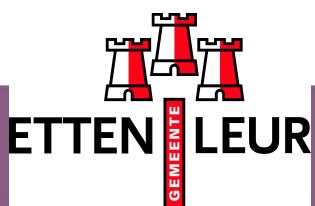


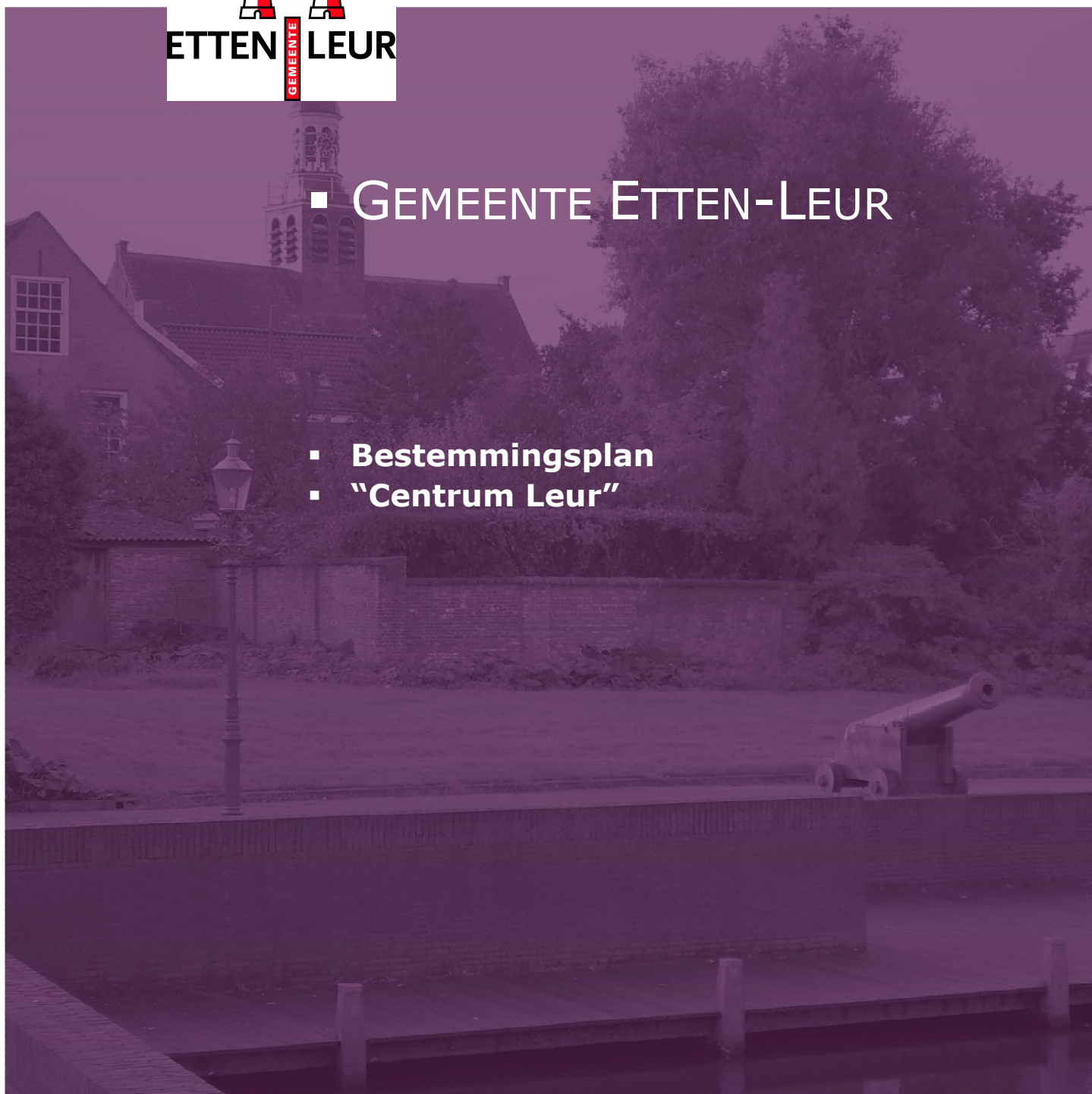


Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Goes Middelburg Breda Terneuzen



■ GEMEENTE ETTEN-LEUR

- **Bestemmingsplan**
- **"Centrum Leur"**



■

Vastgesteld door de raad van de gemeente Etten-Leur
bij besluit van 17 december 2007

drs. J.A.M. van Agt, voorzitter

drs. W.C.M. Voeten, griffier



TOELICHTING

TOELICHTING

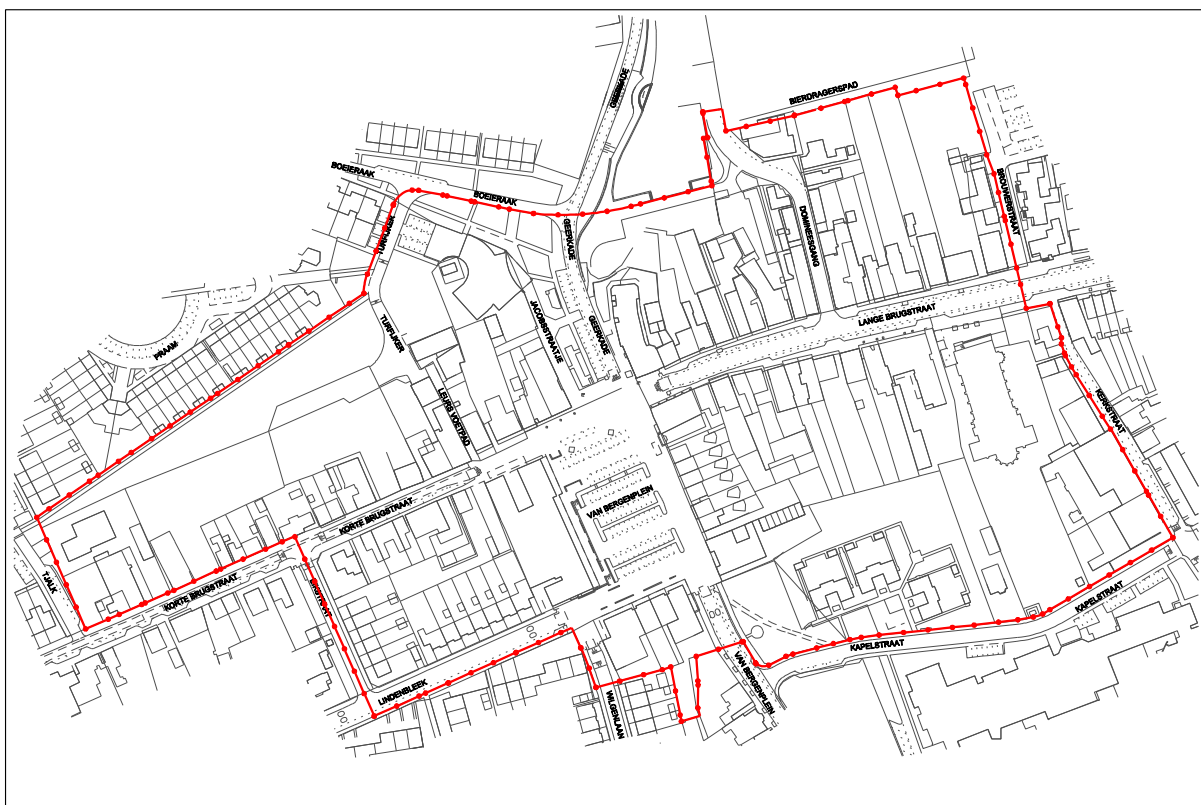
behorende bij het bestemmingsplan "Centrum Leur" in de gemeente Etten-Leur

INHOUD

- 1 INLEIDING
- 2 BELEIDSKADERS
 - 2.1 Beleidsdoelstellingen actualiseren bestemmingsplannen
 - 2.2 Ruimtelijke beleidskaders
- 3 BESTAANDE SITUATIE
 - 3.1 Historisch topografische ontwikkeling
 - 3.2 Stedenbouwkundige analyse van het straatbeeld
 - 3.3 Functionele analyse
 - 3.4 Analyse verkeersstructuur
- 4 VISIE EN UITGANGSPUNTEN
 - 4.1 Uitgangspunten
 - 4.2 Ontwikkelingslocaties
- 5 MILIEU EN DUURZAAMHEID
 - 5.1 Archeologie
 - 5.2 Bodemverontreiniging
 - 5.3 Waterhuishoudkundige aspecten
 - 5.4 Flora en Fauna
 - 5.5 Geluidhinder
 - 5.6 Luchtkwaliteit
 - 5.7 Externe veiligheid
 - 5.8 Molenbeschermingszone
- 6 JURIDISCHE VORMGEVING
 - 6.1 Planvorm
 - 6.2 Toelichting op de bestemmingen
- 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID
- 8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG
 - 8.1 Maatschappelijke toetsing
 - 8.2 Overleg
- 9 OVERZICHT WIJZIGINGEN
 - 9.1 Wijzigingen t.o.v. voorontwerp bestemmingsplan d.d.20.2.2007
 - 9.2 Aanpassingen n.a.v raadsbesluit d.d. 17.12. 2007

BIJLAGEN:

1. Eindverslag inspraak
2. Vooroverlegreacties ex. artikel 10 BRO.



Legenda	
Plangrens	

Afbeelding 1

November 2006
Gebiedsontwikkeling
Gemeente Etten-Leur

Schaal 1: 2.4476 m / MM.

Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Begin jaren negentig heeft de gemeente Etten-Leur ervoor gekozen om de verstedelijking vooral plaats te laten vinden aan de noordzijde van de kern. De bewoners van de nieuwe woonwijken De Keen, Schoenmakershoek en de woon-werklocatie Attelaken kunnen daarbij gebruik maken van de bestaande voorzieningen in het centrum van Etten-Leur-Noord (hierna: centrum Leur). Dit centrum wordt gevormd door het Van Bergenplein, de kop van de Korte en Lange Brugstraat en de havenkom aan de Geerkade. Het Van Bergenplein kan thans als buurtwinkelcentrum worden aangemerkt.

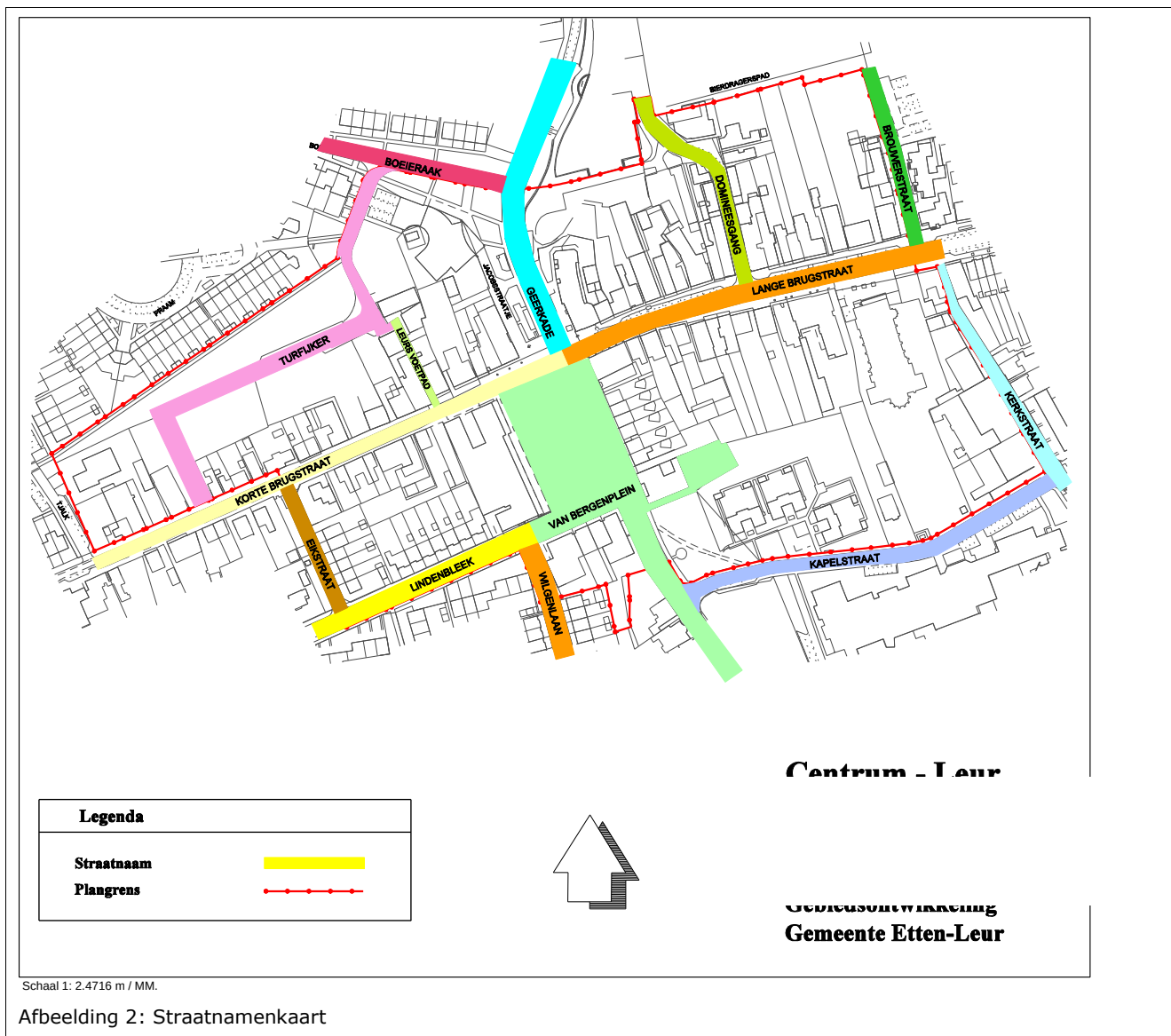
Met het oog op de ontwikkeling van bovengenoemde nieuwbouwwijken staat de gemeente een uitbreiding van het winkelaanbod tot een wijkwinkelcentrum voor. Deze uitbreiding zal, in combinatie met de herontwikkeling van bepaalde panden, tevens de ambiance (ruimtelijk en functioneel) van het Van Bergenplein en omgeving moeten verbeteren. Ook het herontwikkelingsplan voor het voormalige bedrijventerreintje aan de Geerkade, momenteel grotendeels gerealiseerd, geeft een nieuw elan aan het centrum. De combinatie van woningbouw en bedrijvigheid geeft aan de haven een nieuwe functie waarbij het accent ligt op recreatie en toerisme. Een bedrijfsverplaatsing maakt het mogelijk dicht tegen het centrum woningen te bouwen, waarbij de stedelijke samenhang tussen de historische Korte Brugstraat en het achterliggende woongebied kan worden verbeterd.

In 2001 is de structuurvisie Etten-Leur-Noord gepresenteerd. De visie kende voorstellen om te komen tot een integrale aanpak van het centrum Leur. De in de structuurvisie gepresenteerde voorstellen omvatten onder andere voor enkele locaties verschillende opties voor herontwikkeling. De structuurvisie heeft veel (inspraak)reacties opgeleverd. Mede aan de hand van deze reacties heeft de gemeenteraad in 2003 de hoofdlijnen voor de herontwikkeling van centrum Leur vastgesteld (besluit 14 juli 2003), vastgelegd in de nota Uitwerking Structuurvisie Etten-Leur-Noord.

Behoudens deze herontwikkeling bevat het gebied aangrenzend aan centrum Leur potentie voor een gewijzigde invulling.

1.2 Doelstellingen

Het bestemmingsplan Centrum Leur voorziet in een planologische regeling voor het centrumgebied rondom het Van Bergenplein en direct aangrenzende gronden. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd langs de woningen Tjalk 10 en Praam 22-58, de Turfijker, de zuidzijde van de Boeieraak, de havenkom, de Lange Brugstraat, de Brouwerstraat, de Kerkstraat, de Kapelstraat en de zuidgrens van de percelen Van Bergenplein 44-62, de Lindenbeek, de Eikstraat en verder de Korte Brugstraat en de Tjalk (afbeelding 1).



De ruimtelijke dynamiek in het centrumgebied is hoog; de juridische regeling zal daarom inspielen op de voorgestane ontwikkelingen. Voor de overige bebouwing is de dynamiek lager; deze delen van het bestemmingsplan zullen een conserverend karakter hebben en de huidige situatie vooral vastleggen.

Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Centrum Leur past ook in het beleid van de gemeente Etten-Leur om de bestemmingsplannen voor bestaand stedelijk gebied te actualiseren. De actualisering van deze vaak verouderde plannen is noodzakelijk om de volgende redenen:

- de bestemmingsplannen sluiten niet meer aan op de huidige regelgeving en beleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening en de thans heersende woonwensen;
- de bestemmingsplannen sluiten niet meer aan op de huidige inzichten ten aanzien van o.a. het milieu, bedrijvigheid en voorzieningen;
- de bouwvoorschriften sluiten niet meer op de hedendaagse wensen;
- op een aantal locaties is in afwijking van het bestemmingsplan gebouwd;
- het ontbreken van gebruiksbepalingen maakt het niet altijd mogelijk om adequaat te reageren op ongewenste ontwikkelingen.

