

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

PARKLAAN-OOST

Afdeling ROB
Etten- Leur, 4 maart 2002

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

2. ALGEMENE ASPECTEN

- 2.1 De ligging en omvang van het plangebied
- 2.2 Deelgebieden
- 2.3 De geldende bestemmingsplannen
- 2.4 Bovengemeentelijke plannen
 - 2.4.1 Streekplan Noord-Brabant
 - 2.4.2 Uitwerkingsplan stadsregio Breda
 - 2.4.3 Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening
 - 2.4.4 Ontwerp streekplan juni 2001
 - 2.4.5 Lokatiebeleid/mobiliteit
- 2.5 Gemeentelijke plannen
 - 2.5.1 Hoofdcontourennota
 - 2.5.2 Parklaan-Visie
 - 2.5.3 Beleidsnota perifere detailhandel en Kantorenvisie Etten-Leur 2000-2010
 - 2.5.4 Gemeentelijk woningbouwbeleid
 - 2.5.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan
- 2.6 Inventarisatie
 - 2.6.1 Aanwezige bebouwing, gebruik van bebouwing en gronden
 - 2.6.2 Groen
 - 2.6.3 Cultuurhistorische- en archeologische waarden
 - 2.6.4 Verkeersstructuur

3 PROGRAMMA VAN EISEN

- 3.1 Perifere detailhandel
- 3.2 Kantoren
- 3.3 Groothandel
- 3.4 Woningbouw
- 3.5 Overige functies
 - 3.5.1 Ondersteunende facilitaire voorzieningen
 - 3.5.2 Functioondersteunende horeca
 - 3.5.3 Disco, sportieve- recreatieve- en overige “vrijtijds” functies
- 3.6 Parkeren
- 3.7 Fietsenstallingen

4. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

- 4.1 Algemeen
- 4.2 Parklaan
 - 4.2.1 Ruimte voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer
 - 4.2.2 Fiets
 - 4.2.3 Inrichtingsvisie rotondes, landmark oostzijde
- 4.3 Parkstaete

- 4.3.1 Omschrijving stedenbouwkundige opzet
- 4.3.2 Functioneel programma
- 4.4. Trivium
- 4.4.1 Omschrijving stedenbouwkundige opzet
- 4.4.2 Bouwhoogten
- 4.4.3 Architectuur
- 4.4.4 Functioneel programma
- 4.4.5 Verkeer
- 4.5 Oude Baan

5. MILIEUPARAGRAAF

- 5.1 Algemene nota Duurzaam Bouwen Etten-Leur
- 5.2 Flora en fauna
- 5.3 Landschap en bodem
 - 5.3.1 Landschap
 - 5.3.2 Bodem
 - 5.3.3 Bodemverontreiniging
- 5.4 Hindergrenzen aangrenzende functies
- 5.5 Waterhuishouding
 - 5.5.1 Algemeen
 - 5.5.2 Lokatiekeuze
 - 5.5.3 Waterpartijen
 - 5.5.4 Ontwatering en riolering
- 5.6 Verkeer en verkeerslawaaï
 - 5.6.1 Verkeersstructuur
 - 5.6.2 Verkeersintensiteiten
 - 5.6.3 Verkeerslawaaï
- 5.7 Duurzame inrichting en duurzaam bouwen
- 5.7 Ondergrondse transportleidingen

6. REALISERINGSASPECTEN

- 6.1 Tijdschema
- 6.2 Grondgebruik
- 6.3 Economische haalbaarheid

7. JURIDISCHE OPZET

- 7.1 Inleiding
- 7.2 Plankaart
- 7.3 Voorschriften

8. INSpraak EN OVERLEG

- 8.1 Inspraak
- 8.2 Overleg

Bijlage: overzicht nota's

1. INLEIDING

Als gevolg van de aanleg van een nieuwe rijksweg ten zuiden van het stedelijk gebied is het bestaande rijkswegtracé dwars door de gemeente vrijgekomen. In 1997 is reeds een visie gepresenteerd voor de herontwikkeling van de oude rijksweg en aangrenzende gronden, verder de Parklaan te noemen.

In de visie wordt o.a. uitgegaan van de herinrichting van grote delen van de weg tot een plaatselijke oost-west hoofdstructuurweg. Ter hoogte van het centrum vindt een totale herontwikkeling van de vrijkomende gronden plaats.

Het bestemmingsplan "Parklaan-Oost" geeft een planologische regeling voor het oostelijk deel van de oude rijksweg en de daaraan grenzende ruimten. Een ontwikkeling van deze ruimten ligt om diverse redenen voor de hand. Enerzijds om daarmee de gemeente op een kwalitatief hoogwaardige wijze af te kunnen ronden waarbij gelijktijdig ook de oostelijke entree tot de gemeente aantrekkelijk en representatief vorm kan worden gegeven. Anderzijds omdat juist ook via het benutten van de verschillende bestaande en ontstane (binnenstedelijke) ruimtes kan worden ingespeeld op de bestaande behoefte aan ruimte voor woningbouwontwikkeling en overige functies zoals detailhandel, kantoren etc.

In juni 2000 is de "Ontwikkelingsvisie Parklaan-Oost" gepresenteerd. Daarin zijn concrete voorstellen gedaan voor de ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige opzet van het plan. Eerdere voorstellen zijn daarin geactualiseerd en nader geconcretiseerd aan de hand van nieuwe inzichten. Inzichten die gebaseerd zijn op diverse aanvullende onderzoeken zijn verricht om helderheid te verschaffen ten aanzien van het te realiseren functionele programma. Dit programma is een belangrijk bepalende factor voor de stedenbouwkundige opzet van het plan.

2. ALGEMENE ASPECTEN

2.1 De ligging en omvang van het plangebied

Het plangebied omvat de gronden omsloten door de Bredaseweg, de zuidgrens van de wijk Het Hooghuis (ongeveer vanaf het oostelijk aansluitpunt), de Lage Vaartkant, de Bredaseweg (tot 650 meter ten oosten van de rotonde Lage Vaartkant), de nieuwe rijksweg tot aan de oostelijke afrit van de rijksweg, de restgronden tussen de afslag en het sportpark, de Oude Baan inclusief het direct ten zuiden daarvan gelegen parkeerterrein, de noordelijke grens van de wijk Hoge Neerstraat, het kruispunt Couperuslaan-Parklaan-Schoonhout inclusief de aansluiting met de Bredaseweg. Het plangebied is nader aangeduid op onderstaande overzichtstekening.

2.2 Deelgebieden

Het uiteindelijke plangebied Parklaan-Oost kan worden onderverdeeld in een aantal deelgebieden. De volgende gebieden zijn te onderscheiden:

- **Parklaan**

Het betreft het openbaar gebied van de Parklaan vanaf het Schoonhout/Couperuslaan tot aan de samenkomst met de nieuwe rijksweg. Het openbaar gebied is heringericht volgens een vastgesteld herinrichtingsplan waaronder de aanleg van een voetgangers-tunnel tussen de wijken Hoge Neerstraat en Het Hooghuis.

- **Oostpoort-Oost, verder Parkstaete te noemen**

Het betreft hierbij concreet de zone die wordt begrensd door de kantoorlocatie Oostpoort, de wijk Het Hooghuis, de Lage Vaartkant en de Parklaan.

- **Driehoek Hoge Vaartkant, verder Trivium te noemen**

Dit gebied betreft de gronden die liggen tussen of direct nabij de parallelweg oostelijk van de rotonde Lage Vaartkant, de nieuwe rijksweg, het oostelijk aansluitpunt en de Parklaan.

- **Oude Baan**

Het betreft de gronden die direct tussen de oostelijke afrit van de nieuwe rijksweg, de sportvelden en de Parklaan zijn gelegen. Bij dit gebied zijn tevens betrokken de direct aangrenzende parkeerplaatsen.

2.3 De geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied Parklaan-Oost gelden thans nog diverse bestemmingsplannen. Deze zijn indicatief nader aangeduid op onderstaande overzichtstekening. In het overzicht zijn tevens de geldende bestemmingen en de daarbij horende datums van vaststelling en goedkeuring aangeduid.

Gebiednummer	Naam bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad op	Goedgekeurd door GS	bestemming
1	Het Hooghuis	23-6-1980	17-3-1981/ KB 21-3-1984	Agrarisch
2	Aansluiting Schoonhout-Rijksweg 256	12-11-1984	28-3-1985	verkeersbestemming
3	Partieel plan Rijksweg e.o. wijziging II	1-5-1963	5-2-1964	wegen
4	Hooghuis Zuid	27-1-1992	15-5-1992	Fietspaden, kantoren en bedrijfsdoeleinden
5	Hoge Neerstraat	28-2-1994	25-8-1994	Verblijfsdoeleinden en groen
6	Rijksweg 58	6-3-1995	27-9-1995/ KB 3-10-1997	verkeersdoeleinden
7	Partiele herziening bestemmingsplan buitengebied	6-3-1995	27-9-1995/ KB 3-10-1997	Agrarische doeleinden
8	Bouwverordening			

2.4 BOVENGEMEENTELIJKE PLANNEN

2.4.1 Streekplan Noord-Brabant

Op 17 juli 1992 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant het Streekplan voor het grondgebied vastgesteld. Een van de uitgangspunten van het Streekplan is een versterkte verstedelijking binnen de stadsregio's ten gunste van het behoud van agrarische en natuurgebieden daarbuiten. Een van de regio's betreft de gemeente Breda met omringende gemeenten. Tezamen met Oosterhout en Etten-Leur vormt Breda het te verstedelijken gebied binnen de regio.

2.4.2 Uitwerkingsplan stadsregio Breda (1995)

In het uitwerkingsplan is aangegeven dat de stadsregio ruimte moet bieden voor velerlei regionale bedrijvigheid, uitbreiding van bestaande bedrijven, bedrijfsverplaatsingen, door groeiende bedrijvigheid en startende bedrijven. Bij het ontwikkelen van nieuwe bedrijvigheid dient zo goed mogelijk te worden aangesloten bij de potenties van elke locatie, dienen functies als wonen en werken liefst dicht bij elkaar te worden gebracht, dient de bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets te worden geoptimaliseerd en te worden gestreefd naar zuinig ruimtegebruik.

In het uitwerkingsplan is aangegeven dat een actieve functionele – en ruimtelijke ontwikkeling van de zone langs de oost-west as van de stadsregio belangrijk is voor het versterken van de stedelijke samenhang en kwaliteit op regionaal niveau. Het gebied Parklaan-Oost maakt onderdeel uit van de oost-west as.

2.4.3 Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening

In de Vijfde Nota wordt de aanzet gegeven voor een nieuw locatiebeleid met een brede doelstelling: een zodanige vestiging van bedrijven en voorzieningen dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de vitaliteit van stedelijke netwerken, de steden en dorpen. Er zijn diverse dimensies bij betrokken zoals economische ontwikkelingsmogelijkheden, de bereikbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van de leefomgeving.

2.4.4 Ontwerp Streekplan (juni 2001)

In het ontwerp Streekplan wordt de ruimtelijke visie van de provincie voor de toekomstige ontwikkeling van Brabant beschreven. De provincie zet haar streven naar geconcentreerde verstedelijking voort uitgaande van zogeheten stedelijke regio's. Deze stedelijke regio's kennen een gevarieerd aanbod van woon- en werkmilieus.

Daarnaast wordt het belang van zorgvuldig ruimtegebruik onderstreept, hetgeen o.a. te realiseren is door functies op een bepaalde locatie te combineren en compact (in hoogte en diepte) te bouwen. Het intensief benutten van de ruimte voorkomt en beperkt nieuw ruimtebeslag.

De economische groei dient binnen de stedelijke regio's te worden opgevangen. Het accent ligt daarbij op een duurzame inrichting van de bedrijventerreinen.

2.4.5 Lokatiebeleid/mobiliteit

In het rijksbeleid wordt rekening gehouden met de toename van de mobiliteit maar men wil de negatieve effecten daarvan beperken. De rol van het openbaar vervoer moet worden verbeterd.

Uitgangspunt vormt het principe om het juiste bedrijf op de juiste locatie in te passen.

Op grond van het tot op heden gevoerde mobiliteitsbeleid werd per locatie een bereikbaarheidsprofiel vastgesteld. Dit profiel geeft de bereikbaarheid van die locatie geeft de bereikbaarheid van die locatie aan per openbaar vervoer en auto. De directe ontsluiting van het plangebied Parklaan Oost via het oostelijk aansluitpunt van de rijksweg en de Parklaan, zorgt ervoor dat het gebied als zogeheten C-locatie kan worden aangeduid.

Echter de locatie heeft de potentie in zich om uit te groeien tot een zogeheten B-Locatie, zodra de geplande Hoogwaardig Openbaar Vervoerverbinding (HOV) tussen Oosterhout-Breda en Etten-Leur is gerealiseerd. In het kader van het mobiliteitsbeleid dient er aandacht te worden besteed aan goede fietsvoorzieningen, parkeerbeleid en vervoermanagement.

In het kader van de Vijfde Nota RO wordt voorgesteld om de indeling van locaties en het gebruik daarvan (parkeernormen, branchebeperkingen of minimale oppervlakten) te laten vervallen. Daarentegen worden de gemeenten primair verantwoordelijk voor het zodanig ontwikkelen en gebruiken van locaties voor bedrijven en voorzieningen dat optimaal recht wordt gedaan aan de drie dimensies van stedelijke vitaliteit: economische dynamiek, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Het streven is daarbij gericht op intensief ruimtegebruik. Een actief parkeerbeleid alsmede het stimuleren van inpandig of ondergronds parkeren bij bedrijfsgebouwen past in dit streven. Het locatiebeleid zal in het streekplan nader moeten worden uitgewerkt.

2.5 Gemeentelijke plannen

2.5.1 Hoofdcontourennota (maart 1993)

De Hoofdcontourennota (HCN) geeft een algemene visie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Etten-Leur voor de periode 1993-2008. In de HCN is aangegeven dat in het gebied Parkplan Oostpoort (bedoeld is daarbij de volledige zone aan de noordzijde van de Parklaan tot aan de Lage Vaartkant) ruimte zal worden geboden voor kantoren en de vestiging van niet milieuhinderlijke bedrijvigheid. Ten aanzien van de tegenover Oostpoort gelegen zone aan de zuidzijde van de Parklaan is in de HCN aangegeven, dat ook hier ruimte zal worden gereserveerd voor deze categorie bedrijven.

Voor het gebied tussen de afslag van de nieuwe rijksweg en de Hoge Vaartkant is aangegeven dat aldaar ruimte zal worden geboden voor kantoren of andersoortige vestigingen.

Ten aanzien van laatstgenoemd gebied wordt opgemerkt dat dit gebied bij uitstek de locatie is om Etten-Leur te profileren als plaats voor een mogelijke kantoorvestiging met name ook vanwege het feit dat deze locatie aansluit op de beoogde HOV richting Breda.

