeld.

Inhoud.

De heer Broeders verzoekt om in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." voor het overdekte winkelcentrum maximaal 1000 m² voor horeca op te nemen. Betrokkene is van mening dat detailhandel hoofdzaak moet blijven. Daarnaast heeft Wereldhave aan hem kenbaar gemaakt dat zij het huurcontract willen beëindigen om ruimte te maken voor extra horeca en hersituering van de bestaande horeca in het overdekte winkelcentrum

Beantwoording.

In het geldend bestemmingsplan "Centrum"(1999) is voor de nieuwvestiging van horecabedrijven in het overdekte winkelcentrum en het nieuwe winkelgedeelte (zgn. winkelhart) een maximale gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlak van 2000 m² opgenomen. Het betreft dan winkelondersteunende horeca met uitzondering van de horeca gelegen aan het Raadhuisplein.

Op 17 december 2007 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke structuurvisie detailhandel en horeca vastgesteld. Op basis van deze visie is het een passende ontwikkeling indien in het winkelhart meer mogelijkheden worden geboden voor winkelondersteunende horeca. De winkelbeleving moet echter hoofdzaak blijven (winkelhart). Gelet op deze visie en de grootte van het overdekte winkelcentrum bestaan er geen bezwaren om in hier meer winkelondersteunende horeca toe te staan. De eigenaar van het winkelcentrum heeft verzocht de toegestane bedrijfsvloeroppervlak te verruimen tot 3000 m². Hieraan wordt tegemoet gekomen (zie zienswijze 10 onder e)

De eventuele beëindiging van het huurcontract is een kwestie tussen de heer Broeders en Wereldhave. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is dit aspect niet relevant en kan dit geen aanleiding zijn om de maximale toegestane bedrijfsvloeroppervlak voor horeca te bepalen op 1000 m².

Conclusie.

De zienswijze van de heer J. Broeder directeur van Allemansjop BV/Mode4Her is geen aanleiding om aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o."

9. De heer A.H.C. Peeters , p/a Oude Bredaseweg 7-a, 4872 AB Etten-Leur.

Bij brief van 8 april 2013, ontvangen 8 april 2013, heeft de heer A.H.C. Peeters een zienswijze ingediend. De zienswijze is gemotiveerd en ingediend binnen de gestelde termijn. Derhalve kan deze in behandeling worden genomen. Over de inhoud en de beantwoording kan het volgende worden gemeld.

Inhoud.

De heer Peeters verzoekt om de bestaande rechten voor het pand Oude Bredaseweg 7 (onderverdeeld in 7a t/m d) te handhaven. Hij heeft de indruk dat het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." de mogelijkheden voor het pand Oude Bredaseweg 7 beperkt. In het pand zit op de begane grond een fiscaal juridisch adviesbureau en op de verdieping een kinderdagverblijf.

Beantwoording.

Op grond van het geldend bestemmingsplan "Markt e.o." heeft het perceel Oude Bredaseweg 7 de bestemming "Gemengde Doeleinden" met de functie-aanduiding "detailhandel". Elk perceel heeft een afzonderlijke functie-aanduiding. Onder deze bestemming valt in dit bestemmingsplan ook een kantoor met baliefunctie (publieksgericht) en persoonlijke dienstverlening. Toentertijd was hier de ABN-AMRO

bank gevestigd. Dit gebruik was bepalend voor de bestemming. In de huidige bestemmingsplansystematiek wordt een dergelijk gebruik aangeduid als zakelijke dienstverlening. Hoewel het huidige gebruik van het pand Oude Bredaseweg 7 door het fiscaal juridisch adviesbureau niet volledige vergelijkbaar is met de ABN-AMRO bank is hieraan in het verleden wel medewerking verleend. Het huidige gebruik zou nu aangemerkt worden als kantoor (geen baliefunctie). Voor de vestiging van het kinderdagverblijf is vrijstelling verleend.

Het bestemmingsplan "Markt e.o." kent ook beperkingen voor het gebruik van de begane grond en de verdiepingen. Bijvoorbeeld een kantoor met baliefunctie, detailhandel en persoonlijke dienstverlening mogen uitsluitend op de begane grond gevestigd worden. Een kinderdagverblijf in het pand Bredaseweg 7 past niet in het geldend bestemmingsplan "Markt e.o.". Zoals reeds is opgemerkt, is hiervoor vrijstelling verleend. Wonen is uitsluitend toegestaan op de verdieping.

In het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." heeft het perceel Oude Bredaseweg 7 de bestemming "Gemengd-1" gekregen. Binnen deze bestemming behoort o.a. kantoren tot een maximale bedrijfsvloeroppervlak van 250 m² per vestiging tot de mogelijkheden. Gelet op de op 2 april 2013 vastgestelde Kantorenvisie Etten-Leur 2013-2018 worden grootschalige vestigingen voor zakelijke dienstverlening en/of kantoren aan de Oude Bredaseweg en de Markt niet voorgestaan. De regeling die nu is opgenomen in dit ontwerp-bestemmingsplan is maatwerk en met name bedoeld om vestiging in de karakteristieke panden binnen het plangebied mogelijk te maken. Dit kan het behoud van deze panden ten goede komen. Alles overwegende is er geen aanleiding om deze oppervlaktemaat te vergroten. Voor bestaande kantoren die een groter bedrijfsvloeroppervlak hebben dan 250 m² wordt deze grotere oppervlakte als maximaal toelaatbaar aangehouden. Dit geldt dan zowel voor het bestaande bedrijf als voor de vestiging van een ander soortgelijk bedrijf in het desbetreffende pand. Dit is geregeld in artikel 30.2 (wordt 31.2) van de planregels. De mogelijkheden worden voor kantoor in het pand Oude Bredaseweg 7 dan ook niet beperkt.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." kent voor het perceel Oude Bredaseweg 7 echter wel beperkingen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan "Markt e.o." voor de functies detailhandel, persoonlijke en zakelijke dienstverlening. Het betreft dan de maximale toegestane bedrijfsvloeroppervlak van 250 m² per vestiging. Deze kan in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." voor de locatie Oude Bredaseweg 7 worden vergroot tot 400 m² zijnde de oppervlakte van de begane grond. Hiermede worden de in het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." opgenomen beperkingen ongedaan gemaakt.