Voor het plangebied van Centrum Leur gelden nu nog meerdere bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen zullen bij vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum Leur" (deels) komen te vervallen:

▪ <i>Bestemmingsplan</i>	▪ <i>Goedkeuring Raad</i>	▪ <i>Goedkeuring GS</i>
▪ Van Bergenplein	▪ 30-05-1988	▪ 09-08-1988
▪ Korte en Lange Brugstraat	▪ 03-07-1993	▪ 29-12-1993
▪ Brandseweg	▪ 02-04-1987	▪ 25-02-1988

1.3 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan beleidsdoelstellingen van het rijk, de provincie en de gemeente, met name de ruimtelijke beleidsuitgangspunten. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie zoals de ruimtelijke structuur, het huidig functiegebruik en de stedenbouwkundige kwaliteiten in het plangebied. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten en ontwikkelingslocaties beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu-aspecten. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op het juridisch deel van het bestemmingsplan, de voorschriften en plankaart. Hoofdstukken 7 en 8 betreffen de economische uitvoerbaarheid respectievelijk de maatschappelijke toetsing en het overleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro.



Afbeelding 3: Petruskerk aan de Lange Brugstraat

2 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de beleidsdoelstellingen van rijk, provincie en gemeente voor de actualisering van de bestemmingsplannen, waaronder dit bestemmingsplan. Naast het conserverende karakter van het bestemmingsplan Centrum Leur, is er ook een aantal nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dat de aandacht vraagt. Gericht op deze nieuwe ontwikkelingen wordt in dit hoofdstuk ook aandacht besteed aan het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke ruimtelijk beleid.

2.1 Beleidsdoelstellingen actualiseren bestemmingsplannen

Nationaal niveau

In artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is bepaald dat een bestemmingsplan ten minste om de tien jaar wordt herzien. Het overschrijden van de termijn is niet fataal. Het bestemmingsplan blijft ook na het verstrijken van de termijn gelden. Het verstrijken van de termijn heeft alleen gevolgen voor de toepassing van een vrijstelling op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Indien een bestemmingsplan ouder is dan tien jaar dan moet een voorbereidingsbesluit gelden om artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening toe te kunnen passen.

Momenteel is een fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro) in voorbereiding. De Tweede Kamer heeft de nieuwe Wro aangenomen en de Eerste Kamer heeft ermee ingestemd; de verwachting is dat de nieuwe Wro begin 2008 in werking treedt. In de nieuwe Wro is een centrale rol weggelegd voor actuele bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van een gemeente. In de nieuwe Wro zal de plicht voor de gemeente worden opgenomen om eens in de tien jaar de bestemmingsplannen, gewijzigd dan wel ongewijzigd, vast te stellen. Indien een gemeente niet aan deze plicht voldoet, worden alle aanvragen voor vergunningen of ontheffingen in het betreffende plangebied aangehouden totdat aan de verplichting tot vaststelling van het bestemmingsplan is voldaan. Overigens zal de bestemmingsplanprocedure worden ingekort.

De rijksoverheid hecht grote waarde aan de digitalisering van bestemmingsplannen. Wijziging, uitwisseling, vergelijking, monitoring en toetsing van digitale bestemmingsplannen is technisch vele malen eenvoudiger dan bestemmingsplannen in papieren vorm. Digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen ondersteunen de doelstelling van de nieuwe Wro met betrekking tot de actualisering. Het wijzigen van gedigitaliseerde bestemmingsplannen is technisch gemakkelijk hetgeen de actualiteit van bestemmingsplannen bevordert. Het wetsontwerp voor de WRO biedt geen verplichting tot gedigitaliseerde bestemmingsplannen maar biedt wel de basis voor nadere regels voor digitaal uitwisselbare plannen. Het zal daarbij gaan om voorschriften die een standaardisering of uniformering kunnen bewerkstelligen.

Provinciaal niveau

De provincie Noord-Brabant heeft, mede op advies van het ministerie van VROM, de gemeenten er op gewezen dat zij hun bestemmingsplannen actueel moeten houden en deze eens in de tien jaar moeten herzien. Daartoe dient een meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen te worden opgesteld.

Ontbreekt er een meerjarenprogramma dan is het gevolg dat Gedeputeerde Staten in het kader van een zelfstandige projectprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO geen verklaring van geen bezwaar meer afgeven voor gebieden waarvoor een bestemmingsplan geldt dat ouder is dan 10 jaar. In een dergelijke situatie is het voor de gemeente dan ook niet meer mogelijk om op korte termijn mee te werken aan gewenste ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen.

Overigens hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 16 mei 2006 een nieuwe regeling vastgesteld met betrekking tot artikel 19 lid 2 WRO. Deze regeling houdt in dat gemeenten zonder tussenkomst van de Provincie onder voorwaarden vrijstelling kunnen verlenen voor diverse bouwplannen in het stedelijk gebied en het buitengebied die in strijd zijn met het bestemmingsplan (veelal kleinere plannen). De vrijstelling kan alleen worden verleend voor plannen gelegen in bestemmingsplannen niet ouder dan 20 jaar.

Gemeentelijk niveau

In juni 2000 zijn als voorloper van de actualisering van de bestemmingsplannen stedelijke bebouwingsvoorschriften vastgesteld. Deze voorschriften bevatten algemene uitgangspunten ten aanzien van bebouwingsmogelijkheden en worden gehanteerd bij de beoordeling van bouwplannen die zijn gelegen in een gebied waarvoor nog een verouderd bestemmingsplan (ouder dan tien jaar) geldt. De voorschriften worden gebruikt als toetsingskader voor de verlening van vrijstellingen ex artikel 19 lid 3 WRO om zodoende tegemoet te komen aan de huidige reële woonwensen. De stedelijke bebouwingsvoorschriften dienen als uitgangspunt voor de actualisering van de bestemmingsplannen. Doel is om qua opzet en methodiek gelijklopende bestemmingsplannen voor de woongebieden in de gemeente te krijgen.

De gemeente is voornemens om in de toekomst diverse gemeentelijke gegevens waaronder de bestemmingsplannen via internet beschikbaar te stellen. Gelijktijdig met de actualisering van de bestemmingsplannen krijgt de digitalisering van deze plannen vorm. Met behulp van de IMRO-codering zullen de digitale bestemmingsplannen uitwisselbaar zijn.

Conclusie

Gelet op de huidige en toekomstige regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het daaruit voortvloeiende beleid, zoals in het voorgaande is aangegeven, is het van belang om te beschikken over actuele bestemmingsplannen.

2.2 Ruimtelijke beleidskaders

Nationaal niveau

De *Nota Ruimte*, vastgesteld door de Ministerraad d.d. 23 april 2004, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het kabinet brengt de Nota Ruimte uit als kabinetsstandpunt (deel 3) van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag lagen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het kabinet richt zich hierbij op versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het is de taak van het rijk om andere overheden te voorzien van een goede "gereedheidskist" voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van "ordering" naar "ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water, en het groen in en om de stad. In de Nota Ruimte is bovendien een aantal gebieden aangewezen als nationaal landschap. De omgeving van Etten-Leur is hiertoe niet aangemerkt.

Provinciaal niveau

Het provinciale beleid voor de provincie Noord-Brabant is verwoord in het *Streekplan "Brabant in Balans"*. De kern van het streekplan bestaat uit de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant en de beleidslijnen voor het provinciaal planologisch beleid. Hoofddoelstelling is zorgvuldiger ruimtegebruik vanuit de volgende principes:

1. meer aandacht voor de onderste lagen;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

In het kader van Centrum Leur zijn met name het tweede en derde principe van belang.

Bij zuinig ruimtegebruik gaat het erom optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden van de bestaande bebouwde ruimte door deze opnieuw en beter te benutten. Dit hangt samen met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructureren. Compact bouwen en intensief ruimtegebruik bieden tal van mogelijkheden om nieuw ruimtebeslag te voorkomen of te beperken.

Het beleid van concentratie van verstedelijking wordt voortgezet. De steden krijgen zo voldoende draagvlak voor hun functie als economische en culturele motor, terwijl het landelijk gebied beschermd wordt tegen dichtslibben. Woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur moet plaatsvinden binnen vijf stedelijke regio's. Etten-Leur is onderdeel van de stedelijke regio Breda-Tilburg. Stedelijke regio's krijgen alle ruimte zich tot compleet stedelijk gebied te ontwikkelen. Dit betekent echter niet dat Etten-Leur onbeperkte groeimogelijkheden wordt geboden. Nieuwe ontwikkelingen dienen wat betreft maat en schaal te passen binnen het karakter van de betreffende gemeente. Daarnaast zal steeds eerst moeten worden afgewogen of uitbreiding noodzakelijk is. Herstructurering wordt in toenemende mate een belangrijk middel bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in locaties voor wonen, werken en voorzieningen. Bestaande (binnen)stedelijke ruimte kan worden aangewend voor inbreiden en intensivering voor (nieuw) stedelijk gebied. De volgorde voor nieuw stedelijk gebied is dan ook eerst kijken naar herstructurering, vervolgens inbreiding en pas dan uitbreiding.

Het provinciaal beleid met betrekking tot detailhandelsvoorzieningen is erop gericht dat deze als regel geconcentreerd zijn in binnenstedelijke winkelconcentratiegebieden.

Gemeentelijk niveau

Op 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Plus 2020 vastgesteld. In de Structuurvisie Plus is in het programma uitgegaan van een herstructurering van het centrum van Leur ten gunste van het verbeteren van het winkelaanbod. In de voorloper van de structuurvisie, de Hoofdcontourennota (1993), is al bepaald dat een versterking van de winkelfunctie van het Van Bergenplein in samenhang met de nieuwbouw in Etten-Leur-Noord mogelijk en gewenst is. Het beleidsvoornemen is nader onderbouwd in het Ruimtelijk Economisch Plan van Aanpak (raadsbesluit d.d. 4 november 1997). Volgens dit plan kan de vestiging van een tweede supermarkt aan deze versterking een belangrijke bijdrage leveren. Daarnaast moet worden ingezet op uitbreiding van het aantal dagwinkels.

Nadien zijn diverse studies verricht naar met name de ruimtelijke inpassing van deze tweede supermarkt. Deze studies hebben niet geleid tot formele besluitvorming. In 2001 is besloten tot het opstellen van een integrale visie voor het centrumgebied. De discussienota "Structuurvisie Etten-Leur-Noord" is in de inspraak gebracht. De reacties op deze nota waren aanleiding om een nieuwe studie te verrichten naar alle potentiële locaties voor een tweede supermarkt. In de notitie "Inpassing van een tweede supermarkt in wijkwinkelcentrum in Etten-Leur-Noord" is de voorkeur bepaald voor een locatie op de hoek Korte Brugstraat-Geerkade-Boeieraak. Alvorens de gemeenteraad een besluit over deze locatie heeft genomen zijn de verkeersgevolgen in beeld gebracht (notitie "Verkeers- en parkeerplan Etten-Leur-Noord"). Beide notities liggen ten grondslag aan de nota "Uitwerking Structuurvisie Etten-Leur-Noord". Deze nota heeft de gemeenteraad op 14 juli 2003 vastgesteld. De nota geeft de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling in het centrum Leur.

Een studie van de WPM-groep naar de distributieve ruimte in de supermarktbranche (d.d. februari 2005) bevestigt de uitgangspunten die zijn gekozen voor het versterken van het voorzieningenniveau in Etten-Leur-Noord. De WPM-groep komt daarin tot de volgende conclusies:

- Voor de inwoners van Etten-Leur-Noord is het aanbod op dit moment gering. Een volwaardige boodschappencluster – met twee elkaar aanvullende supermarkten – is in dat kader een goede (noodzakelijke) ontwikkeling. Bovendien is er woningbouw gepland in Schoenmakershoek, waardoor het primaire verzorgingsgebied van het Van Bergenplein aanzienlijk zal groeien.
- Op dit moment kan het Van Bergenplein haar functie als wijkwinkelcentrum moeilijk vervullen. Het (dagelijks) aanbod is incompleet. Met een moderne, ruime full service supermarkt en de komst van een discount supermarkt wordt dit aanzienlijk verbeterd.
- De huidige omvang van de full service supermarkt is te klein voor deze formule. Pas vanaf circa 1.500 m² zijn moderne full service supermarkten (hoog/midden-hoog segment) in staat hun waren goed te presenteren. Van structuurverstoringen is geen sprake; de komst/aanwezigheid van twee supermarkten leidt niet tot onaanvaardbare concurrentieverhoudingen.
- De locatie voldoet aan de gestelde ruimtelijk-functionele voorwaarden (o.a. parkeren en expeditie).

In maart 2007 heeft Droogh Trommelen en Partners de Ruimtelijke structuurvisie detailhandel en horeca gepresenteerd. Ook in deze visie wordt de noodzaak aangegeven tot uitbreiding van de winkelveorziening aan het Van Bergenplein.

In de Structuurvisie Plus 2020 is voor de woningbouw bepaald dat een deel binnenstedelijk moet worden gerealiseerd, door het benutten van binnenstedelijke bouwlocaties. Een meelaags grondgebruik moet voor zover stedenbouwkundig verantwoord worden bevorderd. Op 25 juni 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld. Op basis van deze visie krijgen de huisvesting van senioren en starters de komende jaren extra aandacht. Bij de herontwikkeling van locaties in en nabij het centrum van Leur kan met name voor de huisvesting van ouderen resultaat worden geboekt.

In Woonvisie wordt de afspraak die in het kader van de uitvoering van het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda-Tilburg over de woningbouw is overeengekomen als uitgangspunt genomen. De afspraak betreft de bouw van een maximum van 3300 woningen in de periode 2002-2015, waarvan de helft binnenstedelijk moet worden gerealiseerd. Alle nieuwbouwlocaties zoals opgenomen in het bestemmingsplan Centrum Leur (zie hoofdstuk 4) maken onderdeel van de lijst van potentiële binnenstedelijke locaties. Deze lijst wordt jaarlijks geactualiseerd aan de hand van de stand van zaken van de planontwikkeling. Voor niet alle locaties staat het vast dat de daadwerkelijke oplevering voor 2015 plaatsvindt. Tevens is de wens uitgesproken het aantal tot 2015 te realiseren woningen te verhogen in relatie tot de daadwerkelijke uitvoering van de projecten in de Structuurvisie Plus.

3 BESTAANDE SITUATIE

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de huidige situatie in het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnterpreteerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten en reeds bekende herontwikkelingen binnen het plangebied.

