



Gemeente Etten-Leur

Behoort bij besluit van de raad
der gemeente Etten-Leur
van 8 NOV 1971

Mij bekend,
De secretaris van Etten-Leur,

Toelichting, behorende bij het bestemmingsplan Baai - Lage Banken, (wijziging II) van de gemeente Etten-Leur.

A. Inleiding.

Het thans geldende plan in onderdelen Kom Etten "Baai - Lage Banken" werd vastgesteld door de raad der gemeente Etten-Leur bij besluit van 25 juni 1962 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bij besluit van 17 juni 1964, G nr. 34173. In 1965 is een wijziging van dit plan vastgesteld, die inhield, dat de Concordialaan in noordelijke richting werd verschoven, waardoor meer uitbreidingsmogelijkheden werden gecreëerd voor het onderwijscomplex van de Broeders van Liefde.

Dit plan is nu grotendeels gerealiseerd, uitgezonderd de geplande hoogbouw nabij de provinciale weg Rijsbergen - Zevenbergen. Voor dit plandeel is een bouwplan voor laagbouw in voorbereiding (98 woningwet- en 19 premiewoningen).

B. Omschrijving.

In het onderhavige bestemmingsplan is een gedeelte van het vigerende plan opgenomen, waarnaast in noordelijke richting aan het woongebied uitbreiding is gegeven tot aan een randweg, de Wouter Berthoutlaan, welke in de toekomst in oostelijke richting wordt doorgetrokken aansluitend op de Korte Brugstraat; voorlopig wordt deze randweg in zuid-oostelijke richting afgebogen aansluitend op de Baai. In westelijke richting geeft deze randweg in de toekomst aansluiting op de Haansberg. De wijk Baai - Lage Banken is met de kom Etten-Leur verbonden met de structureel belangrijke Brabantlaan; in oostelijke richting verkrijgt zij via de Concordialaan een 2e verbinding met de woonwijk Etten-Leur/Noord-Oost.

De Concordialaan leidt via het centrale plein eveneens in westelijke richting naar een vergroot sportcomplex en de in het structuurplan opgenomen in een latere fase nog te ontwikkelen uitbreiding van de woongebieden gelegen ten noorden van de spoorbaan.

De Vlaanderenstraat, de Baai en de Deken Koopmanslaan vormen samen de ontsluiting van het nieuwe noordelijk woongebied.

C. Opbouw.

Het noordelijk plandeel is ontworpen als voetgangers gebied; de paden zullen niet voor het verkeer worden opengesteld; zodat een optimaal veilige verkeerssituatie ontstaat.

Binnen de woonblokken, dus achter de woonblokken, zijn parkeerplaatsen aanwezig, waarnaast tevens de bouw van een aantal garage-boxen of carports mogelijk is.

Het bestemmingsverkeer wordt vanaf de randwegen naar de parkeerplaatsen geleid; nader zal worden gezien of het wenselijk is om in de brede groenstroken langs de randwegen een 5-tal bescheiden parkeerpleintjes aan te leggen verspreid in het plan, welke voor bezoekers kunnen worden gebruikt alsook voor bediening van de bewoners. Voorts zal worden gezien of in deze groenstroken de aanleg van enkele kinderspeelplaatsjes gewenst is.

D. Samenstelling.

Dit plandeel, omsloten door Arteziëlaan, Baai, Wouter Berthoutlaan en Deken Koopmanslaan, wordt bebouwd met eengezinswoningen in 3 klassen, de klasse E2-G met een minimale inhoud van 300 m³, de klasse E2-G1 met een minimale inhoud van 325 m³ en de klasse E2-G2 met een minimale inhoud van 350 m³, waarvan het grotere type langs de ringweg is gesitueerd.

In het centrum is een kleuterschool gedacht, in de noord-oost hoek werd een oude boerderij in overleg met de Monumentenzorg gehandhaafd.

Uiteraard zal bij dit plan extra zorg worden besteed aan de groenvoorziening, door de landschapsarchitect is reeds een basisplan ontworpen.

Het totaal aantal woningen bedraagt 225 stuks, de oppervlakte van dit plandeel is 9 ha. zodat de dichtheid van de bebouwing 25 woningen per ha. bedraagt.

<u>klasse</u>	<u>aantal</u>	
E2-G	45	aaneengebouwde woningen;
E2-G1	107	aaneengebouwde woningen;
E2-G2	73	aaneengebouwde woningen;
totaal:	225	aaneengebouwde woningen.

Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt 163 stuks, het aantal garageboxen 116. Het aantal garageboxen kan eventueel worden verminderd zodat het aantal parkeerplaatsen wordt opgevoerd.

De uitbreiding van het aantal velden is gepland aan de Concordialaan, direkt ten noorden van het huidige sportpark.

Voor deze uitbreiding is een oppervlakte van ongeveer 12 ha., in het onderhavige bestemmingsplan gereserveerd.

Inmiddels is het sportpark-plan in overleg met de Nederlandse Sportfederatie, reeds door de Kon. Nederlandse Heidemij uitgewerkt. Het zal in fases met D.A.C.W. subsidie worden uitgevoerd en omvat de volgende accommodaties.

fase 1. parkeerplaats voor + 200 auto's en 4 bussen;
fietsenstalling voor + 850 fietsen en 110 brommers;
een oefenveld met verlichting;
2 grasvoetbalvelden.

fase 2. handbalveld;
honkbalveld.

fase 3. 4 hockeyvelden;
3 korfbalvelden.

Gezien de budgettaire positie van de gemeente ligt het in de bedoeling, om van fase 1 het oefenveld en de 2 voetbalvelden in de eerste instantie aan te leggen, omdat de gemeente vast loopt met het aantal thans beschikbare voetbalvelden.

In verband hiermee heeft de gemeenteraad -gezien de behoefte aan speelvelden- op 22 juni 1970 een krediet uitgetrokken om deze speelvelden op korte termijn aan te leggen. De geplande parkeer-ruimte zal voorlopig worden ingezaaid. Deze velden zouden in 1972 voor bespeling gereed moeten zijn.

De hierboven omschreven sportvelden, in 3 fases ingedeeld, zijn aangegeven op het Ontwerp-bestemmingsplan. Ook zijn een tweetal club- en kleedgebouwen geprojecteerd.

F. Economische beoordeling.

De totale uitvoering van het plan kan worden verdeeld in drie onderdelen, n.l. de uitbreiding van het bestaande sportpark, het noordelijk deel, omsloten door de Arteziëlaan, Baai, de Wouter Berthoutlaan en de Deken Koopmanslaan en het resterende gedeelte van het woongebied, dat reeds werd geraamd bij het vigerende plan in onderdelen "Baai - Lage Banken".

Ten aanzien van het laatste onderdeel werd de huidige grondprijs van f 35,-- per m², welke gebaseerd is op de kostprijsberekening van mei 1968, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 28 augustus 1968 G nr. 324613, gehandhaafd.

Voor het noordelijk deel werd een afzonderlijke kostprijsberekening opgesteld. De grondaankopen hebben inmiddels grotendeels plaatsgevonden tot een totaalbedrag van f 1.053.894,50, hetgeen een prijs van gemiddeld f 4,65 per m² betekent.

De kosten van bouwrijpmaken, riolering, groenvoorziening, verlichting e.d. worden geraamd op f 1.376.000,--, waarop een bijdrage van andere plannen in mindering kan worden gebracht van f 121.150,-- wegens het aandeel in de kosten van de aangrenzende wegen.

Ter bepaling van de verkoopprijs werd de exploitatieduur van dit onderdeel van het plan gesteld op 5 jaar met een renteverrekening van 8%. Op basis van een berekening op samengestelde interest tegen deze 8% per jaar, dient een gemiddelde opbrengst van f 38,-- per m² te worden verkregen om de kosten te kunnen dekken. Boven deze prijs van f 38,-- werd een bedrag gelijk aan 10% van de kosten berekend wegens storting in het fonds voor bijzondere voorzieningen en grote werken. Wegens afronding, risico, e.d. werd een bedrag van f 0,20 per m² berekend zodat de verkoopprijs per m² op f 42,-- werd vastgesteld.

Naast deze gemiddelde prijs per m² werd rekening gehouden met een genuanceerde economische waarde van de uit te geven gronden. Als uitgangspunt is gesteld, dat de kavelprijs voor een eenvoudige ééngezinswoning gelijk is aan de factor 1.

Voor de bepaling van de kavelprijs werden de volgende bestemmingsfactoren aangehouden:

- voor de woningwetwoningen 1,0
- voor de premie en vrije sector woningen 1,2
- voor de vrijstaande/dubbele woningen 2,27625
- voor de garages 0,25

De kostprijs per fictieve woning werd bepaald op f 6.915,38 excl. B.T.W.

