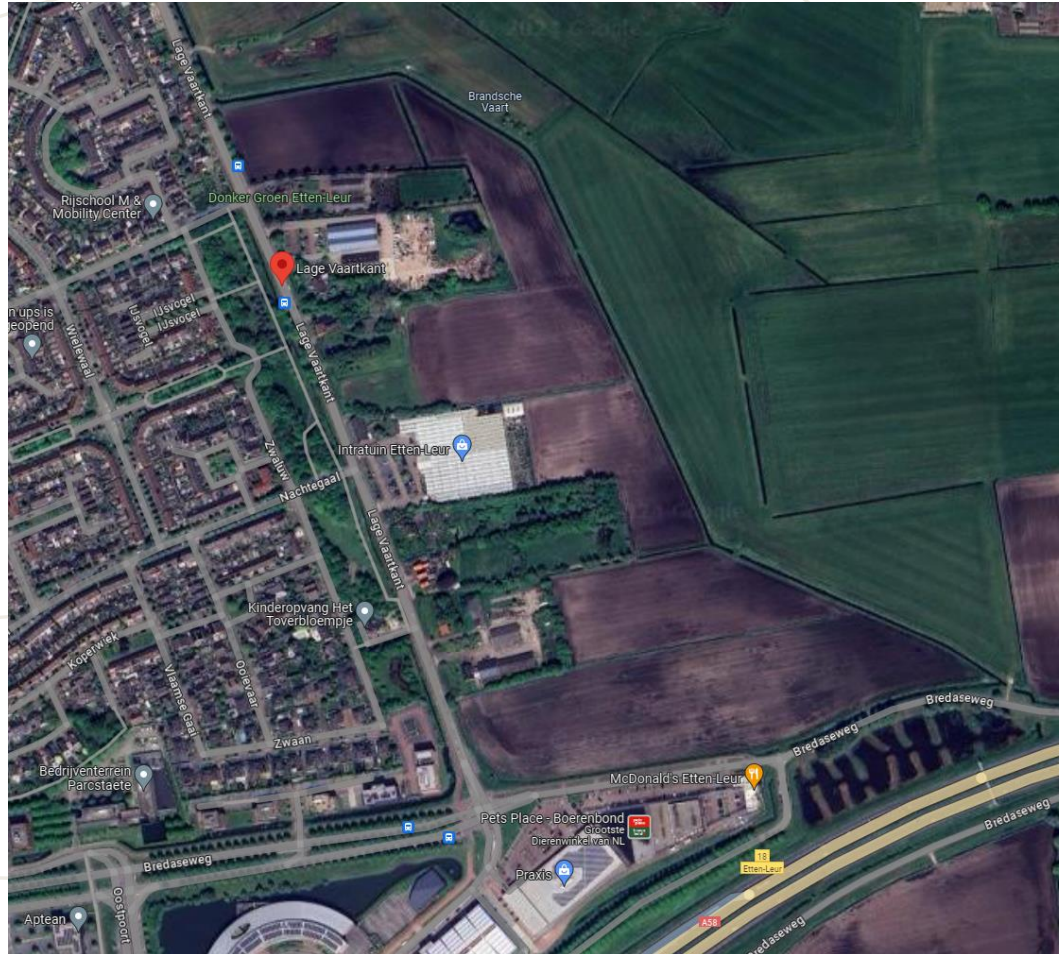




# LAGE VAARTKANT

*Harmonieus Wonen*

# Informatiebijeenkomst herontwikkeling Lage Vaartkant





# Ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal / Maas-Jacobs



# Inhoudsopgave

- Participatieopzet
- Aanleiding
- Uitgangspunten ontwikkeling
- Ambities
- Indicatieve planning
- Stedenbouwkundige visie
- Wat betekent dit voor de omgeving en Etten-Leur?
- Mening en ideeën
- Vragenronde

# Participatieopzet

Participatieopzet volgens de startnotitie

- Individuele gesprekken met direct belanghebbenden 26 februari, 4 en 6 maart
- Centrale informatiebijeenkomst 13 maart 2024
- Doelstelling informatiebijeenkomsten:  
Aanwezigen informeren en meningen en ideeën vragen



# Plangebied



# Aanleiding

- Uitbreidingswens eigenaar tuincentrum Intratuin;
- Lage Vaartkant in de omgevingsvisie aangeduid als mogelijke woningbouwlocatie;
- November 2023 samenwerkingsovereenkomst met gemeente Etten-Leur;
- Januari 2024 goedkeuring startnotitie door gemeenteraad.

# Uitgangspunten ontwikkeling beleid



- Woningbouwbeleid van de gemeente Etten-Leur
- Passend binnen beleid Waterschap Brabantse Delta op het gebied van de waterhuishouding
- Passend binnen beleid van de Provincie Noord-Brabant



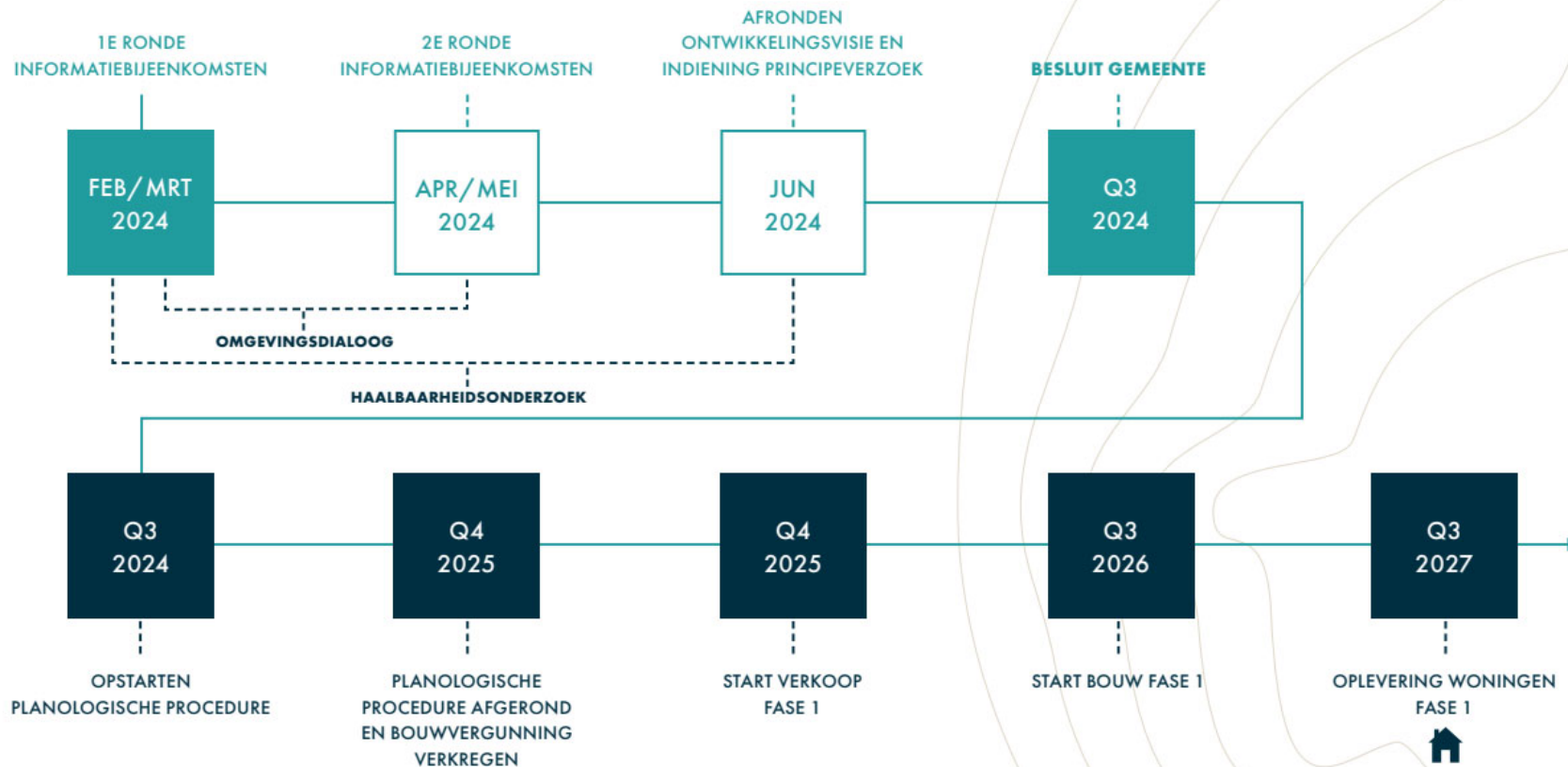
# Uitgangspunten ontwikkeling

- Passende aansluiting tussen woonwijk en beekdal Brandsche Vaart
- Diversiteit qua woningtypes, voor ieder wat wils
- Parkeerbeleid van de gemeente Etten-Leur

# Ambities

- Energieneutraal, voor koopwoningen in het middeldure segment
- Natuurinclusieve wijk, biodivers
- Klimaatadaptieve wijk
- Auto te gast, zoveel mogelijk uit het zicht
- Groen voor de deur
- Gezondheid stimuleren
- Biobased bouwen in samenspraak met woningcorporatie Alwel onderzoeken

# CONCEPTPLANNING



**LAGE  
VAARTKANT**

*Harmonieus Wonen*



# Stedenbouwkundige visie

The background of the slide features several thin, light beige wavy lines that create a sense of movement and depth. These lines are layered, with some appearing closer to the viewer than others, giving the overall composition a three-dimensional, organic feel. The lines vary in curvature and direction, some flowing horizontally while others curve more sharply.