Overigens biedt het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." voor het perceel Oude Bredaseweg 7 wel meer mogelijkheden ten aanzien van bijvoorbeeld wonen en maatschappelijke dienstverlening. In tegenstelling tot het nu nog geldend bestemmingsplan "Markt e.o." mogen deze functies in de toekomst zowel op de begane grond als op de verdieping worden gevestigd.

Artikel 10.4.1 (wordt 11.4.1) van de regels behorende bij het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." is aangepast. De formulering van dit artikel in het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." was inderdaad niet correct.

Conclusie.

De zienswijze van de heer A.H.C. Peeters is aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Het betreft de volgende wijzigingen:

- Op de planverbeelding/plankaart is voor Oude Bredaseweg 7 een aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende oppervlakte" opgenomen met bijbehorende regels bij de bestemming "Gemengd-1" (situering functies).
- De formulering van artikel 11.4.1 van de planregels is aangepast zodat het een juiste weergave is van de situering van functies en oppervlakte.

10. de heer H. Vermeeren namens Wereldhave Management Nederland BV, postbus 85660, 2508 CJ Den Haag

Bij brief van 8 april 2013, ontvangen 8 april 2013, heeft de heer H. Vermeeren namens Wereldhave Management Nederland B.V. een zienswijze ingediend. De zienswijze is gemotiveerd en ingediend binnen de gestelde termijn. Derhalve kan deze in behandeling worden genomen. Over de inhoud en de beantwoording kan het volgende worden gemeld.

Inhoud.

- a. Gevraagd wordt om binnen de bestemming "Centrum-1" de vestiging van een supermarkt mogelijk te maken. Het geldend bestemmingsplan "Centrum" biedt ook deze mogelijkheid.
- b. Gevraagd wordt om binnen de bestemming "Centrum-1" op de begane grond ook maatschappelijke dienstverlening mogelijk te maken. Op grond hiervan zou dan ook een apotheek, thuiszorgwinkel, theaterwinkel e.d. op de begane grond gevestigd kunnen worden.
- c. Het is onduidelijk waarom er onderscheid gemaakt wordt in kantoor en zakelijke dienstverlening. In het geldend bestemmingsplan "Centrum" wordt dit onderscheid niet gemaakt.
- d. Gevraagd wordt om de maximale vloeroppervlak per vestiging voor dienstverlening te schrappen.
- e. Ten aanzien van de horecabestemming wordt gevraagd minimaal de regeling uit het geldend bestemmingsplan "Centrum" over te nemen. Daarnaast wordt een extra uitbreiding gevraagd tot een vloeroppervlak van 3000 m²
- f. In de bouwregels komen een aantal onduidelijkheden voor. Het betreft overbodige regels en termen die niet eenduidig worden toegepast
- g. Verzocht wordt om architectonische verbijzonderingen en een uitbreiding van het winkelcentrum aan het Burchtplein met maximaal 5 meter in het bestemmingsplan op te nemen. Volgens Wereldhave zijn deze plannen bekend bij de gemeente en is er nagenoeg overeenstemming over de inhoud van de noodzakelijke overeenkomsten. Gelet op jurisprudentie zouden deze plannen dan ook opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o."
- h. Gevraagd wordt om de bestaande luifels aan de Hof van den Houte en het Burchtplein positief te bestemmen. Tevens wordt gevraagd om in het bestemmingsplan de mogelijkheid voor luifels van 3 bij 15 meter boven de entrees aan de Hof van den Houte en het Burchtplein op te nemen.
- i. De regeling ten aanzien van ondergronds bouwen voor constructieve delen zoals heipalen is nog niet aangepast.

Beantwoording.

ad. a Supermarkt.

Het geldend bestemmingsplan "Centrum" biedt inderdaad mogelijkheden om in het overdekte winkelcentrum een supermarkt te vestigen mits gesitueerd aan een bevoorradingsstraat. Met andere woorden het is niet de bedoeling dat de bevoorrading plaatsvindt via het winkelgebied (Hof van den Houte respectievelijk Burchtplein). Het wegnemen van de mogelijkheden om een supermarkt te vestigen in het overdekte winkelcentrum kan leiden tot een (financieel) nadeel. Dit is een ongewenste ontwikkeling voor zowel de eigenaar als de gemeente (planschade). Om dit te voorkomen wordt alsnog in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." mogelijkheden opgenomen voor de vestiging van een supermarkt in het overdekte winkelcentrum. Bevoorrading via het winkelgebied wordt daarbij eveneens uitgesloten.

ad. b Maatschappelijke dienstverlening op begane grond.

In artikel 1 van de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." worden de begrippen omschreven die in de overige planregels worden gehanteerd. Op grond hiervan worden een apotheek, thuiszorgwinkel en een theaterwinkel aangemerkt als detailhandel. Deze functies kunnen dus zondermeer op de begane grond worden uitgeoefend. Met andere woorden hiervoor hoeft niet in de planregels opgenomen te worden dat maatschappelijke dienstverlening ook op de begane grond is toegestaan.