2.5.2 Parklaanvisie (juli 1997)

In de Parklaanvisie is een globaal idee gepresenteerd voor de herontwikkeling van de oude rijksweg en aangrenzende gronden. Uit deze visie kan worden afgeleid dat, vanwege ongunstige economische ontwikkelingen op dat moment, er voor (een deel van) de zone aan de noordzijde van de Parklaan vervolgens - in plaats van aan kantoren - gedacht is aan een invulling met woonfuncties. Voor het meest oostelijk gelegen deel van deze zone (tussen het oostelijk aansluitpunt van de rijksweg en de Lage Vaartkant) is daarbij gedacht aan ruimte voor commerciële functies met op de hoek Parklaan/Lage Vaartkant ruimte voor een representatief (bedrijfs)gebouw.

In visie was tevens voorzien in de aanleg van een parkeerruimte voor grote voertuigen. Inmiddels is hierin reeds voorzien door in het bestemmingsplan Vosdonk-West/Parklaan-West hiervoor ruimte op te nemen.

Ten aanzien van de driehoekige ruimte tussen het oostelijk aansluitpunt en de Hoge Vaartkant (verder Trivium te noemen) is in de Parklaanvisie benadrukt dat deze locatie vanwege de ligging buitengewone potenties in zich heeft voor de ontwikkeling van bijzondere functies. Daarbij is op dat moment gedacht aan een thematische invulling op het gebied van sport, recreatie en toerisme.

Gelijktijdig is daarbij echter aangegeven dat naar de feitelijke haalbaarheid van een dergelijk thema nog marktonderzoek zou worden verricht.

Los van deze functionele invulling is in de visie met name het belang van een invulling met een hoogwaardige uitstraling onderstreept. Water, groen, zichtlijnen en stedenbouwkundige accenten op de juiste plaatsen zijn belangrijke middelen waarmee dit kan worden bereikt. In de visie is tenslotte nog aangegeven dat het oostelijk gedeelte van deze driehoekige ruimte in samenhang met het westelijk deel kan worden ontwikkeld dan wel als een op zichzelf staand gebied.

2.5.3 Beleidsnota perifere detailhandel (augustus 2000) en Kantorenvisie Etten-Leur 2000-2010 (augustus 2000)

Naar de ruimtelijke en functionele invulling van Trivium is door bureau ZKA een onderzoek gedaan. Op basis van het onderzoek is een voorkeur uitgesproken voor een invulling van grootschalige detailhandel en andere voorzieningen volgens het zogeheten "Leisure" concept (oftewel het thema vrije tijdsbesteding met een mix van kopen, leren en ideeën opdoen).

Op basis van de resultaten van een nader markttechnisch onderzoek door bureau D & P en rekening houdend met landelijk en provinciaal beleid voor grootschalige detailhandel op perifere locaties is uiteindelijk de voorkeur gegeven aan een sterk thematische invulling volgens het thema "in en om het huis".

Omdat de resultaten van het onderzoek van D & P in breder verband moeten worden gezien is gekozen voor het opstellen van een algemene beleidsnota voor perifere detailhandel. Daarin is het gemeentelijk beleid beschreven, de wenselijkheid van concentratie en met name ook de kwantitatieve behoefte voor het deelgebied Trivium nader onderbouwd.

Gelijktijdig is in de Kantorenvisie Etten-Leur 2000-2010 de vraag en het beschikbare aanbod van kantoorruimte geanalyseerd en aangegeven dat daarbij een verdere concentratie van kantoren aan de oostzijde van de gemeente wordt voorgestaan. In de nota is uitgebreid onderbouwd dat het verdere afbouwen van Oostpoort (verder deelgebied Parkstaete te noemen) en het inpassen van kantoren in het deelgebied Trivium, daarbij het meest voor de hand ligt. Korthedshalve wordt verwezen naar de inhoud van de kantorenvisie.

Beide nota's vormen de basis voor een deel van het programma van eisen dat in hoofdstuk 3 wordt beschreven. Er wordt ook nader ingegaan op het beleid.

2.5.4 Gemeentelijk woningbouwbeleid

In het gemeentelijk volkshuisvestingsplan wordt als streven geformuleerd het bevorderen van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Omdat de voorraad nu nog wordt bepaald door rijenwoningen en goedkope woningen, zal de aandacht in de komende jaren meer uit dienen te gaan naar de duurdere sector. Andere speerpunten voor het beleid vormen de huisvesting van ouderen en jongeren. Beide doelgroepen stellen specifieke eisen

ten aanzien van de locatie. In het algemeen kan worden gesteld dat de meeste locaties binnen het plangebied Parklaan-Oost vanwege de ligging ten opzichte van de voorzieningen niet direct voldoen aan deze eisen. Woningbouw zal een bijdrage moeten leveren aan de evenwichtige wijkopbouw. In dat kader kan bijvoorbeeld eventuele woningbouw in het duurdere segment ten goede komen van het aanzien van de woonwijk Het Hooghuis.

Met betrekking tot het aantal te realiseren woningen binnen de periode 1995-2005 zijn met provincie en andere regiogemeenten concrete afspraken gemaakt. Etten-Leur mag in deze periode hooguit 3450 woningen bouwen. Daarbij is rekening gehouden met woningbouw in het plangebied Parklaan-Oost.

2.5.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Er is een Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) in voorbereiding. Dit plan moet leiden tot een meer geïntegreerd verkeer- en vervoerbeleid voor de gemeente en een daarop geënt programma voor de komende jaren.

In de laatste jaren zijn al veel nota's met betrekking tot verkeer en vervoer verschenen, zoals het fietsstructuurplan, een parkeernota en notities inzake duurzaam veilig.

Met betrekking tot het plangebied Parklaan-Oost zijn hierin uitgangspunten geformuleerd voor de optimalisering van het gemeentelijk fietspadenplan alsmede de duurzame inrichting van verblijfsgebieden (invoeren 30 km-regime).

In het GVVP zal aandacht worden besteed aan de gemeentelijke visie ten aanzien van vervoersmanagement. De gemeente kan daarin een stimulerende rol vervullen, maar de uitvoering is afhankelijk van de bereidheid van de bedrijven/werknemers om samen te reizen of van geboden diensten gebruik te maken.

2.6 Inventarisatie plangebied Parklaan-Oost

2.6.1 Aanwezige bebouwing, gebruik van de bebouwing, gebruik van de gronden

De oude rijksweg is inmiddels omgevormd tot de Parklaan. Daarbij blijft de oorspronkelijke verkeersfunctie behouden zij het dat de functie van de oude rijksweg als regionale verbindingsweg wordt omgevormd tot lokale hoofdweg.

Binnen het deelgebied Parkstaete is thans één agrarische woning met bijbehorende opstallen aanwezig en is de overige grond volledig in gebruik voor agrarische doeleinden. De betreffende strook grenst aan de noordzijde direct aan de woonwijk Het Hooghuis en aan de westzijde aan de in afronding zijnde kantoorzone Parkplan Oostpoort.

Binnen het deelgebied Trivium bevindt zich een 8-tal woningen, waarvan 3 aan de Bredaseweg en 5 woningen aan de Hoge Vaartkant.

Foto: Bestaande bebouwing aan de Hoge Vaartkant.

Binnen het gebied is op aan de Hoge Vaartkant een tuindersbedrijf gevestigd en is het belangrijkste gedeelte van de grond in het westelijk deel van Trivium in gebruik voor vollegrondsteelt.

Het oostelijk deel van Trivium is in gebruik als tuinen of paardenweide behorende bij de woningen aan de Hoge Vaartkant. Op de gronden direct oostelijk daarvan gelegen, buiten het plangebied, is een retentiebekken gerealiseerd welke voorziening noodzakelijk is ten behoeve van de opvang van water afkomstig van de rijksweg.

Binnen het deelgebied Oude Baan staan twee woningen. Het belangrijkste deel van de grond is thans in gebruik als opslagterrein met bijbehorende loods voor een ter plaatse gevestigd takel- en bergingsbedrijf. Aan de westzijde van de afrit naar de rijksweg is een benzineverkoopspunt met LPG gevestigd.

Foto: bestaande bebouwing aan de Oude Baan.

In het deelgebied Parklaan staan twee woningen, Bredaseweg 9 en 15, waarmee bij de ontwikkeling van het reconstructieplan Parklaan rekening is gehouden. De betreffende woningen worden gehandhaafd.

2.6.2 Groen

Op grond van een inventarisatie van het bestaande groen kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied een beperkt aantal bomen aanwezig is met een landschappelijke waarde. In hoofdstuk 5.2 wordt hier meer uitvoerig op ingegaan. Op onderstaande overzichtstekening is het resultaat van de inventarisatie nader uitgewerkt.

In het kader van het in uitvoering zijnde reconstructieplan voor de Parklaan wordt een duidelijke groenstructuur gerealiseerd, bestaande uit een fors groen bladerdak van bomen die in een vast ritme worden geplant. Daarmee wordt de landschappelijke waarde van deze centrale as optimaal versterkt.

2.6.3 Cultuurhistorische- en archeologische waarden

Het belang van behoud en het waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische waarde van landschappen is een doelstelling die in de provinciale beleidsnota's is neergelegd. Daartoe is o.a. door de provincie een cultuurhistorische waardenkaart vervaardigd waarop o.a. de weg Hoge Vaartkant en daaraan liggende bebouwing, als een historisch-landschappelijke of stedenbouwkundige lijn is aangeduid met een hoge waarde.

Als gevolg van de aanleg van de rijksweg A58 is deze lijn echter dusdanig verstoord dat bij de stedenbouwkundige invulling van het deelgebied Trivium, waarbinnen overigens een relatief klein gedeelte van deze weg is gelegen, hiermee geen rekening is gehouden. Binnen het plangebied komen geen woningen voor die als rijks- danwel gemeentelijk monument zijn aangeduid.

Op basis van de cultuurhistorische waardekaart van de provincie is tevens een indicatieve waardering (“midden”) aangegeven ten aanzien van het plangebied op archeologisch vlak. Mede op basis van een inmiddels door het bureau RAAP (uit Amsterdam) opgestelde archeologische verwachtingskaart voor het totale grondgebied van de gemeente en een aanvullende archeologische inventarisatie voor die delen van het plangebied waarvoor een bepaalde archeologische verwachting bestond, kan echter worden geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn voor de feitelijke aanwezigheid van archeologische resten of een cultuurhistorisch waardevol landschap. Als er al archeologische vindplaatsen in het gebied aanwezig zouden zijn geweest, dan zijn deze inmiddels verstoord door moderne landbouwtechnieken en eerder uitgevoerde bodemingrepen

2.6.4 Verkeersstructuur

Het volledige plangebied grenst direct aan de Parklaan. Vanaf de rijksweg is de Parklaan bereikbaar via het oostelijk aansluitpunt op de omgelegde rijksweg. In hoofdstuk 4.1. wordt nader ingegaan op de inrichting van de Parklaan en de daarbij gehanteerde ontwerp-uitgangspunten. De verschillende deelgebieden worden overigens allemaal ingericht als 30 km/zone.

Parkstaete

Het zuidelijk deel van het gebied Parkstaete wordt ontsloten via een afzonderlijke aansluiting die centraal tussen het oostelijk aansluitpunt en de Lage Vaartkant in komt te liggen. De verkeersintensiteiten in dit gedeelte van de Parklaan maken een dergelijke directe ontsluiting vanaf de Parklaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid, aanvaardbaar. Het noordelijk deel van Parkstaete is – volgens een eerder vastgesteld ontsluitingsprincipe – alleen op een indirecte wijze bereikbaar via de route Lage Vaartkant, de Nachtegaal en vervolgens via de (interne) wegenstructuur van wijk Het Hooghuis, en meer in het bijzonder de straten Zwaluw, Ooievaar en Vlaamse Gaai. Tussen het noordelijk en zuidelijk deel van dit deelgebied wordt bewust geen verbinding gerealiseerd.

Trivium

Het volledige gebied wordt toegankelijk gemaakt vanaf de rotonde Lage Vaartkant.

(Foto: ontsluiting Trivium vanaf rotonde Lage Vaartkant)

Oude Baan

Het deelgebied Oude Baan is thans alleen indirect bereikbaar is. Een directe ontsluiting van dit gebied vanaf de Parklaan is gelet op de verkeersintensiteiten op het gedeelte van de Parklaan tussen de Couperuslaan en het oostelijk aansluitpunt van de rijksweg en om reden van verkeersveiligheid minder gewenst.

Voor de indirecte ontsluiting van dit deelgebied zal gebruik moeten worden gemaakt van de wegenstructuur van de wijk Hoge Neerstraat.

Op een overzichtstekening zijn de ontsluitingsprincipes voor de verschillende deelgebieden nader in beeld gebracht.

3. PROGRAMMA VAN EISEN

Algemeen

In hoofdstuk 2 is aandacht besteed aan de diverse onderzoeken en beleidsnota's die ten grondslag hebben gelegen aan het functionele programma. Het programma is uitgesplitst naar de volgende onderdelen:

1. Perifere detailhandel
2. Kantoren (zakelijke dienstverlening)
3. Groothandel
4. Woningbouw
5. Overige functies
6. Parkeren
7. Duurzaamheid

3.1 Perifere detailhandel

In sommige branches in de detailhandel is er sprake van schaalvergroting. De bestaande winkelgebieden bieden daartoe vaak onvoldoende ruimte. Voorts zijn sommige detailhandelsvestigingen vanwege de aard minder goed ruimtelijk inpasbaar in deze winkelgebieden. De vestiging van detailhandel op perifere locaties biedt vaak een oplossing.

In de Etten-Leurse situatie bestaat voorts bij reeds perifeer gesitueerde detailhandelsvestigingen – op grond van diverse redenen - de wens om tot verplaatsing naar een andere locatie over te gaan. Zowel markttechnisch als ruimtelijk gezien verdient het de voorkeur om te komen tot bundeling van deze vestigingen op één perifere locaties

Ten aanzien van perifere detailhandel wordt in planologisch opzicht zowel landelijk, provinciaal als lokaal een specifiek ruimtelijk beleid gevoerd. Dit beleid is omschreven in de "Beleidsnota perifere detailhandel Etten-Leur".

In de nota wordt tevens uitvoerig ingegaan op de kwantitatieve behoefte in Etten-Leur voor onder andere bouwmarkten, tuincentra en meubel- en woninginrichting in samenhang met diverse marktpotenties.

Er wordt uiteindelijk gekozen voor een op de regionale marktgerichte ontwikkeling van de detailhandel waarbij wordt ingezet op een sterk thematische invulling binnen het thema 'in en om het huis'.

De vestiging van andersoortige grootschalige detailhandelsactiviteiten (zoals sportartikelen, rijwielspeciaalzaken etc.) op perifere locaties wordt gelet op landelijk en provinciaal beleid en regionale afstemming, niet voorgestaan. In de nota "Perifere detailhandel" is als uitgangspunt opgenomen dat de minimale omvang van bouwmarkten en tuincentra tenminste 1.500 m² bvo dient te bedragen; voor detailhandelsvestigingen in de meubel- en woninginrichting geldt een minimum omvang van 1.000 m² bvo.

Rekening houdend met enerzijds de ruimtebehoefte en anderzijds de gewenste concentratie komt alleen de locatie Trivium voor ontwikkeling als perifere detailhandelslocatie in aanmerking.