ambitie





# Landschap



diverse perspectieven op het landschap



# Groen en water



Oude Turfvaart



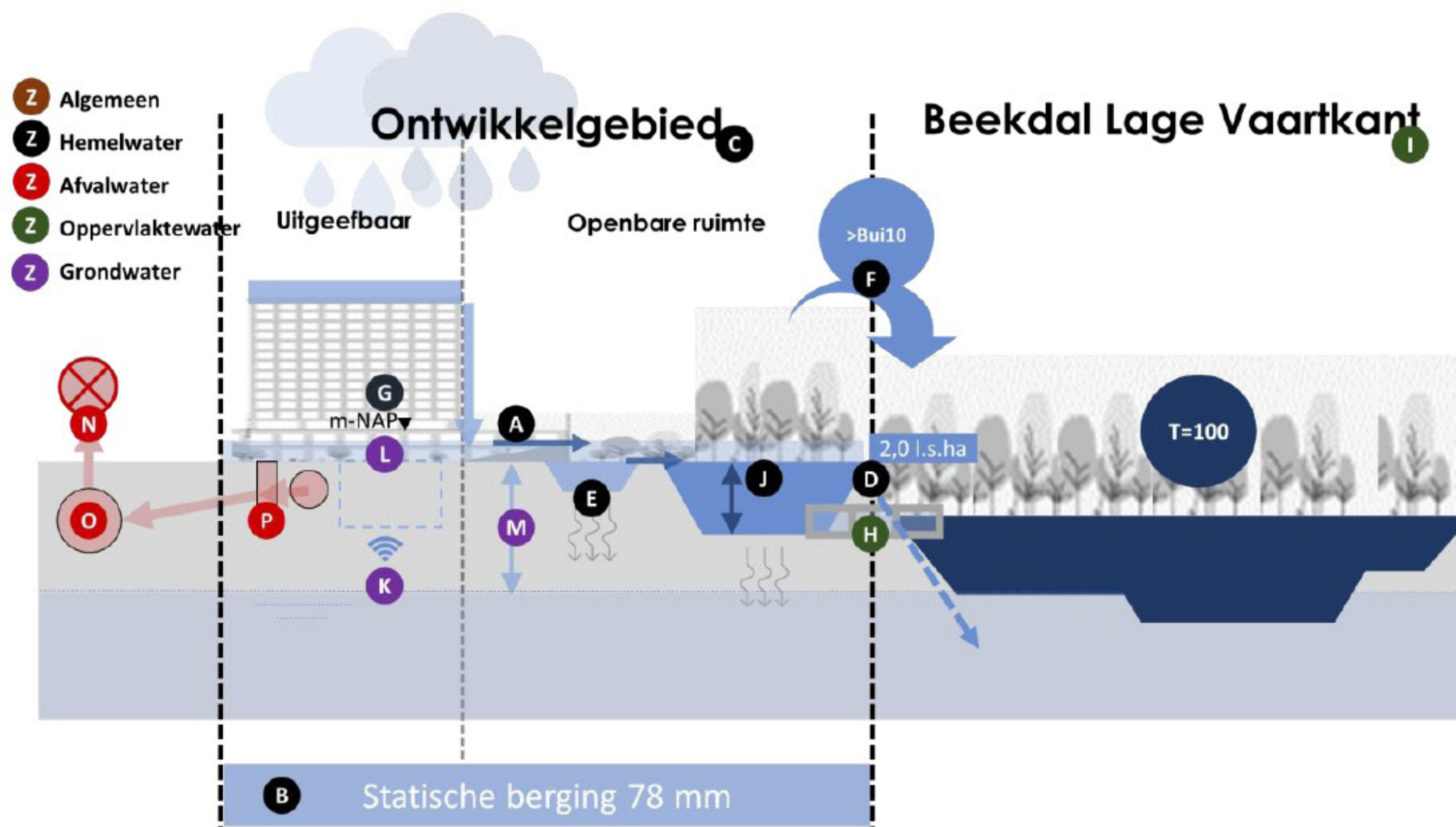
Brandsche Vaart



Diverse infiltratie- en vormen van watermanagement



# Groen en water



wateropgave Brabantse Delta



# Bebouwing



Overige bebouwing grenzend  
aan plangebied

Historische boerderijen gelegen  
aan de lintbebouwing



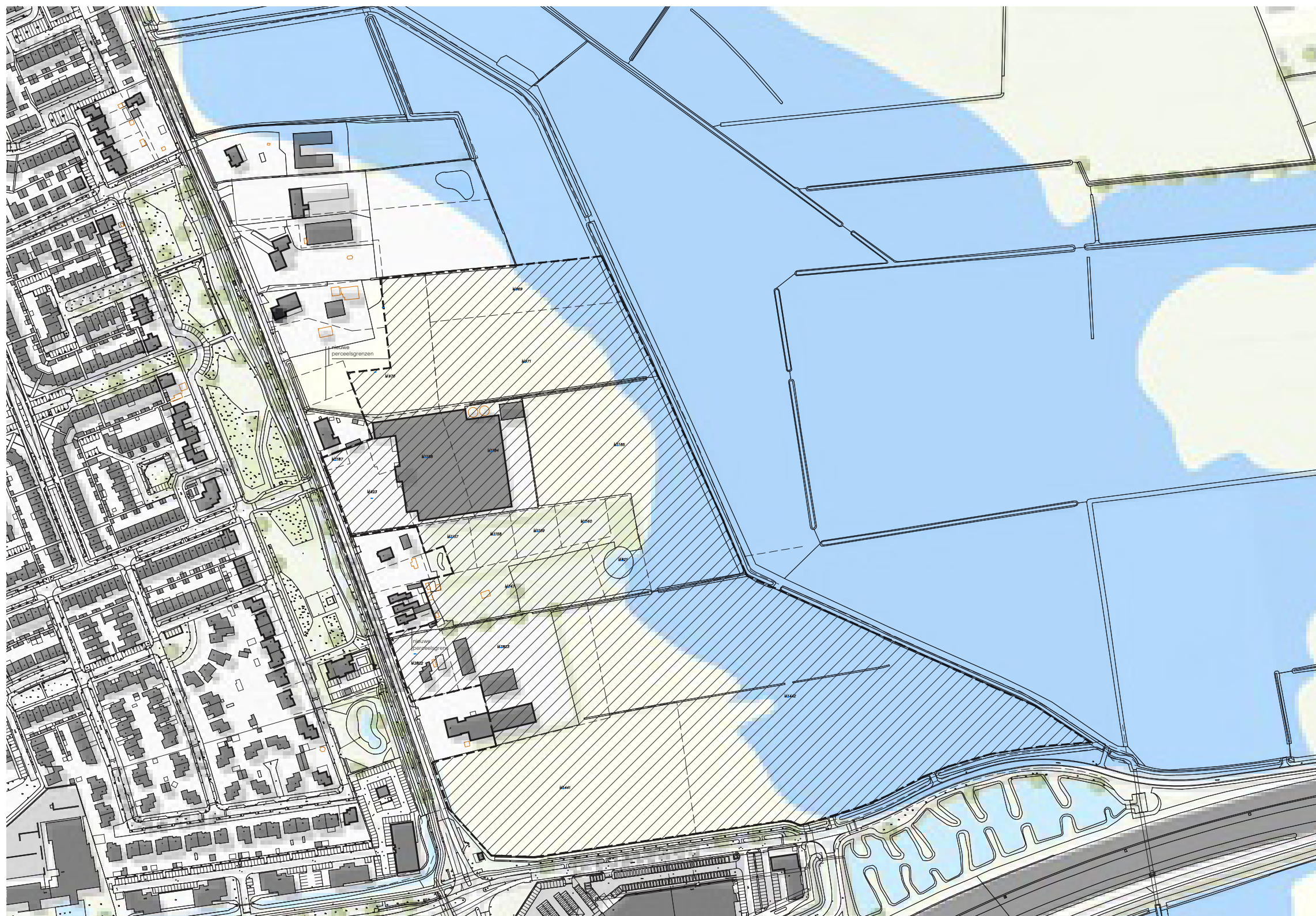
# Randen



Randbebouwing



# Perceelsgrenzen & plancontour



100m



# beleid

## omgevingsvisie



“Zo is de lage ligging van Lage Vaartkant én de aanwezigheid van de Brandse Vaart een uniek en natuurlijk uitgangspunt voor wijkontwikkeling aan de oostzijde van onze gemeente. Daar zullen het aanwezige water en de wateropgave een belangrijk ordenend principe zijn voor de inrichting.”

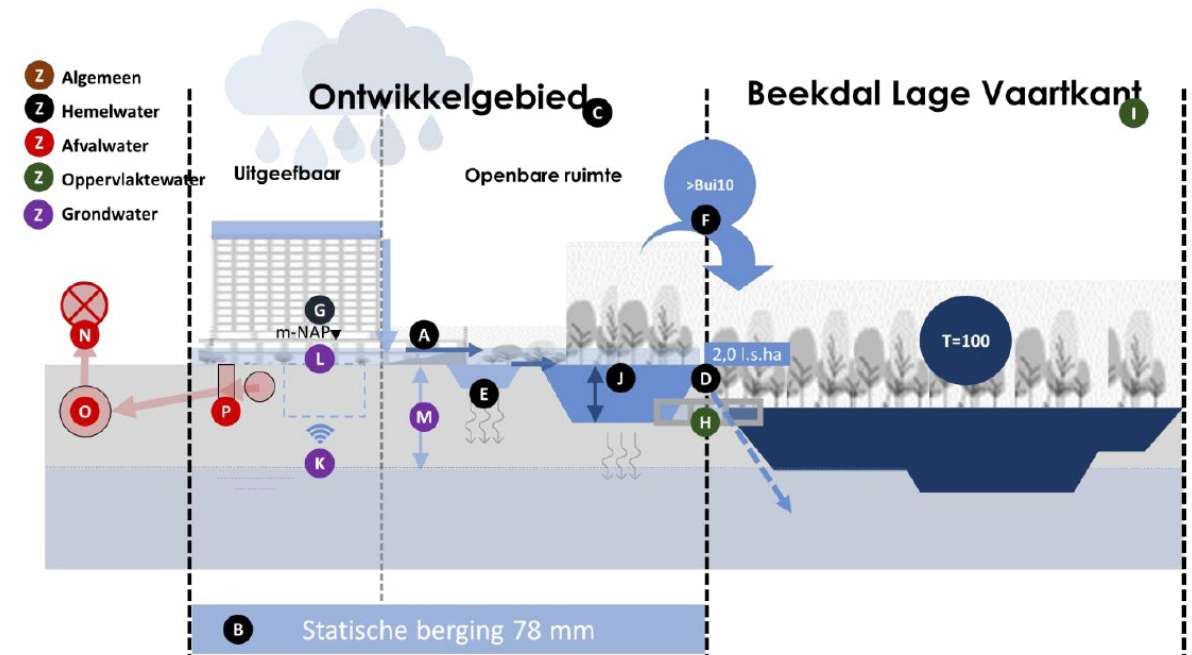
## woonambitie opdrachtgever/gemeente Etten-Leur



