

ZAKELIJKE BESCHRIJVING

Onteigening 'Haansberg-Oost'

1. Ruimtelijke ontwikkeling

De onteigening geschiedt ten name van de gemeente Etten-Leur, in het belang van de volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, ten behoeve van de noodzakelijke realisatie van de bestemming 'Woongebied uit te werken (WG-U)' van het bestemmingsplan 'Haansberg-Oost' van de gemeente Etten-Leur, onderdeel van het door de raad op 26 mei 2008 vastgestelde bestemmingsplan 'Haansberg-Oost', welke op 12 juni 2008 ter goedkeuring is toegezonden aan Gedeputeerde Staten.

De nota Ruimte vormt de basis voor het landelijk ruimtelijk beleid. De nota gaat uit van bundeling van verstedelijking en infrastructuur in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen.

Etten-Leur maakt deel uit van het nationale stedelijke netwerk 'Brabantstad'. Om de positie van 'Brabantstad' te behouden en te versterken is het van belang om voldoende ruimte te bieden voor woningbouw, bedrijven en instellingen, de kennisinfrastructuur verder te ontwikkelen en een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen.

Binnen 'Brabantstad' liggen drie economische kerngebieden. Etten-Leur is onderdeel van het economisch kerngebied West-Brabant (A16-A4-zone). Vanwege hun belangrijke functie en positie in de nationale economische structuur staan deze gebieden voor het kabinet centraal bij het stellen van nationale economische prioriteiten. Het gaat om het maken van goede, onderling afgestemde plannen voor wonen, mobiliteit, water, bedrijventerreinen en bovenlokale voorzieningen.

Het Rijk zet in op versterking van Brabantstad en daarbinnen in het bijzonder de drie economische kerngebieden. Het economische kerngebied West-Brabant, waartoe Etten-Leur behoort, vervult een belangrijke functie in de nationale economische structuur. Er wordt actief ingezet op behoud en doorontwikkeling van de (economische) positie van dit gebied. Bij goed functioneren van een regio gaat het om de juiste balans tussen wonen, werken en voorzieningen. Deze drie pijlers moeten in evenwicht zijn om een goed functionerend kerngebied te blijven. Een belangrijke doelstelling van het Rijk is dan ook ruimte bieden aan woningbouw, bedrijven en instellingen. Met het bestemmingsplan 'Haansberg-Oost' wordt woningbouw mogelijk gemaakt. De gemeente biedt ook mogelijkheden voor vestiging van bedrijven en voorzieningen. Voor het evenwicht is er daarom ook woningbouw nodig. Deze woningbouw draagt (indirect) bij aan het versterken van de economische positie van Brabantstad in het algemeen en het economisch kerngebied West Brabant in het bijzonder. Op deze manier levert de ontwikkeling van Haansberg-Oost een bijdrage aan de beleidsdoelen van het Rijk.

In het Streekplan "Brabant in Balans" (2002) is het verstedelijkingsbeleid voor Noord-Brabant opgenomen. Het hoofddoel van het Streekplan is als volgt geformuleerd: "Zorgvuldiger ruimtegebruik moet bij blijvende economische groei meer dan in de afgelopen decennia bijdragen aan vergroting van het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal." Etten-Leur is gelegen in de stedelijke regio 'Breda - Tilburg'. In stedelijke regio's worden verstedelijkingsopgaven met een sterk bovenregionaal karakter geacommodeerd. De provincie verlangt van de gemeenten dat ook zij in hun ruimtelijk beleid bijzondere aandacht hebben voor de in het Streekplan genoemde aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik. Het provinciale beleid is gericht op het concentreren van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Dit betekent dat de woningbouw en de aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur grotendeels moet plaatsvinden in de stedelijke regio's.

Zoals gezegd is Etten-Leur onderdeel van de stedelijke regio 'Breda - Tilburg'. De toekomstige plannen voor ontwikkeling van de nieuwe woonlocatie Haansberg-Oost zorgen er voor dat het gebied tot het stedelijk gebied van Etten-Leur gaat behoren. Afronding aan deze zijde is een logische stap. Daarnaast wordt op deze manier het dichtslibben van het buitengebied voorkomen.

In het Streekplan staat beschreven dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (de zogenaamde 'Rood-met-groen-koppeling'). Het uitbreidingsplan Haansberg-Oost is een project waarvoor de gemeente en de provincie de Groene Schakel (een regionaal groenproject op het grensgebied van Etten-Leur en Breda, nabij Prinsenbeek, gericht op het tot stand brengen van een schakeling van bossen/natuur tussen het Liesbos, bosgebiedje de Hooiberg en natuurgebied De Berk) aanmerken als invulling van deze koppeling.

In het kader van het uitwerkingsplan 'Breda-Tilburg' zijn er op regionaal niveau afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen (Etten-Leur mag gedurende de periode 2002-2015 circa 3.300 woningen bouwen). De ontwikkeling van Haansberg-Oost sluit aan op het uitwerkingsplan door het stedelijk gebied af te ronden aan de noordwestzijde van Etten-Leur. Dit gebied is door de verkeersroute Haansberg van het buitengebied afgesloten. De ontwikkeling vindt plaats op de overgang van stedelijk naar landelijk gebied, waardoor er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Door deze ligging heeft het de voordelen van de nabijheid van het stedelijk gebied, maar door het landschap ook de mogelijkheden om een hoogwaardige woonomgeving te creëren.