3.1 Historisch topografische ontwikkeling

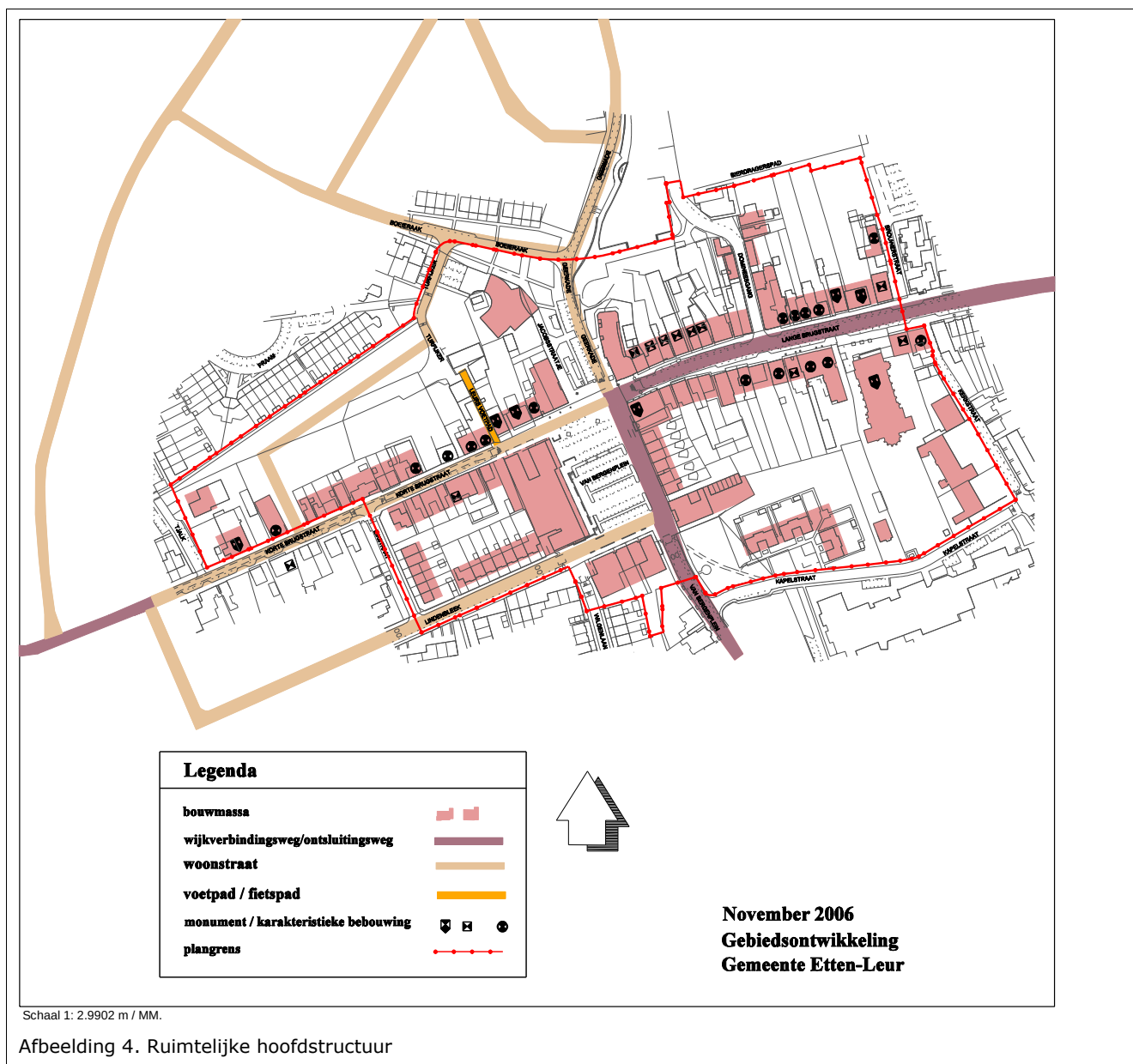
Door goede vaarverbindingen met het achterland en de verbinding met de rivier de Mark was Leur al vanaf ca. 1400 knooppunt van turfvervoer. Tot in de vroege 17^e eeuw heeft het deze functie voor het gehele zuidelijke achterland behouden. De Leurse Haven is van oudsher een veenriviervest, dat uitmondt in de Mark. Leur is als bewoningskern ontstaan als gevolg van turfwinning. Vanwege de turfhandel waren er in Leur veel schippers, rederijen en een scheepswerf. Door de aanwezigheid van water ontstond er ook andere werkgelegenheid. Zo vestigden zich er bierbrouwerijen en leerlooierijen. In de 19^e eeuw kwam de nadruk door de teruggang in de turfhandel meer te liggen op de nijverheid.

Het dorp Leur heeft zich hoofdzakelijk ontwikkeld op een oost-west georiënteerde zandrug, waarop de Korte en Lange Brugstraat zijn gelegen. De historische kruising van de beide Brugstraten en de Leurse haven vormen van oudsher het dorps hart. Hier stonden de kerk, het café en de winkels/bedrijven. Aan de Korte en Lange Brugstraat zijn tot op heden een reeks 18^e en 19^e-eeuwse huizen bewaard gebleven. Boerderijen werden gebouwd in de uitloper van de kern (lintbebouwing).

3.2 Stedenbouwkundige analyse van het straatbeeld

Van Bergenplein

Het Van Bergenplein heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld tot het winkelcentrum van Etten-Leur-Noord. Door het ontbreken van een straatwand aan de noordzijde, is het Van Bergenplein ruimtelijk niet een echt plein, terwijl de ruimte wel als zodanig functioneert. De oostzijde van het plein wordt gevormd door een aaneengesloten rij woningen, die bestaan uit twee bouwlagen en een verdieping onder de kap. Het bouwblok heeft een historische uitstraling, wat het gevolg is van de architectonische vormgeving zoals de plaatsing van deuren en ramen, verschil in goothoogte, kleurstelling van de toegepaste steen etc. De hoek aan de noordzijde wordt gemarkeerd door het trouwkerkje. Op de zuidoostelijke hoek van het plein stond een voormalig kantoorpand, dat qua uitstraling dissonante met de overige bebouwing. Dit pand is recent verbouwd tot dansschool en brasserie, waarmee de uitstraling van deze hoek verbeterd is.



Afbeelding 4. Ruimtelijke hoofdstructuur

De zuidzijde van het plein wordt afgesloten door een bouwblok van drie bouwlagen. De begane grond is ingericht ten behoeve van winkels; in de twee lagen daarboven wordt gewoond. De westzijde van het plein wordt afgesloten door een winkelwand met daarboven (kleine) woningen in één laag. De architectonische uitstraling van de bouwmassa is bescheiden.

Korte en Lange Brugstraat

De beide Brugstraten vormen de oorsprong van Leur. Vanuit de historische kruising van deze straten met de Leurse haven heeft het dorp zich verder ontwikkeld. Veel huizen aan de Korte en Lange Brugstraat dateren uit de 18^e en 19^e eeuw. Een enkel gebouw, waaronder (voormalige) boerderijtjes en het trouwkerkje, zijn van vroegere datum. Door de zeer gevarieerde bouwwijze: langsgevels, kopgevels, forse gootlijsten, raampartijen, verschil in nokhoogte etc. stralen de straten qua gevelwanden en inrichting nog het authentieke dorpsbeeld uit. De vrij recente nieuwbouw op de hoek Lange Brugstraat/Geerkade sluit aan op dit beeld.



Afbeelding 5: Lange Brugstraat

Geerkade, Jacobsstraat, Domineesgang

De Geerkade dient als één van de routes voor bestemmingsverkeer tussen de nieuwbouwwijk De Keen en het dorpscentrum van Leur. De bebouwing aan de oostzijde van de Geerkade bestaat uit een wooncomplex van 16 woningen, verdeeld over drie bouwlagen. Qua maat en schaal sluit dit bouwblok aardig aan bij de historische bebouwing aan de Lange Brugstraat. Aan de overzijde van de Geerkade bevindt zich de Jacobsstraat. Samen vormen beide straten een (semi) pleinvormig (verblijfs)gebied, hoofdzakelijk ingericht met enkele groene plekken en parkeervoorzieningen. De bebouwing aan de Jacobsstraat bestaat uit een laag bedrijfsgebouw achter een winkel/woning aan de Korte Brugstraat. Dan volgt een open ruimte waardoor een zichtrelatie ontstaat met de achtererven (bebouwing) van de Korte Brugstraat.

De “afsluiting” van de Jacobsstraat wordt gevormd door de Rabobank, een modern vormgegeven gebouw bestaande uit twee (plaatselijk slechts één) bouwlagen.

Op de kop van de Leurse Haven, de havenkom, ontbreekt een duidelijk front/ begrenzing. Het gebied aan de havenkom is ruim opgezet en heeft wel een verblijfsfunctie. Het nodigt uit tot rustig vertoeven. Het zicht op de monumentale achterkanten van de Lange Brugstraat is karakteristiek, maar draagt niet bij aan de functionele uitstraling van de haven. Renovatie van pakhuizen tussen De Ster en de molen De Lelie en nieuwbouw aan de Geerkade hebben dit gebied een publieksgerichte recreatieve functie gegeven.



Afbeelding 6: Havenkom

Aanzet Boeieraak

De Boeieraak loopt wigvormig uit op de Jacobsstraat/Geerkade. Aan de zuidzijde van de Jacobsstraat grenst het bankgebouw (in één bouwlaag) aan de Boeieraak, aan de overzijde wordt op de hoek Boeieraak-Jacobsstraat het zogeheten havengebouw in drie bouwlagen gerealiseerd. De woningen dateren uit de jaren tachtig, en vormen een aaneengesloten traditionele bebouwing in twee lagen met kap. De open ruimte tussen de Jacobsstraat en de Geerkade (aanzet Boeieraak) zorgt ervoor dat er nauwelijks een relatie is tussen het gebied rond de havenkom en het winkelgebied.

Praam/Korte Brugstraat

Aan de Korte Brugstraat was een garage en constructiebedrijf gevestigd. Dit bedrijf is verplaatst en de bedrijfsopstallen zijn gesloopt. Dit biedt de mogelijkheid de locatie samen met het naastliggende perceel (voormalige moestuin bij Korte Brugstraat 40) te herontwikkelen. Aan de te herontwikkelen locatie grenst een groenvoorziening welke is ontstaan als bufferzone tussen de woningen aan de Praam en het voormalige bedrijf aan de Korte Brugstraat. Dit plantsoen ligt tussen de bebouwing en heeft een functie als speelvoorziening.



Afbeelding 7: Korte Brugstraat

Lichttorenhoofd/Kapelstraat/Kerkstraat

De zuidoostelijke zijde van het Van Bergenplein grenst aan een groene, parkachtige ruimte. Deze groene ruimte gaat over in het Heerma van Vossplantsoen. In het groen zijn zelfstandige woningen met een zorgfunctie gebouwd. De parkachtige ruimte wordt aan de westelijke zijde begrensd door bebouwing aan de Lichttorenhoofd; deze bebouwing bestaat voornamelijk uit karakteristieke 19^e-eeuwse woonpanden, deels vrijstaand.

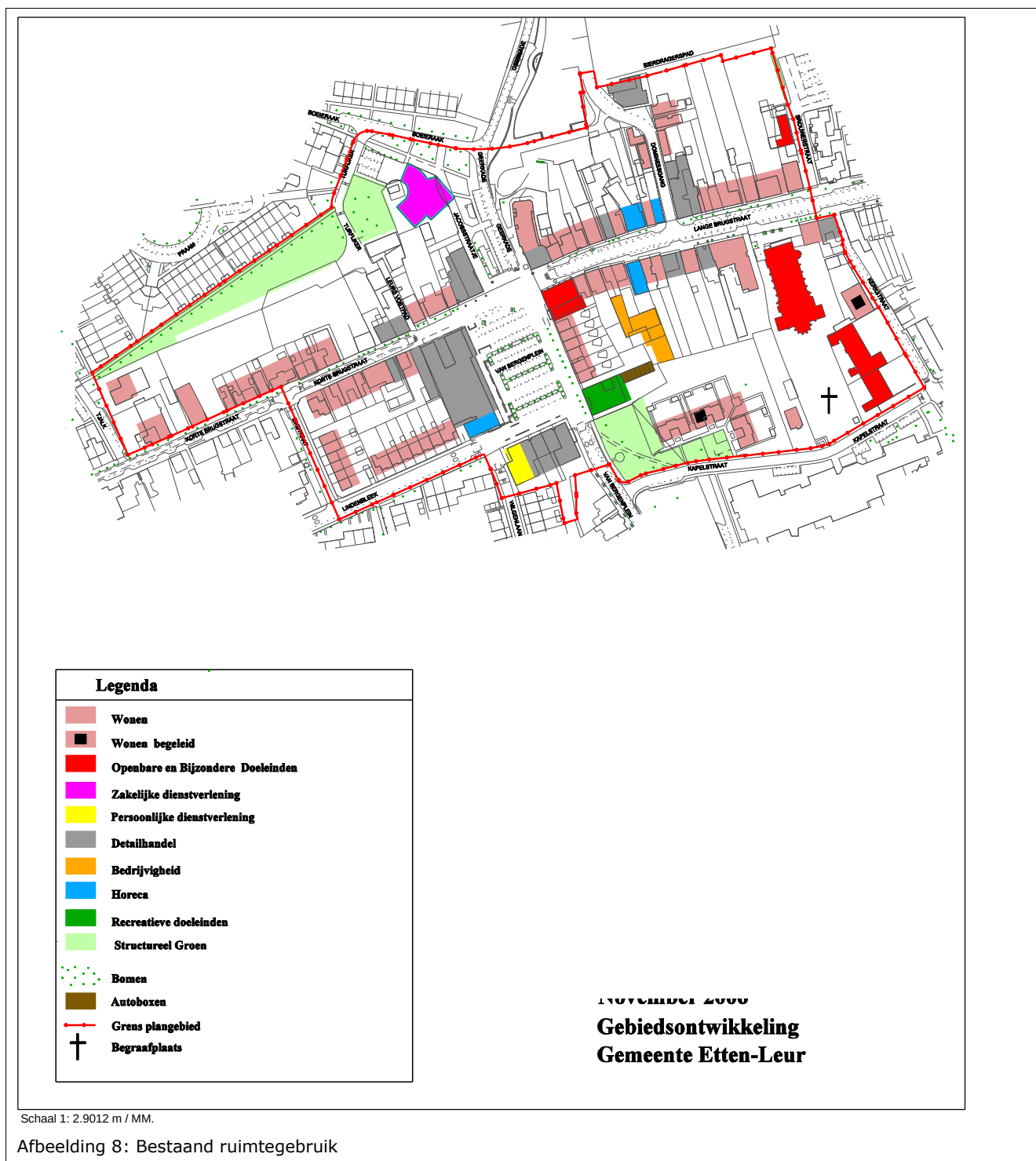
De parkachtige omgeving aan de Kapelstraat staat in verbinding met de achterzijde van de bebouwing aan de oostzijde van het Van Bergenplein en de achterzijde van de Lange Brugstraat. In dit binnengebied was een aannemersbedrijf gevestigd dat inmiddels is verhuisd.

Lindenbleek/Eikstraat

Dit zijn woonstraten uit de jaren zestig.

3.3 Functionele analyse

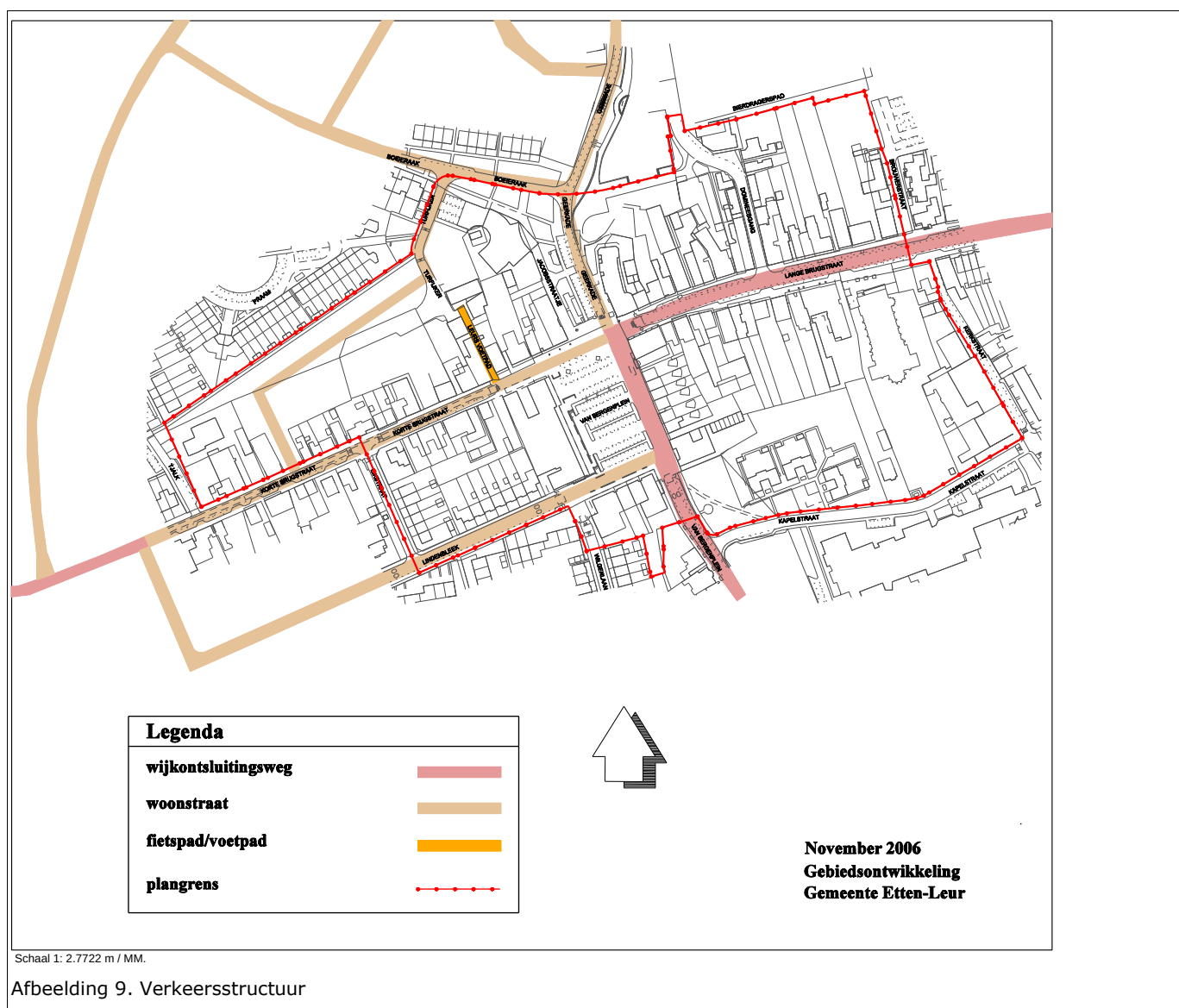
Qua functiegebruik wordt het grootste deel van het plangebied ingenomen door woningbouw. De winkels en andere voorzieningen bevinden zich vooral aan het Van Bergenplein en in de kop van de Korte en Lange Brugstraat. Het huidige winkelaanbod beslaat ruim 2.100 m² vvo. In de kop van de Lange Brugstraat zijn enkele horecabedrijven aanwezig.