## bestemmingsplan

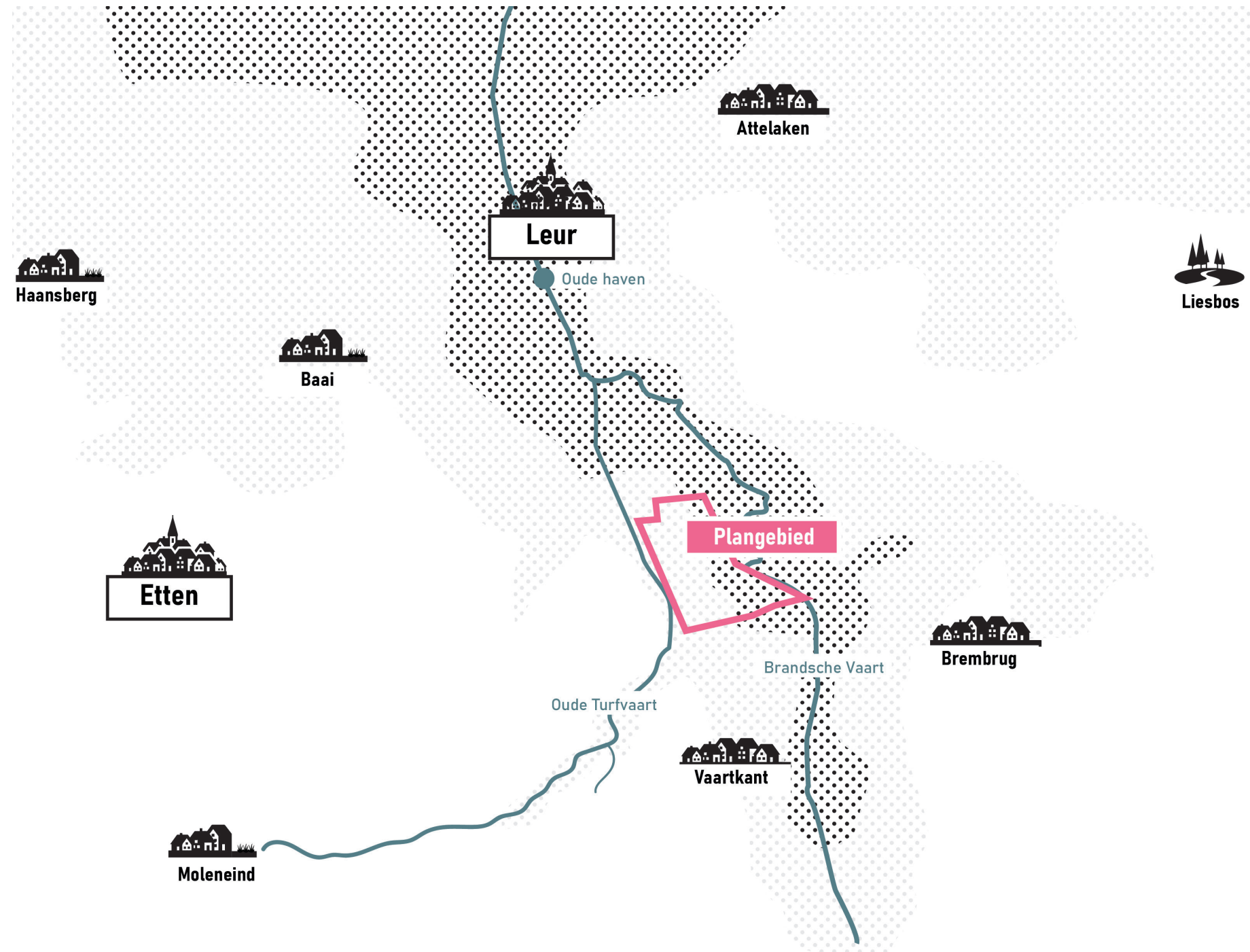


## wateropgave Brabantse Delta

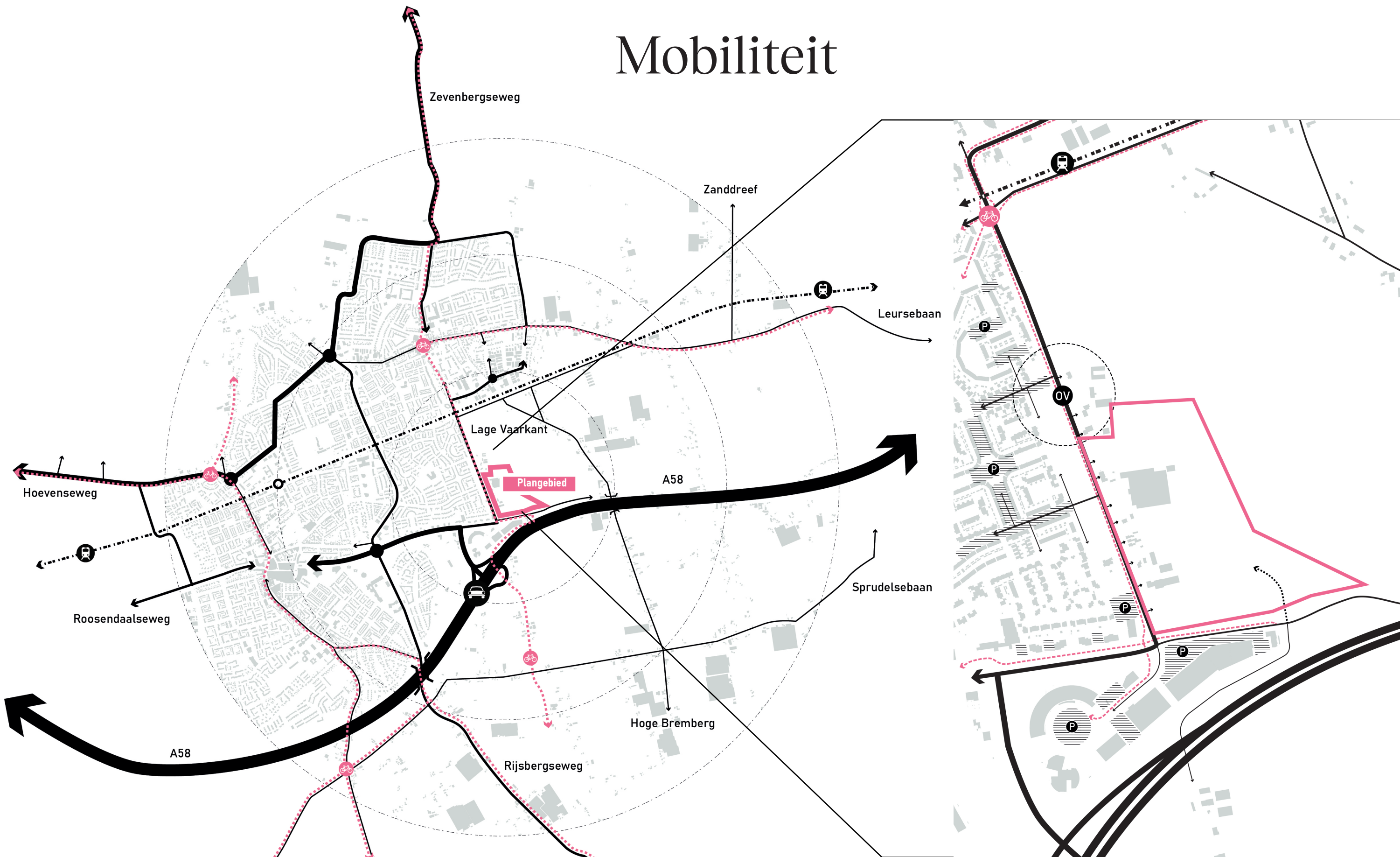




# Historie



# Mobiliteit





# Beleving en identiteit



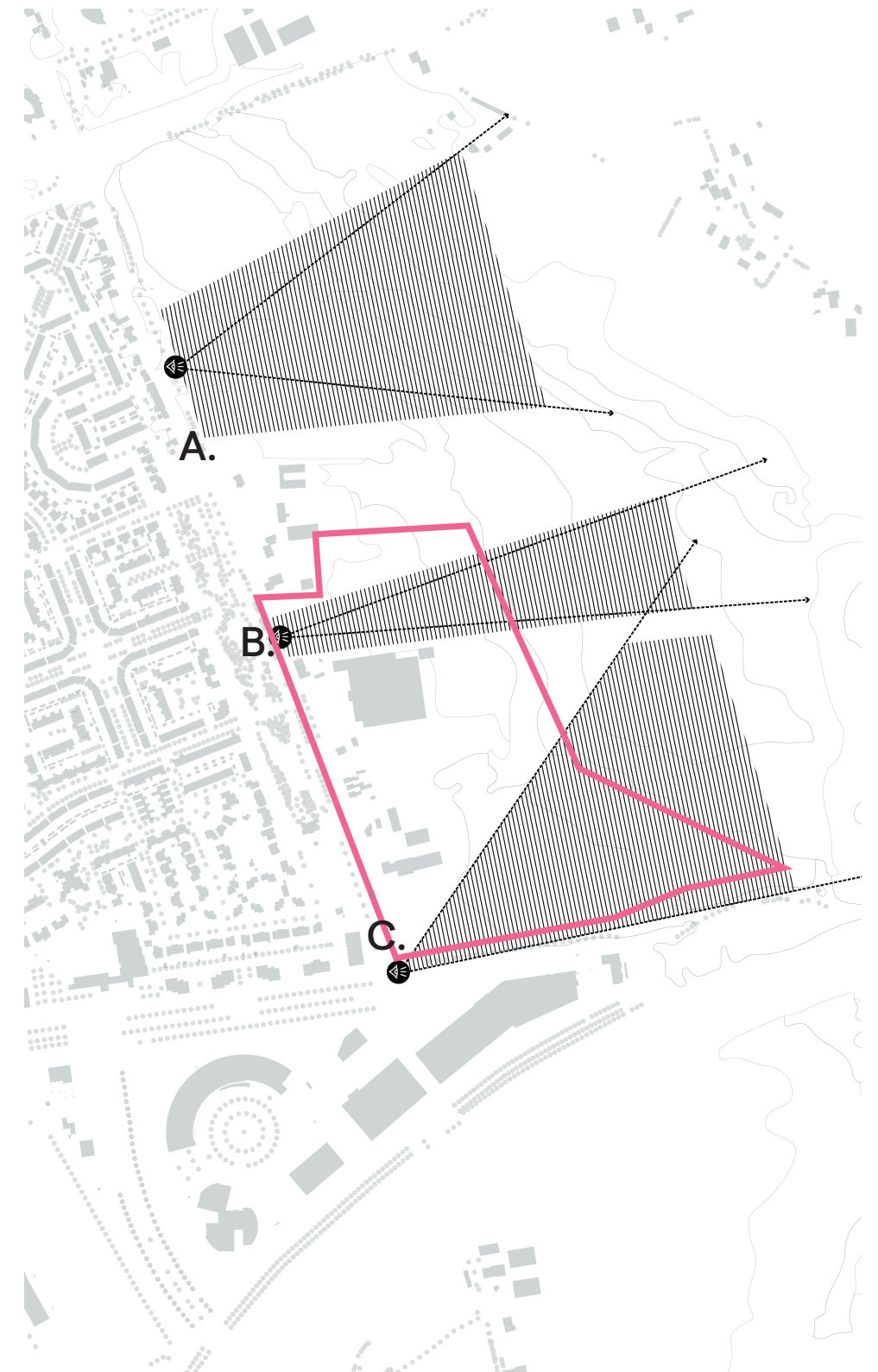
Zicht op het landschap vanaf **A** (noordelijk ten opzichte van plangebied)