In het plangebied is ruimte opgenomen voor ca. 20.000 m² bvo voor meubel- en woninginrichting en 5000 m² bvo voor een bouwmarkt (verplaatsing lokale aanbieder). Ruimtelijk kan een tweede bouwmarkt of een tuincentrum in het plangebied worden ingepast, zij het dat alleen aan de orde is bij verplaatsing van een lokale vestiging of extra distributieve ruimte.

3.2 Kantoren (zakelijke dienstverlening)

In de nota "Kantorenvisie Etten-Leur 2000-2010" (vastgesteld d.d. 4 september 2000) is het kantorenbeleid van de gemeente verwoord en is gelijktijdig de vraag en het beschikbare aanbod van kantoorruimte geanalyseerd.

Als algemene beleidsdoelstelling is in de nota opgenomen dat Etten-Leur uitgaat van een complementaire rol ten opzichte van Breda. Dit houdt in dat hoofdzakelijk wordt geopereerd op de lokale en regionale markt voor kleinschalige kantooractiviteiten. Ook qua prijspeil zal worden uitgegaan van deze aanvullende rol ten opzichte van Breda.

Behoudens huurcomplexen zal het aanbod, gelet op de daaraan bestaande behoefte, voornamelijk zijn gericht op koop. De behoefte bestaat daarbij voornamelijk aan kantoren tussen de 500 m² en 1.500 m². Incidenteel zal er vraag zijn naar een kantoor met een grotere oppervlakte. Gedacht dient daarbij dan te worden aan lokale kandidaten of kandidaten van elders die vanwege het ontbreken van geschikte ruimte in Breda daar niet terecht kunnen.

In de nota is vastgesteld dat binnen de planperiode tot 2010, er binnen de gemeente een totale behoefte van 17.500 m² aan extra kantoorruimte is. Het gaat daarbij om de behoefte aan kantoorruimte bovenop de reeds beschikbare kantoorruimte zoals die op grond van geldende bestemmingsplannen (Oostpoort/Centrumplan) aanwezig is of kan worden gerealiseerd. Ten opzichte van september 2000 is de uitgifte versneld waardoor er extra ruimte beschikbaar (ca. 2500 m²) komt.

Gelet op de gemiddelde afname van kantoorruimte in de afgelopen jaren en met in acht name van de soort kantoorruimte zoals die elders binnen de gemeente in de komende jaren gerealiseerd gaat worden (met name in de huursector), is een gefaseerde uitgifte van extra kantoorruimte binnen de planperiode realistisch en noodzakelijk.

Behoudens zelfstandige kantoorruimte zal er wellicht behoefte zijn om in combinatie met andersoortige voorzieningen hieraan gekoppelde kantoorfuncties onder te brengen.

De hiervoor benodigde oppervlakte is niet in de behoefte-raming meegenomen.

Om de extra behoefte aan kantoorruimte op te kunnen vangen is naar een geschikte locatie gezocht. De keuze is uiteindelijk uitgegaan naar de uitbreiding van Oostpoort en een keuze voor een concentratie van kantoren aan de oostzijde van de gemeente.

Samenvattend kan op basis van de nota het volgende worden geconcludeerd:

1. De afbouw van Oostpoort in de vorm van *Parkstaete*, waarin wordt gekozen voor een combinatie van kantoren en woningbouw, betekent een verdere concentratie van zakelijke dienstverlening, hetgeen belangrijk is om de totale uitstraling en positie van deze kantoorzone te versterken. In het plandeel Parkstaete kan ruimtelijk rekening worden gehouden met maximaal 5.500 m² bvo voor kantoren. Er wordt uitgegaan van een marktconforme ontwikkeling zowel gericht op het koop- en het huursegment.

2. Het resterende deel van de berekende kantoorbehoefte (zijnde 15.000 m² bvo) kan zowel vanwege de gunstige ligging als vanwege het streven naar een verdere concentratie van de zakelijke dienstverlening, het beste worden opgevangen op de locatie Trivium. Ook op deze locatie dient gelet op de huidige marktsituatie uit te worden gegaan van een gefaseerde uitgifte en een evenredige verdeling over de huur en koopsector.

In vergelijking van de situatie ten tijde van de vaststelling van de Kantorenvisie is er sprake van een ruimere vraag naar kantoorruimte. In plaats van een gemiddeld afzet per van ongeveer 2000 m² bvo laat de markt een tendens van ruim 3.000 m² per jaar zien. Als gevolg is er sprake van een versnelde ontwikkeling en is er eerder ruimte noodzakelijk om de vraag voor de komende periode te kunnen opvangen. Het is uit planologisch oogpunt geweest rekening te houden met uitbreiding van het kantoorareaal in Trivium met ongeveer 5.000 m². Het benutten van deze extra capaciteit is alleen aan de orde indien dit ruimtelijk mogelijk is en als – met inachtneming van de algemene doelstelling – daartoe markttechnisch ruimte voor is.

(Foto: de opzet van Oostpoort ligt ook in Parkstaete voor de hand)

3.3 Groothandel

Etten-Leur kent al vanaf begin jaren '50 een regionale werkgelegenheidsfunctie. Met name het bedrijventerrein Vosdonk is daarvan een belangrijke exponent.

In de afgelopen jaren is echter duidelijk een verschuiving in soort werkgelegenheid waarneembaar. Enerzijds is er nog een duidelijke behoefte aan een bedrijventerrein zoals Vosdonk, doch anderzijds is er steeds grotere behoefte aan locaties die meer gericht zijn op de zakelijke dienstverlening. Een doelgroep die hier sterk aan is gelieerd is hoogwaardige groothandel. Door de industriële omgeving voelen dergelijke bedrijven zich vaak minder goed thuis tussen transport- en productiebedrijven en vestigen zij zich liever in de omgeving van kantoorvestigingen. Vandaar dat het gewenst is om in het bestemmingsplan Parklaan-Oost de mogelijkheid op te nemen dat naast kantoorvestigingen ook hoogwaardige groothandelbedrijven zich kunnen vestigen. Het gaat daarbij vooral om bedrijven in milieucategorie 2 waarbij concreet gedacht dient te worden aan de opslag van hoogwaardige, luxieuze kleinschalige goederen waarbij bovendien een redelijk percentage van de bebouwing voor kantoordoeleinden kan worden benut.

Gelet op de vergelijkbare aard van de activiteiten, uitgaande van een goede situering van beide functies binnen een zelfde omgeving en uitgaande van een juiste verhouding (2:1), is een combinatie tussen groothandel en kantoren alleszins acceptabel. Door de toevoeging van deze doelgroep wordt goed ingespeeld op de behoefte van de markt.

Een verdeling van de geraamde behoefte aan de functie groothandel over de deelgebieden Parkstaete en Trivium is daarbij reëel. Met in acht name van de ruimtelijke mogelijkheden binnen beide deelgebieden is het reëel om in de visie uit te gaan van het opnemen van maximaal 3.000 m² bvo in het gebied Parkstaete en 6.250 m² bvo in het gebied Trivium.

3.4 Woningbouw

Reeds in de Parklaanvisie is aangegeven dat het gewenst is om de zone die grenst aan de wijk Het Hooghuis op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze af te ronden. Het ligt daarbij voor de hand om de structuur die daarbij is gekozen in Parkplan Oostpoort, namelijk een combinatie van kantoren met woningen, verder door te zetten.

Op basis van een zorgvuldige verkavelingopzet kan een goede woonkwaliteit worden gewaarborgd waarbij een fysieke scheiding met de kantorenzone noodzakelijk blijft.

Ten aanzien van het totaal aantal woningen dat mag worden gebouwd is, mede gelet op de aard van de bestaande omgeving, het inpassen van vrijstaande of dubbele woningen gewenst. Uitgaande van een verkaveling die aansluit op de bestaande omgeving zijn daarbij maximaal 34 woningen realiseerbaar (zie ook paragraaf 2.5; gemeentelijk woningbouwbeleid).

3.5 Overige functies

3.5.1 (Ondersteunende) Facilitaire voorzieningen

In het kader van de regionale werkgelegenheidsfunctie van Etten-Leur moet in toenemende mate rekening worden gehouden met het reserveren van ruimten voor de vestiging van ondersteunende facilitaire voorzieningen. Er moet daarbij onder andere worden gedacht aan de mogelijkheden voor nachtverblijf, training of kinderopvang (met name ook voor werknemers van de verschillende bedrijven).

De omvang van het bedrijventerrein Vosdonk en de uitbouw van de kantorenlocatie aan de oostzijde laten duidelijk een vraag zien naar dit soort activiteiten. Een vraag die in toekomst alleen nog maar zal toenemen.

Vanuit het bedrijfsleven bestaat al geruime tijd de wens in Etten-Leur een hoogwaardige hotelaccommodatie voor eigen personeel en relaties te krijgen. Met name internationaal georiënteerde bedrijven krijgen regelmatig directeurs van moeder- en/of zusterbedrijven op bezoek en constateren dan dat het lastig is om onderdak voor deze mensen te vinden.

De beide hotels in het centrum behoren tot het niveau 2-3 sterren, zijn op zich representatief, doch zitten voor de beoogde doelgroep in een (te) laag segment. Voor die doelgroep is behoefte aan een viersterrenniveau.

Een reservering in het parkplan Oostpoort voor een hotel is enkele jaren geleden – na gebrek aan belangstelling – opgegeven. Ook de mogelijkheid in het centrumplan wordt door de combinatie BVR/Matser/HBG niet benut.

Zonder zich thans vast te leggen op de daadwerkelijke ontwikkeling, is het gewenst met de mogelijkheid van een viersterrenhotel rekening te houden. Een locatie in het plan Parklaan-Oost heeft de voorkeur. Een hotel kan een bijdrage leveren aan de beoogde hoogwaardige uitstraling.

Een ander aspect vormt de wens/noodzaak personeel regelmatig te scholen. Een tendens is dat dit wordt uitbesteed en plaatsvindt buiten het bedrijf. Ook voor dit soort voorzieningen zou ruimte moeten worden geboden. Een representatieve locatie is daarbij uitgangspunt. Om die reden wordt er voor gekozen om vestiging van zo'n voorziening aan de oostentree van de gemeente eveneens mogelijk te maken.

In toenemende mate is er bijvoorbeeld in de gezondheidszorg en welzijnsector sprake van schaalvergroting. Het ruimtegebruik is daarmee minder makkelijk in te passen in bestaand stedelijk gebied. Om toch goede locaties te kunnen aanbieden wordt in de plandelen Parcstaete en Trivium de bouw van dit soort voorzieningen mogelijk gemaakt.

3.5.2 Functieondersteunende horeca

Om de verblijfskwaliteit binnen het plangebied te veraangename en om gelijktijdig faciliteiten te bieden aan personeel dat werkzaam is bij de verschillende bedrijven, is het gewenst om ruimte te reserveren voor het inpassen van functieondersteunende horecavoorzieningen. Gelet op de voorgestane invulling van het gebied Trivium (zie verderop) ligt het inpassen van een dergelijke functie in dit deelgebied het meest voor de hand. De maximale oppervlakte van de horeca is bepaald op 1500 m², te realiseren in meerdere vestigingen.

Vanwege de ligging nabij de rijksweg wordt o.a. gedacht aan de vestiging van een drive in fastfoodrestaurant.

3.5.3 Disco, sportieve- recreatieve- en overige “vrijetijds” functies

Disco

Mede op basis van de toekomstverkenning “Etten-Leur in meervoud” kan de conclusie worden getrokken dat een belangrijk deel van de bevolking en met name de jeugd, het ontbreken van een disco binnen de gemeente thans als een gemis ervaart. Gelet op het gemeentelijk streven om een diversiteit aan horecafuncties binnen de gemeentegrens aan te bieden en alle voor- en nadelen van een dergelijke voorziening tegen elkaar afwegend, past daarin het creëren van de mogelijkheid voor de vestiging van een disco binnen de gemeente.

Naast het voordeel dat via zo'n functie een deel van de jeugd aan de eigen plaats kan worden gebonden heeft een disco als belangrijk nadeel de eventuele overlast naar de omgeving toe, welke met name kan ontstaan bij het gezamenlijk verlaten van de disco door bezoekers.

Om de dreigende overlast zoveel als mogelijk te voorkomen is het noodzakelijk om vooraf een pakket aan randvoorwaarden te formuleren waaraan zo'n voorziening persé dient te voldoen. Het betreft daarbij zowel (steden)bouwkundige-, milieutechnische- als privaatrechtelijke voorwaarden.

Bij het zoeken van een geschikte locatie hebben de volgende criteria als uitgangspunt gediend:

- a. een goede stedenbouwkundige inpassing qua ruimtebeslag (gebouwen en parkeren);
- b. een goede, directe en verkeersveilige bereikbaarheid van de disco voor fietser en gemotoriseerd verkeer.

Op basis van deze criteria wordt geconcludeerd dat het inpassen van een disco aan de oostzijde van de gemeente het meest optimaal is. De locatie Trivium biedt daarbij goede mogelijkheden om zo'n functie op een verantwoorde wijze in te passen. Functies als een dansschool en partycentrum zijn daarmee goed te combineren. Er dient vanzelfsprekend een zorgvuldige afstemming plaats te vinden met de overige functies die uiteindelijk in dit gebied worden ingepast. Indien daadwerkelijk tot realisering van een disco wordt overgegaan zullen te zijner tijd vanzelfsprekend nog bouwkundige maatregelen noodzakelijk zijn, zullen er afspraken moeten worden gemaakt met de toekomstige exploitant (m.b.t. openingsdagen en -tijden, pasjesregeling voor bezoekers, het organiseren van transport per (mini) bus van en naar de disco) en zijn tenslotte maatregelen noodzakelijk gericht op het handhaven van de openbare orde.

Sportieve-, recreatieve- en overige "vrijetijds"functies

Op basis van de gehouden onderzoeken (zie rapport ZKA) kan worden geconcludeerd dat de behoefte aan extra ruimtes voor het kunnen uitoefenen van meer individueel gerichte sporten of andere vormen van ontspanning binnen de gemeente, nadrukkelijk aanwezig is. Gedacht dient daarbij te worden aan functies als sauna, fitness, squash, een health- en beautycentre, binnenspeeltuin, klimwand etc. Mede in relatie tot de reeds bestaande sport- en recreatiefuncties aan de oostzijde van de gemeente, en meer in het bijzonder de sport velden aan de Hoge Neerstraat, de speeltuin, het restaurant, achten wij het realistisch om aan de oostzijde van de gemeente ruimte te creëren voor aanvullende voorzieningen op sportief-, recreatief – en vrijetijdsgebied.

De plandelen Oude Baan en Trivium bieden daartoe een goede optie.

3.6. Parkeren

Bij het te realiseren programma dient rekening te worden gehouden met de parkeernormen zoals die in relatie tot de verschillende functies vanuit het ASVV voortvloeien en gebaseerd op het bereikbaarheidsprofiel van de verschillende deelgebieden.

Als uitgangspunt bij de planontwikkeling geldt bovendien dat bij het bepalen van de uiteindelijke parkeercapaciteit deze in de betreffende deelgebieden wordt opgevangen, waar mogelijk ondergronds of onder de bebouwing wordt gerealiseerd en dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen zo veel als mogelijk wordt gestimuleerd. Een dergelijk dubbelgebruik is zeer wel mogelijk bij een eventuele combinatie van functies.