Naast het functionele gebruik van de bebouwing rondom het Van Bergenplein en de havenkom wordt de openbare ruimte ook voor diverse activiteiten gebruikt. Op het Van Bergenplein vindt iedere vrijdagmorgen de weekmarkt plaats. Enkele malen per jaar worden in het centrum van Leur festiviteiten gehouden zoals de jaarlijkse kermis en de havenfeesten, die plaatsvinden op en om het Van Bergenplein.

3.4 Analyse verkeersstructuur

Centrum Leur maakt onderdeel uit van een verblijfsgebied. Het Van Bergenplein en omringende wegen kunnen worden aangemerkt als wegen met een erftoegangsfunctie. Het verkeer op deze wegen is vooral bestemmingsverkeer. Vanwege deze functie is de rijsnelheid beperkt tot 30 km/uur. Deze wegen vervullen tevens een rol in de afwikkeling van het bestemmingsverkeer (verkeer in en tussen woonwijken); doorgaand verkeer wordt geleid over zogeheten gebiedsontsluitingswegen. In Etten-Leur vormt de route Plantijnlaan – Rijsdijk – Tuindersweg – Donkerstraat - Lange Brugstraat – Ambachtlaan – Vijfhuizenweg - Liesbosweg een stelsel van wegen waarop (behoudens de toegang van het verkeer tot erven) het verkeer kan doorstromen. Deze route ligt buiten het plangebied.



4 VISIE

4.1 Uitgangspunten

Herontwikkeling Centrum Leur

De uitgangspunten voor de herontwikkeling in het centrum van Leur kunnen als volgt worden samengevat:

- het in functioneel en in ruimtelijk opzicht verbeteren en versterken van het centrumgebied rondom het Van Bergenplein en de havenkom, onder meer door de kwaliteit van het winkelaanbod aan te laten sluiten op de functie van een wijkwinkelcentrum;
- het bevorderen van ontwikkelingen waardoor rondom het Van Bergenplein een samenhangend winkelgebied ontstaat, uitgaande van uitbreiding van het winkelaanbod en kwaliteitsverbetering;
- het bevorderen van de verblijfskwaliteit van de havenkom door de komst van publieksaantrekkelijke functies;
- het verbeteren van de stedenbouwkundige structuur voor het centrumgebied;
- aandacht voor de verkeersafwikkeling en het parkeeraanbod in verband met de extra verkeersaantrekkelijke werking tengevolge van de uitbreiding van het winkelaanbod, uitbreiding van andere bestaande functies en de komst van andere nieuwe functies;
- behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de Korte en Lange Brugstraat;
- het versterken van de woonfunctie op vrijkomende locaties.

Dit is vertaald in een programma van eisen voor de toevoeging van functies:

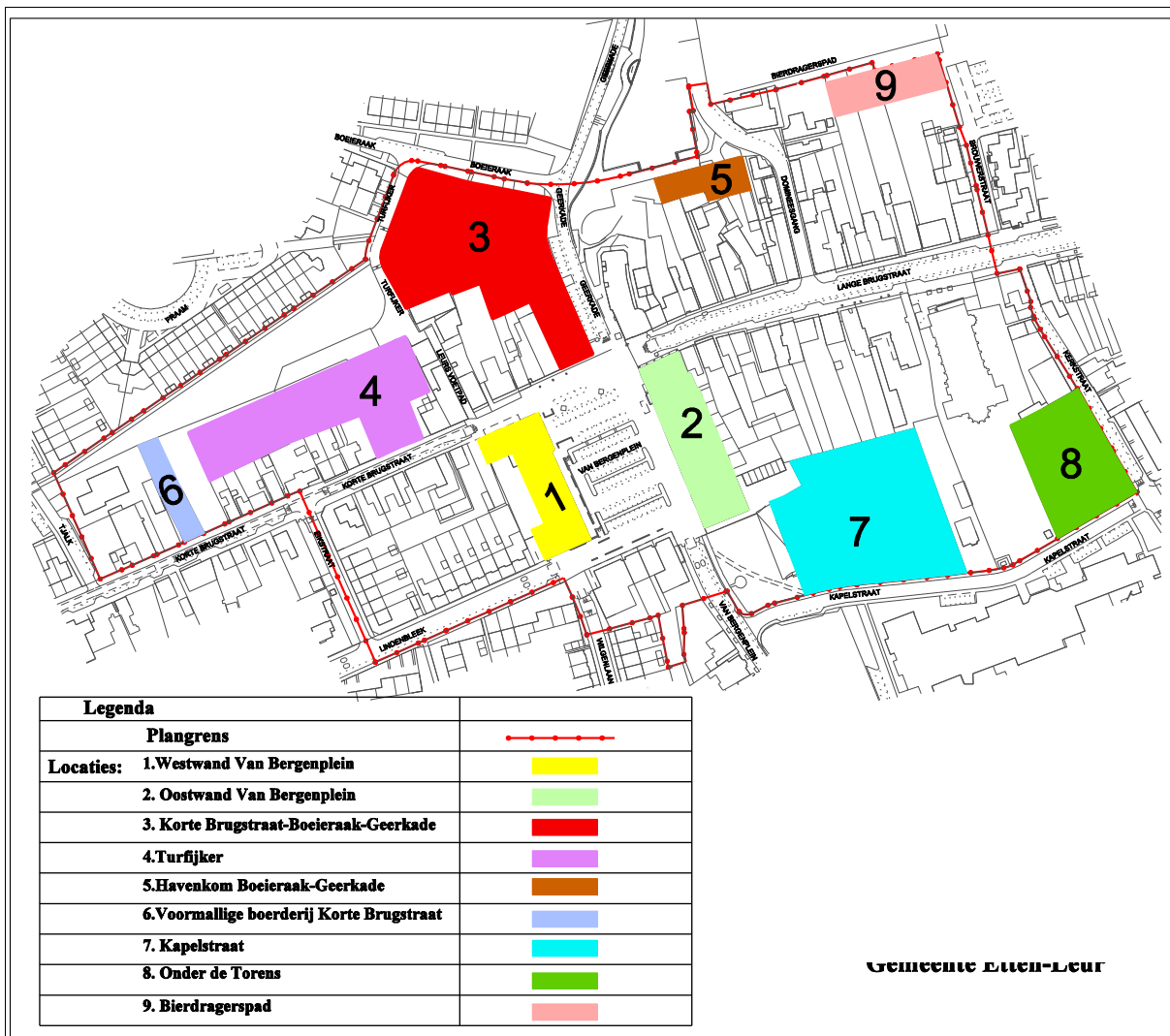
- ruimte voor een fullservice supermarkt, een discount supermarkt en een vergroting van het aanbod aan dagwinkels (een representatieve branchemix);
- het bevorderen van woonruimte voor ouderen nabij voorzieningen;
- voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid van de winkels en de voorzieningen (vooral nog op maaiveld) en de woningen (zoveel mogelijk op eigen terrein of in pandige parkeervoorzieningen), waarbij het aanbod in balans is met de vraag. De parkeernormen die bij de herontwikkeling van het gebied worden gehanteerd zijn opgenomen in afbeelding 10.

Overige plandelen

Voor de te conserveren plandelen is het bestaande gebruik van de panden bepalend voor de in het nieuwe bestemmingsplan toe te kennen bestemming. Het aantal winkels en horecavoorzieningen in de koppen van de Korte en Lange Brugstraat blijft beperkt tot de bestaande vestigingen; een uitbreiding van het aantal wordt niet voorgestaan. Het beleid is namelijk gericht op het concentreren van dergelijke voorzieningen rond het Van Bergenplein en rondom de havenkom.

Afbeelding 10. Parkeernormen

Object	Kental parkeren
Bestaande detailhandel:	
Bezoekers	2,6 per 100 m ² vvo
Personeel	0,4 per arbeidsplaats
Bestaande woningen	0,42 per woning
Nieuwe supermarkt	5 per 100 m ² bvo
Nieuwe dagwinkels	2 per 100 m ² bvo
kantoren	1 per 50 m ² bvo
Nieuwe wooneenheden/ Appartementen	1,2 per woning (indien parkeren op eigen terrein wordt opgevangen, daarvan 0,2 per woning in het openbaar gebied)
Nieuwe rijtjeswoningen	1,4 in openbaar gebied
Nieuwe horeca:	
Restaurant	12 per 100 m ² bvo
Hotel	1,25 per kamer



Schaal 1: 2.4188 m / MM.

Afbeelding 11. Ontwikkelingslocaties

Een ander uitgangspunt is het behoud van het cultuurhistorische karakter van met name de Korte en Lange Brugstraat. Dit karakter wordt met name gevormd door het straatprofiel, de beplanting, maar in grote mate door de gebouwen. Naast de rijks- en gemeentelijke monumenten staan in deze straten nog enkele andere beeldbepalende panden. Rijks- en gemeentelijke monumenten kennen specifieke wettelijke beschermingen, voor beeldbepalende panden is ter bescherming een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

4.2 Ontwikkelingslocaties

In deze paragraaf worden alle ontwikkelingslocaties beschreven die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen (afbeelding 11).

Locatie 1. Westwand Van Bergenplein

De bouwmassa aan de westzijde van het Van Bergenplein sluit onvoldoende aan bij het stedenbouwkundig beeld rondom het plein. Eén of twee extra bouwlagen kunnen het beeld ten goede komen. Een studie naar de economische haalbaarheid voor vervangende nieuwbouw leidt tot de conclusie dat dit thans niet haalbaar is. Met de eigenaar van de westwand is overeengekomen dat de gevel van de westwand wordt verbeterd (er wordt een wand voor het bestaande gebouw geplaatst), zodra een herindeling van de aanwezige commerciële ruimten plaatsvindt. Deze herindeling komt aan de orde zodra de nieuwbouw voor een tweede supermarkt is voltooid. De huidige supermarkt zal vanuit de westwand naar de nieuwe locatie worden verplaatst. Bij de herindeling van de commerciële ruimten wordt uitgegaan van een vervangende supermarkt van maximaal 1000 m². De herindeling zal tevens moeten bijdragen aan een verbetering van de bevoorrading (bij voorkeur in pandig en gesitueerd aan de zijde van de Lindenbleek).

Een totale herontwikkeling van de westwand heeft nog steeds de voorkeur. Het bestemmingsplan moet daarvoor ook de juridische mogelijkheid bieden. Voor een herontwikkeling leidt tot extra woningen moet als onderdeel van de nieuwbouw worden voorzien in parkeren op eigen terrein.

Locatie 2. Oostwand Van Bergenplein

Het trouwkerkje en de wisselende vormgeving van de woningen geven de oostwand van het Van den Bergenplein een aantrekkelijke uitstraling. In het zuidelijke pand is recent een dansschool (Danscentrum Goetjaer) gerealiseerd in combinatie met een brasserie. Deze functies beslaan de begane grond, de verdieping is deels in gebruik als (bedrijfs)woning. Deze verbouwing heeft het aanzien van de zidentree van het centrumgebied verbeterd. Om de centrumfunctie van het Van den Bergenplein te versterken, kunnen de andere panden, momenteel in gebruik als woningen, op termijn (op de begane grond) worden aangewend voor een winkel- of dienstverlenende functie (horeca uitgezonderd). Hierop vooruitlopend wordt in dit bestemmingsplan aan deze strip al de bestemming Gemengde doeleinden toegekend, waarmee transformatie naar centrumfuncties mogelijk, maar niet noodzakelijk is.

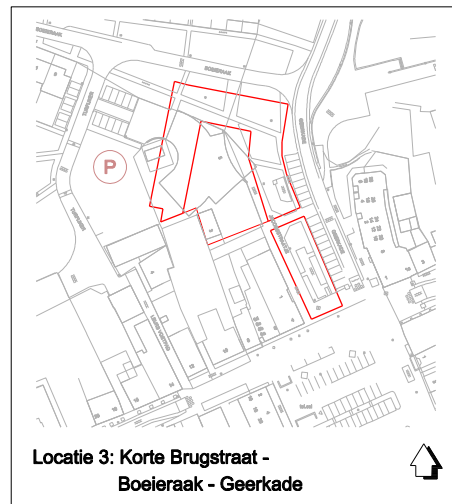
Locatie 3. Boeieraak-Jacobsstraat

In het kader van de discussie over de Structuurvisie Etten-Leur-Noord is een aparte notitie opgesteld omtrent de locatie van een tweede supermarkt in het centrum van Leur. De slotsom van deze notitie is dat een locatie op de hoek Boeieraak-Jacobsstraat zowel voldoet aan de uitgangspunten voor een goed functionerend wijkwinkelcentrum en tevens de omvang biedt voor het beoogde oppervlak en bijbehorende parkeerruimte.

De hoek Boeieraak-Jacobsstraat wordt daarom aangewezen als locatie voor de vestiging van een nieuwe supermarkt met een maximale omvang van 1.700 m² bvo (zie paragraaf 2.2.).

Het is van belang dat de nieuwe supermarkt vanaf het Van Bergenplein voelbaar aanwezig is. Als de nieuwbouw wordt gesitueerd in het verlengde van de rooilijn van de bebouwing aan het havenfront, kan aan dit uitgangspunt worden voldaan. Tezamen met de nieuwbouw van de open ruimte tussen Jacobsstraat-Geerkade zal een aantrekkelijke looproute tussen het Van Bergenplein en de supermarkt moeten worden gecreëerd; enkele winkelunits langs de Geerkade bieden daartoe kans.

Het parkeerterrein voor de nieuwe supermarkt is voorzien aan de Turfijker, aan de achterzijde van het pand. Hier is ruimte voor 75 parkeerplaatsen. De toegang tot dit parkeerterrein is eveneens voorzien aan de zijde van de Turfijker. Het parkeerterrein is vrij toegankelijk en heeft een openbaar karakter. Langs de zijde van de Turfijker en de Boeieraak vormt een haag met bomen de grens tussen het parkeerterrein en de weg.

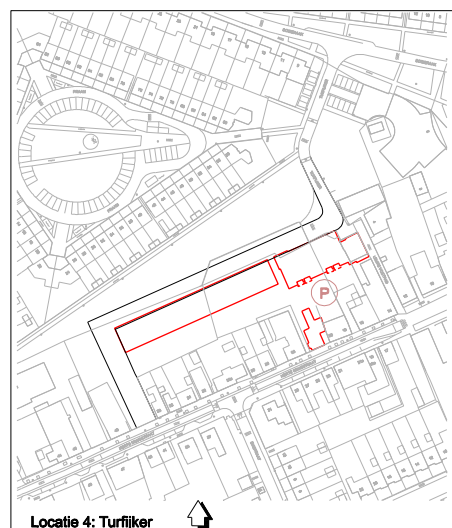


Op de verdieping van de nieuwe supermarkt zijn appartementen voorzien, tot een maximale hoogte van drie bouwlagen. De derde laag is dan wonen onder de kap of in een opbouw. Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats onder het gebouw. De capaciteit van deze parkeerkelder biedt ook ruimte voor het parkeren van personeel van de supermarkt en/of andere winkels.

In het kader van een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 WRO is voor dit plan een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin zijn alle relevante ruimtelijke aspecten uitvoerig beschreven.

Locatie 4. Korte Brugstraat-Praam

Aan de Korte Brugstraat 16-24 is een garage- en constructiebedrijf vertrokken. Hierdoor komt ruimte vrij om de onderlinge stedenbouwkundige samenhang tussen de historische lintbebouwing aan de Korte Brugstraat en de woningen aan de Praam te verbeteren. Het gedeeltelijk bebouwen van de gronden verkleint de openbare ruimte en draagt zo bij aan het verbeteren van de onderlinge samenhang. Het wigvormige stuk groen (tevens in gebruik als speelterrein) kan daarbij grotendeels worden gehandhaafd. De bouw van nieuwe woningen wordt namelijk aan de zuidzijde van dit stuk groen voorzien. Deze woningen sluiten dan met hun achtertuin aan op de percelen aan de Korte Brugstraat. Voor een belangrijk deel bestaat de nieuwbouw uit eengezinswoningen. In totaal zijn aan de Turfijker twaalf grondgebonden eengezinswoningen voorzien, alsmede twaalf appartementen.

