

RUIMTELIJKE KADERS VOOR DE HERONTWIKKELING AAN DE LAGE VAARTKANT

30 april 2025

Het gebied

Dit ontwikkelgebied ligt aan Lage Vaartkant en grenst aan de zuidzijde aan de Bredaseweg en aan de oostzijde wordt het gebied begrenst door de Brandsche Vaart. Aan de noordkant ligt de grens ten noorden van het bedrijf Donker Groen (Lage Vaartkant 7). De totale oppervlakte van het ontwikkelgebied is ca. 17 ha. Als bijlage 1 is een kaartje opgenomen van het gebied waar de ontwikkelingen gaan plaatsvinden.

Stedenbouwkundige visie

Het huidige tuincentrum Intratuin (voorheen Life & Garden) aan de Lage Vaartkant in Etten-Leur heeft het voornemen om een nieuw tuincentrum te realiseren op de hoek van de Bredaseweg-Lage Vaartkant. De verplaatsing van het tuincentrum en het woningbouwplan vormen samen de aanleiding voor de herontwikkeling van dit gebied. Bij deze ontwikkeling staat de juiste mix van groen, waterinvulling en woonkwaliteit centraal.

De planopzet is gebaseerd op het verrijken en versterken van de bestaande ecosystemen in het ontwikkelgebied. Door de Brandsche Vaart en de benodigde ruimte voor het water in natte periodes als uitgangspunt te nemen, ontstaat een nieuw beekdallandschap. Er ontstaat een symbiose tussen de groen/blauwe zone langs de Brandsche Vaart en de groene zones die tussen de nieuwe woonvelden ingepast worden. Het gebied tussen de nieuwe woonwijk en de Brandsche Vaart wordt natuurlijk ingericht met een wandelpad en natuurlijke speel-, zit- en beweegelementen, passend bij het gebied. Dit natuurgebied behoudt zijn functie voor waterberging.

De groene zones tussen de woonvelden zijn vrij van auto's en worden natuurlijk ingericht als groenzones welke eventueel ook gebruikt kunnen worden als speel- en ontmoetingsruimtes. Als het regent kan het water in het gebied infiltreren (wadi). Als het langere tijd nat is of bij hevige regenbuien zal het gebied tijdelijk het water opvangen.

Door de gekozen stedenbouwkundige opzet zal er ook een relatie ontstaan tussen de bestaande wijk het Hooghuis en de nieuwe wijk aan de Lage Vaartkant. Het wordt interessant om vanuit de wijk, via de groene aders naar het beekdal te lopen. Een rondje met de hond, een rondje hardlopen of een wandeling worden daardoor interessant. Andersom zullen de nieuwe bewoners op deze manier ook eenvoudig naar de wijk Hooghuis kunnen gaan, bijvoorbeeld naar de school de Vleer.

Tijdens het participatieproces is de visie voor de beoogde ontwikkelingen gepresenteerd. Zie hiervoor bijgaand participatieverslag (bijlage 2). Het ambitieniveau en de bijpassende landschappelijke en stedenbouwkundige kaders zijn tijdens het participatieproces uitgewerkt. Dit ambitieniveau en de bijbehorende kaders zijn leidend bij de verdere uitwerking van het plan. Deze kaders worden verder uitgewerkt en geconcretiseerd in een beeldkwaliteitsplan en een 'Inrichtingsplan openbare ruimte en landschap'. De ontworpen/gerealiseerde kwaliteiten, met name op de overgang van openbaar naar privé, worden juridisch geborgd.

Programma woningbouw

Aantallen woningen

De nieuwe wijk, inclusief verdichting langs de Lage Vaartkant, biedt ruimte aan maximaal 300 extra woningen.

Programmering en differentiatie

Verwezen wordt naar:

- Notitie prijzen en kwaliteiten woningbouw vanaf 2025 van de gemeente Etten-Leur (zie bijlage 3)
- De regionale afspraken van de actuele en te herijken Woondeal, waarbij uitgangspunt is dat de volgende differentiatie wordt gerealiseerd:
 - 27% sociale huur
 - 8% middeldure huur
 - 15% betaalbare koop laag
 - 5% betaalbare koop middelduur
 - 15% betaalbare koop hoog
 - 30% vrije sector koop

Seniorenhof

Het is een sterke ambitie van de gemeente Etten-Leur dat binnen het ontwikkelgebied een seniorenhof wordt gerealiseerd. Voor dit hof worden 25 woningen gereserveerd, als onderdeel van de hierboven vermelde 300 woningen. Uitgangspunt is, dat op het seniorenhof de bovengenoemde woningdifferentiatie van toepassing is. Een seniorenhof is een verzameling van woningen met een bepaalde vorm van sociaal maatschappelijke collectiviteit zoals een gemeenschappelijke woonkamer en/of tuin voor de toekomstige bewoners. Het gaat om een samenleefconcept waarbij ontmoeting wordt gestimuleerd.