De verschillende functies roepen namelijk op verschillende momenten parkeerbehoefte op. Immers de behoefte aan parkeren bij kantoren (tijdens kantooruren) wijkt af van de momenten waarop er parkeerbehoefte is bij grootschalige detailhandel, disco/sport- en ontspanning (weekend –avonduren), of een hotelfunctie.

De volgende parkeernormen worden gehanteerd:

wonen:	1.5. pp per woning (waarvan 1 op eigen terrein)
meubeldetailhandel:	1.6 pp per 100 m ² bvo
kantoren:	2 pp per 100 m ² bvo
bouwmarkt:	2.2 pp per 100 m ² bvo
tuincentrum:	2 pp per 100 m ² bvo
restaurant:	1.5 pp per 100 m ² bvo
hotel:	1.5 pp per kamer
discotheek:	6 pp per 100 m ² bvo
sauna/fitness/overige	2 pp per 100 m ² bvo

Voor wat betreft de feitelijke vormgeving van de parkeercapaciteit, welke in openbaar gebied danwel anderszins centraal opgevangen dient te worden, geldt daarbij als uitgangspunt dat gestreefd wordt naar een zo groen en aantrekkelijk mogelijke inrichting van de parkeervoorziening.

3.7 Fietsenstallingen

In de diverse te realiseren gebouwen danwel op het bij de gebouwen behorende percelen dient rekening te worden gehouden met voldoende stallingsruimte voor fietsen.

De aanwezigheid van kwalitatief goede stallingsruimte bij dergelijke gebouwen is van belang vanuit het eerder geformuleerde mobiliteitsbeleid en meer in het bijzonder omdat daarmee een bijdrage kan worden geleverd in het terugdringen van het niet noodzakelijk autogebruik. Onder verwijzing naar de inhoud van het bouwbesluit dient daarbij rekening te worden gehouden met een oppervlakte van tenminste 2 % van het totale gebruiksoppervlakte van een gebouw.

Daarnaast zullen er fietsenstallingen worden gerealiseerd in de directe nabijheid van de haltelocaties voor (hoogwaardig) openbaar vervoer. De locaties daarvan zullen nog nader worden bepaald (zie 4.2).

4. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

4.1. Algemeen

Bij het ontwikkelen van de stedenbouwkundige opzet heeft als uitgangspunt gediend dat vanuit de richting Breda het zicht op de kerktorens in het centrum wordt gerespecteerd en het groen van de Parklaan als centraal en verbindend element zoveel mogelijk in oostelijke richting wordt doorgezet en wordt versterkt. Hierdoor wordt gegarandeerd dat aan de oostzijde van de gemeente een representatieve entree kan worden gerealiseerd, waarbij gelijktijdig de specifieke herkenbaarheid van Etten-Leur gerespecteerd wordt. Vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van de rijksweg is een versterking van de herkenbaarheid gewenst. Een belangrijk deel van Etten-Leur ligt namelijk – vanaf de rijksweg gezien – verscholen achter de geluidwal. De hierdoor ontstane afzijdige ligging van Etten-Leur vormt een bedreiging voor de herkenbaarheid van Etten-Leur en kan in het uiterste geval gevolgen hebben voor het lokaal economisch functioneren.

Door middel van bouwkundige accenten op zichtlocaties wordt de herkenbaarheid vergroot. Vanwege de geluidwal en de verdiepte ligging van de rijksweg is een fors hoogte-accent aan de uiterste zuid-westzijde van het gebied Trivium nadrukkelijk gewenst.

De accenten aan de oostzijde (nabij de rotonde Lage Vaartkant) vormen als het ware een poort, met de Parklaan als groene ader er tussenin.

Via het realiseren van gebouwen met een bijzondere architectuur, het stimuleren van meerzijdig ruimtegebruik, een aantrekkelijk inrichting van de buitenruimte (bestaande uit o.a. forse waterpartijen, groen) en de voorgestane functionele (= thematische) invulling van het gebied, wordt de juiste mix gevonden waarmee de voorgestane hoogwaardige invulling van het gebied tot zijn recht komt. Daarmee krijgt het gebied zeker ook regionale aantrekkingskracht.

Voor wat betreft de functionele invulling wordt bewust gestreefd naar een concentratie van gelijksoortige activiteiten waardoor enerzijds een versnippering van dergelijke activiteiten elders binnen de gemeente kan worden tegengegaan en anderzijds het stedenbouwkundige concept kan worden versterkt.

4.2 Parklaan

Foto: de Parklaan in aanleg

Het volledige plangebied Parklaan-Oost grenst direct aan de Parklaan. Vanaf de rijksweg is de Parklaan bereikbaar via het oostelijk aansluitpunt op de omgelegde rijksweg.

Belangrijk uitgangspunt bij het inrichtingsplan van de Parklaan is een duurzaam veilige inrichting waarbij de verschillende verkeerscategorieën fysiek van elkaar worden gescheiden. De uitwisseling van verkeer vindt daarbij alleen plaats op de verschillende kruispunten, die als rotonde worden uitgevoerd. Ter plaatse van het oostelijk aansluitpunt op de rijksweg is een kruispunt gerealiseerd dat met verkeerslichten wordt beveiligd.

Met in acht name van de uitgangspunten voor het inrichtingsplan van de Parklaan, worden de verschillende woongebieden, de wijken Hoge Neerstraat (inclusief de Oude Baan) en Het Hooghuis, niet rechtstreeks vanaf de Parklaan ontsloten. Deze woongebieden zijn daarmee alleen op een indirecte wijze bereikbaar. De Parklaan wordt (gefaseerd) een weg met gescheiden rijbanen en wordt ingericht als een weg met 2x2 rijstroken (voor zover binnen de plangrens gelegen) en voor het overige deel als een weg met 2x1 rijstrook. De keuze voor een onderscheid in aantal rijstroken is met name ingegeven door de (te verwachten) verkeersintensiteiten op de verschillende delen (zie paragraaf 5.6)

Het profiel voor de Parklaan voor zover gelegen binnen het plangebied is nader uitgewerkt op onderstaand dwarsprofiel.

Langs het noordelijk deel van de Parklaan, tussen Schoonhout en het oostelijk aansluitpunt van de rijksweg, ligt een parallelweg welke fungeert als indirecte ontsluiting voor de ter plaatse aanwezige kantoren in Parkplan Oostpoort. Bij de opzet van Parkplan Oostpoort is namelijk een bewuste scheiding gemaakt tussen de ontsluiting van deze kantoorfuncties en het daarachter liggende woongebied. Met name om daarmee het woongebied niet te confronteren met verkeer dat is bestemd voor de kantoorfuncties.

Overeenkomstig dit principe dient ook ten aanzien van het deelgebied Parkstaete een dergelijke scheiding te worden gemaakt. Een directe (centrale) ontsluiting van de kantoren in het oostelijke deel van de Parklaan is daarbij met in acht name van de geprognosticeerde verkeersintensiteiten echter wel mogelijk.

Foto: Parklaan met gescheiden rijbanen

4.2.1 Ruimte voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV)

Uitgangspunt voor de gemeente Etten-Leur is en blijft dat de HOV verbinding vanuit het centrum van de gemeente Breda, via de A58, het oostelijk aansluitpunt van de nieuwe rijksweg en vervolgens via de Parklaan direct naar het nieuwe centrale busstation in het centrum van de gemeente wordt geleid. Daarmee wordt een directe, snelle en hoogwaardige “hart op hart”- verbinding voor openbaar vervoer gerealiseerd.

Gezien de beperkte loopafstand en bestaande fietsvoorzieningen tussen het centraal busstation en het NS station (750 meter) maar juist ook vanwege de zeer beperkte vervoersrelatie die tussen beide locaties bestaat, ligt een verdere uitbouw van de HOV route in de richting van het NS Station niet direct in de rede.

Zowel in het uitgevoerde plan voor de rijksweg (en meer in het bijzonder binnen de inrichting van het oostelijk aansluitpunt op de rijksweg) als binnen de inrichting van het uit te voeren reconstructieplan voor de Parklaan en het centrumplan, is ruimtelijk en deels feitelijk reeds rekening gehouden met een optimale inpassing van hoogwaardig openbaar op bedoeld tracégedeelte. Zo is ter plaatse van het oostelijk aansluitpunt op de Parklaan een klein deel vrije busbaan gerealiseerd. De betreffende verkeersregelinstallatie op de kruising met de Parklaan is bovendien reeds voorzien van VETAG waardoor bussen prioriteit krijgen in de verkeersafwikkeling.

Daarnaast kan worden vastgesteld dat het gedeelte van de Parklaan tussen het oostelijk aansluitpunt en de Couperuslaan uitgevoerd wordt als een weg met 2 x 2 rijstroken waarvan afhankelijk van de blijvende behoefte één rijstrook danwel de groene middenberm, exclusief door de bus kan worden benut.

Binnen het overige deel van de Parklaan, vanaf de Couperuslaan tot aan de centrale bus halte kan eveneens binnen de centrale groenstrook ruimte worden gevonden voor de exclusieve inpassing van een vrije busbaan.

Bij de inrichting van het centrale busstation wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het inpassen van voldoende en goed uitgeruste halteplaatsen voor HOV.

De verschillende kruispunten van de Parklaan worden als rotonde vormgegeven, waarbij deze rotondes (vooralsnog) met één rijstrook worden uitgevoerd. Ook bij deze rotondes is echter ruimtelijk rekening gehouden met het (aan de binnenzijde) aanleggen van een extra rijstrook in geval dit vanwege capaciteitsoverwegingen danwel ten behoeve van HOV noodzakelijk is.

In overleg tussen Rijk, Provincie en de 3 betrokken gemeenten wordt het HOV gedeelte op Etten-Leurs grondgebied in de komende periode nader uitgewerkt, waarbij de insteek vanuit de gemeente Etten-Leur is om dit deel vooruitlopend op het HOV gedeelte tussen Breda en Oosterhout reeds gerealiseerd te hebben.

Zodra gerealiseerd wordt het betreffende deel dan direct al functioneel voor de reguliere buslijnen en is het de bedoeling de streeklijnvoering binnen de gemeente daarop aan te passen.

Bij de nadere uitwerking zal vanzelfsprekend aandacht worden besteed aan de exacte locatie en (hoogwaardige) inrichting van halteplaatsen langs het tracé van de Parklaan (strategische ligging in verband met een optimale ontsluiting van de verschillende deelgebieden).

4.2.2 Fiets

Langs het volledige tracé van de Parklaan wordt tenslotte voorzien in nieuwe vrijliggende fietspaden, waarmee gelijktijdig een goede aansluiting wordt gerealiseerd op de reeds bestaande of geplande fietspaden binnen de gemeente. In dat verband wordt gewezen op de vrijliggende fietspaden langs de volledige Parklaan en – op termijn – langs de Lage Vaartkant.

In het kader van het reconstructieplan voor de Parklaan wordt bovendien tussen de gebieden Het Hooghuis en Hoge Neerstraat een ongelijkvloerse fietsverbinding gerealiseerd in de vorm van fiets- en voetgangerstunnel. De veilige bereikbaarheid vanuit het stedelijk gebied van fietsaantrekkelijke voorzieningen als het sportcomplex, recreatievoorzieningen en de Scholengemeenschap, wordt daarmee gegarandeerd.

4.2.3 Inrichtingsvisie rotondes, landmark oostzijde

Op een 6 tal plaatsen wordt binnen het ontwerp van de Parklaan rekening gehouden met de aanleg van rotondes. Binnen het plangebied Parklaan-Oost komen 2 rotondes te liggen. Het betreft daarbij de rotonde Parklaan-Couperuslaan-Schoonhout en de rotonde Parklaan-Lage Vaartkant-Hoge Vaartkant.

Alhoewel deze rotondes een belangrijke functie krijgen in de verkeersafwikkeling is het daarnaast de bedoeling dat deze rotondes beeldbepalende plekken binnen de gemeente gaan worden. Afhankelijk van de ligging en omvang van de verschillende rotondes kan dit worden bereikt via specifieke inrichtingsmaatregelen, het aanbrengen van kunstobjecten, , lichtkunst, groen etc. op of direct nabij de rotondes. Daarmee moet enerzijds een individuele herkenbaarheid ontstaan doch anderzijds een onderlinge afstemming worden bereikt tussen de inrichting van de verschillende rotondes.

In een afzonderlijke notitie (Voorstel inrichting rotondes Etten-Leur, maart 2000) is ten aanzien van de rotonde Parklaan-Couperuslaan-Schoonhout bepaald dat op deze locatie juist een versterking van de groene hoofdstructuur gewenst is. Daarbij dient bij de nadere uitwerking een goede afstemming plaats te vinden met de bestaande parkachtige omgeving. Ten aanzien van de rotonde Lage Vaartkant is gesteld dat deze een beëindiging van de Parklaan vormt. Gekozen dient daarbij voor een groene inrichting van de rotonde waarbij dan wel het zicht op het oostelijk daarvan gelegen beekdal behouden blijft.

4.3 Parkstaete

4.3.1 Omschrijving stedenbouwkundige opzet

De bestaande kantorenzone van Parklaan -Oost is dusdanig opgebouwd dat op logische plekken de kantoorgebouwen zowel qua massa als qua verschijningsvorm, er duidelijk uitspringen. Gekozen is daarbij voor accenten op de beide hoeken en in het middengedeelte van deze zone. Hierdoor ontstaat een bepaald ritme dat logischerwijs verder in oostelijke richting doorgezet kan worden.

Dit betekent dat op de hoek van de Parklaan en Lage Vaartkant er een stedenbouwkundig accent moet komen. Dit is ook in overeenstemming met de stedenbouwkundige wens hier een bebouwingsaccent op te nemen ter vergroting van de herkenbaarheid. Qua hoogte moet dit gebouw 18 à 20 meter hoog zijn, en een zeker evenwicht gaan vormen met het gebouw dat aan de overzijde van de Parklaan (nabij de rotonde in het gebied Trivium), gerealiseerd zal worden. De overige kantoorgebouwen dienen van een bescheidener formaat te zijn, ca. 3 lagen met een eventuele opbouw. Alle kantoorgebouwen komen als het ware “in” het water te staan.

Aan de achterzijde van de kantorenzone resteert een gebied dat zich leent voor woningbouw. Deze woningen worden ontsloten vanaf de bestaande woonstraatjes in de wijk Het Hooghuis. De woningen worden gebouwd in de (rooi)lijn van de reeds bestaande woningen in de betreffende straten.

Bij de opzet voor het nieuwe plangedeelte wordt er voor gekozen om de woon- en kantoorfunctie van elkaar te scheiden in de vorm van een centrale parkeerruimte.

Vanaf de Parklaan wordt het zicht hierop onttrokken. Voorts is er de eis om tussen de gebouwen groenelementen aan te brengen, hetgeen de Parklaanvisie extra versterkt.