Onder maatschappelijke dienstverlening worden andere activiteiten begrepen. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan (para)medische beroepen, educatie, levensbeschouwelijke en sociaal-culturele voorzieningen. Dergelijke functies op de begane grond doen afbreuk aan de winkelbeleving dan wel de aantrekkelijkheid van het winkelgebied. Dit is een ontwikkeling die in het centrum (winkelhart) niet wordt voorgestaan. Derhalve zijn deze functies op de begane grond niet toegestaan.

ad c. Onderscheid kantoor en zakelijke dienstverlening.

Kantoor heeft geen publieksgerichte functie/baliefunctie. Bij zakelijke dienstverlening is er wel sprake van een publieksgerichte functie/baliefunctie. Gezien het feit dat de begane grond van het overdekte winkelcentrum bedoeld is voor publieksgerichte functies is een dergelijk onderscheid van belang. Dit onderscheid tussen kantoor en zakelijke dienstverlening komt inderdaad onvoldoende tot uiting in het

ontwerpbestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." en dan met name in artikel 1 van de planregels (begrippen). De begrippen zullen worden aangepast zodat dit onderscheid duidelijk naar voren komt.

ad d. Maximale bedrijfsvloeroppervlak dienstverlening.

Het betreft hier persoonlijke, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening. Bij persoonlijke dienstverlening is er sprake van een met een winkel vergelijkbaar bedrijf. Het is een terechte opmerking dat de beperking van het vloeroppervlak in het centrum voor dergelijke bedrijven ruimtelijk niet relevant is. Gezien het feit dat maatschappelijke dienstverlening uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan, geldt dit ook voor deze functie. De planregels zullen hierop aangepast worden. Dit betekent concreet dat voor deze functies geen maximale toegestane bedrijfsvloeroppervlak meer wordt opgenomen.

Op 2 april 2013 heeft de gemeenteraad de Kantorenvisie Etten-Leur 2013-2018 vastgesteld. Op grond van deze visie worden grootschalige vestigingen voor zakelijke dienstverlening en/of kantoor in het overdekte winkelcentrum niet voorgestaan. Het geldend bestemmingsplan "Centrum" geeft aan dat binnen de bestemming "Centrum 1" in totaal 1600 m² bedrijfsvloeroppervlak voor kantoor en/of zakelijke dienstverlening aanwezig mag zijn. Daarbij is tevens aangegeven dat deze functies uitsluitend op de verdieping zijn toegestaan. Gelet op het besluit van 2 april 2013 zal voor de functie "kantoor" en "zakelijke dienstverlening" deze regeling ongewijzigd worden overgenomen. Dit betekent concreet dat zowel "kantoor" als "zakelijke dienstverlening" op de verdieping gevestigd mogen worden tot een maximale gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlak van 1600 m².

Gezien het feit dat zakelijke dienstverlening een publieksgerichte functie heeft, kan deze ook op de begane grond een toegevoegde waarde hebben. Grootschalige vestigingen zijn echter niet verenigbaar met de uitstraling van het centrum (winkelhart). Met het oog hierop is de maximale bedrijfsvloeroppervlak per vestiging op de begane grond vastgesteld op 250 m². Dit betreft overigens een verruiming ten opzichte van het bestemmingsplan "Centrum 1".

ad e. Horecabestemming.

In het geldend bestemmingsplan "Centrum"(1999) is voor de nieuwvestiging van horecabedrijven in het overdekte winkelcentrum en het nieuwe winkelgedeelte (zgn. winkelhart) een maximale gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlak van 2000 m² opgenomen. Het betreft dan winkelondersteunende horeca met uitzondering van de horeca gelegen aan het Raadhuisplein.

Op 17 december 2007 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke structuurvisie detailhandel en horeca vastgesteld. Op basis van deze visie is het een passende ontwikkeling indien in het winkelhart meer mogelijkheden worden geboden voor winkelondersteunende horeca. De winkelbeleving moet echter hoofdzaak blijven. Gelet op deze visie en de grootte van het overdekte winkelcentrum (oppervlakte ongeveer 19.000 m²) bestaan er geen bezwaren om in het overdekte winkelcentrum meer horeca toe te staan tot een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 3000 m². De uitbreiding van het aantal m² betreft dan winkelondersteunende horeca. Een uitbreiding van andere vormen van horeca past niet in deze visie. Uiteraard wordt het bestaande restaurant Center Point gerespecteerd en als zodanig bestemd in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o."

ad. f Onduidelijkheden planregels.

In het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." komen inderdaad overbodige planregels voor. Ook is er geen volledige uniformiteit in het gebruik van termen. De planregels worden hierop aangepast. Ook zal het begrip bouwlaag worden verduidelijkt.

ad. g Uitbreidingsplannen.

In het algemeen is het van belang om te melden dat het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." is opgesteld met het oog op de wettelijke verplichting dat gemeenten per 1 juli 2013 moeten beschikken over actuele bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." heeft een conserverend karakter. Dit betekent dat het bestaand gebruik uitgangspunt is bij de bestemming die een perceel krijgt. Daarnaast wordt er gekeken naar het nu geldend bestemmingsplan en het bestaand beleid. Eventuele herontwikkelingen die voldoende concreet zijn, worden eveneens in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." meegenomen. Het betreft dan herontwikkelingen waarvoor al voldoende afweging over de aanvaardbaarheid heeft plaatsgevonden.