Gezien de verkoopprijzen van de gronden in de overige bestemmingsplannen is deze prijs per kavel reëel en economisch verantwoord.

Het onderdeel ten behoeve van de uitbreiding van het sportpark wordt tegen de prijs ad f 4,65 excl. B.T.W. uitgenomen, vermeerderd met het renteverlies.

Overleg.

Het plan is overgelegd aan de Eerst Aanwezend Ingenieur der Genie te Breda, zulks ter voldoening aan de beschikking van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, dd. 18 juli 1966. Hij heeft bij brief van 26 november 1970 medegedeeld, dat het ontwerp-bestemmingsplan hem -uit een oogpunt van defensie- geen aanleiding geeft tot het maken van bemerkingen. In overeenstemming met het advies, neergelegd in de circulaire van het College van Gedeputeerde Staten, dd. 17 december 1969, G nr. 66328 en 24738, is ook de Inspecteur van de Volksgezondheid te 's-Hertogenbosch betrokken bij het overleg als bedoeld in artikel 8 van het besluit op de Ruimtelijke Ordening. Bij brief van 12 februari 1971 deelde hij mede, dat naar zijn mening voor de betrokken uitbreiding een bijzonder aantrekkelijke oplossing is gevonden. Het plan is voorts voorgelegd aan het bestuur van het Waterschap "De Laakse Vaart". Het bestuur van genoemd waterschap heeft bij brief van 12 november 1970 bericht geen bezwaren te hebben tegen de uitvoering van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Tot slot is het plan in het kader van het vooroverleg bij brief van 20 november 1970 ter beoordeling voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie, subcommissie voor de gemeentelijke plannen, te 's-Hertogenbosch.

Genoemde Commissie heeft bij brief van 25 februari 1971 geadviseerd, rekening houdend met de gemaakte opmerkingen, het plan in procedure te brengen.

De Commissie achtte de projectie van woonbebouwing aan de oostgrens van het plan praematuur nu het tracé van de provinciale weg nog niet vastligt. Geadviseerd werd dan ook in overleg te treden met de provinciale waterstaat alvorens het plan in procedure te brengen en afhankelijk van de resultaten van het overleg met de provinciale waterstaat aan deze gronden al dan niet een woonbestemming te geven. De resultaten van dit overleg konden hun weerslag vinden in de toelichting op het plan. Ter voldoening aan de wens van de commissie is bij brief van 8 april 1971 het ontwerpplan toegezonden aan de heer Hoofdingenieur-Directeur van de Provinciale Waterstaat van Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch. Tevens is daarbij een tekening overgelegd met daarop aangegeven een ontwerp-tracé voor de provinciale weg, gedeelte Baai - Lage Banken. •

Daarbij is de navolgende toelichting gegeven:

"Naar onze mening wordt op deze wijze -ongeacht de definitieve

uitvoering van deze weg en de kruisingen van deze weg met de Concordialaan (gelijkvloers, viaduct in verlengde van provinciale weg, tunnel onder provinciale weg) en de Korte Brugstraat - een strook van voldoende breedte gereserveerd en kan de oostelijk geprojecteerde bungalowbouw gehandhaafd blijven. In dit verband merken wij nog op, dat de betreffende strook bungalowbouw als rendabele grond in de kostprijs-berekening is opgenomen, zulks in aansluiting op de herziene kostprijsberekening van het bestemmingsplan Baai - Lage Banken, welk plan is vastgesteld door de raad bij besluit van 25 juni 1962 en goedgekeurd door het College van Gedeputeerde Staten bij besluit van 17 juni 1964, G nr. 34173. De raad heeft bij besluit van 24 juni 1968 op basis van deze herziene kostprijsberekening de verkoop van de gronden aan ons college gedelegeerd en het College van Gedeputeerde Staten verleende daaraan de goedkeuring bij besluit van 28 augustus 1968, G nr. 324613".

Bij genoemde brief van 8 april 1971 werd tot slot verzocht te willen mededelen of de hiervoor omschreven zienswijze werd gedeeld, waarna het plan in procedure zou kunnen worden gebracht.

Tot op heden (medio september 1971) is op dit verzoek nog geen schriftelijk antwoord ontvangen. Aangezien het plan reeds in uitvoering is, is langer uitstellen van de vaststelling van het plan niet verantwoord. De bedoelde bungalow-strook is in het plan opgenomen omdat deze een voortzetting vormt van de reeds uitgevoerde bebouwing van deze strook en er naar onze mening een strook van voldoende breedte wordt gereserveerd voor de toekomstige provinciale weg.