Zicht op het landschap vanaf **B** (noordelijk deel van plangebied)



Zicht op het landschap vanaf **C**. (zuidelijk deel van plangebied)





# Beleving en identiteit

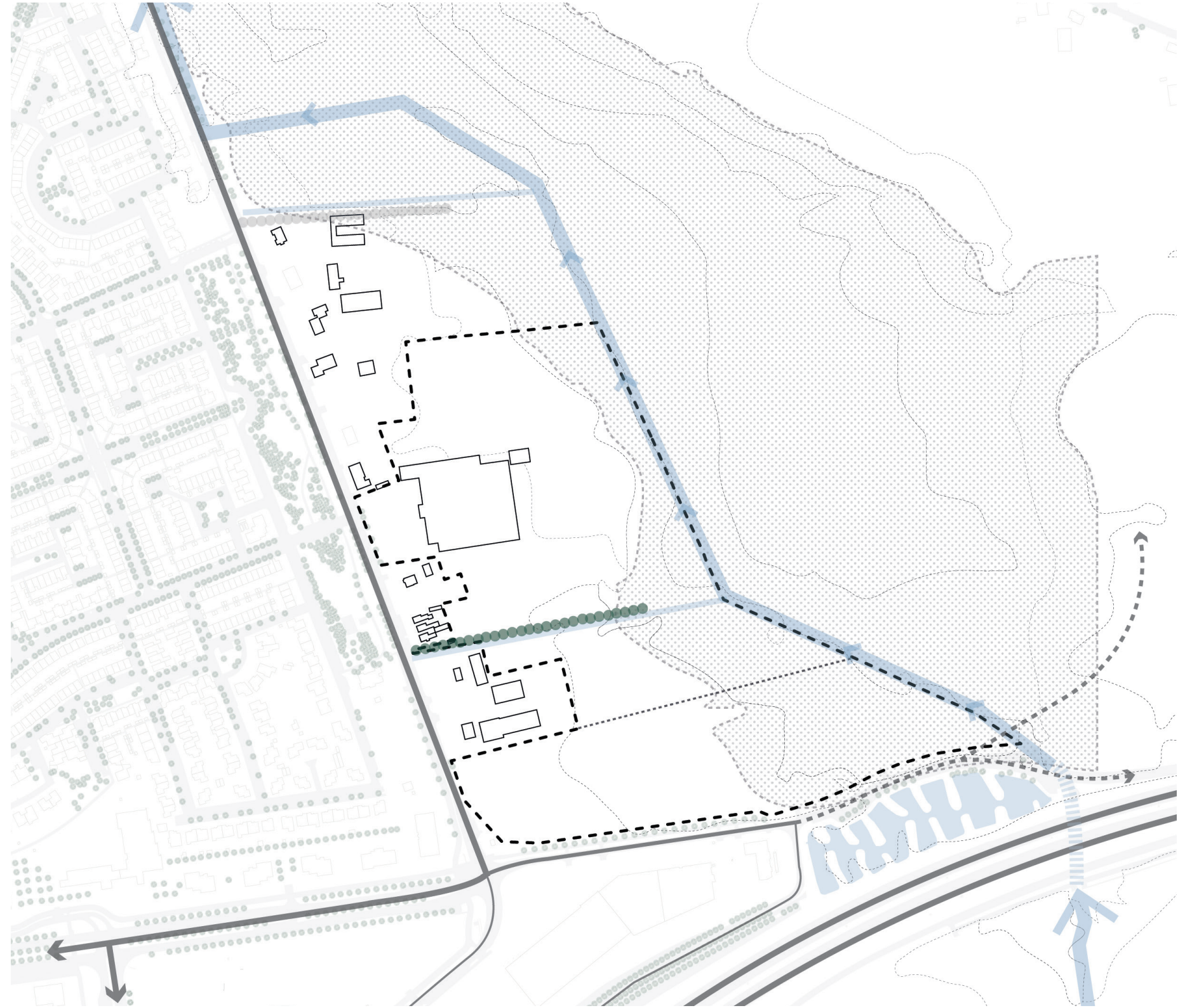


Zicht op het plangebied en de Life and Garden vanaf kruising Lage Vaartkant-Nagtegaal