De plannen voor de architectonische verbijzondering en een uitbreiding aan het Burchtplein zijn inderdaad met de gemeente besproken. De plannen zijn echter nog in een beginstadium en onvoldoende concreet om te kunnen beoordelen of deze ruimtelijk, planologisch aanvaardbaar zijn. Er is van gemeentewege zeker niet de indruk gewekt dat daaraan medewerking verleend zou kunnen worden. Er zijn nadrukkelijk voorbehouden gemaakt ten aanzien van de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid, ruimtelijke inpasbaarheid, de aanwezigheid van ondergrondse infrastructuur en financiële aspecten. Van een overeenkomst is zeker geen sprake. Hierover hebben tot op heden zelfs geen gesprekken plaatsgevonden. De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarnaar wordt verwezen door Wereldhave is in deze situatie dan ook niet ter zake doende dan wel vergelijkbaar met deze situatie.

ad. h Luifels.

Voor de bestaande luifels zal een regeling opgenomen worden in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o.". Er bestaan geen ruimtelijke, planologische bezwaren om een regeling op te nemen voor de gevraagde luifels bij de genoemde entreepartijen. Hiertoe zal dan ook worden overgegaan.

ad. i Ondergronds bouwen.

In artikel 2.2.10 van de planregels behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." is opgenomen dat funderingen waaronder ook de heipalen behoren, niet worden meegerekend bij het meten van de ondergrondse bouwdiepte. Een verdere aanpassing van de planregels is derhalve niet nodig.

Conclusie.

De zienswijze van de heer H. Vermeeren van de Wereldhave Management Nederland BV is aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Het betreft de volgende wijzigingen:

- In artikel 1 van de planregels zijn de begrippen "bouwlaag", "kantoor" en "zakelijke dienstverlening" aangepast.
- Op de planverbeelding/plankaart is een aanduiding "supermarkt" opgenomen met bijbehorende planregels bij de bestemming "Centrum-1".
- Bij de bestemming "Centrum-1" is geen maximale bedrijfsvloeroppervlak opgenomen voor persoonlijke en maatschappelijke dienstverlening.
- Bij de bestemming "Centrum-1" is opgenomen dat de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlak voor kantoren en zakelijke dienstverlening maximaal 1600 m² op de verdieping mag bedragen.
- Bij de bestemming "Centrum-1" is bepaald dat de maximale bedrijfsvloeroppervlak voor horeca 3000 m² mag bedragen. Het reeds bestaande restaurant is positief bestemd met een aanduiding "horeca tot en met categorie 1b".
- Bij de bestemming "Verkeer-Verblijf" is voor de luifels een aanduiding "specifieke bouwaanduiding - luifel" met bijbehorende planregels opgenomen.
- Artikel 4.4.1 van de planregels is aangepast zodat het een juiste weergave is van de situering van functies en oppervlakte.

11. De heer A.J. Suykerbuyk, Stationsstraat 21, 4872 TA Etten-Leur.

Bij brief van 8 april 2013, ontvangen 9 april 2013, heeft de heer A.J. Suykerbuyk een zienswijze ingediend. De zienswijze is gemotiveerd en ingediend binnen de gestelde termijn. Derhalve kan deze in behandeling worden genomen. Over de inhoud en de beantwoording kan het volgende worden gemeld.

Inhoud.

De heer Suykerbuyk verzoekt de bestaande rechten voor het pand Stationsstraat 21 te behouden. Het betreft de kantoorbestemming en de mogelijkheid om het pand te splitsen in appartementen. Momenteel wordt het pand gedeeltelijk bewoond door de familie Suykerbuyk en gedeeltelijk verhuurd aan een makelaar en een advocaat. Het betreft hier een gemeentelijk monument. De huurinkomsten zijn nodig voor het onderhoud hiervan.

Beantwoording.

Op grond van het geldend bestemmingsplan "Markt e.o." heeft het perceel Stationsstraat 21 de bestemming "Gemengde doeleinden" met de functie-aanduiding "kantoor". Op grond hiervan mag het pand gebruikt worden voor kantoor/zakelijke dienstverlening. Deze functie mag zowel op de begane grond als op de verdieping gevestigd worden. Op de verdieping mag een woning gerealiseerd worden.

Daarnaast is er in het geldend bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om vrijstelling te verlenen voor de realisering van woningen in dit pand. De inhoud van de woning moet minimaal 200 m³ bedragen. Tevens geldt als voorwaarde dat de cultuurhistorische waarden van het pand niet mogen worden aangetast. De monumentencommissie dient hierover te adviseren.

Gelet op het huidige gebruik van het pand Stationsstraat 21 en de geldende bestemming is er geen aanleiding om de bestaande rechten te beperken. Derhalve zal in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." naast het gebruik als vrijstaande woning de functie kantoor/zakelijke dienstverlening mogelijk worden gemaakt.

Het betreft hier een gemeentelijk monument. Het is een groot pand waarvan de cultuurhistorische waarden nog duidelijk aanwezig zijn (gaaf pand). Voor het behoud van het pand kan het in de toekomst gewenst zijn om het te splitsen in meerdere woningen. Gelet op de vormgeving en indeling van het pand zullen er maximaal 4 gestapelde woningen gerealiseerd kunnen worden. In de huidige bestemmingsplansystematiek kan dit niet meer geregeld worden middels een vrijstellingsmogelijkheid. Hiervoor zal dan ook een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o.". In deze wijzigingsbevoegdheid zal tevens geregeld worden dat het parkeren voor bewoners op eigen terrein gerealiseerd moet worden.