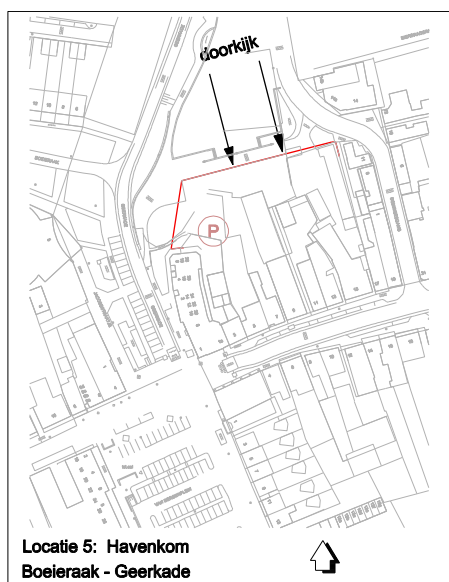


Deze nieuwe woningen worden ontsloten door een nieuw aan te leggen weg (Turfijker genoemd) tussen de Korte Brugstraat en de bestaande Turfijker. Ter hoogte van het pand Korte Brugstraat 40 wordt voorzien in een volwaardige aansluiting op de Korte Brugstraat. De Turfijker kent een éénrichtingsverkeerregime (aansluitend op het regime in de Brugstraat). Bij de woningen en appartementen is voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. Aanvullend worden in het openbaar gebied parkeerplaatsen gerealiseerd.

De voormalige bedrijfspanden aan de Korte Brugstraat worden gerenoveerd. Op de begane grond wordt uitgegaan van winkels of aanverwante functies; de verdieping is bestemd voor wonen. De open ruimte aan de Korte Brugstraat wordt bebouwd met een stadswoning. Voor alle nieuwbouw is vergunning verleend met toepassing van een vrijstelling ex artikel 19 WRO. Met het oog op deze vrijstelling is voor deze locatie een uitvoerige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Locatie 5. Havenkom

De renovatie van het havenfront aan de Geerkade en de nieuwbouw in Schoenmakershoek maken dat de Leurse Haven een nieuw aanzicht en een nieuwe functie krijgt. De zuidzijde van de havenkom vraagt om een beëindiging in de vorm van een wand. Thans bepalen de achtertuinen van de panden aan de Lange Brugstraat het beeld. In stedenbouwkundige zin is een afrondende wand aan de zuidzijde van de havenkom gewenst. Bij de invulling van deze wand moet aandacht worden besteed aan de beleving van de achtergevels en tuinen van de Lange Brugstraat. Op deze wijze kan men vanuit het havengebied het zicht houden op het oude Leur. De beleving kan worden behouden door geleiding tussen de gebouwen of lage bebouwing. Het doorzetten van de wand richting de Adriaan van



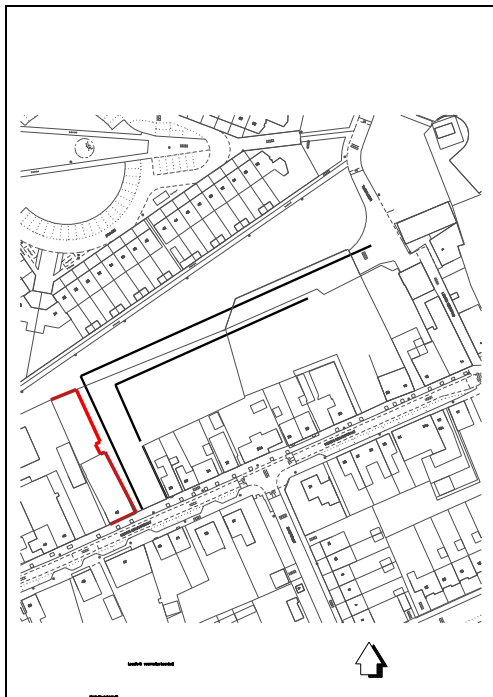
Bergenflat aan de Geerkade past binnen de stedenbouwkundige visie. Ten behoeve van de bewoners van deze flat zal in het gebied van de havenkom een aanvullende parkeervoorziening moeten komen. Bij voortzetting van de wand naar de Adriaan van Bergenflat moet binnen het gebied een andere oplossing voor het parkeren worden gecreëerd. De panden Domineesgang 9 en 11 kunnen desgewenst bij de ontwikkeling worden betrokken.

De functies aan de havenkom moeten bijdragen aan de levendigheid, een menging van winkels, dienstverlening en wonen. Het parkeren voor deze functies moet voor zover mogelijk op eigen terrein plaatsvinden. De aanwezigheid van parkeervoorzieningen op loopafstand biedt ruimte om dit niet als een dwingende eis bij de herontwikkeling te stellen.

De ontwikkeling is via een wijzigingsbevoegdheid geregeld.

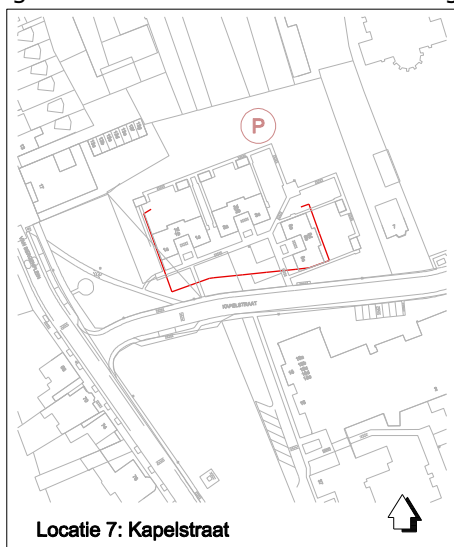
Locatie 6. Voormalige boerderij Korte Brugstraat

De voormalige boerderij aan de Korte Brugstraat 40 is karakteristiek voor het straatbeeld van de Korte Brugstraat. Het pand verwijst naar de voormalige agrarische functie van het achterliggende gebied. De nieuwbouw aan de Turfijker heeft tot gevolg dat de boerderij een andere positie krijgt. Aan de zijde van de Turfijker is ter begeleiding van deze weg bouwmassa gewenst. De hoogte mag niet meer dan twee bouwlagen met kap bedragen. De locatie biedt in samenhang met behoud van de boerderij potentie voor een bijzondere woonvorm. Een alternatief kan zijn woning en op het achterterrein van het perceel. Binnen het profiel van de Turfijker is ruimte aanwezig voor parkeren.



Locatie 7. Kapelstraat

Ten zuidoosten van het plangebied ligt een groot terrein dat in gebruik is bij de GGZ (Geestelijke Gezondheidszorg) Breda. Alleen de zorgwoningen aan de Kapelstraat liggen binnen het plangebied. Deze locatie biedt potentie om in de toekomst intensiever te bebouwen (t.b.v. begeleid wonen dan wel huisvesting van ouderen). Meer bouwmassa draagt bij een goede



wand langs het Heerma van Vossplantsoen en past ook in de omgeving. De omgeving wordt namelijk gekenmerkt door statige herenhuizen en het oude hoofgebouw van de psychiatrische inrichting. Een herontwikkeling van dit gebied maakt de aanleg van een aanvullende parkeervoorziening voor het centrum van Leur mogelijk. De aanleg van deze voorziening kan wellicht vooruitlopend op de nieuwbouw plaatsvinden. De concrete planontwikkeling vindt in een later stadium plaats.

Locatie 8. Onder de Torens

Voorjaar 2006 heeft de gemeenteraad besloten om de locatie van de basisschool Onder de Torens aan te wenden voor woningbouw. De school verdwijnt nadat de nieuwe brede school in Schoenmakershoek is opgeleverd (2008). De invulling van de locatie vindt in samenhang plaats met vervangende nieuwbouw voor de ouderenwoningen aan de Kapelstraat (woningen liggen buiten het plangebied). Ter hoogte van de basisschool Onder de Torens wordt gedacht aan appartementenbouw in twee lagen met kap en een accent op de hoek Kapelstraat – Kerkstraat. Het parkeren vindt op het vrijkomende terrein plaats. De concrete invulling vindt plaats na overleg met belanghebbenden; om die reden wordt gekozen voor een regeling ex artikel 11 WRO (uitwerkingsbevoegdheid). Bij de invulling zal ruimte worden gereserveerd voor een groen- en speelvoorziening.

Locatie 9. Bierdragerspad

Tussen de Domineesgang en de Brouwerstraat is aan de noordzijde van de percelen aan de Lange Brugstraat het Bierdragerspad aan gelegd. Het straatbeeld wordt aan de zuidzijde bepaald door achtertuinen. Een bebouwingswand zal hier niet misstaan.

Aansluitend op het karakter van de Lange Brugstraat kan worden gedacht aan de bouw van herenhuizen. De optie voor een bebouwingswand wordt met toepassing van artikel 11 WRO geregeld (wijzigingsbevoegdheid). Het verdient de voorkeur de nieuwbouw als één geheel te ontwikkelen (niet perceelsgewijs). Bij de invulling met woningbouw moet wel rekening worden gehouden met de activiteiten in het Gildehuis aan de Brouwerstraat (buitenbaan kruisboogschieten).



MILIEU EN DUURZAAMHEID

5.1 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde “Verdrag van Malta” tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. Archeologie wordt een vast onderdeel van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

Voor de gemeente Etten-Leur is een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het landelijke en stedelijke gebied van Etten-Leur (Bureau Raap, 2000). De bevindingen zijn verwerkt in een rapport en een Beleidsadvieskaart voor het landelijke en het stedelijke gebied. Op basis van geïnventariseerde gegevens over het landschap en over de archeologische vindplaatsen is een verwachtingsmodel opgesteld voor de verschillende landschappelijke eenheden in de gemeente Etten-Leur. Op basis van dit verwachtingsmodel zijn zones met een hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting bepaald.

Op basis van het verwachtingsmodel is een beleidsadvieskaart samengesteld. Op deze kaart is te zien dat het plangebied in dit bestemmingsplan voor een groot deel is gelegen in een belangrijke archeologische zone. Geadviseerd wordt bij bodemboringen dieper dan 50 cm archeologisch toezicht uit te voeren. De Korte en Lange Brugstraat, de Lichttorenhoofd en het gebied rondom de haven maken onderdeel uit van een historische bewoningslocatie. Het betreft hier het gedeelte van de dekzandrug waarop Leur is ontstaan. In deze gebieden wordt de hoogste dichtheid aan archeologische vindplaatsen verwacht. Het advies voor deze zone is behoud in huidige staat. Om deze reden is bij nieuwe ontwikkelingen archeologisch onderzoek vereist. Via de voorschriften in het bestemmingsplan wordt dit geregeld.

Voor de locaties 3. en 4. heeft een beoordeling plaatsgevonden. De conclusie was dat geen waarden in het geding zijn. Bij de locatie 5 heeft een oriënterend onderzoek uitgewezen dat aanvullend onderzoek gewenst vanwege de vondst van resten van bebouwingstructuren.

5.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bij relevante nieuwbouw zal voorafgaand aan het verlenen van de bouwvergunning moeten worden aangetoond dat de bodem schoon is.

5.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Duurzaam stedelijk waterbeheer staat de laatste jaren steeds meer in de belangstelling. Specifieke problemen als (grond)wateroverlast en, door vervuiling, een slechte kwaliteit van het oppervlaktewater binnen de bebouwde kom vormen hiervoor een directe aanleiding. Daarnaast kent water in het stedelijke gebied verschillende potenties zoals drager van ecologie, landschap of recreatie. In het verleden was het waterbeheer volgend aan de ruimtelijke ordening, tegenwoordig maakt het thema water integraal onderdeel uit van de planvorming.

In het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer wordt onder meer gestreefd naar:

- Een minimumkwaliteit van het oppervlaktewater. Hiervoor dient de vuiluitworp vanuit rioolstelsels te worden gereduceerd, bijvoorbeeld door meer water te bergen in het rioolstelsel of door relatief schoon water af te koppelen van de riolering. Minder vervuiling van water kan mede worden bereikt door het voorkomen dat regenwater verontreinigd raakt (bijvoorbeeld door geen bouwmaterialen toe te passen die het water verontreinigen);
- Het voorkomen van wateroverlast. De meest duurzame oplossing om wateroverlast tegen te gaan is creëren van meer berging of “ruimte voor water”;
- Zorgvuldig en zuinig watergebruik. Het gebruik van drinkwater kan worden gereduceerd door waterbesparende maatregelen te treffen dan wel door niet voor alle toepassingen gebruik te maken van drinkwater (bijvoorbeeld door regenwater te gebruiken voor toiletspoeling);
- Een meer natuurlijk neerslagafvoerpatroon. Regenwater wordt daarbij zoveel mogelijk vertraagd via de bodem afgevoerd naar het oppervlaktewater en niet via de riolering naar de awzi en/of direct naar het oppervlaktewater;
- De realisatie van natuurvriendelijke oevers in het stedelijke gebied.

Ten behoeve van het afvoeren van water in het plangebied is thans, conform het gemeentelijk Rioleringsplan (vastgesteld in 1998), een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Bij de herontwikkelingsplannen wordt ingezet op het aanbrengen van een verbeterd gescheiden stelsel rekeninghoudend met mogelijk toekomstig wijziging in hoofdrioleringsstelsel. Er zal een watertoets worden opgesteld bij eventuele nieuwe ontwikkelingen.

Een watertoets is reeds opgesteld voor de nieuwbouw op de hoek Korte Brugstraat-Geerkade-Boeieraak en de locatie Turfijker. Uit onderzoek blijkt dat de bodemgesteldheid infiltratie van het hemelwater bemoeilijkt. Het hemelwater wordt daarom opgevangen in een ondergronds bassin en gedoseerd afgevoerd naar de Leurse Haven.

De resultaten van het overleg met het waterschap zijn verwerkt in hoofdstuk 8.

5.4 Flora en Fauna

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten, die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. Het gehele plangebied Centrum Leur is niet aangewezen als, of in de onmiddellijke nabijheid gelegen van een dergelijk vogelrichtlijngebied.

Habitatrichtlijn/Flora- en Faunawet

In mei 1992 is de Habitatrichtlijn van kracht geworden. Deze richtlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau.

Het is van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Centrum Leur betreft een actualisering van een bestemmingsplan van een bestaand stedelijk gebied volop menselijke activiteiten en verstoringen. Het is daarmee niet waarschijnlijk dat er zich binnen het plangebied concentraties van beschermde plant en diersoorten in het kader van de Flora en faunawet bevinden. Bij herontwikkelingen van verouderde mogelijk leegstaande complexen kunnen evenwel beschermde dieren intrek in de bebouwing hebben genomen. Indien situatie zal nader onderzoek moeten worden verricht.

5.5 Geluidhinder

Het beleid ten aanzien van geluid is momenteel vastgelegd in de Wet Geluidhinder (Wgh). In het plangebied is één bron van geluidhinder aanwezig: wegverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai

Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzonderingen op deze regel zijn wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Alle wegen in het plangebied hebben een maximale snelheid van 30 km/uur. Nader akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.6 Luchtkwaliteit

In Europees verband zijn normen opgesteld voor (de mate van) luchtverontreiniging. Op basis van deze Europese regelgeving is op 5 augustus 2005 het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit in werking getreden (Dit besluit vervangt het Besluit Luchtkwaliteit van 2001). Het besluit heeft betrekking op zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes en lood.

In het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is ter bescherming van de gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen, scholen, ziekenhuizen etc.) een normstelling voor de buitenluchtkwaliteit opgenomen; aan deze in het besluit vastgelegde grenswaarden dient bij ruimtelijke plannen en verkeersplannen expliciet te worden getoetst; ontwikkelingen mogen slechts doorgang vinden als de concentratie niet verder verslechtert of verbetert. In de Regeling Saldering luchtkwaliteit 2005 wordt ook een beperkte plaatselijke toename van de concentratie acceptabel geacht, als de situatie door extra maatregelen of door elders optredende gunstige effecten per saldo verbetert.

Op 17 maart jl. heeft de Staatssecretaris van VROM het wetsvoorstel Luchtkwaliteit ingediend. Door de aanpak van de wet zal de luchtkwaliteit in heel Nederland verder verbeteren, en er zo voor zorgen dat er steeds minder mensen bloot staan aan schadelijke luchtverontreiniging. Kern van de wet is de zogeheten programma-aanpak: het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk neemt een reeks aan maatregelen om de luchtkwaliteit in Nederland te verbeteren.

Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening blijft een afweging van de invloed van de beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit, in het belang van de gezondheid van bewoners en gebruikers, noodzakelijk. Om deze reden is voor de herontwikkelingslocatie hoek Korte Brugstraat-Geerkade/Jacobsstraat-Boeieraak de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Dit betreft de locatie 3 uit figuur 11. De luchtkwaliteitsberekening voor deze locatie is representatief voor het gehele plangebied en alle ontwikkelingen die daarin zijn beoogd.