Door middel van een goede ruimtelijke scheiding tussen woningen en parkeerruimte worden de nadelen voor het woonklimaat in de aangrenzende achtertuinen beperkt.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het tenslotte gewenst om de zone tussen het Mortuarium aan de Lage Vaartkant en de bebouwing op de hoek Lage Vaartkant-Parklaan onbebouwd te laten en daarmee de bestaande groenstructuur langs de Lage Vaartkant op dit punt juist te versterken. Parkeren onder een groen bomendak is daarbij overigens een aanvaardbare oplossing.

Het realiseren van deze visie impliceert tenslotte dat de woning Lage Vaartkant 180 en de bijbehorende schuren en overige opstallen integraal dienen te worden gesloopt.

4.3.2. Functioneel programma

In het gebied Parkstaete kunnen de volgende functies worden ondergebracht:

Kantoren: 5.500 m² bvo

Groothandel: 3.000 m² bvo

Woningen: 34

Parkeren: ongeveer 200 parkeerplaatsen op maaiveldniveau.

4.4 Trivium

4.4.1 Omschrijving stedenbouwkundige opzet

Komend van de rotonde vindt een rechtstreekse ontsluiting van het westelijk deel van het gebied Trivium plaats. De ontsluiting vindt plaats via een gebogen weg en geeft toegang tot een centrale cirkelvormige ruimte. Rondom deze ruimte is de bebouwing gegroepeerd. Aan de noordzijde is een gebogen bebouwingswand geprojecteerd bestaande uit aaneengesloten bebouwing op de begane grondlaag en een gelede bebouwingsstructuur in de overige bouwlagen. De begane grondlaag is bedoeld voor parkeren onder de bebouwing. De overige bouwmassa's zijn bestemd voor de huisvesting van kantoren en een hotel-restaurant, nabij de rotonde. Het hotel wordt ongeveer 30 meter hoog en vormt een hoogteaccent. De kantoren hebben een hoogte tussen 15 en 20 meter. De schaal van deze bebouwing sluit daarmee goed aan bij de opzet van het gebied Parkstaete

De verschillende bebouwingselementen aan de zuidzijde van Trivium vormen een rechte lijn die evenwijdig aan de rijksweg loopt. In de uiterste zuidwesthoek is de vestiging van Spaar-Select voorzien. De vestiging omvat een centrum voor educatie en training in combinatie met logies- en recreatieverblijf ten dienste van genoemd centrum en kantoor. De totale bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ruim 16.000 m² (waarvan maximaal 5000 m² voor het kantoor en 5000 m² voor het hotel). Het gebouw vormt een tweede hoogteaccent in het gebied. Het parkeren vindt in de centrale open ruimte plaats door middel van een meerlaagse grotendeels ondergrondse voorziening.

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt – evenwijdig aan de rijksweg – voorzien in een nagenoeg gesloten bebouwingswand. Het westelijk deel van de wand bestaat uit een groter bouwelement in hoofdzaak bedoeld voor detailhandel in meubel- en woninginrichting met inpandig parkeren. Er wordt uitgegaan van detailhandel in twee bouwlagen. In combinatie kunnen op een derde bouwlaag worden ondergebracht een functieondersteunende horecavoorziening alsmede voorzieningen in de sport- en recreatiesfeer.

Het oostelijk deel van de wand bestaat uit meerdere losse elementen met mogelijkheden voor bouwmarkt, disco, horecavoorziening en andersoortige voorzieningen. Het oostelijk deel wordt ontsloten via de Bredaseweg. Het parkeren vindt plaats op afzonderlijk aan te leggen parkeerterreinen op maaiveld.

De beide bebouwingstructuren binnen Trivium worden, zoals reeds gesteld, gescheiden door een open (cirkelvormige) ruimte. De inrichting van het openbaar gebied met structurerende groenelementen moet de aantrekkelijkheid van dit gebied garanderen.

De uitstraling van Trivium wordt mede bepaald door de ruime waterpartijen die zowel de zijde van de afslag als langs de Parklaan rondom de bebouwing is voorzien. In het water nabij de afslag kan een aandachttrekkend element (fontein, kunstwerk) geplaatst worden, geheel passend binnen de landschappelijke visie.

Het realiseren van Trivium impliceert dat alle bestaande woningen/bedrijven in deze omgeving oftewel de woningen Bredaseweg 186, 188, 190, 192 en Hoge Vaartkant 1,2, 5, 6 en 7 en het bedrijf aan de Hoge Vaartkant 4 inclusief alle daarbij behorende opstallen dienen te worden verwijderd.

4.4.2 Bouwhoogten

In paragraaf 4.1. is reeds omschreven de wenselijkheid om de herkenbaarheid van Etten-Leur vanaf de rijksweg te vergroten. Dit kan worden bereikt door bebouwingsaccenten. Voorts wordt bebouwing in meerdere bouwlagen voorgestaan. In de stedenbouwkundige opzet wordt uitgegaan van bebouwingsaccenten met een hoogte van 30 en 50 meter. Hiermee wordt volledig tegemoet gekomen aan voornoemde doelstellingen. De aanvaardbaarheid van deze hoogtes dienen vooral te worden gezien in relatie tot de directe omgeving en het omringende landschap.

Met betrekking tot de directe omgeving kan worden gesteld dat de bouwhoogtes geen negatieve gevolgen hebben voor de omringende (voornamelijk bedrijfs) functies. De bebouwing staat op redelijke afstand van de woningbouw en kent derhalve voor aspecten als privacy geen nadelen. Bij een goede situering van de gebouwen versterken de bebouwingsaccenten het zicht op de van oudsher beeldbepalende bebouwing in Etten-Leur.

Vanuit de oostzijde gezien komen het nieuwe Etten-Leur en het oude Etten-Leur samen met daar binnen de groenstructuur van de Parklaan. Als overgang van landelijk naar stedelijk gebied is dit acceptabel. De invloed van de bouwhoogtes op het zuidelijk gelegen landelijk gebied vraagt om een meer zorgvuldige benadering.

Een gebouw met een bouwhoogte van 50 meter kan van verre af worden gezien. Het gebied ten zuiden van de rijksweg is geen overwegend open gebied. Het zicht vanuit het landelijk gebied op het stedelijk gebied wordt veelal onttrokken door de aanwezige (laan) beplanting. Het storend effect van hoge bebouwing valt derhalve mee. Het is wel van belang dat aan de zijde van het landelijk gebied de breedte van de bebouwing beperkt blijft. Daarentegen is langs de afslag - aan de westzijde van het gebied Trivium - juist een meer begeleidend bebouwing gewenst.

4.4.3 Architectuur

De architectonische kwaliteit van en de onderlinge afstemming tussen de diverse bebouwingselementen zal worden vastgelegd in een beeldkwaliteitplan en bewaakt worden door een supervisor. Ook de wijze van reclamevoering etc. zal in een dergelijk beeldkwaliteitplan worden vastgelegd

4.4.4 Functioneel programma

Het voorlopige functionele programma kan als volgt worden samengevat:

Bouwmarkt : 5.000 m² bvo

Meubel- en woninginrichting: 18.500 m² bvo

Sport en recreatie: 9.000 m² bvo

Functieondersteunende horeca: 1.500 m² bvo

Kantoren/groothandel: 15.000 m²/ 6.250 m² bvo

Hotel-restaurant: oppervlakte nader te bepalen

Educatie en training (Spaar Select): 16.000 m² bvo waarvan 5000 m² voor kantoor en 5.000 m² voor logies en recreatieverblijf

Disco: 2.000 m² bvo

Parkeren: ongeveer 900 parkeerplaatsen (gebaseerd op maximale functionele invulling)

De mogelijkheid wordt gezien tot verplaatsing van de Boerenbond naar Trivium. Er zal dan een tweede bouwmarktvestiging komen van ca. 2.500 m².

Het functioneel programma kan wijzigen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

4.4.5 Verkeer

In hoofdstuk 2 is reeds ingegaan op de ontsluiting van het gebied Trivium (via de rotonde Lage Vaartkant). Binnen de opzet van het deelgebied is gegaan van een ontsluiting van het oostelijk deel via de parallelweg via welke weg het parkeren wordt verzorgd. In westelijke richting wordt het gebied ontsloten vanaf de Hoge Vaartkant in de richting van de centrale ruimte. De bevoorrading gebeurt via de achterzijde via een weg die parallel aan de afslag loopt, waardoor een afzonderlijke bevoorradingscircuit ontstaat. ealiseren.

4.5 Oude Baan

Het deelgebied Oude Baan grenst aan de noord- en oostzijde aan de Parklaan en de afrit van de rijksweg en is grotendeels gelegen binnen de geluidzone van deze wegen. Voorts ligt het plandeel voor een beperkt deel binnen de invloedssfeer van het tankstation (in acht te nemen afstand tot LPG). Aan de zuidzijde is het sportpark Hoge Neerstraat gelegen. Deze aspecten leggen beperkingen op aan de aanwendingsmogelijkheden, terwijl uit stedenbouwkundig oogpunt een begeleiding van de Parklaan met bebouwing gewenst is. Gelet op de ligging van het deelgebied ten noorden van het sportpark Hoge Neerstraat en de overige bestaande functies in deze omgeving, ligt een ontwikkeling voor sport- en recreatiedoeleinden het meest voor de hand. In deze optie is er ruimte voor twee bebouwingselementen met een grondoppervlak van ca. 1500 m² (totaal bvo 9000 m²).

Handhaving van de twee bestaande woningen alsmede het takelbedrijf is bij beide opties niet wenselijk.

5. MILIEUPARAGRAAF

5.1. Algemene nota Duurzaam Bouwen Etten-Leur

In mei 1998 is vastgesteld de Algemene nota “Duurzaam Bouwen Etten-Leur”. In deze nota wordt het beleid weergegeven ten aanzien van duurzaam bouwen voor alle schaalniveaus (stedenbouw, grond- en weg en waterbouw en gebouwen) en alle bouwsegmenten (woningen en utiliteitsgebouwen).

Per ruimtelijk plan wordt een motivatie gegeven hoe is omgegaan met de milieuitgangspunten en tot welke resultaten dit heeft geleid in de gekozen planopzet.

5.2 Flora en Fauna

Langs het zuidelijk deel van Parkstaete is een Elsenhaag aanwezig welke als afscherming (windvang) dient voor het noordelijk daarvan gelegen perceel dat in gebruik is voor agrarische doeleinden (arbeienteelt). De betreffende haag heeft, evenals de aanwezige erfbeplanting rondom de woning Lage Vaartkant 180, geen landschappelijke waarde.

In het deelgebied Trivium zijn nabij de woningen aan de Hoge Vaartkant enkele bomen aanwezig die wel een landschappelijke waarde hebben. Het betreft daarbij respectievelijk 1 volwassen inlandse eik, 2 volwassen Lindebomen, 1 Amerikaanse eik, 1 treurwilg, 6 halfwas knotwilgen en 1 Walnoot. In het kader van de nadere uitwerking dient te worden nagegaan in hoeverre een deel van de betreffende bomen (ter plaatse van de centrale ontsluitingsweg) in het plan ingepast kunnen worden.

In het westelijk deel van Trivium is nog een Elsenhaag aanwezig en voor het overige erfbeplanting rondom de aanwezige woningen, welke geen landschappelijke waarde hebben.

In het deelgebied Oude Baan is rondom het ter plaatse aanwezige takelbedrijf een oud struweel van inheemse soorten aanwezig; het struweel heeft een landschappelijke waarde. Nabij de aanwezige woningen in dit deelgebied, is erfbeplanting aanwezig.

5.3 Landschap en bodem

5.3.1 Landschap

Het zuidelijk deel van Trivium en het oostelijk deel van Parkstaete zijn duidelijk lager gelegen (lager dan 3,75 meter + NAP) dan de overige delen van beide gebieden (oplopend tot 5,75 + NAP). Het totale gebied kenmerkt zich door kleine dekzandwelingen. Parkstaete bestaat volledig uit grond die in gebruik is voor agrarische doeleinden (arbeienteelt). Trivium bestaat uit voor het belangrijkste deel uit agrarische gronden (weide-, akkerbouw- en tuinbouwgronden) en voor het overige uit gronden die in gebruik zijn als tuinen behorende bij de bestaande woningen aan de Bredaseweg en Hoge Vaartkant.

5.3.2 Bodem

Voor bijna het gehele plangebied geldt dat de ondergrond bestaat uit fijn tot matig fijn dekzand met een lage lemigheid. In een beperkt deel van het plangebied is sprake van een hoge zwarte enkeerdgronden (esdek). Op veel plaatsen is een humeuze bovengrond aanwezig die minder dik is dan 0,50 meter. Ten gevolge van ontgrondingen en egalisaties en het gebruik van moderne landbouwtechnieken is de bodemkundige staat veranderd. Het plangebied wordt gekenmerkt door een relatief slechte waterhuishouding in het verleden.

5.3.3 Bodemverontreiniging

Voor de deelgebieden Parkstaete en Trivium zijn verschillende bodemonderzoeken verricht (zie overzicht bijgevoegde nota's).

Als algemene conclusie geldt dat op basis van het uitgevoerde onderzoek voldoende inzicht is verkregen in de algehele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Op basis van de vastgestelde kwaliteit zijn er geen belemmeringen om andersoortige bestemmingen op deze gronden te kunnen realiseren. De betreffende onderzoeksrapporten zijn ter kennisname bijgevoegd.

Ten aanzien van het het perceel Bredaseweg 170 (liggend in deelgebied Oude Baan), waar een takel- en bergingsbedrijf is gevestigd en welk perceel in eigendom is van het rijk, kan op basis van onderzoeken worden geconcludeerd dat het grondwater ter plaatse verontreinigd is met zware metalen (met name nikkel). Daarbij is evenwel geen sprake van actuele humane en ecologische risico's. Bovendien is geconstateerd dat de verontreiniging zich ten opzichte van enkele jaren geleden niet uitbreidt.

Afhankelijk van de aard van de nieuw in te passen functies in dit deel van de zone Oude Baan, dient alsdan te worden vastgesteld of sanering van de grond al dan niet noodzakelijk is. Geenszins wordt uitgesloten dat als gevolg van natuurlijke zuivering de verontreiniging uit zichzelf wordt gesaneerd.

5.4. Hindergrenzen aangrenzende functies

Aan de rand en binnen het plangebied zijn bedrijfsvestigingen aanwezig ten opzichte waarvan een bepaalde minimum afstand in acht genomen dient te worden in verband met geuroverlast of gevaarsaspecten.

Concreet betreft het de volgende bedrijfsvestigingen met de daarbij in acht te nemen minimale afstanden:

1. een melkveehouderbedrijf aan de Lage Vaartkant nr. 25; 100 meter ten opzichte van woningen of stankgevoelige bedrijven, 50 meter ten opzichte van (niet stankgevoelige) bedrijven
2. het bestaande benzinestation met LPG aan de westzijde van het oostelijk aansluitpunt van de rijksweg (80 meter ten opzichte van het vulpunt, 40 meter ten opzichte van de ondergrondse tank)

De betreffende cirkels/afstanden zijn nader aangeduid op onderstaande overzichtstekening. Voor de thans gevestigde andere bedrijven binnen het plangebied wordt uitgegaan van sanering. Vandaar dat deze niet op het kaartje zijn opgenomen.