Hoewel niet ter zake doende voor dit bestemmingsplan is het nog van belang om op te merken dat op grond van de Monumentenwetgeving een vergunning nodig is voor de verbouw van het pand. Het betreft ook inpandige verbouwingen. Deze vergunning kan uitsluitend verleend worden indien de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

Met dit aspect dient nadrukkelijk rekening gehouden te worden bij eventuele functiewijzigingen.

Conclusie.

De zienswijze van de heer Suykerbuyk is aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Het betreft de volgende wijzigingen:

- Het opnemen van een aanduiding "kantoor" op de planverbeelding/plankaart voor Stationsstraat 21 met bijbehorende planregels bij de bestemming "Wonen-Vrijstaand".
- Het opnemen van een aanduiding op de planverbeelding/plankaart met bijbehorende planregels (wro-zone-wijzigingsbevoegdheid 5) voor een wijzigingsbevoegdheid inzake de verbouw van het pand Stationsstraat 21 tot maximaal 4 appartementen.

12. De heer H.H.J.A Roels, p/a Postbus 2 4870 AA Etten-Leur

Bij email van 9 april 2013, ontvangen 9 april 2013, heeft de heer H.H.J.A Roels een zienswijze ingediend. De zienswijze is gemotiveerd en ingediend binnen de gestelde termijn. Derhalve kan deze in behandeling worden genomen. Over de inhoud en de beantwoording kan het volgende worden gemeld.

Inhoud.

De heer Roels is eigenaar van de panden Markt 42, Markt 44, Anna van Berchemlaan 36 en 38. De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. Betrokkene kan zich niet verenigen met de aanduiding cultuurhistorische waarde voor het pand Markt 42. Verzocht wordt om deze aanduiding te verwijderen.
- b. Betrokkene constateert dat het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-centrum e.o.", voor de panden Markt 42 en Markt 44 geen beperkingen voor de toekomst creëert, ook niet ten aanzien van Horeca van categorie 2.
- c. Verzocht wordt om het realiseren van garageboxen achter het pand Markt 42 mogelijk te maken. Hiervoor heeft hij tekeningen bijgevoegd.
- d. Verzocht wordt de goot- en bouwhoogte van de gebouwen aan de Anna van Berchemlaan 36 en 38 en Lambertusstraat 13 en 15 gelijk te stellen aan de naastgelegen gebouwen aan Stationsplein 21 t/m 25.

Beantwoording.

ad. a Aanduiding "karakteristiek"

De Markt is een van de historische linten in het plangebied "Markt-Centrum e.o.". Het gebied kenmerkt zich door historische bebouwing en kleinschaligheid. De karakteristieke bebouwing is een belangrijke

drager van dit lint en bepaalt in grote mate de waarde van hiervan. Het pand Markt 42 is een woonhuispand, tweelaags met zadeldak en gedekt met pannen gelegen met een lange gevel aan de straat. De breedtemaat is fors met aan de linkerzijde een zijpad. De architectuur is eenvoudig en uit de jaren 40 van de vorige eeuw. Deze is kenmerkend voor die tijd. Centraal in de gevel is de voordeur, voorzien van een uitgetimmerde omlijsting en luifel. De ramen zijn nauwgezet in verhouding met elkaar. De toepassing van de stalen kozijnen en ramen is kenmerkend voor de architectuur. De goot is gedetailleerd en wordt ondersteund door gesmede gootbeugels. De baksteengevel is wit geschilderd. De stoep tegen de voorgevel is afgezet met hardsteen stoeppalen en ijzeren kettingen. Bijzonder is de originaliteit van het pand. Het pand is belangrijk in de betreffende straatwand vanwege de grootte van de bouwmassa, de originaliteit van de gevel en het tijdsbeeld. Met andere woorden dit pand draagt in betekende mate bij aan de karakteristieke waarde van dit gebied. Om deze waarden te beschermen is het van belang om dit pand de aanduiding "karakteristiek" te geven. Derhalve blijft deze aanduiding gehandhaafd.

ad. b Bestaande rechten.

De bestemming "Gemengd 1" brengt inderdaad geen beperkingen met zich mee ten opzichte van het geldend bestemmingsplan "Markt e.o.". Daarbij is het van belang om op te merken dat noch het geldend bestemmingsplan noch het toekomstige bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om in de panden Markt 42 en/of 44 een horecabedrijf categorie 2, te vestigen.

ad. c Garageboxen Markt 42.

In het verleden is aan de heer Roels onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraad, medegedeeld dat in principe medewerking verleend kan worden aan de realisering van garageboxen op het perceel Markt 42. Praktisch behoort dit tot de mogelijkheden. Daarnaast kan hiermede de parkeerdruk in de directe omgeving verminderd worden. Alvorens daadwerkelijk tot realisering kan worden overgegaan, dienen er nog overeenkomsten gesloten te worden voor o.a. eventuele aanpassingen in het openbaar gebied en verhaal van eventuele planschadevergoedingen. Derhalve kan de realisering van garageboxen niet rechtstreeks bestemd worden. Hiervoor wordt dan ook een afwijkingmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o.".

Ad. d Goot- en bouwhoogten Anna van Berchemlaan 36/38 en Lambertusstraat 13/15.

Het betreft hier een terechte opmerking. Derhalve zal er voor de locatie Anna van Berchemlaan 36 en 38 en Lambertusstraat 13 en 15 eveneens een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter worden opgenomen in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o."

Conclusie.

De zienswijze van de heer H.H.J.A Roels is aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft de volgende wijzigingen:

- Bij de bestemming "Gemengd-1" is een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor de realisering van garageboxen.
- De goot- en bouwhoogten (aanduidingen op de planverbeelding/plankaart) voor de panden Anna van Berchemlaan 36 en 38 en Lambertusstraat 13 en 15 zijn 6 respectievelijk 10 meter geworden.