Hoogtes

De maximale bouwhoogte van grondgebonden woningen is 11 m. De maximale bouwhoogte van de appartementengebouwen is 18 m met daarbovenop mogelijk nog een hoogteaccent zonder woonfunctie. Nader uit te werken in het beeldkwaliteitsplan.

Duurzaamheid

De woningen worden BENG (Bijna Energie Neutraal) conform het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving). Het is een wens van de gemeente dat de vrijstaande woningen energie neutraal (ENG) worden. Ook is het een wens van de gemeente dat de kopers van de overige woningen het energieneutraal maken van de woning als optie aangeboden krijgen. Evenals de optie voor een laadpaal bij de woning.

Mobiliteit/verkeer

Het STOMP-principe

Dit principe geeft prioriteit aan duurzame vormen van mobiliteit (lopen, fietsen en OV). Het STOMP principe wordt in Lage Vaartkant toegepast door:

- **Stappen:** De wijk wordt ontsloten door ruime voetpaden. Er komt een ruime, veilige oversteek (ter plaatse van de Nachtegaal) naar de wijk Hooghuis voor voetgangers. Daarnaast wordt ruimte in het plangebied gereserveerd om in de toekomst, als de Lage Vaartkant wordt afgewaardeerd, een extra ontsluiting voor voetgangers naar Hooghuis te realiseren. Deze ruimte wordt voorlopig ingericht met groen. Ook voor mensen met een beperking moet de wijk goed toegankelijk zijn.
- **Trappen:** In combinatie met de voetpaden wordt de wijk vanuit het Hooghuis ontsloten via het bestaande fietspad langs de Lage Vaartkant. De wegen in het gebied (30 km per uur) zijn veilig voor fietsers.
- **Openbaar Vervoer:** Binnen loopafstand is vanuit de wijk openbaar vervoer aanwezig. Hiervoor worden geen extra voorzieningen gerealiseerd. De route naar de openbaar vervoer halte wordt goed toegankelijk en veilig.
- **MaaS (Mobility as a Service oftewel deelmobiliteit):** Hiervoor gelden geen kaders. Commerciële concepten die hier op inspelen worden toegejuicht.
- **Personenauto:** De nieuwe wijk krijgt een eigen ontsluiting op de Bredaseweg (niet op de Lage Vaartkant). Dit wordt hieronder nader uitgewerkt. Voor gemotoriseerd verkeer geldt een maximum snelheid van 30 km/uur binnen het gebied. Een gedeelte van de woningen is bereikbaar via een éénrichtingsweg. De rest van de woonwijk is via een tweerichtingsweg bereikbaar.

Aansluiting Bredaseweg

De aansluiting op de Bredaseweg moet zodanig worden ingericht dat deze de doorstroming, de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van alle verkeersdeelnemers niet belemmert. Dit betekent:

- Voor gemotoriseerd verkeer geldt dat het Trivium, de woningen binnen het plan Lage Vaartkant, de Hoge Vaartkant en de toekomstige oostelijke randweg vanaf de Bredaseweg bereikbaar moeten zijn via een nieuw te realiseren aansluiting. Afhankelijk van de toekomstige verkeersintensiteiten wordt de kruispuntsvorm ontworpen, dit kan een kruispunt zijn of een rotonde. Afhankelijk van de verkeersstromen wordt ook het type kruispunt of rotonde bepaald. De toekomstige intensiteiten worden bepaald door de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling Lage Vaartkant (inclusief de verplaatsing van Intratuin), de oostelijke randweg (+ tunnel), functies van het Trivium en de autonome verkeersstroom. De kruispuntsvorm wordt ontworpen op basis van CROW richtlijnen.
- Voor fietsers en voetgangers (langzaam verkeer) dat het Trivium, de woningen in het plan Lage Vaartkant, de Hoge Vaartkant en de toekomstige oostelijke randweg vanaf de Bredaseweg bereikbaar moeten zijn. Langs de Bredaseweg krijgen fietsers en voetgangers aparte voorzieningen in de vorm van een vrij liggend fietspad en voetpad. De breedte van het fietspad en voetpad dienen volgens CROW-richtlijnen te worden ontworpen. De aansluiting met de Bredaseweg dient volgens CROW richtlijnen veilig ontworpen te worden voor langzaam verkeer.

De gemeente en de ontwikkelaars werken voor de aansluiting op de Bredaseweg gezamenlijk een plan uit, gebaseerd op toekomstige intensiteiten. Daarbij wordt rekening gehouden met scenario's waarbij de oostelijke randweg al dan niet wordt gerealiseerd. De veiligheid van het doorgaand fietsverkeer wordt in alle gevallen verbeterd.

Parkeren

Bij de appartementen dienen op maaiveld fietsnietjes voor bezoekers geplaatst te worden. De aantallen dienen te voldoen aan de CROW richtlijnen.