De luchtkwaliteitsberekening is onderzocht aan de hand van het CARI rekenmodel, versie 5.0.0. Met betrekking tot de gebruikte verkeersintensiteiten is gebruik gemaakt van de gegevens uit het verkeersmodel Etten-Leur, Actualisatie 2001-2010. De berekening is uitgevoerd voor 5 meter uit de weg, de kortst mogelijke onderzoeksafstand. Berekeningen zijn gemaakt voor de jaren 2006, 2010, 2015 en 2020. Uit de rekenresultaten blijkt dat, zonder correctie zeezoutaftrek, slechts op één plaats een overschrijding van de PM10 etmaalwaarde optreedt. Dit geldt alleen voor 2006. In de overige jaren is geen sprake van overschrijdingen. Rekeninghoudend met de zeezoutcorrectie (aftrek van 6 dagen van het aantal overschrijdingen), blijkt dat nergens etmaalwaarden worden overschreden. Luchtkwaliteit is derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een maatstaf, waaruit blijkt hoe groot het risico is dat een individu of een groep individuen loopt door vliegverkeer en de productie, het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. In het overheidsbeleid voor externe veiligheid staat de omgeving van een bedrijf of van een transport van gevaarlijke stoffen centraal. In de Centrum Leur en omgeving spelen externe veiligheidsrisico's geen rol: de afstand tot het spoor (waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd) is groot, en in de wijk vindt geen opslag van gevaarlijke stoffen plaats.

Gastransportleiding

Wel van belang is de gastransportleiding die door het plangebied loopt. Boven een dergelijke transportleiding mag niet gebouwd worden. De gastransportleiding die door het plangebied loopt, ligt enkel binnen het openbaar gebied. Hierboven (binnen een beschermzone van 4 meter) is het bouwen van gebouwen volgens de bestemming "Verkeers- en Verblijfsdoeleinden" niet toegestaan. In het kader van de plannen voor de hoek Boeieraak-Jacobsstraat wordt een gedeelte van dit openbaar gebied echter wel bebouwd, de bestemming voor deze hoek is dan ook "Gemengde doeleinden". Om deze reden wordt de gastransportleiding enigszins verlegd zodat deze enkel onder openbaar gebied blijft liggen, en er geen sprake is van risico's in het kader van externe veiligheid.

5.8 Molenbeschermingszone

Aan de Geerkade staat de molen De Lelie. Ter bescherming van de windvang moet de bouwhoogte in het gebied rondom de molen beperkt blijven. In een zone van 176 meter rondom de molen mag de bebouwing in beginsel niet hoger zijn dan de hoogte van de stelling. In de zone tussen 176 meter en 300 meter tot de molen wordt de bouwhoogte bepaald door toepassing van de formule $H_x = x/50 + 4.22$ gecorrigeerd met verschil in maaiveldhoogte (maaiveldhoogte molen: 2.42 meter + NAP). Het plangebied ligt op een afstand van ca. 225 meter of meer van de molen. Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie. De bouwhoogte bij de meeste panden sluit aan op de hoogte volgens de formule.

Voor zover de bouwhoogtes niet in overeenstemming zijn met de in acht te nemen regeling binnen de molenbeschermingszone is er sprake van een bestaande situatie.

Met betrekking tot de herontwikkelingslocaties zal rekening moeten worden gehouden met de molenbeschermingszone, zij het dat afwijking mogelijk is indien de invloed op de windvang beperkt is. Het plangebied ligt ten zuiden van de molen. Gelet op de heersende windinrichting in Nederland is het mogelijke nadeel voor de windvang op jaarbasis zeer gering. Tussen de molen en het plangebied zijn al (van oudsher) gebouwen aanwezig die hoger zijn dan de volgens de formule zijn toegestaan. Deze gebouwen hebben meer invloed op de windvang dan de nieuwbouw binnen het plangebied. Vooral bij ontwikkelingslocaties 3. en 5. spelen de regels voor de molenbeschermingszone een rol. Op beide locaties wordt op grond van stedenbouwkundige motieven gekozen voor een hogere bouwhoogte. In beide gevallen is er geen sprake van een nadeel voor de windvang van de molen.

Omdat de bouwhoogtes vaststaan wordt een regeling via de voorschriften niet noodzakelijk geacht. Bovendien is er veel sprake van een bestaande situatie waarbij de huidige bouwhoogtes maatgevend zijn voor mogelijke vervangende nieuwbouw.

6 JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Het ontwikkelingsperspectief voor Centrum Leur kent een sterke ruimtelijke dynamiek. Functiewisseling en herstructurering maken onderdeel uit van dit proces. De regeling in het bestemmingsplan moet deze dynamiek mogelijk maken. Gezien de aard van de functiewisseling en de concrete planvorming voor een aantal van de herstructureringen, is in de meeste gevallen gekozen voor een rechtstreekse bouwtitel. Voor bepaalde ontwikkelingen is een nadere afweging aan de hand van de concrete situatie gewenst. Het ligt voor de hand om in die situatie te kiezen voor een vrijstellingsregeling of een uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheid. De beschrijving van toetsbare voorwaarden geeft inzicht in welke situatie vrijstelling of wijziging tot de mogelijkheden hoort.

Voor de aangrenzende woonstraten, waar geen herontwikkeling beoogd is, draagt het bestemmingsplan het karakter van een beheersplan.

De gemeentelijke notitie stedelijke bebouwingsvoorschriften heeft zijn vertaling gekregen in de voorschriften. Het accent ligt vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaande gebruik van gronden en opstallen. Functies zoals wegen, speelplaatsen en openbaar groen zijn positief bestemd. Alle bestaande functies worden gerespecteerd, tenzij hieromtrent al besluitvorming over wijziging dan wel wijziging op termijn heeft plaatsgevonden. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een groot aantal bestemmingen, een gedetailleerd kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Uitgangspunt is dat de plankaart zo veel mogelijk informatie biedt omtrent de toelaatbare gebruiksvorm en de bouw mogelijkheden op een perceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouw mogelijkheden waardoor het mogelijk is gebruikers van het bestemmingsplan goed te informeren.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart met voorschriften. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De plankaart van Centrum Leur bestaat uit 1 kaartblad. De voorschriften zijn opgebouwd uit algemene bepalingen (paragraaf I), bestemmingsbepalingen (paragraaf II) en overige bepalingen (paragraaf III).

Daar waar een zogenaamde belangenprocedure is voorgeschreven, is er aansluiting gezocht bij afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Zoals eerder omschreven in deze toelichting kent een aantal panden in Centrum Leur monumentale waarde of zijn karakteristiek. De panden die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijke monument kennen al een bescherming. Deze bescherming geldt niet voor overige karakteristieke panden. Ter bescherming van deze panden wordt bij sommige bestemmingen aan de voorschriften een aanlegvergunningstelsel voor sloop toegevoegd. Het verlenen van de vergunning is slechts mogelijk als de kenmerkende karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is, in redelijkheid niet te handhaven is of de economische levensduur ten gevolge van de bouwtechnische kwaliteit verstreken is.

Het vergunningstelsel geldt alleen voor op de plankaart als "karakteristieke bebouwing" aangedeelde panden; voor alle overige panden (behoudens monumenten) gelden geen restricties. De toetsingskaders voor de uiterlijke vormgeving zijn opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

Ten aanzien van panden met de aanduiding "karakteristieke bebouwing" zijn de gronden bovendien tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarden van de karakteristieke bebouwing.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

I ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Begripsbepalingen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de voorschriften gehanteerde maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning (artikel 3)

Om misbruik van de bouwvoorschriften te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Woondoeleinden (artikel 4)

De bestemming Woondoeleinden is gebaseerd op de Notitie Stedelijke bebouwingsvoorschriften vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2000. Deze notitie geeft de bouw mogelijkheden bij de verschillende woningtypen welke zijn doorvertaald in de voorschriften.

Een groot deel van de gronden is bestemd tot "Woondoeleinden". De volgende woontypen worden onderscheiden: grondgebonden (Wg, twee of meer aaneengebouwd en vrijstaand toegestaan), vrijstaand (Wv), vrijstaande of twee aaneengebouwde woningen (Wt) en gestapelde woningen (Ws).

Ten behoeve van groepswoningen en/of kamerverhuur is op de betreffende panden de aanduiding "groepswoningen toegestaan" opgenomen. De aanduiding "(P)" geeft dat op de betreffende locatie een bepaald aantal parkeerplaatsen verplicht te handhaven en/of aanleggen is.

Gekozen is voor een op de plankaart ingetekende bouwvlakregeling. Op de plankaart zijn de goot- en totale hoogte van gebouwen opgenomen. In de voorschriften is onder meer de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vastgelegd. De maximale oppervlakte van de woning volgt uit het op de plankaart ingetekende bebouwingsvlak. De maximale breedte wordt bepaald door de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens, de maximale diepte van de woning is in het bouwvlak op de plankaart aangegeven. In principe is deze 12 meter, tenzij op de plankaart een andere maat is aangegeven.

De bouwbepalingen bieden de ruimte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen waarbij een verschil is tussen de bouw mogelijkheden voor de gronden met de nadere aanwijzing 'voortuin' (vt), het bebouwingsvlak en de gronden met de nadere aanwijzing 'achtertuin' (at). In de voorschriften is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen.

Vrijstellingsbevoegdheden

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van vrijstellingsbevoegdheden op flexibele ontwikkelingen in te spelen. Vrijstellingsbepalingen zijn opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven dieptemaat.

Gebruiksbepalings

Voor de bestemming woondoeleinden is bepaald dat het gebruik van een deel van de woning ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep onder voorwaarden niet strijdig is met de bestemming woondoeleinden.

Wijzigingsbevoegdheden

Binnen de bestemming "Woondoeleinden" zijn 2 wijzigingsbevoegdheden opgenomen:

1. De eerste heeft betrekking op het toevoegen van een bebouwingsvlak W(v) langs het Bierdragerspad, waar maximaal 4 vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd;
2. Aan de Havenkom is onder bepaalde voorwaarden het mogelijk om een bebouwingsvlak ten behoeve van de bestemming "Gemengde doeleinden" toe te voegen. Hierdoor wordt het mogelijk bebouwing aan de Havenkom toe te voegen.

Gemengde doeleinden (artikel 5)

De gebieden rondom het Van Bergenplein hebben de bestemming Gemengde doeleinden. Deze algemene bestemming maakt uitwisseling van diverse functies op de begane grond mogelijk. De tweede en hogere bouwlagen zijn bestemd voor het gebruik als woning. Ook is het mogelijk de verdieping te benutten voor kantoor, magazijn of kantine ten dienste van functie op begane grondlaag. Ten behoeve van de dansschool aan het Van Bergenplein nr. 17 is een aanduiding opgenomen, waardoor deze dansschool (ook op de tweede bouwlaag) is toegestaan. Horeca is alleen toegestaan binnen de daartoe aangegeven bebouwingsvlakken op de plankaart.

De aanduiding "(P)" geeft dat op de betreffende locatie een bepaald aantal parkeerplaatsen verplicht te handhaven en/of aanleggen is.

In de doeleindenomschrijving wordt een bovengrens gesteld ten aanzien van de bedrijfsvloeroppervlak per functie-eenheid. Een uitzondering hierop heeft betrekking op de supermarkten in het plangebied (de bestaande supermarkt aan het Van Bergenplein en de nieuwe beoogde supermarkt op de hoek Boeieraak-Jacobsstraat). Hiervoor zijn, aangegeven door middel van aanduidingen op de plankaart, grotere oppervlaktematen toegestaan.

Ook bij Gemengde doeleinden is gekozen voor een op de plankaart ingetekende bouwvlakregeling. Op de plankaart zijn de goot- en totale hoogte van gebouwen opgenomen. Indien op de plankaart geen maten zijn opgenomen, gelden de bestaande hoogten als maximale hoogte. Voor andere bouwwerken zijn maximale hoogtebepalingen weergegeven. De voorschriften kennen een regeling voor ondergronds bouwen.

Maatschappelijke doeleinden (artikel 6)

Maatschappelijke doeleinden zijn bijvoorbeeld de kerk, begeleid wonen, de begraafplaats en het trouwkerkje. De begraafplaats en het begeleid wonen zijn als specifieke subbestemming aangegeven. Met betrekking tot de subbestemming voor begeleid wonen (Mw) is overigens ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar "Woondoeleinden".

Ook hier is gekozen voor een op de plankaart ingetekende bouwvlakregeling. Op de plankaart zijn de goot- en totale hoogte van gebouwen opgenomen. Indien op de plankaart geen maten zijn opgenomen, gelden de bestaande hoogten als maximale hoogte. Voor andere bouwwerken zijn maximale hoogtebepalingen weergegeven.

Maatschappelijk en woondoeleinden (artikel 7)

Deze bestemming geldt voor de pastorie van de Petruskerk. De systematiek sluit aan bij de andere bestemmingen.

Detailhandel en persoonlijke dienstverlening (artikel 8)

Enkele bestaande verspreide winkelvevestigingen langs de Brugstraten zijn apart bestemd. De gebruiks- en bouwregeling is afgestemd op de huidige situatie. Via een wijzigingsbevoegdheid is omzetting naar de woonfunctie mogelijk.

Bij detailhandel is expliciet de detailhandel in volumineuze goederen uitgesloten omdat dit niet strookt met het karakter van de omgeving. Onder detailhandel worden ook afhaalpunten voor bereide etenswaren gerekend, zoals cafetaria's, afhaalchinees en pizzabezorging. Pas als er sprake is van consumptie ter plaatse, zoals in cafés of in restaurants, wordt de bestemming horeca gegeven.

Ook hier is gekozen voor een op de plankaart ingetekende bouwvlakregeling. Op de plankaart zijn de goot- en totale hoogte van gebouwen opgenomen. De bouwbeperkingen bieden de ruimte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de gronden met de nadere aanwijzing 'achtertuin' (at).

Horeca (artikel 9)

Horeca-activiteiten buiten het directe centrumgebied zijn vanwege de (mogelijke) overlast in de buurt specifiek bestemd. Het betreft alleen gelegenheden waar ter plaatse de bereide etenswaren kunnen worden genuttigd. Cafetaria's, afhaal-chinees, pizzabezorging en snackbars worden tot detailhandel gerekend.

In veel gevallen vinden de bedrijfsmatige activiteiten op de begane grond plaats en wordt erboven gewoond. Met behulp van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de bestemming te veranderen naar woondoeleinden. Voor het achtererf van Lange Brugstraat 15 geldt de wijzigingsbevoegdheid II (zie beschrijving bestemming Woondoeleinden).

Ook hier is gekozen voor een op de plankaart ingetekende bouwvlakregeling. Op de plankaart zijn de goot- en totale hoogte van gebouwen opgenomen. Indien op de plankaart geen maten zijn opgenomen, gelden de bestaande hoogten als maximale hoogte. De bouwbeperkingen bieden de ruimte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de gronden met de nadere aanwijzing 'achtertuin' (at).

Bedrijfsdoeleinden (artikel 10)

In het algemeen worden bedrijfsmatige activiteiten in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Dit betreft bedrijfsactiviteiten die niet of nauwelijks hinderlijk zijn voor de (woon)omgeving.

Ook hier is gekozen voor een op de plankaart ingetekende bouwvlakregeling. Op de plankaart zijn ook de goot- en totale hoogte van gebouwen opgenomen.

Zakelijke dienstverlening (artikel 11)

Zakelijke diensten hebben betrekking op bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gunste van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie, advocaten-, makelaarswerkbemiddelings-, advies- en ingenieursbureaus met een beperkte publieksgerichte functie.

Er is veelal geen sprake van een balie- of toonbankachtige situatie, maar meer van een kantoorachtige situatie waarin en van waaruit gewerkt wordt.

Ook hier is gekozen voor een op de plankaart ingetekende bouwvlakregeling. Op de plankaart zijn de goot- en totale hoogte van gebouwen opgenomen.

Autoboxen (artikel 12)

Binnen het plangebied zijn enkele zelfstandige autoboxen aanwezig, die voornamelijk gebruikt worden voor de stalling van voertuigen en de berging van huishoudelijke zaken. Deze autoboxen zijn voorzien van een toegesneden bestemming. Bouwbepalingen zijn opgenomen ten aanzien van de situering van de autobox en verschillende maatvoeringen.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 13)

De wegen en verblijfsgebieden in het plangebied hebben de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". Binnen deze bestemming zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) en andere bouwwerken (bijvoorbeeld speeltoestellen, afvalcontainers) toegestaan. De bouwbepalingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 30 m² bedragen.

Specifieke bouwbepalingen voor straatmeubilair worden in de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" niet gegeven. Dergelijke bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbewijzingsborden, verkeerslichten, verkeerssignaleringsystemen enabri's worden aangemerkt als vergunningvrije bouwwerken. Voor de overige andere bouwwerken geldt een maximale hoogte van 2 meter. In het artikel is de mogelijkheid opgenomen om aan de situering van de bouwwerken nadere eisen te stellen.