# Concept

Bestaande situatie



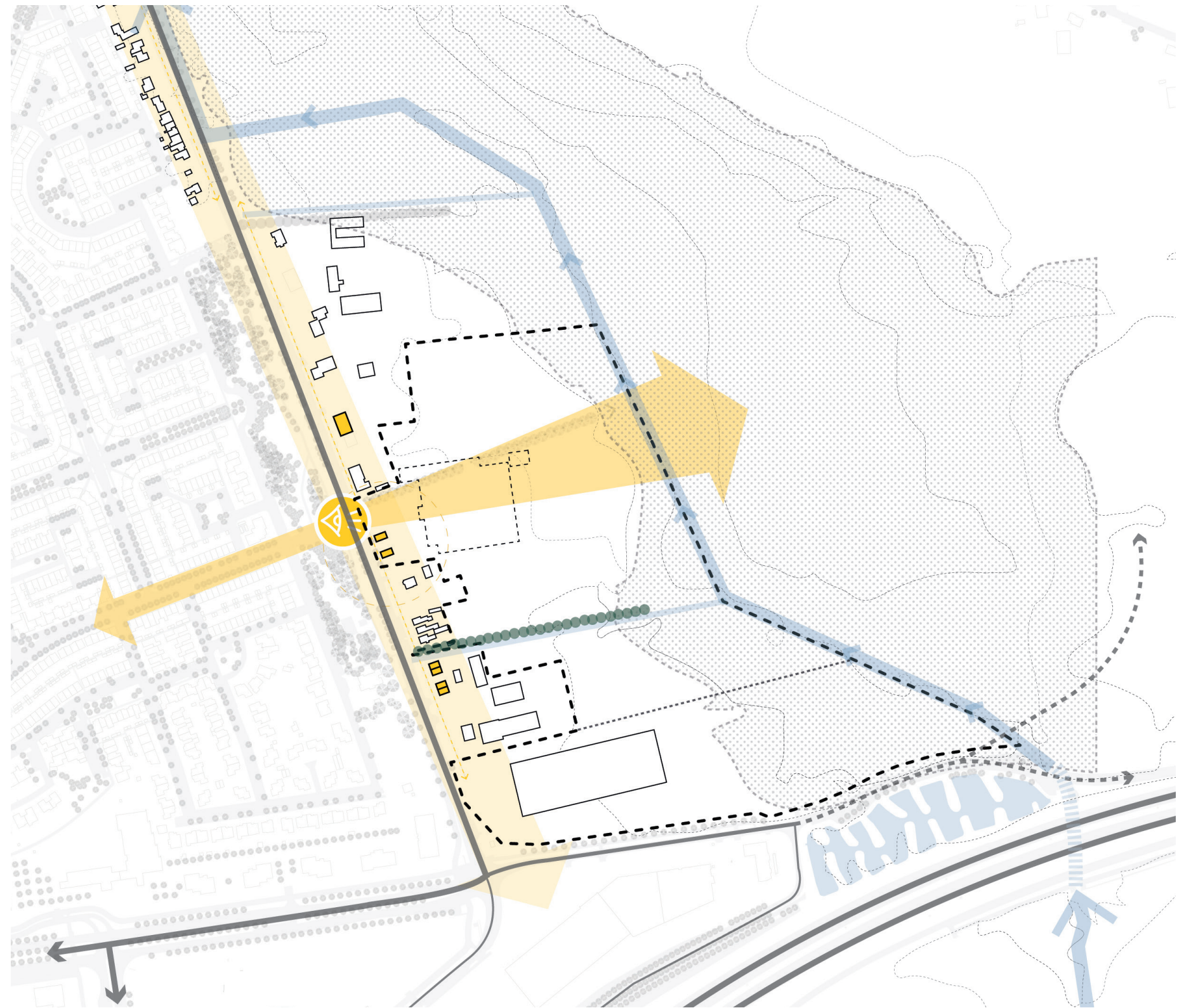


# Concept

Bestaande situatie



Versterken lintbebouwing  
introductie zicht op het landschap





# Concept

Bestaande situatie



Versterken lintbebouwing  
waarborgen zicht op het landschap



Versterken en vasthouden  
landschappelijke waarden





# Concept

Bestaande situatie



Versterken lintbebouwing  
waarborgen zicht op het landschap



Versterken en vasthouden  
landschappelijke waarden



Het blauw-groene landschap en inunda-  
tie capaciteit als basis

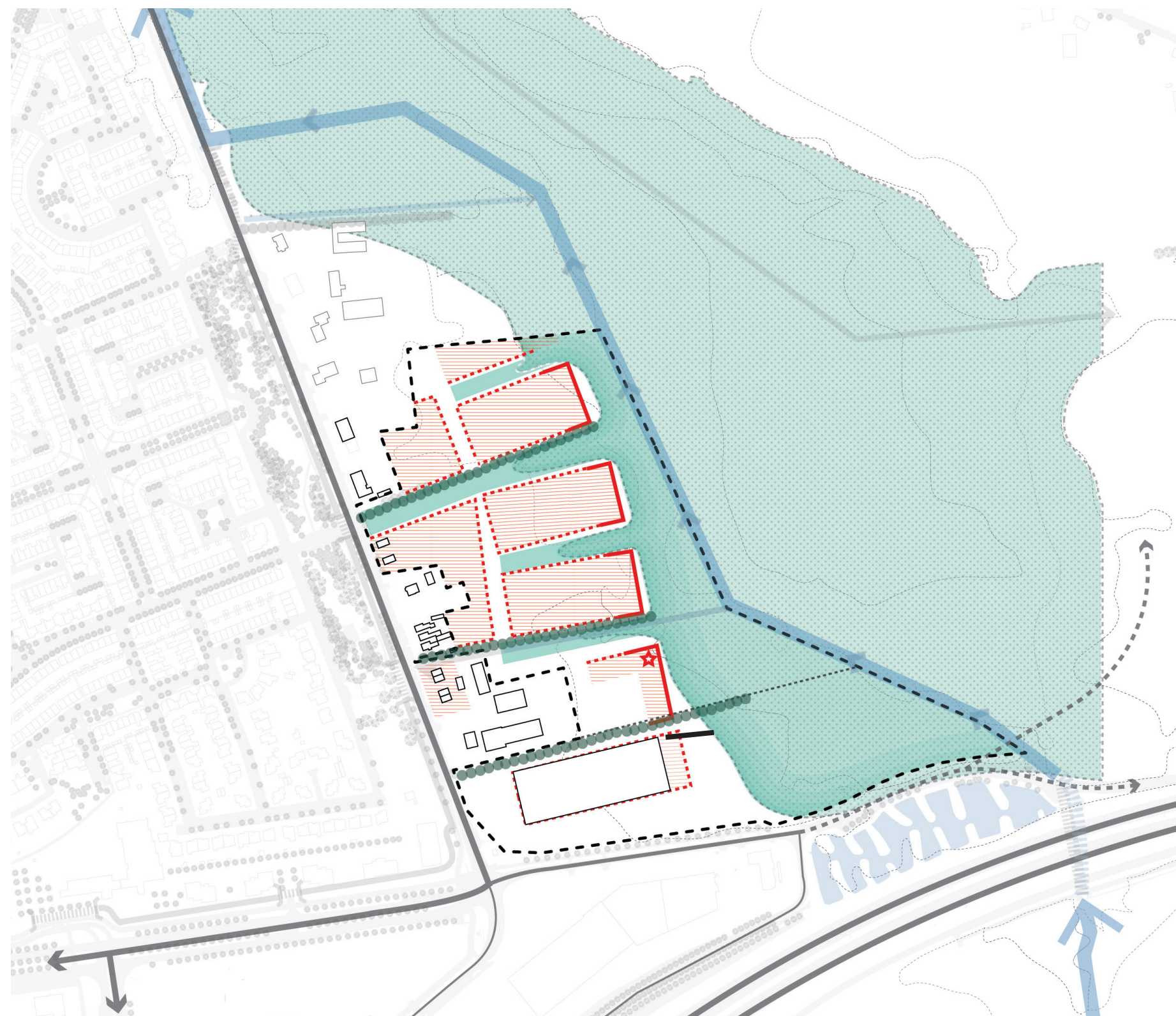
Presentatie woningblokken  
aan het landschap





# Concept

- Bestaande situatie
- ▼
- Versterken lintbebouwing  
waarborgen zicht op het landschap
- ▼
- Versterken en vasthouden  
landschappelijke waarden
- ▼
- Het blauw-groene landschap als basis
- ▼
- Wonen  
in het landschap





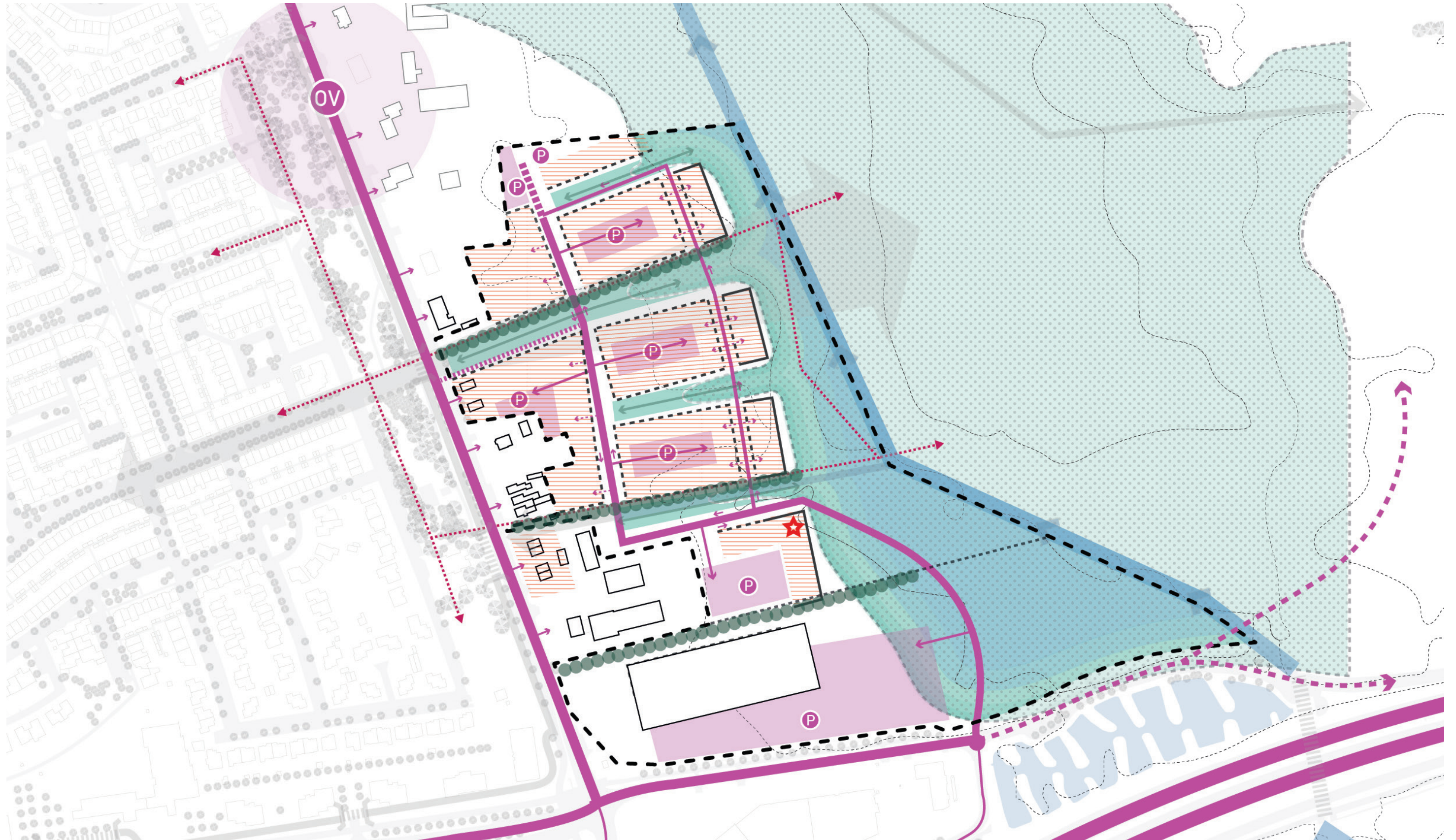
# Concept

- Bestaande situatie
- Versterken lintbebouwing  
waarborgen zicht op het landschap
- Versterken en waarborgen  
landschappelijke waarden
- Het blauw-groene landschap als basis
- Presentatie woningblokken  
aan het landschap
- ontsluitingsprincipe