5.5. Waterhuishouding

5.5.1 Algemeen

In de Wet op de waterhuishouding heeft de provincie de taak gekregen de hoofdlijnen Van het waterbeleid in een plan vast te leggen, gericht op integraal waterbeheer.

De provincie heeft daartoe het Waterhuishoudingsplan 2 vastgesteld.

Het beleid van de provincie sluit aan op de Derde nota waterhuishouding van het Rijk en de daarop volgende Evaluatienota water.

In het provinciaal waterhuishoudingsplan worden aandachtspunten gegeven voor de locatiekeuze voor nieuw stedelijk gebied en de inrichting en beheer daarvan.

Een integraal beleid ten aanzien van de waterkwantiteit en waterkwaliteit in West-Brabant is opgenomen in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant.

5.5.2 Locatiekeuze

De ontwikkeling van Parklaan–Oost is vooral ingegeven door de ligging en de goede ontsluitingsmogelijkheden. Motieven op grond van de waterhuishouding hebben geen rol gespeeld.

5.5.3 Waterpartijen

In het kader van het ontwikkelen van het plan is er door bureau Tauw nader onderzoek gedaan naar de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plangebied. Daarbij is uitgegaan van de huidige situatie en rekening gehouden met de nieuw voorgestane invulling. Zoals reeds is aangegeven is het nadrukkelijk de bedoeling om waterpartijen daarin een belangrijk element te laten vormen.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Huidige situatie

Nabij het deelgebied Parkstaete bevinden zich waterpartijen die via een in Parkstaete gelegen bermsloot afvoeren naar de Turfvaart, welke langs de Lage Vaartkant loopt. De waterpartijen worden gevoed door het hemelwater van de kantoorgebouwen langs de Bredaseweg, drainagewater en de regenuitlaten van het zuidelijk gedeelte van de rioolstelsels van het uitbreidingsplan Het Hooghuis.

In het deelgebied Trivium ligt een bestaande waterloop die zorgdraagt voor de ontwatering van het huidige landbouwgebied. Deze waterloop voert eveneens af via een duiker onder de Parklaan naar de Turfvaart. In dit gebied, direct grenzend aan de nieuwe rijksweg, ligt ook de afwateringssloot voor de afvoer van het oppervlaktewater van het uitbreidingsplan Hoge Neerstraat en de omgeleide rijksweg. Deze waterloop zal in de huidige vorm worden gehandhaafd en onafhankelijk van het nieuwe gebied blijven afvoeren naar de Brandsevaart, welke oostelijk van het plangebied loopt.

Zowel de waterpartijen ten noorden als ten zuiden van de Parklaan zijn in beheer en onderhoud bij het waterschap Mark en Weerij. Het waterschap heeft aangegeven dat de toegestane afvoernorm vanuit het gebied op de Oude Turfvaart 1,67 l/s/ha bedraagt.

Nieuwe situatie

Bij de omvang van de waterpartijen in de verschillende deelgebieden is nadrukkelijk rekening gehouden met de benodigde hoeveelheid om daarmee aan de op te stellen eisen in relatie tot het rioleringsstelsel te kunnen voldoen. In Parkstaete wordt aansluitend op de bestaande waterpartij in Oostpoort aan de zuidzijde een nieuwe waterpartij aangelegd.

In Trivium is voorzien in een waterpartij aan de west en noordzijde. Hierin wordt de afwateringssloot aan de oostzijde van de afslag geïntegreerd. De sloot in het zuidelijk deel van Trivium (langs de rijksweg) wordt gehandhaafd.

Het water in de nieuwe waterpartijen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied zal gecontroleerd worden afgevoerd (gestuwd) naar de Oude Turfvaart. Uitgangspunt bij het ontwerp van de waterpartijen is dat er tijdens droge periodes minimaal 1,00 m water in de waterpartijen moet blijven staan. Het normaalpeil moet met het oog op eventuele overlast bij hevige neerslag ruim onder het vloerpeil van de bebouwing blijven. De waterpartijen zullen worden voorzien van beschoeiing van natuurlijk materiaal. Er zal (voor zover mogelijk) rekening worden gehouden met de aanleg van flauwe taluds.

5.5.4 Ontwatering en riolering

Voor wat betreft de riolering wordt uitgegaan van 3 stelsels namelijk:

- DWA-stelsel, voor de afvoer van afvalwater van huishoudens en van bedrijven of kantoren
- VHWA-stelsel, voor de afvoer van “vuil” regenwater
- SHWA-stelsel, voor de afvoer van regenwater afkomstig van “schone” oppervlakken. Dit water wordt binnen het plangebied geborgen zo mogelijk geïnfiltreerd in de ondergrond

Om grondwateroverlast in het plangebied te voorkomen is een drainagesysteem ontworpen. De drainage in het gedeelte ten noorden van de Parklaan voert af naar het SHWA-stelsel, en ten zuiden van de Parklaan voert af naar de waterpartijen.

Het totaal aan voorzieningen resulteert erin dat de door de waterkwantiteitsbeheerder gestelde afvoernorm van 1,67 l/s/ha op de Oude Turfvaart, niet overschreden wordt.

5.6. Verkeer en verkeerslawaaï

5.6.1 Verkeersstructuur

In hoofdstuk 2.6 is reeds uitvoerig ingegaan op de verkeersstructuur waaronder begrepen de gewenste wijze van verkeersontsluiting van de verschillende deelgebieden. Korte tijdshorizonte wordt daarnaar verwezen.

5.6.2 Verkeersintensiteiten

De verkeersintensiteiten zoals die op de verschillende wegvakken in de huidige situatie bestaan en in toekomstige situatie zullen ontstaan, zijn ontleend aan respectievelijk het verkeersmodel 1998 en het daarop gebaseerde prognosemodel 2010. De resultaten zijn verwerkt in onderstaand overzicht, waarbij het overigens gaat om etmaalintensiteiten.

Wegvak	1998	2011
Oostelijk aansluiting Rijksweg	-- (nog niet opengesteld)	15.677 mvt
Parklaan; tussen aansluiting rijksweg en kruising Couperuslaan/Schoonhout	48.000 mvt (oude rijksweg)	14.721 mvt
Parklaan; tussen aansluiting rijksweg en Lage Vaartkant	48.000 mvt (idem)	6.064 mvt
Lage Vaartkant	6.600 mvt	6.349 mvt
Rijksweg (ten oosten van afrit)	-- (nog niet opengesteld)	63.000 mvt
Rijksweg (ten westen van afrit)	-- (nog niet opengesteld)	48.250 mvt

5.6.3 Verkeerslawaaï

Met in acht name van de Wet geluidhinder dient rekening te worden gehouden met de geluidzones zoals die bestaan vanwege de wegen Parklaan, Lage Vaartkant en de omgelegde Rijksweg.

Dergelijke geluidzones zijn met name van belang in relatie tot de vraag op welke locaties de bouw van nieuwe geluidsgevoelige functies, in het bijzonder woningen, mogelijk is.

Uitgangspunt bij het ontwikkelen van een plan is dat bij de bouw van nieuwe woningen rekening wordt gehouden met een dusdanige afstand ten opzichte van de weg, dat daarmee de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) of lager op de gevel niet wordt overschreden.

Voor wat betreft de bestaande te handhaven woningen binnen het plangebied geldt dat de geluidsbelasting op de gevels van deze woningen ten gevolge van de nieuw ontstane situatie, zeker niet negatief beïnvloed mag worden. Nu in de opzet ervan is uitgegaan dat alle bestaande woningen in het plangebied komen te vervallen en er overigens geen bestaande woningen binnen de invloedssfeer (70 meter) van een van de zoneplichtige wegen liggen, doet zich deze situatie hier niet voor.

Op basis van een akoestisch onderzoek van Haskoning kan worden geconcludeerd dat de verschillende geluidscontouren geen belemmering opleveren voor de bouw van nieuwe woningen in het gebied Parkstaete, temeer daar in de berekeningen rekening is gehouden met het gegeven dat door het inpassen van kantoren in de zone tussen de woningen en de Parklaan, en vanwege de nieuw te realiseren bebouwing in het deelgebied Trivium, voldoende afscherming wordt bereikt. Daardoor wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de gevels van de nieuwe woningen niet overschreden. Voor de nieuw te realiseren woningen behoeven derhalve geen hogere geluidwaarden te worden vastgesteld.

5.7. Duurzame inrichting en duurzaam bouwen

In de voorgaande paragrafen is al aandacht besteed aan onderdelen die een bijdrage kunnen leveren aan het streven naar duurzaamheid. Samenvattend dient rekening te worden gehouden met zaken als:

- compact bouwen
- meervoudig ruimtegebruik
- het realiseren van zoveel mogelijk groen in de verschillende plandelen
- een goede bereikbaarheid van en leefbaarheid in de diverse plangebieden in relatie tot alle verkeerscategorieën (met name ook voor fietsers, voetgangers en (hoogwaardig) openbaar vervoer)
- een feitelijke inrichting van de betreffende gebieden waarmee optimaal wordt aangesloten bij de principes van Duurzaam veilig, hetgeen concreet betekent dat daarbij wordt uitgegaan van de inrichting als 30 km-zones binnen de verschillende deelgebieden
- (drie) watersysteem
- afvalinzameling
- de inhoud van de nota "Duurzaam bouwen Etten-Leur" voor wat betreft concrete bouwplannen en energiegebruik.

In de nota "Duurzaam Bouwen Etten-Leur" zijn specifieke maatregelen verwoord voor de bouw van woningen. Voor bedrijfsgebouwen zijn er nog geen maatregelen aangegeven. Het is de bedoeling aan te sluiten bij het op handen zijnde nationaal pakket. Op het gebied van duurzaam bouwen zijn er vele mogelijkheden aanwezig die soms makkelijk te verwezenlijken zijn. Te denken is aan flexibel bouwen. Zo kan een gebouw na beëindiging van het gebruik op eenvoudige manier geschikt gemaakt worden voor een ander bedrijf. Andere aspecten zijn aandacht voor energie, zuinig watergebruik e.d. Voor wat materiaalgebruik wordt geadviseerd dakmaterialen, dakgoten en regenpijpen uit te voeren met duurzame materialen. Dit betekent geen toepassing van materialen zoals zink, lood en koper. Middels het Bouwstoffenbesluit zullen eveneens eisen worden gesteld ten aanzien van de te hanteren materialen en de nadelige effecten voor de bodem en grondwater als gevolg van uitloging.

5.8. Ondergrondse transportleidingen

In het plangebied ligt een groot aantal openbare nutsleidingen. Naast een hoofdwaterleiding gaat het daarbij om een hoofdgastransportleiding en diverse telecommunicatieleidingen. De hoofdleidingen zijn voornamelijk gesitueerd in de Oude Baan, in de bermen van de Hoge Vaartkant, in de bermen van de noord- en zuidzijde van de Bredaseweg en onder oorspronkelijk wegtracé van de Bredaseweg (oostelijk van de rotonde Lage Vaartkant). Bij de ontwikkeling van de diverse gebieden moet nader bezien worden in hoeverre de bestaande leidingen gehandhaafd kunnen blijven danwel verlegd dienen te worden.

6. REALISERINGSASPECTEN

6.1 Tijdschema

Voor wat betreft de realisering en oplevering van de verschillende onderdelen van het plan-gebied Parklaan-Oost wordt het volgende tijdschema aangehouden.

Parklaan	Jaar oplevering
Reconstructie	2001
HOV	Nader te bepalen (in overleg met rijk en provincie)
Parkstaete	Jaar oplevering
woningen	2002
Kantoren/groothandel	Vanaf 2002
Trivium	Jaar oplevering
Spaarselect	2002
Hotel	2003
Bouwmarkt	2003
Koophuis	2003
Disco/dansschool/partycentrum	2003
Kantoren/groothandel	Vanaf 2003

De daadwerkelijke realisering zal veelal worden bepaald door de snelheid waarmee de benodigde gronden kunnen worden verworven. Voorts is voor de invulling van de bedrijfspanden maatgevend de vraag vanuit de markt (economische ontwikkeling). Het is geenszins uitgesloten dat als gevolg van genoemde factoren alsmede andere factoren wijziging in het tijdschema optreedt.

Voor de locatie Oude Baan kan thans geen tijdschema worden aangegeven.

6.2. Grondgebruik

Het grondgebruik in de diverse deelgebieden is als volgt:

Parkstaete	Openbaar gebied	1.1 ha	30 %
	Kantoren (uitgeefbaar)	0.8 ha	25 %
	Woningen (uitgeefbaar)	1.5 ha	45 %
Trivium	Openbaar gebied	1.7 ha	20 %
	Overige functies (uitgeefbaar)	6.6 ha	80 %
Oude Baan	Openbaar gebied	0.9 ha	50%
	Uitgeefbaar terrein	0.9 ha	50%

6.3. Economische haalbaarheid

Ingevolge artikel 9 BRO moet de economische aanvaardbaarheid van een bestemmingsplan worden aangetoond aan de hand van een exploitatie-opzet of anderszins. Ook hierbij geldt dat voor de diverse deelgebieden een afzonderlijke benadering nodig is.

Parklaan

Voor de reconstructie van de Parklaan zijn bij raadsbesluit van 6 september 1999 gelden gefiatteerd. Deze gelden zijn afkomstig uit de reserves van het grondbedrijf.

Vanuit de provincie zijn bovendien bijdragen verstrekt in de aanlegkosten van een deel van de Parklaan met name daar waar het gaat om maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid.

De aanleg van de HOV infrastructuur wordt in belangrijke mate afhankelijk gesteld van gelden die afkomstig zijn van Rijk en Provincie. Voor het resterende deel is de gemeente zelf verantwoordelijk. Hiervoor zullen te zijner tijd gelden gereserveerd dienen te worden.

Parkstaete

De gronden in het deelgebied Parkstaete zijn in eigendom van de projectontwikkelaar Projectcom. Het realiseringsrisico ligt volledig bij de ontwikkelaar. Op 5 juli 2001 is een overeenkomst gesloten. Bij de overeenkomst is een exploitatieopzet gevoegd. Het openbaar gebied zal na afbouw aan de gemeente worden overgedragen (tegen een symbolisch bedrag). De kwaliteitsnormen voor de inrichting van het openbaar gebied zijn vooraf door de gemeente vastgesteld.

Trivium

De gronden in Trivium zal volledig verworven en – voor zover nog in eigendom – worden overgedragen aan de projectontwikkelaar, zijnde de Van Hemertgroep. Op 7 maart 2001 is met deze projectontwikkelaar een overeenkomst afgesloten. Bij de overeenkomst is een exploitatieopzet gevoegd. Het openbaar gebied zal na afbouw aan de gemeente worden afgedragen (tegen een symbolisch bedrag).

Oude Baan

De gronden in het gebied Oude Baan zijn m.u.v. het opslagterrein (eigendom Domeinen) in eigendom verworven). Voor de opzet is een globale exploitatie opgesteld.