13. De heer J.K. Fikke, Klarinetstraat 6, 4876 ZS Etten-Leur

Bij brief van 7 april 2013, ontvangen 8 april 2013, heeft de heer Fikke een zienswijze ingediend. De zienswijze is gemotiveerd en ingediend binnen de gestelde termijn. Derhalve kan deze in behandeling worden genomen. Over de inhoud en de beantwoording kan het volgende worden gemeld.

Inhoud.

- a. De heer Fikke verzoekt aan het perceel Oude Bredaseweg 15 de bestemming "Gemengd – 1" toe te kennen met een functieaanduiding "horeca ≤ 2" zodat de bestaande boven-woning kan worden gehandhaafd en er meer activiteiten in het kader van marktverbreding mogelijk zijn. Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een wijnproeflokaal of koffieproeflokaal met verkoop van deze producten en/of de activiteit "Goud=Geld".
- b. Verzocht wordt het bestemmingsvlak aan de noordzijde uit te breiden met ca 1,5 meter zodat de strook vanaf de noordgevel 3 meter breed wordt. Hiermede kan er ingespeeld worden op de mogelijke toekomstige modernisering van de hotelkamers en/of de realisering van een tweede voorkant van het gebouw.

- c. Verzocht wordt het bestemmingsvlak ter hoogte van de zaal (noordoost hoek) uit te breiden met ca. 4,5 meter, zodat het bestaande terras binnen deze bestemming valt.
- d. Betrokkene is van mening dat in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." een visie opgenomen moet worden voor de toekomst van het Oderkerkpark.

Beantwoording.

ad. a Bovenwoning/detailhandel.

Het perceel Oude Bredaseweg 15 en de aanwezige bebouwing zijn momenteel in gebruik voor horecadoeleinden met een bovenwoning (bedrijfswoning). Dit is in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan "Markt e.o." uit 1998. In het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." is deze woning niet bestemd. Het is dan ook een terechte opmerking dat deze woning alsnog in het nieuwe bestemmingsplan moet worden opgenomen. De genoemde marktverbreiding zijn nieuwe concepten waarin het geldend bestemmingsplan "Markt e.o." niet voorziet. Feitelijk betreft het ondergeschikte detailhandel. Deze activiteiten zijn passend bij de horecabestemming. Derhalve wordt in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." een regeling opgenomen die dit mogelijk maakt. De bestemming "Gemengd-1" met de functieaanduiding "horeca ≤ 2" is hiervoor niet de passende bestemming. Derhalve zal in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." de bestemming "Horeca" gehandhaafd blijven met een vermelding in de planregels dat ondergeschikte detailhandel tot de mogelijkheden behoort. Tevens zal middels een aanduiding op de planverbeelding/plankaart en een vermelding in de planregels de bestaande woning in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." worden opgenomen.

ad. b Uitbreiding noordzijde.

In het algemeen is het van belang om te melden dat het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." is opgesteld met het oog op de wettelijke verplichting dat gemeenten per 1 juli 2013 moeten beschikken over actuele bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." heeft een conserverend karakter. Dit betekent dat het bestaand gebruik uitgangspunt is bij de bestemming die een perceel krijgt. Daarnaast wordt er gekeken naar het nu geldend bestemmingsplan en het bestaand beleid. Eventuele herontwikkelingen die voldoende concreet zijn, worden eveneens in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." meegenomen. Het betreft dan herontwikkelingen waarvoor al voldoende afweging over de aanvaardbaarheid heeft plaatsgevonden.

Hier gaat het om een uitbreiding van de horecabestemming op gronden in eigendom van de gemeente Etten-Leur nl. het Oderkerkpark. Verkoop van deze gronden aan de heer Fikke voor de uitbreiding van het pand Oude Bredaseweg 15 is op dit moment niet aan de orde. Over deze toekomstige plannen is ook geen overleg gaande met de gemeente Etten-Leur. Het is in dit stadium niet zeker dat deze gronden daadwerkelijk verkocht worden. Het betreft hier dus een mogelijke ontwikkeling die onvoldoende concreet is om nu mee te nemen in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o.". Alles overwegende blijft de bestemming "Groen" voor deze strook grond dan ook gehandhaafd.

ad. c Terras noordoostzijde.

Aan de zijde van het Oderkerkpark is legaal een terras aanwezig met een oppervlakte van 21 m² waarvan 10,5 m² op gronden in eigendom van de gemeente Etten-Leur. Het is dan ook een terechte opmerking dat dit gebruik geregeld moet worden in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." Het is daarvoor echter niet nodig om het terras volledig te bestemmen voor "Horeca". Conform de regeling bij de bestemming "Verkeer-Verblijf" (ook openbaar gebied) wordt in de planregels bij de bestemming "Groen" vermeld dat deze gronden mede bestemd zijn voor "terrassen" ten behoeve van de aanliggende horecabestemming. Uiteraard is er voor de daadwerkelijke aanleg van een terras of vergroting hiervan nog een vergunning nodig. In het kader van de verlening van deze vergunning wordt er naast het bestemmingsplan ook nog getoetst aan andere relevante wetgeving en beleid.

ad. d Visie Oderkerkpark.

Zoals hiervoor reeds onder b is opgemerkt, is het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." opgesteld met het oog op de wettelijke verplichting dat gemeenten per 1 juli 2013 moeten beschikken over actuele bestemmingsplannen. Het is niet de bedoeling geweest om in dit bestemmingsplan een visie (nieuw beleidskaders) op te nemen voor het Oderkerkpark. Wel is geconstateerd dat bij de bestemming "Groen" abusievelijk niet is opgenomen dat er ook evenementen zijn toegestaan. Deze

worden in het Ouderkerkpark echter wel gehouden. Dit zal alsnog toegevoegd worden bij de bestemmingsomschrijving.