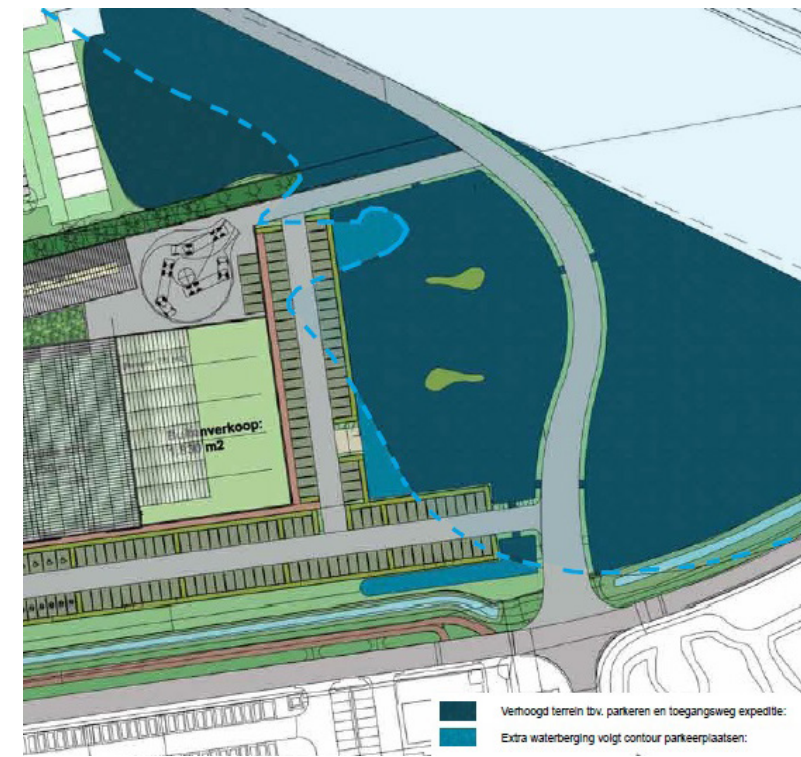
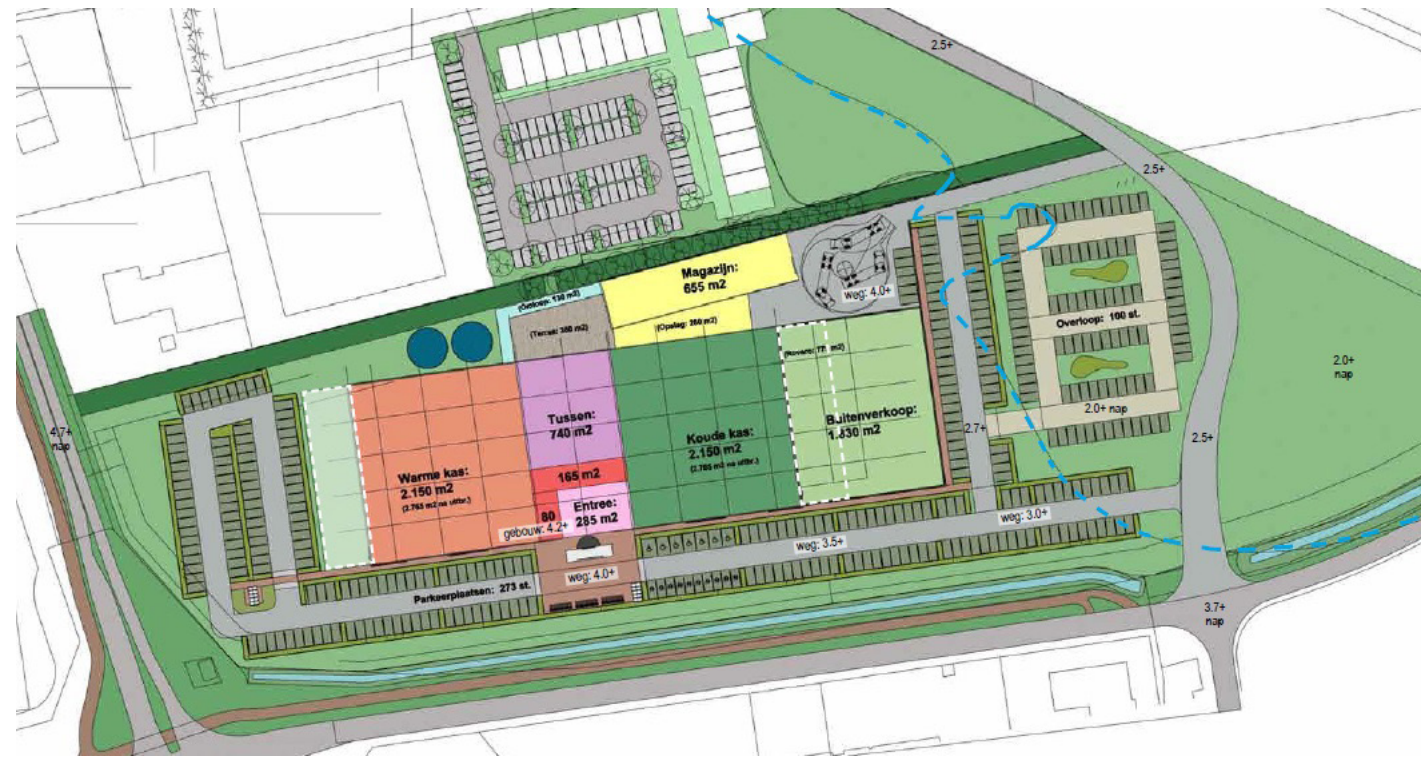


# kaart stedenbouwkundige uitgangspunten





# SO Intratuin





retentie



elzen-wilgen singels



beekdal



# referenties landschap watersysteem





natuurlijke verblijfskwaliteit



ontsluiting van woningen aan groenstructuur



spelen in de natuur



spelen met water

# referenties landschap-openbare ruimte



opvang hemelwater in de berm



informele padenstructuur



parkeren in groene zones



halfverharding

# referenties dreven en paden



# Beeldkwaliteit



gebouwen in het landschap



# Beeldkwaliteit



wonen aan een open landschap





# essentie van de architectuur

op basis van de juiste duurzaamheidsprincipes

één ambachtelijke baksteen

één gebakken pan  
één zinken goot

één principedetail  
één basiskleur  
één identiteit

met het landschap als basis....





# Architectuur

de kracht van de herhaling

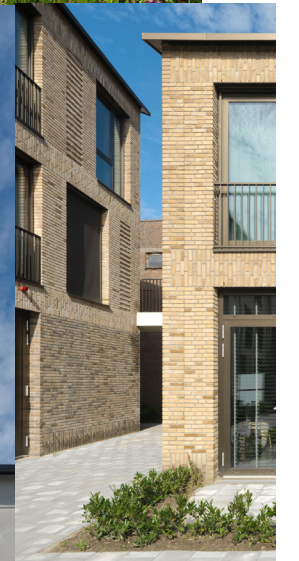
EEN principedetail



gebouw in het groen



mooi metselwerk



kleurenspectrum



mooi metselwerk



dakrand

gebouw in het groen



het landschap als basis





# **Wat betekent de ontwikkeling voor de omgeving en Etten-Leur**

- Herstel historisch beekdallandschap
- Gebied wordt toegankelijk voor de omgeving
- Transformatie van bedrijven / agrarisch naar wonen
- Groot aandeel betaalbare woningen
- Doorstroming op de woningmarkt
- Verkleining van het woningtekort
- Ontlasting verkeer Lage Vaartkant door vertrek tuincentrum
- Meer verkeer op Bredase Weg



# Meningen en ideeën

The background of the slide features several thin, light beige wavy lines that create a sense of movement and depth. These lines are more densely packed on the right side of the image, where they form a series of overlapping, curved shapes that resemble a stylized profile or a series of ripples. The overall aesthetic is clean and modern, with a focus on organic, flowing forms.



# Ambitie

# Analyse

een autoluw gebied



Het landschap als basis



relatie met de natuur



natuurinclusief wonen



recreatieve potentie van de natuurlijke omgeving en gezondheid stimuleren



een wijk voor jong en oud: voor iedereen



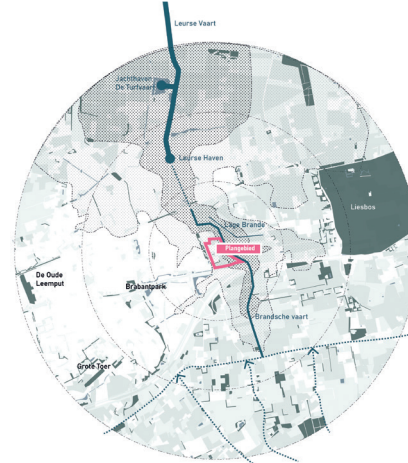
plangebied aan de rand van Etten-Leur



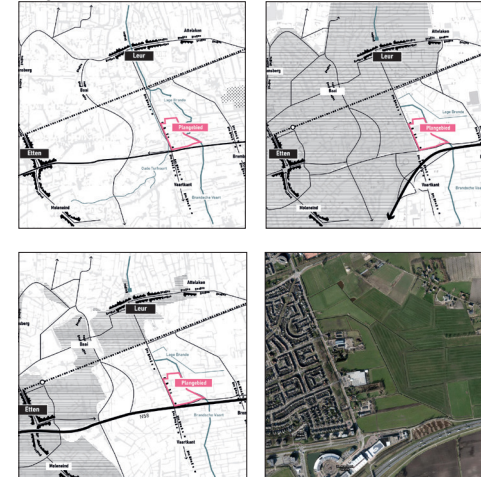
verkeersstructuur



"het beekdal"