7. JURIDISCHE OPZET

7.1. Inleiding

In deze paragraaf zal worden ingegaan op de wijze waarop het bestemmingsplan juridisch is vertaald. Het bestemmingsplan is vervat in een plankaart en daarbij horende voorschriften. In de Wet op de Ruimtelijke Ordening is aangegeven welke procedure bij de totstandkoming van het bestemmingsplan dient te worden gevolgd.

7.2. Plankaart

Op de plankaart, getekend op een topografische ondergrond, zijn door middel van coderingen en arceringen, de bestemmingen van de gronden aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is opgenomen in de voorschriften.

7.3. Voorschriften

De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende hetgebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De voorschriften zijn onderverdeeld in vier paragrafen, te weten:

- Paragraaf I : Algemene en technische bepalingen
- Paragraaf II : Beschrijving in hoofdlijnen
- Paragraaf III : Bestemmingsbepalingen
- Paragraaf IV : Aanvullende bepalingen

Paragraaf I

Paragraaf I omvat de verklaring van de belangrijkste begrippen, welke in paragraaf II, III en IV worden gebruikt. Daarnaast bevat deze paragraaf bepalingen op welke wijze de grondoppervlakte, hoogte, breedte en dergelijke van de bouwwerken moeten worden gemeten. Er is voor gekozen om door middel van de begripsbepalingen nadere invulling te geven aan in het plan gehanteerde begrippen. In sommige situaties zijn in de begripsomschrijvingen er beperkingen opgenomen ten aanzien van de vloeroppervlaktes.

Paragraaf II

In artikel 3 wordt in een “beschrijving in hoofdlijnen” op hoofdlijnen omschreven welke doelstellingen met het plan worden nagestreefd. De beschrijving betreft vooral de regeling voor de ruimtelijke, functionele- en programmatische aspecten.

In de beschrijving in hoofdlijnen wordt de volgende indeling aangehouden:

- 3.2.: algemene uitgangspunten:
 - a. ruimtelijke aspecten
 - b. functionele aspecten
- 3.3.: ruimtelijke structuur:
 - a. verkeersstructuur en inrichting openbare ruimte
 - b. bebouwingsstructuur
- 3.4. functionele en programmatische structuur:
 - a. woondoeleinden
 - b. kantoren
 - c. groothandel
 - d. perifere detailhandel
 - e. educatie en training
 - f. horeca
 - g. recreatie en sportieve recreatie
 - h. overige voorzieningen
- 3.5. beeldkwaliteit
- 3.6. parkeren en stalling van fietsen

De bepalingen vormen een beknopte omschrijving van het beleid dat in de toelichting uitvoerig is omschreven.

Paragraaf III

Artikel 4 – Kantoren

De bestemming “Kantoren” heeft betrekking op de kantoor- en groothandelvestigingen in het deelgebied Parkstaete. Binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken mag de bebouwing – volgens nader omschreven maateisen – worden gebouwd.

Artikel 5 – Gemengde doeleinden

Het deelgebied Trivium is opgenomen binnen de bestemming “Gemengde doeleinden”. De voorschriften in dit artikel betreffen vooral de bebouwingsvoorschriften. Deze bebouwingsvoorschriften dienen vooral te worden gelezen in samenhang met de beschrijving in hoofdlijnen. De bebouwing mag alleen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht.

Artikel 6 – Woondoeleinden

De nieuwe woningen in het deelgebied Parkstaete en de bestaande woningen Bredaseweg 9 en 15 zijn binnen de bestemming “Woondoeleinden” opgenomen. De woningen moeten binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, overeenkomstig de aangegeven “klasse” – aanduiding. Via een vrijstelling is de vestiging van een aan-huis-gebonden beroep mogelijk.

Artikel 7- Recreatie en sportieve recreatie

De gronden in het deelgebied Oude Baan zijn bestemd tot voor de bouw van gebouwen in de recreatie of sportsfeer.

Artikel 8 – Benzineverkoop- en servicestation

De regeling voor het bestaande benzineverkooppunt aan de afslag van de rijksweg spreekt voor zich. Met betrekking tot de verkoop van andere artikelen is een regeling opgenomen, op grond waarvan regulering van het aanbod mogelijk is.

Artikel 9 – Verkeersdoeleinden, Doeleinden voor verkeer en vervoer en Fiets- en voetpad

Er is een scheiding aangebracht in de bestemmingen voor de wegen afhankelijk van de functie. De hoofdontsluitingsweg is ondergebracht in de bestemming “Verkeersdoeleinden”. Binnen de bestemming “Doeleinden voor verkeer en vervoer” ligt het accent op de verblijfs-functie/erfontsluitingsfunctie.

Artikel 10 – Groenvoorziening

De groen- en speelvoorzieningen zijn opgenomen binnen de bestemming “Groenvoorziening”. Het aanwenden van het groen voor parkeerdoeleinden is in strijd met de bestemming. Er is wel vrijstelling van het gebruiksverbod mogelijk voor de aanleg van een gelimiteerd aantal parkeerplaatsen ten gunste van de aangrenzende functies.

Paragraaf IV

In de aanvullende bepalingen zijn opgenomen vrijstellingen, wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO, procedurevoorschriften, algemene gebruiksbepalingen, overgangsbepalingen, een regeling inzake strafbaarheid van de overtredingen, een regeling omtrent de bescherming van het plan en de titel van het plan.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

8.1 Inspraak

Ter voldoening aan het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening is gelegenheid geboden om van gedachten te wisselen over de in voorbereiding zijnde plannen voor het gebied "Parklaan-Oost".

De inspraak heeft in meerdere fasen plaatsgevonden namelijk over:

- de Hoofdcontourennota inclusief Parklaan-visie (maart 1993)
- het inrichtingsplan Parklaan (8 juli 1997)
- de ontwikkelingsvisie Parklaan-Oost (juni 2000)
- het voorontwerp-bestemmingsplan Parklaan-Oost (augustus 2000)

De resultaten van de inspraak worden in een afzonderlijk eindverslag bijeen gebracht.

Inspraak Ontwikkelingsvisie Parklaan-Oost

Vooruitlopend op het opstellen van een voorontwerp-bestemmingsplan is een ontwikkelingsvisie voor het plangebied opgesteld. Daarin wordt het plangebied onderverdeeld in een aantal deelgebieden en worden naast een meer algemene visie over het plangebied per deelgebied concrete voorstellen gedaan voor de ruimtelijke- en functionele invulling daarvan. De ontwikkelingsvisie heeft gedurende de periode van 26 juni t/m 31 juli 2000 voor eenieder ter inzage gelegd. De ontwikkelingsvisie is verspreid onder alle omwonenden en daarnaast zijn alle bewoners, vooruitlopend op de commissiebehandeling, via een persoonlijk gesprek geïnformeerd over de inhoud en consequenties van de visie.

De ingekomen reacties op de ontwikkelingsvisie hebben aanleiding gevormd om de aanvankelijk geplande doorsteek voor langzaam verkeer in het deelgebied Parkstaete, als verbinding tussen de wijk Het Hooghuis en de Parklaan, te laten vervallen.

Inspraak voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 7 september t/m 4 oktober 2000. Direct belanghebbenden en belangengroeperingen zijn schriftelijk op de hoogte gesteld.

De inspraak heeft slechts geleid tot beperkte aanpassing van de planopzet. Kort samengevat betreft de volgende aanpassingen:

1. beperking van de mogelijkheid tot vestiging van een discotheek in het plandeel Trivium;
2. aanvulling van de begripsomschrijving voor grootschalige detailhandel met een omschrijving van het assortiment;
3. aanpassing van de regeling voor het logies- en recreatieverblijf bij de Spaar Select University ter voorkoming van mogelijk gebruik door derden.

Overleg

Over het bestemmingsplan wordt overleg gepleegd met:

- de Provinciaal Planologische Commissie te 's Hertogenbosch
- de inspecteur Ruimtelijke Ordening te Eindhoven
- Het Hoogheemraadschap West-Brabant te Breda
- Het Waterschap Mark en Weerijds te Ulvenhout
- de Rijksconsulent voor economische zaken te Eindhoven
- de Kamer van Koophandel te Breda
- de gemeente Breda
- de gemeente Oosterhout

De reacties en het antwoord daarop luiden als volgt.

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant bij brief van 13 december 2000

Algemeen

De commissie kan instemmen met het ontwerp bestemmingsplan "Parklaan-Oost" in het verlengde van de gemeentelijke Kantorenvisie en de beleidsnota "Perifere detailhandel", waarover zij op 12 juli en 29 november 2000 advies uitbracht. In het kader van het ontwerp bestemmingsplan zal rekening gehouden moeten worden met deze adviesnota's waarbij de commissie opmerkt dat de geplaatste opmerkingen voornamelijk van voorwaardelijke aard zijn (afstemming kantorenontwikkeling op het juiste marktsegment, zorgen dat op locaties van de te verplaatsen perifere detailhandel niet opnieuw perifere detailhandel wordt gevestigd; rekening houden met koopkrachttoevloeiing naar Breda; mogelijke gevolgen voor centrumwinkelvoorzieningen in Etten-Leur; verwachte beleidsontwikkeling op provinciaal en nationaal niveau).

Antwoord

In de Kantorenvisie is ingegaan op de afstemming met het juiste marktsegment, waarbij tevens een relatie is gelegd met mogelijkheden in de gemeente Breda. Etten-Leur ziet haar taak voor wat betreft de bouw van kantoren aanvullend op de markt in Breda. In hoofdzaak wordt ingezet op het kleinere kantorencomplex, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen verkoop en huur.

Voor het antwoord op het advies van 29 november 2000 inzake de Beleidsnota Perifere Detailhandel wordt naar de inhoudelijke beoordeling van dit advies verwezen. Hierop wordt aansluitend op het advies van 13 december 2000 ingegaan.

Spaar Select

Het geprojecteerde educatie- en trainingscentrum Spaar Select vormt een bijzonder element in het plan, zowel ruimtelijk als functioneel. Reden van vestiging van Spaar Select op deze locaties vormt o.a. het ontbreken van mogelijkheden in Breda op korte termijn. De commissie is van mening dat een bedrijf van deze orde primair gevestigd zou moeten worden in de centrale stad van de stadsregio. Gelet op het ontbreken van mogelijkheden aldaar en de bijzondere betekenis voor de ontwikkelingslocatie en Etten-Leur kan de commissie toch instemmen met deze ontwikkeling.

Antwoord

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Disco c.a.

De commissie heeft bedenkingen m.b.t. de voorziene disco annex partycentrum/dansschool. Zij vindt dat een dergelijke stedelijke voorziening primair thuishoort in het centrumgebied, meer concreet het uitgaansgebied (horeca c.a.). De commissie mist ten enenmale een afweging ten aanzien van mogelijkheden die recht doen aan voornoemd uitgangspunt. Met het projecteren van een disco annex partycentrum/dansschool in het Trivium kan de commissie vooralsnog niet instemmen.

Antwoord

In het kader van de ontwikkeling van het centrumplan is aan het Raadhuisplein aan de oostzijde voorzien in een horecawand. De maximale oppervlakte voor nieuwe horeca is geraamd op 1000 tot 1500 m² vvo. Onderzoek door BRO adviseurs leidt tot de conclusie dat toevoeging van deze uitbreiding van het aanbod te verantwoorden is mits zodanig gestuurd dat de aanwezige manco's in het huidige aanbod worden opgenomen. Er wordt vooral gedacht aan winkelondersteunende functies in de vorm van maaltijdverstrekkers in het middensegment en eetcaféachtig segment en drankverstrekkers met name het moderne(re) caféconcept. BRO adviseurs komt in haar onderzoek tevens tot de conclusie dat het minder gewenst is om een discotheek toe te voegen in het centrum. Ten eerste vanwege de andere sluitingstijden met de daarbij mogelijk voortvloeiende overlast (naar de geplande appartementen). Ten tweede kan gesteld worden dat op basis van trends en ontwikkelingen in de uitgaanswereld een discotheek beter gesitueerd kan worden buiten het centrum en woongebieden, mogelijk gekoppeld aan andere grootschalige publieksvoorzieningen. (Discotheken zijn in de afgelopen jaren steeds groter geworden, vestigen zich buiten stadscentra en trekken publiek uit een wijdere omtrek). Het initiatief voor een discotheek in Trivium omvat tevens een dansschool en partycentrum. De omvang bedraagt ongeveer 2000 m². Een voorziening met een dergelijke omvang is binnen de plannen voor het centrum moeilijk in te passen. Bovendien is na weging van alle voor- en tegenargumenten de vestiging van een discotheek in het bestemmingsplan "Centrum" expliciet uitgesloten.

Locatiebeleid

De commissie mist een toets van de kantoorbestemming aan het locatiebeleid. Op basis van het nog geldende provinciaal locatiebeleid gaat het in deze situatie om een potentiële B-locatie vanwege het toekomstige HOV. Binnen de stadsregio (Breda, Etten-Leur, Oosterhout) wordt momenteel een regionaal stedelijk bereikbaarheidsnetwerk opgesteld, opgebouwd uit het aantal potentiële locaties, onderscheiden naar centra, knopen, assen en perifere locaties.

De locaties worden voorzien van een planologisch programma, kennen een bereikbaarheidsprofiel en de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid is voor elke locatie gedefinieerd. In het overleg van de B5 is op 12 oktober 2000 met deze benadering ingestemd.

De commissie gaat ervan uit dat de locatie "Parklaan-Oost" past in het netwerk. Zij verzoekt in de toelichting van het plan aandacht te besteden aan het vorenstaande.

Antwoord

In de Kantorenvisie Etten-Leur 2000 – 2010 is uitvoerig ingegaan op de toetsing van aan het locatiebeleid. De nota ligt ten grondslag aan het bestemmingsplan. De volgende passage is ontleend aan de Kantorenvisie.

Het N.S. station in Etten-Leur wordt twee per uur aangedaan door de trein richting Roosendaal en richting Breda. Het station Etten-Leur wordt gekenmerkt als een tussenstation. Alleen richting Den Bosch, Nijmegen, Arnhem, Zwolle kan gebruik worden gemaakt van dezelfde trein. Voor alle overige richtingen geldt dat of in Roosendaal of in Breda moet worden overgestapt op een andere trein. Sommige aansluitingen (bijvoorbeeld richting Bergen op Zoom-Vlissingen en Eindhoven –Venlo of Weert) zijn goed. Echter de aansluitingen richting de Randstad zijn uitermate slecht.

Gemiddeld moet 20 tot 30 minuten worden gewacht. In het algemeen kan worden gesteld dat de reistijd vanaf Etten-Leur bij vervoer per spoor ten opzichte van de per auto niet concurrerend is.

De aantrekkingskracht van de stationslocatie Etten-Leur voor zakelijke dienstverlenende bedrijven is op grond hiervan uitermate slecht. Indien al bewust voor een stationslocatie wordt gekozen, kiest men voor Breda. De bestaande vestigingen aan het Stationsplein zijn ter plaatse niet gevestigd op grond van het gebruik van het openbaar vervoer per spoor. De invulling van het Stationsplein met kantoren is hoofdzakelijk ingegeven op grond van de stedenbouwkundige wens de entree van de gemeente te versterken.