De aanduiding "(P)" geeft dat op de betreffende locatie een bepaald aantal parkeerplaatsen verplicht te handhaven en/of aanleggen is. Ten aanzien van landschappelijk waardevolle, beeldbepalende bomen is een beschermingsregeling opgenomen. Verder is een regeling opgenomen voor de aanwezige overkluizing van de Brandsevaart in het openbaar gebied.

Groenvoorzieningen (artikel 14)

Structureel groen in het plangebied is bestemd tot "Groenvoorzieningen". Op deze gronden mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht. De bouwbepalingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag Maximaal 15 m² bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m² toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen. Deze kan bijvoorbeeld worden toegepast om de realisatie van een jeugdontmoetingsplaats (jop) mogelijk te maken. Een ondergronds waterbassin is specifiek toegestaan tot een maximale inhoud van 350 m³. In het artikel is de mogelijkheid opgenomen om aan de situering van de bouwwerken nadere eisen te stellen.

Ten aanzien van landschappelijk waardevolle, beeldbepalende bomen is een beschermingsregeling opgenomen.

Uit te werken woondoeleinden (artikel 15)

Ter plaatse van de hoek Kerkstraat-Kapelstraat zijn verregaande plannen tot het ontwikkelen van woningen. Vooruitlopend hierop, is voor deze hoek de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden' toegepast. In dit artikel zijn uitwerkingsregels opgenomen, die bij de uitwerking in acht moeten worden genomen. Zo is er bijvoorbeeld vastgelegd dat het aantal woningen niet meer dan 25 mag bedragen, het zowel grondgebonden als gestapelde woningen mogen zijn, de totale hoogte maximaal 15 meter zal bedragen en dat parkeren verplicht op eigen terrein zal plaatsvinden.

Leidingen (artikel 16)

Binnen het plangebied is een gastransportleiding gelegen. Voor deze leiding is een passende bestemming "Leidingen" opgenomen. Er is sprake van een dubbelbestemming. Binnen de bestemming "Leidingen" zijn, ter bescherming van de leidingen, bouwvoorschriften vanwege andere bestemmingen opgenomen. Tevens is een aanlegvergunningsstelsel opgenomen.

Archeologisch waardevol gebied (artikel 17)

Voor de gronden met een hoge verwachting ten aanzien van archeologische waarden is een dubbelbestemming opgenomen. Volgens de voorschriften gelden een onderzoeksverplichting bij bouwwerkzaamheden.

III OVERIGE BEPALINGEN

Vrijstellingen (artikel 18)

In dit artikel is een aantal algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het bouwen van 'nutsgebouwtjes', het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte.

Gebruiksbepalingen (artikel 19)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf, (straat)prostitutie, een seksautomatenhal en een seksbioscoop/-theater is expliciet uitgesloten. Lid 2 bevat de zogenaamde 'toverformule', door middel waarvan vrijstelling van het gebruiksverbod wordt verleend voor die gevallen waarin een strikte toepassing van het verbod zal leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Overgangsbepalingen (artikel 20)

Lid 1 betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit plan rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

In lid 2 zijn de overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het ontwerp-bestemmingsplan ter visie wordt gelegd, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Woningwet en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend.

Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder bouwvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan.

Strafbaarheid van overtredingen (artikel 21)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningsplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is strafbaar.

Slotbepaling (artikel 22)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam "Centrum Leur".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan regelt met name de bestaande situatie en is grotendeels conserverend van aard. Daarnaast wordt echter ook voorzien in enkele nieuwe ontwikkelingen, het betreft hier particuliere initiatieven. Hiervan worden/zijn sommige ontwikkelingen reeds afzonderlijk geregeld in een zelfstandige projectprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO of via een artikel 11 WRO-procedure. Inzicht verschaffen in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is hier derhalve niet aan de orde.

Met betrekking tot de ontwikkelingslocaties 1, 3, 4 en 6 (uit paragraaf 4.2) zijn met de betrokken projectontwikkelaars concrete afspraken gemaakt ten aanzien van de planrealisering. Voor deze projecten geldt dat de economische haalbaarheid daardoor is gegarandeerd. Als onderdeel van de afspraken is aandacht besteed aan het planschadeaspect. Voor de overige ontwikkelingslocaties geldt dat een planschaderisico-inventarisatie aan de orde is bij concrete planontwikkeling.

Voor het overige plangebied geldt dat bestaande rechten veelal worden gerespecteerd. Een risico-inventarisatie voor het gehele bestemmingsplan is om die reden niet nodig.

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 Maatschappelijke toetsing

Als basis voor het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Leur" heeft de discussienota Structuurvisie Etten-Leur-Noord gefungeerd. De nota is in de inspraak gebracht. Behoudens de gebruikelijke presentatie en mogelijkheid tot schriftelijk reactie, hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met bewonersgroepen. De resultaten van de inspraak zijn in opgenomen in een eindverslag. Deze resultaten zijn meegenomen bij de besluitvorming. In de nota "Uitwerking structuurvisie Etten-Leur-Noord" is een op onderdelen aangepaste visie voor de herontwikkeling van het centrum van Leur opgenomen.

Bij het planproces voor de herontwikkeling van de hoek Korte Brugstraat-Geerkade-Boeieraak heeft aanvullend inspraak plaats gevonden. Verder heeft voor deze planontwikkeling een procedure op grond van artikel 19a lid 4 WRO plaatsgevonden. Dit geldt ook voor de bouwplannen op de locatie Turfijker.

Daarnaast zal het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Leur" gedurende de periode van 19 maart tot 6 mei 2007 voor inspraak ter inzage liggen. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder mondeling of schriftelijk een reactie kenbaar maken bij burgemeester en wethouders. De resultaten zijn opgenomen in eindverslag inspraak.

8.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met diverse overheidsinstanties. Met het oog hierop is het voorontwerpbestemmingsplan naar de volgende instanties gestuurd:

- Provinciale Planologische Commissie (PPC);
- Waterschap "Brabantse Delta".

Reactie advies Provinciale Planologische Commissie

De Provinciale Planologische Commissie heeft bij brief van 8 augustus 2007 (verzonden 15 augustus 2007) haar advies kenbaar gemaakt over het voorontwerp bestemmingsplan "Centrum Leur". Zij sluit zich aan bij het directieadvies van 5 juli 2007. Dit advies bevat enkele opmerkingen. Op de opmerkingen en de verwerking daarvan in het ontwerp bestemmingsplan wordt hierna ingegaan.

Uitwerkingsplan stedelijke regio Breda - Tilburg

In de toelichting is op bladzijde 9 aandacht besteed aan het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda-Tilburg.

Aan paragraaf 2.2. is toegevoegd een passage over de gemeentelijke Woonvisie en de afstemming van deze visie op de afspraken over het te realiseren woningbouwprogramma binnen de stedelijke regio.

Behoefteraming supermarkt

In de toelichting in het bestemmingsplan wordt een nadere onderbouwing gegeven van de behoefte-raming voor de detailhandelsvoorziening binnen het plangebied.

Herontwikkeling GGZ terrein aan de Kapelstraat

De herontwikkeling van het GGZ terrein aan de Kapelstraat kan of wordt benut voor vervangende huisvesting voor begeleid wonen of nieuwbouw voor de huisvesting van ouderen.

Dit wordt in de toelichting opgenomen.

Archeologische waarden

In de voorschriften wordt een regeling opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied.

Karakteristieke bebouwing

Bij de aanduiding van de karakteristieke gebouwen zal een verschil worden gemaakt tussen enerzijds rijks- en gemeentelijke monumenten en anderzijds overige karakteristieke panden.

Molenbiotoop

In de toelichting is aandacht besteed aan de ligging van een deel van het plangebied binnen de molenbiotoop van de molen De Lelie aan de Geerkade 45.

Een regeling op de plankaart en in de voorschriften wordt niet nodig geacht omdat de bouwhoogtes vast liggen en in hoofdzaak een regeling wordt getroffen voor bestaand stedelijk gebied.

Beeldkwaliteitplan

In de gemeentelijke welstandsnota zijn de historische linten, waaronder de Korte en Lange Brugstraat apart beschreven. Voor de historische linten zijn gedetailleerde toetsingscriteria in de Welstandsnota opgenomen. Er is geen aanleiding aanvullend een beeldkwaliteitplan vast te stellen.

Watertoets

Het voorontwerp bestemmingsplan is onderwerp geweest van overleg met het waterschap.

De resultaten van het overleg zijn opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Voorschriften

In het advies wordt voorgesteld in de voorschriften uitdrukkelijk te bepalen dat in bijgebouwen niet mag worden gewoond. Het is gebruikelijk dat hiervoor via de algemene gebruiksbepaling een verbod geldt. In de jurisprudentie wordt dat ook als zodanig geaccepteerd. Er is geen aanleiding een extra voorschrift op te nemen.

In de wijzigingsbevoegdheden I en II zal overeenkomstig het verzoek worden opgenomen dat de toepassing van de bevoegdheden in overeenstemming moet zijn met de provinciale behoefte-raming.

De overige opmerkingen over de voorschriften worden verwerkt.

Reactie advies Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap heeft haar advies kenbaar gemaakt bij brief van 20 april 2007.

Het waterschap verzoekt de overkluizing van de Brandsevaart en het ondergrondse waterbassin onder de groenvoorziening aan de Turfijker te voorzien van een nevenbestemming "waterhuishoudkundige doeleinden". Er wordt niet gekozen voor een nevenbestemming maar voor een aanduiding op de plankaart in combinatie met betreffende bestemmingen.

9 OVERZICHT WIJZIGINGEN

9.1. Wijzigingen t.o.v. voorontwerp bestemmingsplan d.d. 20 februari 2007

Behoudens de aanpassingen in de toelichting, de voorschriften en de plankaart naar aanleiding van het vooroverleg zijn er naar aanleiding van de inspraak aanpassingen aangebracht. Tevens heeft waar nodig ambtshalve aanpassing plaatsgevonden.

De aanpassingen op de plankaart en in schriften worden omschreven.

- De plankaart wordt voorzien van een dubbelbestemming "archeologisch waardevol gebied" voor de gronden met hoge archeologische waarden. Bij deze bestemming hoort een voorschrift die aan het plan is toegevoegd.
- Op de plankaart wordt een onderscheid gemaakt tussen monument en karakteristieke bebouwing. Het aanlegvergunningstelsel is alleen van toepassing op karakteristieke bebouwing. Rijks- en gemeentelijke monumenten kennen een eigen regeling voor behoud.
- De pastorie bij de Petruskerk krijgt een aparte bestemming; de voorschriften worden overeenkomstig aangevuld.
- De begrenzing van wijzigingsbevoegdheid II is aangepast.
- Op de plankaart is in de westwand van het Van Bergenplein en de bebouwing op aan de hoek Geerkade – Boeieraak de aanduiding "te handhaven en/of aan te leggen parkeerplaatsen" opgenomen.
- Op de plankaart zijn met een aanduiding de overkluizing van de Brandsevaart en het waterbassin onder groenvoorziening aan de Turfijker opgenomen.
- Het bouwvlak voor het pand Korte Brugstraat 40 is aan de noordzijde verkleind; de maatvoering voor de goot- en bouwhoogte is overeenstemming gebracht met de bestaande situatie.
- Bestemming Gemengde doeleinden: in de voorschriften is regeling getroffen voor gebruik van de verdieping voor een atelier.
- Bestemming Gemengde doeleinden: in de voorschriften is het aantal horecavestigingen beperkt tot 2; via vrijstelling wordt een extra lichte horecavestiging mogelijk gemaakt (mits ruimtelijk aanvaardbaar).
- Bestemming Gemengde doeleinden: aan de voorschriften wordt toegevoegd een vrijstelling voor verruiming van het oppervlak voor persoonlijke dienstverlening.
- Wijzigingsbevoegdheden I en II: aan de voorschriften wordt toegevoegd een bepaling dat woningbouw moet passen binnen de afspraken in het kader van het provinciaal uitwerkingsplan.
- Aan de uitwerkingsvoorschriften voor de locatie Onder de Torens is toegevoegd een bepaling over de inpassing van een groen- en speelvoorziening.
- Aan de bouwpalingen is (voor zover gewenst) een regeling voor ondergronds bouwen toegevoegd.
- Enkele voorschriften zijn beperkt redactioneel gewijzigd of geschrapt omdat er geen noodzaak is voor het voorschrift.

9.2 Aanpassingen n.a.v. het raadsbesluit van 17 december 2007

De behandeling van de zienswijzen gericht tegen de vaststelling van het bestemmingsplan heeft geleid tot aanpassingen op de plankaart en de voorschriften. Ook zijn ambtshalve omissies hersteld. Verder heeft de gemeenteraad een amendement vastgesteld dat heeft geleid tot aanpassingen van de voorschriften en plankaart.

Aanpassingen van de plankaart

Aanpassing 1

Het aanpassen van de noordgrens van het bebouwingsvlak voor het perceel Korte Brugstraat 40. De aangepaste grens valt samen met de perceelgrens.
Het uitbreiden van de bestemming "Groenvoorzieningen" ten noorden van het perceel Korte Brugstraat 40 tot aan de perceelgrens van het perceel Korte Brugstraat 40.

Motief voor aanpassingen

De aanpassingen zijn een tegemoetkoming aan de zienswijzen die betrekking hebben op de bouwregeling voor het perceel Korte Brugstraat 40.

Aanpassing 2

Het schrappen van de aanduiding voor de goot- en bouwhoogte voor het deel van het bebouwingsvlak op het perceel Korte Brugstraat 40 gelegen aan de zijde van de Korte Brugstraat en het wijzigen van de bouwhoogteregeling van het deel van het bebouwingsvlak gelegen aan de Turfijker in een maximale goothoogte van 6.5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.
Het aanpassen van de grens voor het bebouwingsvlak van de boerderij tot op de beëindiging van de schuur uitgezonderd de aanbouw (aanbouw is niet karakteristiek).

Motief voor aanpassing

De eerstgenoemde aanpassingen zijn een tegemoetkoming aan de zienswijzen die betrekking hebben op de bouwregeling voor het perceel Korte Brugstraat 40.

De tweede aanpassing wordt ambtshalve aangebracht.

Aanpassing 3

Het wijzigen van de bouwhoogteregeling voor de westwand van het Van Bergenplein in maximaal 10 meter (geen regeling goothoogte).

Motief voor aanpassing

De aanpassing betreft een tegemoetkoming aan een zienswijze die betrekking heeft op de bouwhoogteregeling voor de westwand van het Van Bergenplein.

Aanpassing 4

Het plaatsen van een aanduiding "minimaal 9 te handhaven en/of aan te leggen parkeerplaatsen" binnen de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" op gronden gelegen achter de Adriaan van Bergenflat.

Motief voor aanpassing

Met deze aanpassing wordt tegemoet gekomen aan een zienswijze waarbij is verzocht de aanleg van deze parkeerplaatsen veilig te stellen.

Aanpassing 5

Het aanpassen van het bebouwingsvlak horend bij de bestemming "Maatschappelijke doeleinden, begeleid wonen" aan de noordzijde van de Kapelstraat en het wijzigen van het bebouwingspercentage tot 70 %. De aangepaste noordgrens van het bebouwingsvlak wordt gevormd door de huidige bebouwing.

Motief voor aanpassing

De aanpassingen zijn een tegemoetkoming aan zienswijzen waarbij onder andere is verzocht de bebouwingsmogelijkheden op het perceel aan de Kapelstraat te beperken.

Aanpassing 6

Het toekennen van de bestemming D(at) bij het perceel Domineesgang 14/14a.

Motief voor aanpassing

Een deel van het perceel Domineesgang 14/14a heeft de bestemming achtertuin horend bij "Woondoeleinden". Ambtshalve moet de plankaart worden aangepast waarbij de aanduiding achtertuin horend bij de bestemming "Detailhandel en persoonlijke dienstverlening" wordt gehanteerd.

Aanpassing 7

Het aanpassen van het bebouwingsvlak op het perceel Lange Brugstraat 21.

Motief voor aanpassing

Ambtshalve moet de plankaart worden aangepast aan de bestaande situatie.

Aanpassing 8

Het aanpassen van de plankaart waarbij de bestemming "Gemengde Doeleinden" voor de gronden aan de zuidzijde van de Havenkom wordt verwijderd en deze gronden overeenkomstig het huidige gebruik worden bestemd (achtertuin en erf horend bij Woondoeleinden en Horeca).

Het aanpassen van de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid II waarbij de gronden aan de zuidzijde van de Havenkom en de percelen Domineesgang 9 en 11 binnen de begrenzing van deze wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Motief voor aanpassing (ontleend aan vastgesteld amendement)

Tijdens de behandeling van het voorstel over de vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum Leur" in de vergadering van de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling van 3 december 2007 is namens de bewoners van Domineesgang 11 gebruik gemaakt van het spreekrecht. Zij hebben daarbij aandacht gevraagd voor hun positie in relatie tot de nieuwbouw aan de Havenkom.