Met betrekking tot de door de commissie gemaakte opmerkingen inzake de economische uitvoerbaarheid van het plan wordt het navolgende opgemerkt.

Het noordelijk plandeel, omsloten door de Arteziëlaan, de Baai, de Wouter Berthoutlaan en de Deken Koopmanslaan is - in samenspraak met de "Bouwonderneming Post N.V." te Tilburg, die dit plandeel voor het merendeel verwezenlijkt - in beperkte mate gewijzigd, zonder nadelige gevolgen voor de kostprijsberekening.

Een voorlopige nacalculatie met betrekking tot dit plandeel geeft het volgende beeld.

In de kostprijsberekening werd als verkoopopbrengst
geraamd

f 2.191.014,--

Tot op heden werd verkocht aan:

Onroerend goed Mij Delta Lloyd Etten-Leur i.o.

ggk.dd. 4 aug. 1971 G no.388.072 f 1.746.134,--

40 woningwetwoningen - 276.615,20

N.V. Ned.Combinatiebouw, Harderwijk - 110.187,91

Mevr. E. Zuiddijk-van Damme - 35.000,--

f 2.167.937,11

=====

Resteert te verkopen:

Bijzonder gebouw, groot 630 m2

2 percelen voor garagebouw,

groot 450 m2

Totaal: 1080 m2 opbrengst f 23.076,89

Zoals uit het vorenstaande blijkt, wordt de verkoopopbrengst volledig gehaald. Het bezwaar omtrent het al of niet verkopen van de grond voor garageboxen werd ondervangen door de hiervoor geraamde opbrengst om te slaan over de te verkopen ondergrond van de premiewoningen. De nog te verkopen percelen voor garagebouw kunnen thans in prijs worden verlaagd. De gemiddelde prijs van de huidige grondvoorraad bedraagt f 21,40 per m2.

Ook aan de bemerking inzake de weg tussen het sportterrein en de geprojecteerde woningbouw kan thans tegemoet gekomen worden.

Het hieruit voortvloeiende aandeel ad f 70.400,-- kan gedekt worden uit het rentevoordeel dat ontstaan is door de snelle realisatie van het bestemmingsplan.

Met betrekking tot de door de commissie gemaakte opmerkingen inzake de bij het plan behorende voorschriften het navolgende:

Artikel II, sub I, lid A Bij klasse EB, vrijstaande woningen (bungalows) is de bijbehorende tuin in de bestemming betrokken.

Artikel II, sub 10, lid A. Daarin is thans uitdrukkelijk bepaald, dat de bebouwing uitsluitend binnen de daarvoor op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken mag worden opgericht.

Artikel II, sub 15, lid B is negatief geredigeerd.

Artikel III, sub d is duidelijker geredigeerd.

Artikel III, sub e. Nu de geraamde opbrengst van de garagekavels (f 1.728,85 per kavel) voor het merendeel (98 kavels) is omgeslagen

op de voor woningbouw bestemde grond, (besluit Burgemeester en Wethouders, dd. 25 juni 1971 tot verkoop van + 32.213 m2 aan Onroerend Goed Maatschappij Delta Lloyd Etten-Leur, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 4 augustus 1971, G nr. 388.072) heeft deze vrijstellingsbevoegdheid geen financiële consequenties.

Deze vrijstellingsbevoegdheid is overigens noodzakelijk voor de inmiddels aan Bouwonderneming Post N.V. verleende bouwvergunning voor 184 woningen, 108 garage-bergingen en 76 bergingen, waarvoor Gedeputeerde Staten bij besluit van 21 juli 1971, G nr. 210662 de verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven, Op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, juncto art. 50, lid 8 van de Woningwet.

Artikel III, sub f. Regels omtrent de situering zijn opgenomen.

Artikel III, sub h. De zinsnede "of voor de realisering van een bouwplan" is geschrapt.

Artikel III, sub l. Aan de aangegeven bezwaren tegemoet gekomen.

Artikel IV, lid 2, sub c is geschrapt en lid d vernummerd tot c.

Artikel V. Aan de bezwaren is tegemoet gekomen.

Gemeente-secretarie Etten-Leur.

Afd. I Bureau Eigendommen en Ruimtelijke Ordening.

Bureau Stedebouw en Architectuur N.V.,
H.S. Bogaarts, architect H.B.O.,
Wilhelminaplein 20,
Eindhoven.

september 1971.