Conclusie.

De zienswijze van de heer Fikke is aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Het betreft de volgende wijzigingen:

- Het opnemen van een aanduiding "bedrijfswoning" op de planverbeelding/plankaart voor Oude Bredaseweg 15 met bijbehorende planregels bij de bestemming "Horeca.
- Bij de bestemming "Horeca" is in de planregels opgenomen dat ondergeschikte detailhandel tot de mogelijkheden behoort.
- Bij de bestemming "Groen" is in de planregels opgenomen dat deze gronden ook bestemd zijn voor evenementen.
- Bij de bestemming "Groen" is in de planregels opgenomen dat deze gronden ook bestemd zijn voor terrassen ten behoeve van de aangrenzende horecabestemming.

14. De heer M.J.E. Driessen van Driessen Advies & Beheer, p/a Postbus 66, 5710 AB Someren.

Bij brief van 10 april 2013, ontvangen 10 april 2013, heeft de heer M.J.E. van Driessen van Driessen Advies & Beheer namens Ervias BV en Action Nederland BV een zienswijze ingediend. Het betreft hier de eigenaar respectievelijk huurder van het pand Markt 33. De zienswijze is gemotiveerd en ingediend binnen de gestelde termijn. Derhalve kan deze in behandeling worden genomen. Over de inhoud en de beantwoording kan het volgende worden gemeld.

Inhoud.

- a. De mogelijkheden voor het pand Markt 33 worden in het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." beperkt ten opzichte van het geldend bestemmingsplan "Markt e.o.". Daarnaast zit er in de plantoelichting en de planregels een verschil tussen het aantal m² bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel bij de bestemming "Gemengd-2".
- b. De dubbelbestemming archeologie kan beperkt worden tot de onbebouwde gronden
- c. De economische uitvoerbaarheid is niet aangetoond. Een risicoanalyse planschade ontbreekt. Bovendien is er geen exploitatieplan toegevoegd. Deze documenten zijn nodig indien een bestemmingsplan erop is gericht om de eigenaren bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden te ontnemen.

Beantwoording.

Ad. a Bestaande rechten.

Op grond van het geldend bestemmingsplan "Markt e.o." heeft het perceel Markt 33 de bestemming "Gemengde Doeleinden" met de functie-aanduiding "detailhandel". De begane grondlaag mag gebruikt worden voor detailhandel waaronder in dit bestemmingsplan ook zakelijke en persoonlijke dienstverlening wordt begrepen. De verdieping mag ingericht worden als (bedrijfs)woning, opslagruimten, magazijn en kantoorruimten ten behoeve van de detailhandelsbestemming op de begane grond. Horeca, zelfstandige kantoren en maatschappelijke dienstverlening kunnen ter plaatse niet gevestigd worden.

In het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." heeft het perceel Markt 33 de bestemming "Gemengd -2" met de functie-aanduiding "detailhandel". Deze bestemming biedt naast detailhandel mogelijkheden voor wonen, maatschappelijke dienstverlening en de vestiging van kantoren in het pand. Hieraan zijn weliswaar maatvoeringen en voorwaarden ten aanzien van de situering gekoppeld doch het betreft voor deze onderdelen wel een verruiming ten opzichte van het nu geldend bestemmingsplan "Markt e.o.". Dit is niet het geval ten aanzien van persoonlijke en zakelijke dienstverlening die ook zijn toegestaan binnen de bestemming "Gemengd-2". Hiervoor geldt in het ontwerp-bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." namelijk een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 250 m². per vestiging. Om deze beperking ongedaan te maken is in het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." voor de locatie Markt 33 geregeld dat de maximale bedrijfsvloeroppervlak voor deze functies 800 m² mag bedragen (situering functies; artikel 12.4.1).

De maximale toegestane bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel is per vestiging vastgesteld op 250 m². Voor detailhandelsbedrijven die bij de in werkingtreding van het bestemmingsplan "Markt-Centrum

e.o.” een groter bedrijfsvloeroppervlak hebben, wordt deze grotere maat aangehouden als maximaal toelaatbaar. Dit geldt zowel voor de bestaande detailhandelsvestiging (Action) als toekomstige detailhandelsvestigingen in het pand Markt 33. Dit is niet geregeld in het overgangsrecht maar in artikel 30.2 (wordt 31.2) van de planregels. Ten aanzien van het gebruik voor detailhandel betreft het hier dus geen beperking ten opzichte van het geldend bestemmingsplan “Markt e.o.”.

In het ontwerp-bestemmingsplan “Markt-Centrum e.o.” is verzuimd in artikel 1 van de planregels het begrip “supermarkt” op te nemen. Hierdoor ontstaat inderdaad de indruk dat naast de specifiek voor supermarkt aangeduide locaties, er elders in het plangebied geen detailhandel in voedingsmiddelen (foodsector) gevestigd zouden mogen worden. Dit is niet de bedoeling van het bestemmingsplan. Derhalve zal in artikel 1 alsnog het begrip “supermarkt” worden opgenomen. Op grond hiervan kan in het pand Markt 33 nog detailhandel in voedingsmiddelen worden gevestigd.

ad. b Archeologie.