Er wordt vastgesteld dat tengevolge van de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan op korte afstand van het pand Domineesgang 11 een hogere bouwmassa dan thans rechtens mogelijk kan worden gebouwd. Deze hogere bouwmassa leidt tot een aanmerkelijke verslechtering van de daglichttoetreding in het pand Domineesgang 11. De planologische aanvaardbaarheid van de nieuwbouw is daarmee thans nog niet gegaran-

deerd.

De stedenbouwkundige wens om te komen tot een wand aan de zuidzijde van de Havenkom wordt wel onderschreven, maar alleen indien als de planologische aanvaardbaarheid over het geheel is aangetoond.

Om die reden is het voorstel om de bestemming "Gemengde doeleinden" die is toegekend aan de gronden aan de zuidzijde van de Havenkom van de plankaart te verwijderen en aan deze gronden op de plankaart eveneens de "Wijzigingsbevoegdheid II" toe te kennen. De percelen Domineesgang 9 en 11 worden bovendien binnen deze wijzigingsbevoegdheid gebracht.

De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is alleen mogelijk als aan alle criteria wordt voldaan en als zodanig de planologische aanvaardbaarheid is aangetoond. Deze wijze van regelen biedt de mogelijkheid om in overleg tussen partijen tot een oplossing te komen, zonder dat één van de partijen bij voorbaat in een nadelige positie komt.

Aanpassing 9

In de bebouwingsvlakken van de bestemming "Gemengde doeleinden" aan de west- en zuidwand van het Van Bergenplein en de nieuwbouw langs de Geerkade wordt aanduiding "horeca toegestaan" opgenomen. Deze aanduiding wordt aan de legenda toegevoegd.

Motief voor aanpassing (ontleend aan vastgesteld amendement)

De regeling in het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Leur" voor horeca binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" biedt onder andere de mogelijkheid om – behoudens het pand Van Bergenplein 15/17 – ook horecabedrijven te vestigen in de oostwand van het Van Bergenplein. De vestiging van een nieuw (licht) horecabedrijf wordt – mede gezien nog aanwezige woonfuncties – daar niet als wenselijk ervaren. Horecavestigingen moeten worden beperkt tot de west- en zuidwand van het Van Bergenplein dan wel de in aanbouw zijnde wand langs de Geerkade. Dit leidt tot de voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassingen van de voorschriften

Aanpassing 10

Het aanpassen van artikel 5 lid 1 sub b. in:

Horecabedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 in de Staat van Horeca-activiteiten (Bijlage 2) met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak per bouwperceel van 200 m² voor zover op de plankaart aangegeven "horeca toegestaan", met inachtneming van het bepaalde lid 4.1 sub b;

Het aanpassen van artikel 5 lid 4 onder 4.2 in:

uitsluitend horecabedrijven behorend tot de categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten met inachtneming van het bepaalde in artikel 1 sub b *voor de locatie* en het maximaal bedrijfsvloeroppervlak

Motieven voor aanpassingen

In de oorspronkelijke bepaling is het bedrijfsvloeroppervlak gesteld op 150 m². Dit oppervlak komt niet overeen met de bestaande situatie. De aanpassing vloeit voort uit een zienswijze.

De regeling in het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Leur" voor horeca binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" biedt onder andere de mogelijkheid om – behoudens het pand Van Bergenplein 15/17 – ook horecabedrijven te vestigen in de oostwand van het Van Bergenplein. De vestiging van een nieuw (licht) horecabedrijf wordt – mede gezien nog aanwezige woonfuncties – daar niet als wenselijk ervaren. Horecavestigingen moeten worden beperkt tot de west- en zuidwand van het Van Bergenplein dan wel de in aanbouw zijnde wand langs de Geerkade. Dit leidt tot de voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassing 11

Het aanpassen van de regeling voor monumenten in artikel 6 lid 1 in:

Ter plaatse van de aanduiding "monument" of "karakteristieke bebouwing" zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarden van de karakteristieke bebouwing.

Motief voor aanpassing

De regeling bevat geen bepaling voor panden die op de plankaart als karakteristieke bebouwing is aangeduid. De aanpassing vloeit voort uit een zienswijze.

Aanpassing 12

Het toevoegen van een nieuw lid 5 aan artikel 6 met de volgende strekking:

5.1. Het is verboden op de tot "Woondoeleinden" bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van karakteristieke bebouwing voor zover op de plankaart aangegeven met de aanduiding "karakteristieke bebouwing".

5.2 Het onder 4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud of beheer betreffen.

5.3 Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in 4.1 verlenen in de volgende gevallen:

- a. het betreft delen van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop vindt geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaats;
- b. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet te handhaven;
- d. de economische levensduur is ten gevolge van de bouwtechnische kwaliteit verstreken.

5.4 Alvorens te beslissing omtrent een aanvraag om vergunning als bedoeld in 4.1 winnen burgemeester en wethouders het advies in van de monumentencommissie.

Het vernummern van het oorspronkelijke lid 5 in lid 6.

Motief voor aanpassing

Het toevoegen van een aanlegvergunningstelsel voor de sloop van karakteristieke panden biedt een waarborg voor behoud van de betreffende panden. Het toevoegen is een gevolg van een zienswijze.

Aanpassing 13

Het aanpassen van de regeling voor wonen in artikel 8 lid 1 (bestemming "Detailhandel en persoonlijke dienstverlening") in: boven of grondgebonden woning

Het schrappen van de aanduiding "boven" in de bepaling waarin is bepaald dat per bouwperceel slechts een bovenwoning is toegestaan.

Motief voor aanpassing

Het betreft een ambtshalve aanpassing waarbij de regeling in overeenstemming wordt gebracht met de daadwerkelijke situatie bij o.a het perceel Domineesgang 14/14a.

Aanpassing 14

Het aanpassen van artikel 4 lid 7.2. in

Toevoegen bebouwingsvlakken en bestemming GD

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, ter plaatse van de gronden zoals op de plankaart aangegeven met "Wijzigingsbevoegdheid II" een of meerdere bebouwingsvlakken toe te voegen, met dien verstande dat de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:

- de bevoegdheid kan worden toegepast in samenhang met het bepaalde in artikel 9 lid 5.2 en artikel 13 lid 5.1;
- het bebouwingsvlak moet worden voorzien van de bestemming GD;
- het maximaal toe te staan aantal hoofdgebouwen bedraagt 10 met dien verstande dat het aantal woningen in overeenstemming dient te zijn met de afspraken over woningbouw in het kader van het provinciaal uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda - Tilburg;
- de bouwdiepte van het bebouwingsvlak, gemeten vanaf de openbare weg, mag niet meer bedragen dan 12 meter met dien verstande dat voor één hoofdgebouw de bouwdiepte van het bebouwingsvlak 17 meter mag bedragen indien de diepte van het achtererf niet minder dan 10 meter bedraagt en de bepaling over de gebruiksmogelijkheden in acht wordt genomen;
- behoudens onderdoorgangen moet op de begane grond een gesloten wand worden gerealiseerd;
- binnen het gebied van de totale wijzigingsbevoegdheid dienen op de hogere bouwlagen tussen de hoofdgebouwen niet minder dan vier openingen te worden aangebracht waarbij de afstand tussen de hoofdgebouwen niet minder mag bedragen dan 3 meter;
- de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter behoudens de omschreven openingen tussen hoofdgebouwen waarbij de hoogte niet meer dan 7 meter mag bedragen;
- de totale hoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 12 meter behoudens de omschreven openingen tussen hoofdgebouwen waarbij de hoogte niet meer dan 7 meter mag bedragen;
- binnen het gebied van de wijzigingsbevoegdheid dient per woning minimaal 1 parkeerplaats te worden gerealiseerd en aanvullend te worden voorzien in de aanleg van het minimaal aan te leggen aantal parkeerplaatsen zoals op de plankaart binnen de bestemming "Verkeers en verblijfsdoeleinden" is aangeduid indien de betreffende gronden bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn betrokken;
- de bouw- en gebruiksbepalingen die gelden voor de bestemming "Gemengde doeleinden (GD)" worden van overeenkomstige toepassing verklaard met dien verstande dat de aanduiding "horeca toegestaan" niet voor de wijzigingsbevoegdheid geldt;
- de gebruiksmogelijkheden (waaronder bezonning en daglichttoetreding) van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;

- voldaan moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, water, geluid, lucht, externe veiligheid, ecologie (Flora- en Faunawet) en economische uitvoerbaarheid.

Motief voor aanpassing (ontleend aan vastgesteld amendement)

Tijdens de behandeling van het voorstel over de vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum Leur" in de vergadering van de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling van 3 december 2007 is namens de bewoners van Domineesgang 11 gebruik gemaakt van het spreekrecht. Zij hebben daarbij aandacht gevraagd voor hun positie in relatie tot de nieuwbouw aan de Havenkom.

Er wordt vastgesteld dat tengevolge van de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan op korte afstand van het pand Domineesgang 11 een hogere bouwmassa dan thans rechtens mogelijk kan worden gebouwd. Deze hogere bouwmassa leidt tot een aanmerkelijke verslechtering van de daglichttoetreding in het pand Domineesgang 11. De planologische aanvaardbaarheid van de nieuwbouw is daarmee thans nog niet gegarandeerd.

De stedenbouwkundige wens om te komen tot een wand aan de zuidzijde van de Havenkom wordt wel onderschreven, maar alleen indien als de planologische aanvaardbaarheid over het geheel is aangetoond.

Om die reden is het voorstel om de bestemming "Gemengde doeleinden" die is toegekend aan de gronden aan de zuidzijde van de Havenkom van de plankaart te verwijderen en aan deze gronden op de plankaart eveneens de "Wijzigingsbevoegdheid II" toe te kennen. De percelen Domineesgang 9 en 11 worden bovendien binnen deze wijzigingsbevoegdheid gebracht.

De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is alleen mogelijk als aan alle criteria wordt voldaan en als zodanig de planologische aanvaardbaarheid is aangetoond. Deze wijze van regelen biedt de mogelijkheid om in overleg tussen partijen tot een oplossing te komen, zonder dat één van de partijen bij voorbaat in een nadelige positie komt.

Aanpassing 15

Het toevoegen nieuw voorschrift in artikel 9 lid 5.2 en aanpassing van bestaand voorschrift lid 5.2 in lid 5.3

Toevoegen bebouwingsvlakken en bestemming GD

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, ter plaatse van de gronden zoals op de plankaart aangegeven met "Wijzigingsbevoegdheid II" een of meerdere bebouwingsvlakken toe te voegen, met dien verstande dat de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:

- de bevoegdheid kan worden toegepast in samenhang met het bepaalde in artikel 4 lid 7.2 en artikel 13 lid 5.1;
- het bebouwingsvlak moet worden voorzien van de bestemming GD;
- het maximaal toe te staan aantal hoofdgebouwen bedraagt 10 met dien verstande dat het aantal woningen in overeenstemming dient te zijn met de afspraken over woningbouw in het kader van het provinciaal uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda - Tilburg;
- de bouwdiepte van het bebouwingsvlak, gemeten vanaf de openbare weg, mag niet meer bedragen dan 12 meter met dien verstande dat voor één hoofdgebouw de bouwdiepte van het bebouwingsvlak 17 meter mag bedragen indien de diepte van het achtererf niet minder dan 10 meter bedraagt en de bepaling over de gebruiksmogelijkheden in acht wordt genomen;

- de bouwdiepte van het bebouwingsvlak, gemeten vanaf de openbare weg, mag niet meer bedragen dan 12 meter met dien verstande dat voor één hoofdgebouw de bouwdiepte van het bebouwingsvlak 17 meter mag bedragen indien de diepte van het achtererf niet minder dan 10 meter bedraagt en de bepaling over de gebruiksmogelijkheden in acht wordt genomen;
- behoudens onderdoorgangen moet op de begane grond een gesloten wand worden gerealiseerd;
- binnen het gebied van de totale wijzigingsbevoegdheid dienen op de hogere bouwlagen tussen de hoofdgebouwen niet minder dan vier openingen te worden aangebracht waarbij de afstand tussen de hoofdgebouwen niet minder mag bedragen dan 3 meter;
- de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter behoudens de omschreven openingen tussen hoofdgebouwen waarbij de hoogte niet meer dan 7 meter mag bedragen;
- de totale hoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 12 meter behoudens de omschreven openingen tussen hoofdgebouwen waarbij de hoogte niet meer dan 7 meter mag bedragen;
- binnen het gebied van de wijzigingsbevoegdheid dient per woning minimaal 1 parkeerplaats te worden gerealiseerd en aanvullend te worden voorzien in de aanleg van het minimaal aan te leggen aantal parkeerplaatsen zoals op de plankaart binnen de bestemming "Verkeers en verblijfsdoeleinden" is aangeduid indien de betreffende gronden bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn betrokken;
- de bouw- en gebruiksbepalingen die gelden voor de bestemming "Gemengde doeleinden (GD)" worden van overeenkomstige toepassing verklaard met dien verstande dat de aanduiding "horeca toegestaan" niet voor de wijzigingsbevoegdheid geldt;
- de gebruiksmogelijkheden (waaronder bezonning en daglichttoetreding) van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;
- voldaan moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, water, geluid, lucht, externe veiligheid, ecologie (Flora- en Faunawet) en economische uitvoerbaarheid.

5.3 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden de volgende procedures in acht genomen:

- a. Het voornemen tot toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ligt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
- c. De bekendmaking houdt in de mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder lid 5.3, sub a genoemde termijn.
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die conform het onder lid 5.3, sub c bepaalde tijdig zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.

Motief voor aanpassing

Zie motivering bij aanpassing 14.

Aanpassing 16

Het aanpassen van artikel 13 lid 5.1. in:

Toevoegen bebouwingsvlakken en bestemming GD

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, ter plaatse van de gronden zoals op de plankaart aangegeven met "Wijzigingsbevoegdheid II" een of meerdere bebouwingsvlakken toe te voegen, met dien verstande dat de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:

- de bevoegdheid kan worden toegepast in samenhang met het bepaalde in artikel 4 lid 7.2 en artikel 9 lid 5.2;
- het bebouwingsvlak moet worden voorzien van de bestemming GD;
- het maximaal toe te staan aantal hoofdgebouwen bedraagt 10 met dien verstande dat het aantal woningen in overeenstemming dient te zijn met de afspraken over woningbouw in het kader van het provinciaal uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda - Tilburg;
- de bouwdiepte van het bebouwingsvlak, gemeten vanaf de openbare weg, mag niet meer bedragen dan 12 meter met dien verstande dat voor één hoofdgebouw de bouwdiepte van het bebouwingsvlak 17 meter mag bedragen indien de diepte van het achtererf van niet minder dan 10 meter bedraagt en de bepaling over de gebruiksmogelijkheden in acht wordt genomen;
- de bouwdiepte van het bebouwingsvlak, gemeten vanaf de openbare weg, mag niet meer bedragen dan 12 meter met dien verstande dat voor één hoofdgebouw de bouwdiepte van het bebouwingsvlak 17 meter mag bedragen indien de diepte van het achtererf niet minder dan 10 meter bedraagt en de bepaling over de gebruiksmogelijkheden in acht wordt genomen;
- behoudens onderdoorgangen moet op de begane grond een gesloten wand worden gerealiseerd;
- binnen het gebied van de totale wijzigingsbevoegdheid dienen op de hogere bouwlagen tussen de hoofdgebouwen niet minder dan vier openingen te worden aangebracht waarbij de afstand tussen de hoofdgebouwen niet minder mag bedragen dan 3 meter;
- de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter behoudens de omschreven openingen tussen hoofdgebouwen waarbij de hoogte niet meer dan 7 meter mag bedragen;
- de totale hoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 12 meter behoudens de omschreven openingen tussen hoofdgebouwen waarbij de hoogte niet meer dan 7 meter mag bedragen;
- binnen het gebied van de wijzigingsbevoegdheid dient per woning minimaal 1 parkeerplaats te worden gerealiseerd en aanvullend te worden voorzien in de aanleg van het minimaal aan te leggen aantal parkeerplaatsen zoals op de plankaart binnen de bestemming "Verkeers en verblijfsdoeleinden" is aangeduid indien de betreffende gronden bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn betrokken;
- de bouw- en gebruiksbepalingen die gelden voor de bestemming "Gemengde doeleinden (GD)" worden van overeenkomstige toepassing verklaard met dien verstande dat de aanduiding "horeca toegestaan" niet voor de wijzigingsbevoegdheid geldt;
- de gebruiksmogelijkheden (waaronder bezonning en daglichttoetreding) van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;

- voldaan moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, water, geluid, lucht, externe veiligheid, ecologie (Flora- en Faunawet) en economische uitvoerbaarheid.

Motief voor aanpassing

Zie motivering bij aanpassing 14.

**Resultaten vooroverleg
ex artikel 10 BRO**

**Eindverslag inspraak
voorontwerp
bestemmingsplan**