De groei van Etten-Leur van 1850



Lage Vaartkant



Brandsche Vaart



Oude Turfvaart



waterloop



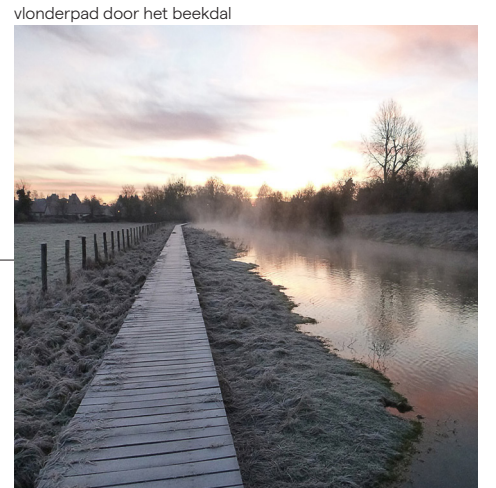
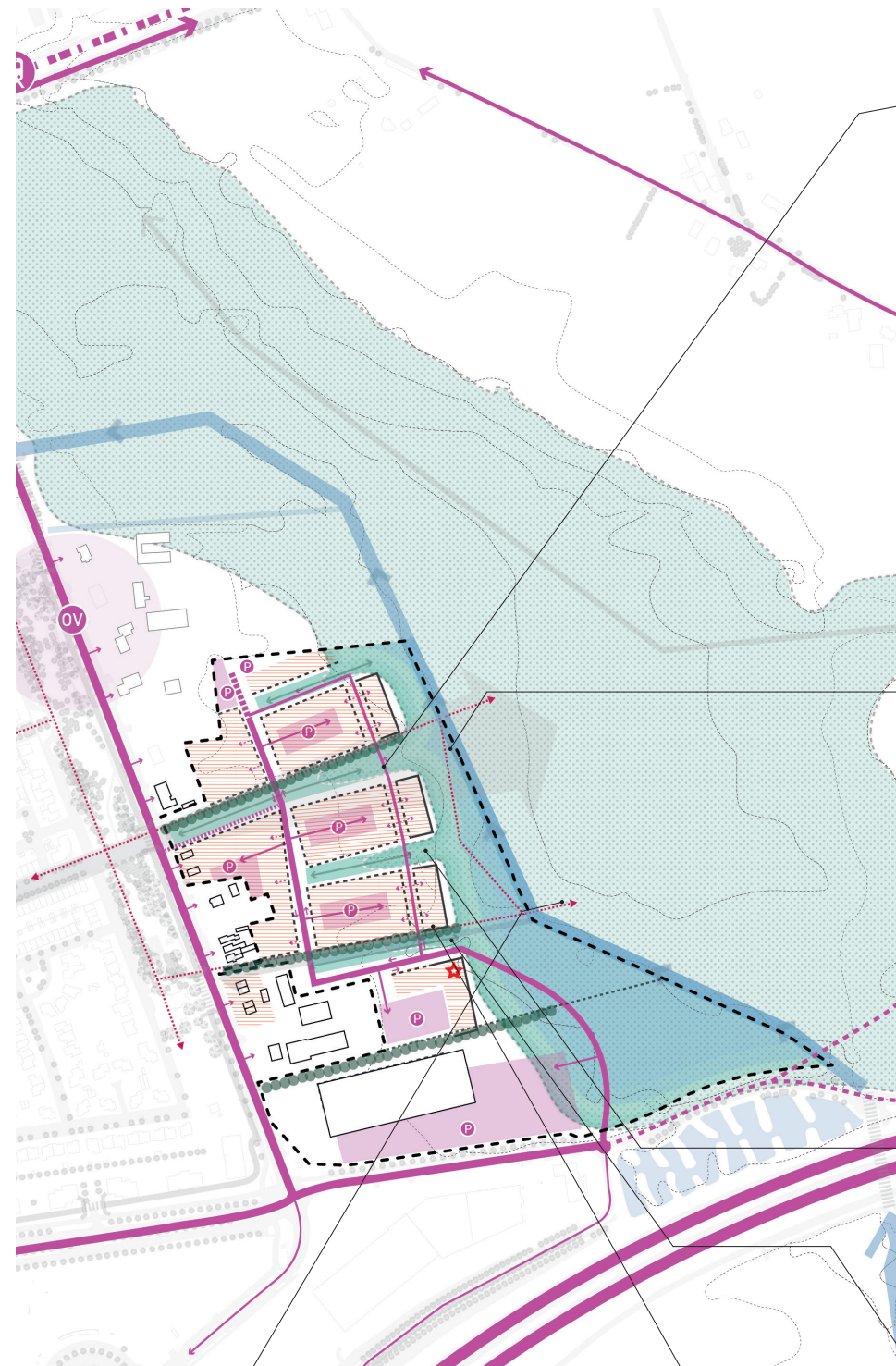
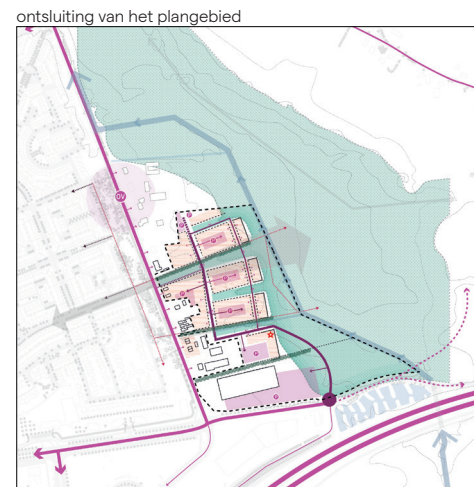
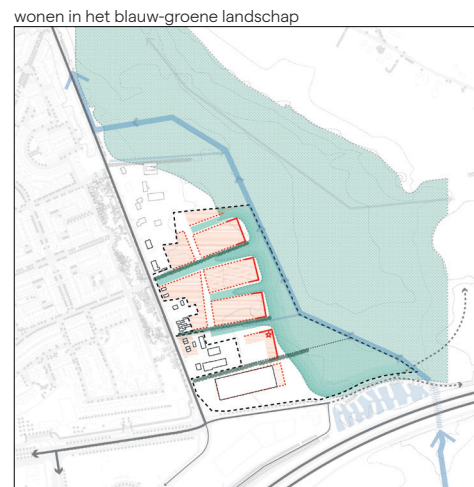
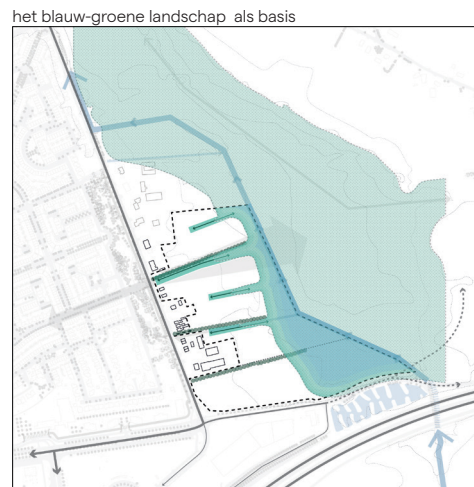
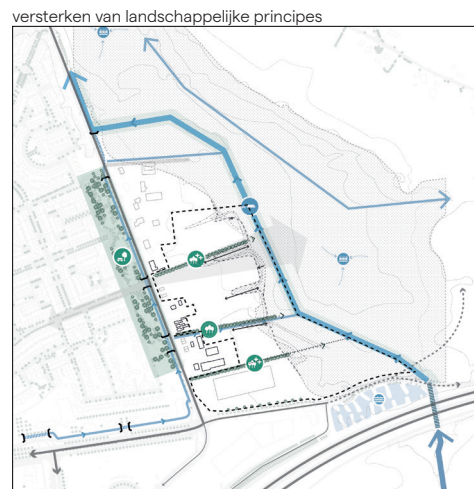
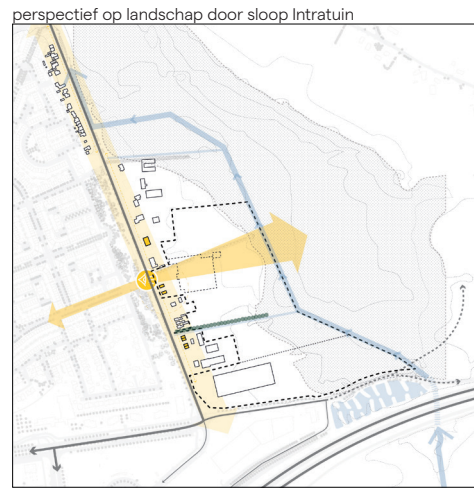
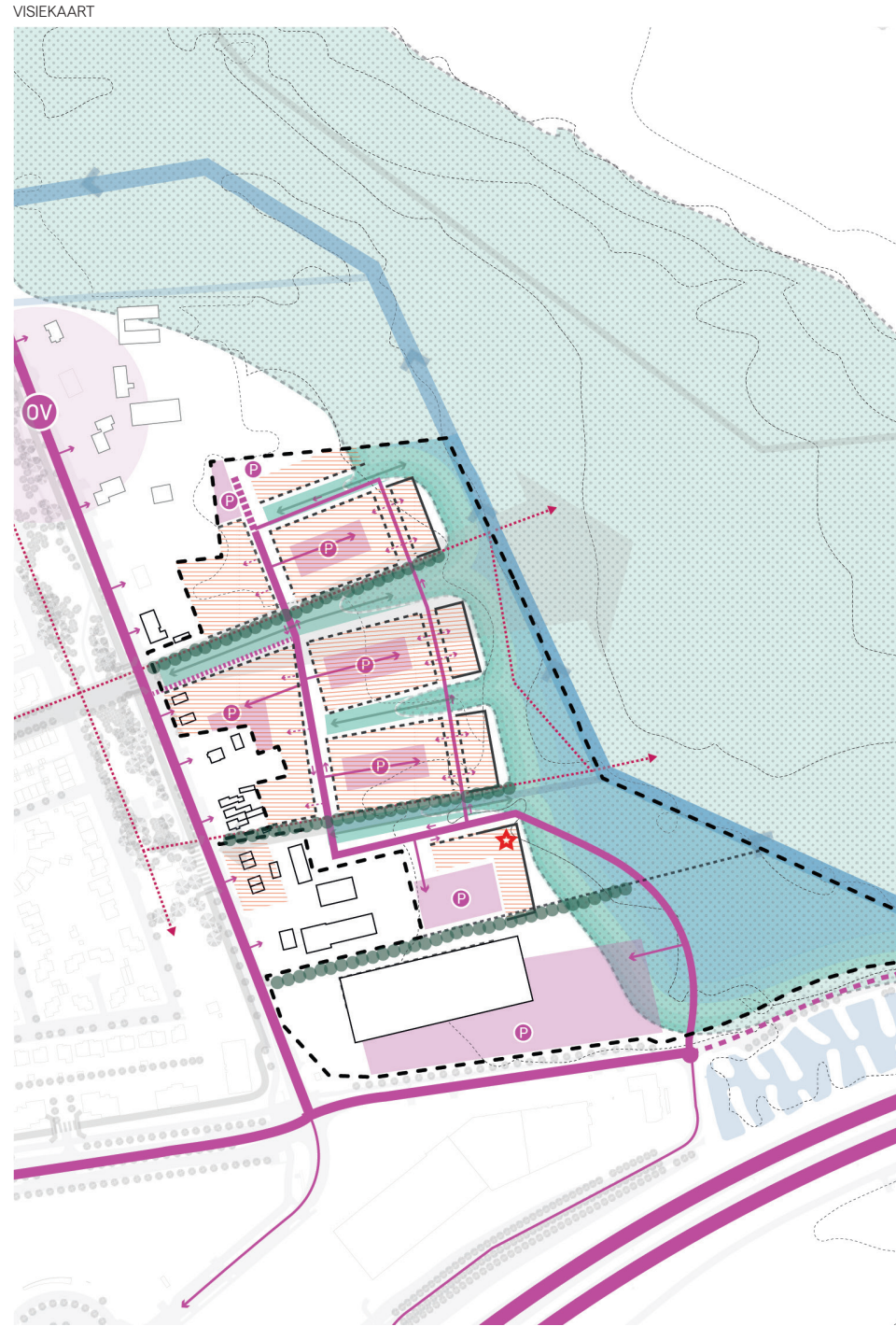
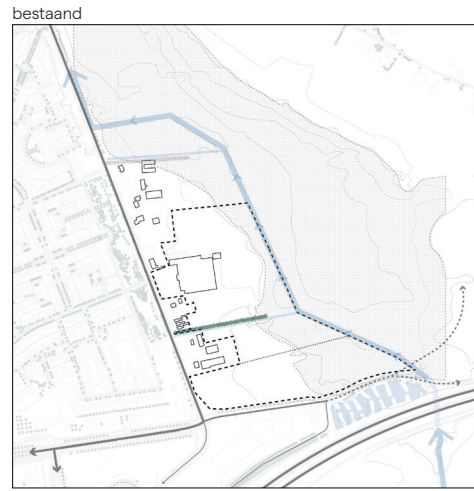
Intratuin