Gelet op het beleid om zich voor wat betreft kantoorvestigingen vooral te richten op de lokale en regionale markt, zal de locatie slechts voor een enkele vestiging – vanwege nabijheid van het station – reden tot vestiging zijn.

Het N.S.- station Etten-Leur ligt wel centraal binnen het stedelijk gebied. Vanuit het station zijn – als gevolg van het compacte karakter van het stedelijk gebied - middels goede fietsvoorzieningen de resterende gedeelten van de gemeente te bereiken. Het centrum ligt op loopafstand (5 tot 10 minuten). Het bedrijventerrein Vosdonk en de locatie Oostpoort liggen op nog geen tien minuten fietsen van het station. Etten-Leur kent reeds een goed fietspadenstelsel dat de komende jaren alleen nog maar wordt verbeterd in relatie tot de herinrichting van het oude rijkswegtracé. De fietsroute naar Breda via de Liesbosweg wordt de komende jaren eveneens verbeterd. De gemeente Breda heeft daartoe inmiddels een concreet plan opgesteld. De knelpunten in Etten-Leur hebben de aandacht.

Het stedelijk gebied van Etten-Leur wordt voor vervoer per auto in belangrijke mate ontsloten vanaf de rijksweg A58. De weg vormt de zuidelijke begrenzing van het stedelijk gebied. De oostelijk afslag ligt op 1,5 km van het station en het centrum. Het bedrijventerrein Vosdonk wordt direct ontsloten via de westelijke afslag. Deze afslag ligt op ruim 2,5 km van het station en het centrum.

De rijksweg A58 wordt mede benut voor een directe busroute met het centrum van Breda en N.S.- station ter plaatse. Vooralsnog gaat het om lijndienst die elk half uur rijdt.

Met het oog op de bevordering van het gebruik van het openbaar vervoer wordt in overleg met Breda en Oosterhout gewerkt aan een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding (HOV). De rijksweg 58 vervult daarin eveneens een belangrijke rol. Aansluitend wordt in Etten-Leur tot aan het centrum gebruik gemaakt van het vrijgekomen oude rijkswegtracé. In de plannen tot herinrichting van dit tracé is ruimte opgenomen voor een vrije busbaan. De plannen zijn gereed; de aanleg daarvan kan dan ook op korte termijn plaatsvinden indien daartoe de beschikbare middelen worden vrijgemaakt.

In elk geval wil Etten-Leur er bij de overige partners en de provincie op aandringen om de aanleg van dit deel van HOV-lijn te bespoedigen. Zowel het centrumgebied als de locatie Oostpoort wordt door de HOV-lijn direct aangedaan. Flankerende maatregelen zoals goede bushaltes met overdekte stallingmogelijkheden voor de fiets, moeten het gebruik van de HOV-lijn bevorderen.

Ter hoogte van Oostpoort moet de bushalte vooral zijn gelegen op een centrale plaats ten opzichte van de kantoorvestiging aansluitend op bestaande en toekomstige fietsvoorzieningen. De HOV krijgt een frequentie van 4x per uur. Hiermee heeft Oostpoort de potentie uit te groeien tot een B-locatie.

Vanwege de beleidsdoelstelling inzake de vestiging van kantoren voor de lokale en de regionale markt, is het bereik per fiets (lokaal) en per auto (regionaal) voor wat betreft Etten-Leur belangrijker dan het vervoer per trein of bus. Met betrekking tot de arbeidsplaatsen kan worden gesteld dat gemiddeld de helft afkomstig is uit Etten-Leur zelf. Een kwart komt uit Breda en Oosterhout; het andere kwart uit de omliggende gemeenten. Deze gemeenten kennen slechte tot nagenoeg geen verbindingen met het openbaar vervoer. In die situatie is juist een goede bereikbaarheid per auto voor de te vestigen bedrijven een van de randvoorwaarden tot vestiging.

De gemeente Breda heeft het voortouw genomen ten aanzien van het opstellen van een regionaal locatiebeleid. Tot op heden kan niet worden beschikt over een beleidsnota waarover met alle partijen overeenstemming bestaat. De locatie Parklaan-Oost zal binnen het netwerk worden opgenomen. Omtrent de ontwikkeling van Parklaan-Oost heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Breda. Er is tegen de ontwikkeling geen bezwaar gemaakt.

Water

De commissie verwacht nog de uitkomst van een overleg over de waterparagraaf bij het vastgestelde plan, mede op basis van het gewijzigde artikel 10 Bro.

Antwoord

Over de waterhuishouding in het plan heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Mark en Weerij en het Hoogheemraadschap. De resultaten van het overleg zijn verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

LPG

De commissie verzoekt tot slot de kantoorbestemming binnen de LPG-cirkel te verwijderen.

Antwoord

De bebouwingslijn voor kantoren binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" wordt in overeenstemming gebracht met de inacht te nemen afstand van 80 meter.

Provinciaal Planologische Commissie bij advies van 29 november 2000

Opmerking 1

Omdat de ontwikkeling van de PDV-locatie Trivium deels wordt benut voor de verplaatsing van reeds ter plaatse gevestigde bedrijven, moet worden veilig gesteld dat op de vrijkomende locaties niet weer perifeer toelaatbare detailhandel ontstaat. Dit aspect dient nader te worden onderbouwd.

Antwoord

Teneinde binnen het bestemmingsplan een relatie te leggen met het aantal bouwmarktvestigingen in Etten-Leur wordt in de beschrijving in hoofdlijnen een beperking van de totale bvo voor alle bouwmarktvestigingen gegeven. Op deze wijze wordt voorkomen dat medewerking wordt verleend aan verplaatsing zonder sanering van een bouwmarkt elders in de gemeente. Voorts zal voor de betrokken bouwmarkt de vrijstelling voor de huidige vestigingsplaats worden ingetrokken. De eigenaar is van deze voorwaarde op de hoogte. Een eventuele verplaatsing van een andere bouwmarkt naar Trivium is alleen mogelijk via wijzigingsbevoegdheid. Ook hier is een directe relatie gelet met de totale bvo voor bouwmarktvestigingen in Etten-Leur of extra mogelijkheden in relatie tot de kwantitatieve verruiming binnen het marktsegment.

De directe bouwtitel voor een tuincentrum ($bvo \geq 1500 \text{ m}^2$) is geschrapt. Alleen via wijzigingsbevoegdheid is vestiging mogelijk, mits de totale omvang van tuincentra in Etten-Leur

niet meer dan 7500 m² bedraagt of middels distributieplanologisch onderzoek kan worden aangetoond dat een kwantitatieve uitbreiding van het aanbod binnen Etten-Leur is te rechtvaardigen.

Met betrekking tot de perifeer gevestigde detailhandelsvestigingen in meubels (slechts één) zal bij verplaatsing de vrijstelling worden ingetrokken.

Opmerking 2

De commissie is van mening dat ontwikkelingsmogelijkheden van detailhandel in meubels en woninginrichting te optimistisch zijn. In onvoldoende mate is rekening gehouden met de koopkrachtafvloeiing naar de regio vanwege de toename aan de winkelvloeroppervlakte in de betreffende branche. Een gefaseerde ontwikkeling voor deze branche is gewenst. Bovendien zullen niet alle plaatselijke perifere vestigingen direct worden verplaatst naar het Trivium.

Antwoord

Ter onderbouwing van de distributieve ruimte voor detailhandel in meubels en woninginrichting heeft Goudappel Coffeng een nadere analyse gemaakt van het aanbod in geheel West Brabant in relatie tot de bestedingen en de vloerproductiviteit. Op basis van de berekeningen is een analyse gemaakt voor de uitbreiding tot 2010. Rekeninghoudend met de plannen voor uitbreiding in Breda en Roosendaal resteert er ongeveer 20.000 m² vvo/ 25.000 m² bvo. De ontwikkeling van Trivium met een omvang van 18500 m² bvo past binnen de distributieve ruimte, temeer daar er vanuit wordt gegaan dat een gedeelte wordt benut door verplaatsters. Ook zonder verplaatsing hoeft een toevoeging van berekende omvang geen nadelige effecten te hebben op de koopkrachtontwikkeling elders in de regio. De berekening van Goudappel Coffeng is bij de stukken gevoegd. Gelet op het bebouwingsconcept (één winkelhuis) wordt een gefaseerde ontwikkeling niet voorgestaan. Het voordeel van dit concept is dat een multifunctioneel grondgebruik door te parkeren onder het gebouw mogelijk is.

Opmerking 3

De commissie vraagt aandacht voor effecten als gevolg van het vergroten van de winkelvloeroppervlakte in het centrum. De "gaten" die er vallen door uitplaatsing van vestigingen, vragen bijzondere aandacht voor herontwikkeling.

Antwoord

Er zijn thans twee kandidaten bekend die mogelijk vanuit het centrum naar Trivium verhuizen. Voor de herinvulling van beide locaties zijn voorschriften gegeven in het bestemmingsplan Centrum. Dit biedt voldoende garanties voor een verantwoorde herontwikkeling van genoemde locaties.

Opmerking 4

De PPC gaat ervan uit dat de provincie in het Streekplan 2002 haar beleid heeft vastgesteld inzake het PDV-beleid.

Antwoord

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Op dit moment bestaat er geen inzicht in de beoogde visie van de provincie.

Opmerking 5

De bevolkingsprognose van ca. 40.400 personen in 2005 wordt in relatie tot de nog te realiseren woningen in de periode 2000-2005 erg fors geacht. Er is onvoldoende rekening gehouden met de voortschrijdende verlaging van de gemiddelde woningbezetting.

Antwoord

Ingevolge de VINEX afspraken bedraagt de woningvoorraad per 1 januari 2005 : 16.110 woningen. De gemiddelde woningbezetting bedraagt op dat moment 2,44 (bron: gemeentelijk volkshuisvestingsplan 2000). Op 1 januari 2005 kent Etten-Leur een inwonertal van 40.375 personen.

Voor de periode van 1 januari 2000 tot en met 31 december 2004 zijn er nog 1652 woningen op te leveren. Per 31 december 1999 bedroeg de woningvoorraad 14.458.

De conclusie is derhalve dat de bevolkingsprognose voor 2005 overeenkomstig de verwachting is.

Hoogheemraadschap West Brabant, postbus 2212, 4800 CE Breda bij brief van 10 oktober 2000

Opmerking

Er wordt verzocht in de toelichting van het plan aandacht te besteden aan de huidige waterhuishouding en de toekomstige waterhuishouding.

Voor de waterpartijen wordt aanbevolen een waterdiepte van 1.50 meter aan te houden in droge perioden in verband met biotoopeisen van organismen.

Tenslotte wordt verzocht het Hoogheemraadschap te betrekken bij de verdere planontwikkeling.

Antwoord

De waterparagraaf zal overeenkomstig verzoek worden aangevuld. Over de uitwerking van de plannen vindt zoals gebruikelijk overleg plaats.

Waterschap Mark en Weerij, postbus 123, 4850 AC Ulvenhout bij brief van 25 oktober 2000

Opmerking

Er wordt aandacht gevraagd voor de afvoercapaciteit (1,67 l/s/ha).

Voor het onderhoud van de watergangen moet rekening worden gehouden een onderhoudsstrook van ten minste 4 meter. Indien de waterloop te breed om van een zijde te onderhouden moet de onderhoudsstrook aan beide zijden worden aangelegd.

Bij onderhoud met een maaiboot moet een minimale waterdiepte van 1 meter en een breedte van 5 meter.

Antwoord

Met de opmerkingen wordt in de planuitwerking rekening gehouden. Inmiddels heeft over de plandelen Parcstaete en Trivium overleg plaatsgevonden met het waterschap.

Kamer van Koophandel bij brief van 17 november 2000

Opmerking

Er wordt zorg uitgesproken ten aanzien van effecten van de PDV-locatie inzake bestaande voorzieningenstructuur en het behoud van de dynamiek.

Er wordt verzocht aandacht te besteden aan:

1. herbestemming verplaatsing vrijkomende panden;
2. heroverweging van het aantal vierkante meters voor meubelen en woninginrichting;
3. (on)mogelijkheden voor horeca in relatie tot de plannen in het centrum en bij de haven.

Antwoord

Voor de beantwoording van de opmerkingen onder 1 en 2. wordt verwezen naar het hiervoor geformuleerde antwoord op soortgelijke opmerkingen van de PPC.

De in het bestemmingsplan "Parklaan-Oost" opgenomen mogelijkheden voor horeca worden niet direct als nadelig beschouwd voor ontwikkelingen in het centrum of langs de haven. Verderop in deze notitie wordt bij de beantwoording van een soortgelijke vraag van het MKB meer uitvoerig aandacht besteed aan de relatie van horeca in met name het plandeel Trivium en de ontwikkelingsmogelijkheden elders in de gemeente.

Gemeente Breda bij brief van 28 november 2000

Opmerking

De gemeente Breda kan zich niet verenigen met de uitkomst dat er ruimte bestaat aan de toevoeging van 10.000 m² in de meubel- en woninginrichtingsbranche.

Een kwalitatief en kwantitatief beeld van de aanbieders in de regio ontbreekt. Er is onvoldoende basis voor de verdere conclusies omtrent de marktmogelijkheden voor een nieuwe concentratie. De berekeningen zijn gebaseerd op landelijke trends in plaats van feitelijke

gegevens. Een nadere specificatie is gewenst.

Antwoord

Uit analyse van de distributieve ruimte is gebleken dat binnen de regio tot 2010 voldoende ruimte is om in Trivium een meubel- en woninginrichtingscentrum van 18.500 m² bvo te realiseren zonder dat dit nadelige gevolgen heeft voor soortgelijke centra in de regio West Brabant. Zie ook antwoord bij advies van PPC.

OVERZICHT NOTA'S

- Hoofdcontourennota (maart 1993)
- Parklaanvisie (maart 1993)
- Inrichtingsplan Parklaan (juli 1997)
- rapport ZKA inzake recreatieve marktpotenties "De driehoek" (juli 1998)
- rapport D&P; marktverkenning en effectenanalyse Grootschalige detailhandel in Etten-Leur (8 oktober 1999)
- rapport INBO Adviseurs "Kantorenvisie Etten-Leur" (oktober 1999)
- Kantorenvisie Etten-Leur 2000-2010 (september 2000)
- Beleidsnota perifere detailhandel Etten-Leur (augustus 2000)
- notitie Goudappel Coffeng (23 juli 2001)
- Rapport Raap Aanvullende Archeologische Inventarisatie (juli 2000)
- Algemene Nota Duurzaam Bouwen Etten-Leur (mei 1998)
- rapport verkennend bodemonderzoek Bredaseweg 170 (juli 1996)
- rapport nader bodemonderzoek Bredaseweg 170 (oktober 1996)
- rapport saneringsonderzoek Bredaseweg 170 (december 1996)
- saneringsplan Bredaseweg 170 (juli 1998)
- verkennend bodemonderzoek Lage Vaartkant 180 (maart 1998)
- Milieutechnisch bodemonderzoek Plan Parklaan, Etten-Leur Oost (september 1998)
- Verkennend bodemonderzoek Bredaseweg 172, 174 (oktober 1999)
- Akoestisch onderzoek Haskoning (februari 2001)

BIJLAGEN

1. resultaten vooroverleg