Op 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad vastgesteld de 'Structuurvisie Plus, Etten-Leur in Bloei 2020'. In deze Structuurvisie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Etten-Leur voor de periode 2004-2020 vastgelegd en weergegeven.

Er is een behoefte aan de groei van de woningvoorraad, gerelateerd aan de voorziene toename van het aantal inwoners. Daarbij speelt Etten-Leur een beperkte rol in de regionale opvang van de woningbehoefte, waarbij er overigens geen conflict is met de regionale behoefte. Er zijn verscheidene locaties beschikbaar om te kunnen voldoen aan de groei van de woningbehoefte tot 2015. Eén van de kleinschalige reserves is de ontwikkeling van Haansberg-Oost. Dit gebied is ten aanzien van woningbouw een zeer geschikte locatie wegens de uitstekende ligging ten opzichte van het bestaande stedelijk gebied en de daar aanwezige voorzieningen, alsmede wegens de talrijke aanleidingen die het landschap biedt voor het ontwikkelen van een hoogwaardige woonomgeving.

Ten behoeve van de integrale uitvoering van het bestemmingsplan 'Haansberg-Oost' is het noodzakelijk dat de gemeente de eigendom, vrij van lasten en rechten, verkrijgt van:

- * de onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie P nummer 1873, ter grootte van 91 are en 75 centiare;
- * de onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie P nummer 1865, ter grootte van 97 are en 10 centiare;
- * de onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie P nummer 159, ter grootte van 63 are en 80 centiare;
- * de onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie P nummer 157 gedeeltelijk, ter grootte van 39 are en 3 centiare;
- * de onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie P nummer 156, ter grootte van 49 are en 75 centiare;
- * de onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie P nummer 155 gedeeltelijk, ter grootte van 1 hectare, 2 are en 7 centiare;
- * de onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie P nummer 2699 gedeeltelijk, ter grootte van 83 are en 56 centiare;
- * de onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie P nummer 3073, ter grootte van 10 are en 15 centiare.

2. Publiek belang

De ontwikkeling van de nieuwe woonlocatie Haansberg-Oost vindt plaats op de overgang van stedelijk naar landelijk gebied, waardoor er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Door deze ligging heeft het plangebied de voordelen van de nabijheid van het stedelijk gebied, maar door het landschap ook de mogelijkheden om een hoogwaardige woonomgeving te creëren. Het woongebied Haansberg-Oost gaat tot het stedelijk gebied van Etten-Leur behoren. De ontwikkeling en realisatie ervan komt ten goede aan de (o.a. economische) ontwikkeling van de gemeente, waarmee het publiek belang wordt gediend. Voorts vormt het plan een logische afronding van de noord-westelijke hoek van het stedelijk gebied van de gemeente, en wordt op deze manier (o.a. ook via de Rood-met-groen-koppeling aan het regionale groenproject 'De Groene Schakel') het dichtslibben van het buitengebied voorkomen. Dit alles komt ten goede van de inwoners van Etten-Leur.

3. Noodzaak onteigening qua verwervingsproblematiek

De onderhandelingen met de betrokken eigenaren over de aankoop van de ter uitvoering van het bestemmingsplan 'Haansberg-Oost' benodigde gronden zijn opgestart. Inmiddels zijn een aantal percelen in het plangebied in eigendom van de gemeente. De onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente Etten-Leur sectie P nummers 1873, 1865, 159, 157, 156, 155, 2699 en 3073, tezamen groot 5 hectare, 37 are en 21 centiare zijn nog niet in bezit van de gemeente. Ook met de eigenaren van deze perceelsgedeelten zijn onderhandelingen gevoerd, maar de inzet om deze onroerende zaken minnelijk te verwerven heeft tot dusverre nog niet tot overeenstemming in de vorm van ondertekende overeenkomsten geleid.

4. Noodzaak onteigening qua planuitvoering

Het bestemmingsplan 'Haansberg-Oost' voorziet in de realisatie van onder andere de bestemming 'Woongebied uit te werken (WG-U)'.

Blijkens het bestemmingsplan 'Haansberg-Oost' dient de verwezenlijking van het bestemmingsplan als een samenhangend, ondeelbaar geheel te worden gezien. De gemeente heeft daartoe een integraal plan ontwikkeld. Het bestemmingsplan 'Haansberg-Oost' zal integraal en in onderlinge samenhang moeten worden uitgevoerd. De te onteigenen onroerende zaken betreffen een gedeelte van het plangebied. In het kader van de integrale uitvoering van voornoemd bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de gemeente de eigendom verwerft van de betreffende onroerende zaken.

5. Urgentie

Gezien het beleid van en de afspraken tussen de gemeente Etten-Leur, de provincie Noord-Brabant en de rijksoverheid ten aanzien van de realisatie van voldoende woningbouw (in het kader van het uitwerkingsplan 'Breda-Tilburg' zijn er op regionaal niveau afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen per gemeente) is het van groot belang om op korte termijn daadwerkelijk met de realisatie van het woongebied Haansberg-Oost te beginnen. De start van de werkzaamheden ten behoeve waarvan wordt onteigend, is voorzien vanaf medio 2009.