Op 11 oktober 2010 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid inclusief de archeologische beleidskaart en de Erfgoedverordening Etten-Leur vastgesteld. Dit besluit is onherroepelijk en dient als zodanig uitgevoerd te worden. Op grond hiervan is het perceel Markt 33 gelegen in het gebied met de aanduiding “historische kernen met een hoge archeologische verwachting”. Het perceel is niet gelegen in een ontgrond en afgegraven gebied zoals bedoeld in de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Hetgeen over dit laatstgenoemde gebied wordt gemeld, is dan ook niet ter zake doende. In deze situatie geldt dat bij een te verstoren gebied groter dan 100 m² met bodemingrepen dieper dan 40 cm-Mv een archeologisch (voor)onderzoek plaats dient te vinden om meer inzicht te krijgen in de aard van de te verwachte archeologische resten en de mate van eventuele bodemverstoring. Dit is nu geregeld in de Erfgoedverordening Etten-Leur met de intentie om bij de actualisering van bestemmingsplan dit onderwerp hierin te regelen. De regeling zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan “Markt-Centrum e.o.” wijkt inhoudelijk niet af van de reeds bestaande regeling in de Erfgoedverordening Etten-Leur.

Uiteraard zal bij de realisering van de bebouwing op het perceel Markt 33 de bodem in enige mate verstoord zijn. Echter een bodemingreep behoeft niet per definitie volledig verstorend te zijn voor de archeologische resten. De invloed van de verstoring is namelijk afhankelijk van enerzijds de diepte van de verstoring en anderzijds de aard van de archeologische resten. Diepere archeologische resten kunnen ondanks bodemverstoringen nog relatief goed bewaard zijn gebleven wanneer deze onder de verstoringdiepte zijn gelegen. Mede gezien het feit dat ondergronds bouwen tot de mogelijkheden behoort, is het gewenst om de dubbelbestemming “Waarde-archeologie 1” op te nemen voor o.a. de gebieden met de aanduiding “historische kernen met een hoge archeologische verwachting”. Derhalve wordt deze dubbelbestemming gehandhaafd. Overigens behoeft dit niet altijd te betekenen dat er dure onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Er zijn ook situaties waarin volstaan kan worden met een bureauonderzoek eventueel gecombineerd met een verkennend booronderzoek. Uiteindelijk zal gaande het archeologisch onderzoeksproces moeten blijken welke vervolgonderzoeken nog nodig zijn. Tot op heden heeft de praktijk geleerd dat de kosten verbonden aan de onderzoeken niet zodanig hoog zijn mede in relatie tot de totale kosten verbonden aan de nieuwbouw dat deze niet opgebracht kunnen worden door de desbetreffende eigenaar/ontwikkelaar.

ad. c Grondexploitatiewet.

In de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven in welke situaties besloten kan worden tot de opstelling van een exploitatieplan. Het ontnemen van bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden worden daarbij niet genoemd. Dit is overigens ook niet de intentie van het bestemmingsplan “Markt-Centrum e.o”. Derhalve is een risicoanalyse planschade eveneens niet nodig.

Conclusie.

De zienswijze van Driessen Advies & Beheer namens Ervias BV en Action Nederland BV is aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Markt-Centrum e.o.” wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Het betreft de volgende wijzigingen:

- In artikel 1 is het begrip “supermarkt” opgenomen.
- Op de planverbeelding/plankaart is voor Markt 33 een aanduiding “specifieke bouwaanduiding - afwijkende oppervlakte” opgenomen met bijbehorende regels bij de bestemming “Gemengd-2” (situering functies).

15. De heer A.J.M. Ossenblok, Ridderstraat 24, 4872 AA Etten-Leur.

Bij email van 10 april 2013, ontvangen 10 april 2013, heeft de heer Ossenblok een zienswijze ingediend. De zienswijze is gemotiveerd en ingediend binnen de gestelde termijn. Derhalve kan deze in behandeling worden genomen. Over de inhoud en de beantwoording kan het volgende worden gemeld.

Inhoud.

- a. Voor de achtererven van de woningen is in de digitale verbeelding geen maximale bouwhoogte opgenomen.
- b. De regeling ten aanzien van bouwwerken geen gebouwen zijnde, is niet afgestemd op de aanwezige bebouwing.
- c. De regeling ten aanzien van bijgebouwen op de achtererven van de woningen, is niet afgestemd op de aanwezige gebouwen.

Beantwoording.

ad. a digitale verbeelding/bouwhoogte.

Bij de digitale verbeelding ontbreekt ter plaatse van de achtererven een maatvoeringvlak, hierdoor wordt er geen maximale bouwhoogte aangegeven. Dit is een ommissie in het ontwerpbestemmingsplan en zal worden aangepast.

Ad. b regeling bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Ten behoeve van bijzondere situatie van de woningen aan de Ridderstraat zal een aparte regeling worden opgenomen waardoor bouwwerken geen gebouwen zijnde (gemeten vanaf de bouwhoogte van eerste bouwlaag) zijn toegestaan.

Ad. c regeling bijgebouwen.

Ten behoeve van de bijzondere situatie van de woningen aan de Ridderstraat zal een aparte regeling worden opgenomen. Deze regeling maakt het mogelijk om bijgebouwen tot een maximale bouwhoogte van 3,25 m (gemeten vanaf de bouwhoogte van eerste bouwlaag) toe te staan.

Conclusie.

De zienswijze van de heer Ossenblok is aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Het betreft de volgende wijzigingen:

- Op de planverbeelding/plankaart is voor bijgebouwen op de eerste bouwlaag een aanduiding "bijgebouwen" en bijbehorend maatvoeringvlak opgenomen. In de regels zijn de bijbehorende regels voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde in de bestemming "Centrum - 2" (bouwregels) opgenomen.

Etten-Leur, mei 2013.