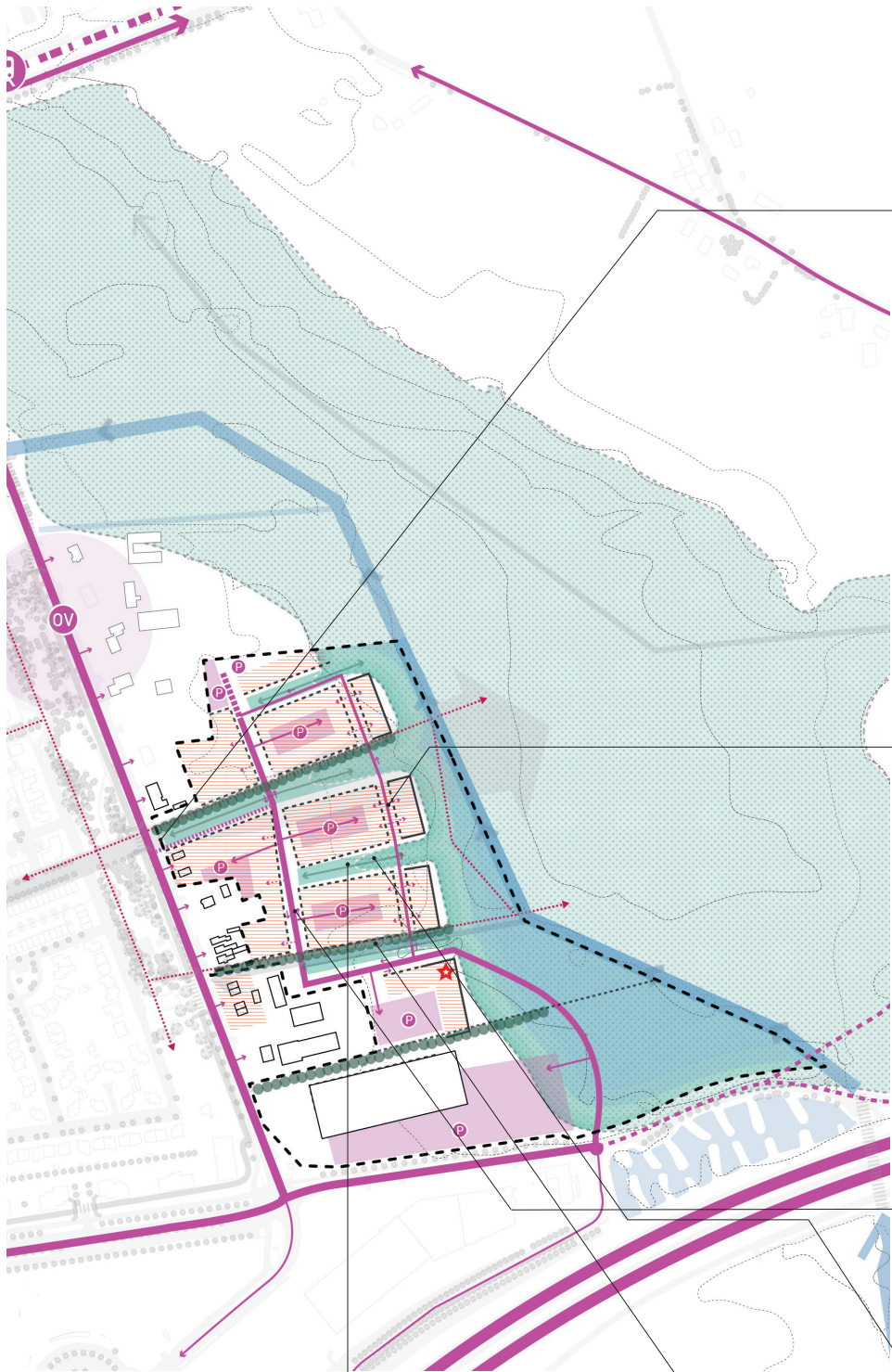
grootschalige bedrijvigheid











natuurlijke ontmoetingsplek



parkeren in het groen



wateropvang in bermen



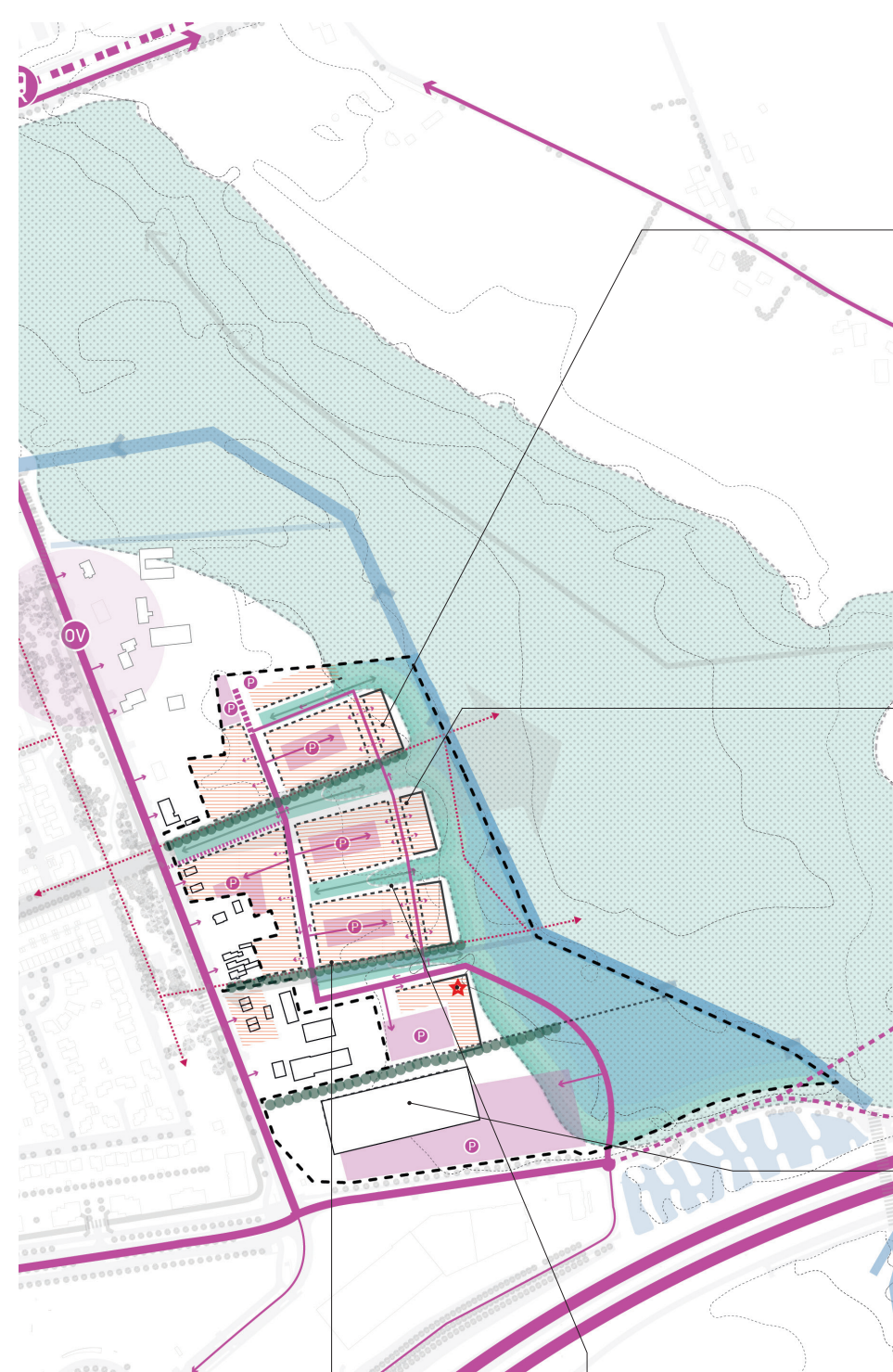
wadi's



singels



natuurlijke speelomgeving



natuurlijke overgang natuur en prive



natuurlijke overgang natuur / privé



Intratuin



de kracht van de herhaling



robuuste erfafscheidingen



compositie in het gevel



een principedetail



kleurenspectrum van het metselwerk



woning in het groen



mooi metselwerk





Vragen?

The background of the slide features several thin, light beige wavy lines that flow from the top left towards the bottom right, creating a sense of movement and depth. The lines vary in curvature and spacing, contributing to a modern and minimalist aesthetic.



**Bedankt voor uw aandacht!**

**LAGE  
VAARTKANT**  
*Harmonieus Wonen*