De volgende parkeernormen gelden voor auto's:

- Vrijstaande woning, koop: 1,8 parkeerplaats per woning
- Twee onder een kap woning, koop: 1,7 parkeerplaats per woning
- Middel dure rijwoningen, hoekwoningen, koop: 1,5 parkeerplaats per woning
- Middel dure koopappartementen: 1,4 parkeerplaats per woning
- Goedkope koopwoningen/ koop appartementen en middeldure huurappartementen: 1,2 parkeerplaats per woning
- Sociale huur appartement: 1,0 parkeerplaats per woning

Bewoners van de vrijstaande en de 2-onder -1-kapwoningen en de hofjes dienen op (gezamenlijk) eigen terrein te parkeren. Bij de zuidelijk gelegen appartementen komt een privaat parkeerterrein, het noordelijke appartementencomplex heeft openbare parkeerplaatsen. Bij het seniorenhof zoals omschreven in onderhavige kaders, is een bijpassende parkeernorm van toepassing. Voor bezoek geldt een parkeernorm van 0,15 parkeerplaats per woning.

Openbaar gebied & duurzaamheid

Provinciaal beleid

Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt in gebied wat nu nog tot het buitengebied behoort, dient voldaan te worden aan het relevante beleid uit de Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant. Dit betekent dat sprake moet zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling, gebaseerd op de lagenbenadering (diep, breed en rond) waarbij invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook dient er op grond van de Omgevingsverordening aandacht te worden gegeven aan klimaatadaptatie, een natuurinclusieve inrichting, duurzame energie en mobiliteit, het tegengaan van hittestress en circulariteit.

Beleid van waterschap Brabantse Delta

Het relevante beleid uit het Waterbeheerprogramma van het waterschap Brabantse Delta is van toepassing. De ontwikkeling vindt gedeeltelijk plaats in het inundatiegebied van de Brandsche Vaart. De principes Water en Bodem sturend en hydrologisch neutraal zijn hier dan ook uiterst relevant. Dit betekent dat het plan de kenmerken van het inundatiegebied dient te versterken, dat verhard oppervlak dat wordt toegevoegd dient te worden gecompenseerd met specifieke berging en dat de bergingscapaciteit van het inundatiegebied niet mag worden verkleind. De waterkwaliteit in de Brandsche Vaart mag op grond van de Kaderrichtlijn Water (KRW) niet verslechteren.

Gemeentelijk beleid

In aanvulling op provinciaal en waterschapsbeleid is ook gemeentelijk beleid van toepassing. De belangrijkste betreffen

- *Spelen, bewegen en ontmoeten*

In lijn met het speel- en beweegbeleid wordt in het gebied ruimte ingericht voor spelen, bewegen en ontmoeten. De minimale oppervlakte bedraagt 3% van de totale oppervlakte dat door gebouwen, tuinen, infrastructuur e.d. (exclusief openbaar groen) wordt ingenomen. Dit komt neer op circa 1.800 m². Daarnaast bedraagt de maximale loopafstand tot deze voorzieningen 400 meter. Deze voorzieningen mogen gecombineerd worden met de groen/blauwe zone langs de Brandsche Vaart en/of de wadi's mits spelen en waterberging goed op elkaar zijn afgestemd.

Openbaar groen

In lijn met het groenplan wordt per m² bebouwd oppervlak (conform BGT) minimaal 1m² openbaar groen in de wijk (exclusief de groen/blauwe zone langs de Brandsche Vaart) gerealiseerd. Deze kunnen gecombineerd worden met bermen, wadi's, speelplekken etc. Op het terrein moet voldoende ruimte zijn voor het versterken en vasthouden landschappelijke waarden door de thematiek van wilgen en elzensingels. Bestaande bomen worden zo veel als mogelijk passend binnen het plan behouden. Het parkeren moet landschappelijk worden ingepast met aandacht voor klimaatadaptieve materialen. Het is wenselijk dat de gebouwen een bijdrage leveren aan de biodiversiteit (groene platte daken, nestkasten, etc.).

Hemelwaterberging

Het gebied dient te voldoen aan de hemelwaterverordening van de gemeente Etten-Leur. Voor de waterberging worden onder andere wadi's toegepast, indien deze wadi's niet toereikend zijn voor de waterberging, zal de nog benodigde hoeveelheid aan waterberging worden opgelost op de private percelen. De gemeente neemt wadi's in openbaar gebied pas over indien er aantoonbaar een goed werkend waterhuishoudkundig systeem is waarbij afwatering goed is geborgd, de wadi's in de basis droog staan, ze zijn ontworpen conform de richtlijnen van de gemeente en ruimtelijk zijn ingepast.

- *Hondenbeleid*

Conform het hondenbeleid dient er een voorziening te komen om honden uit te laten. Deze voorziening mag niet worden gecombineerd met wadi's en niet leiden tot een verslechtering van de waterkwaliteit in het gebied (KRW).

Specifieke kaders Intratuin

Maatvoering

De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen inclusief buitenverkoop en terras is maximaal 11.000 m². De bouwhoogte is maximaal 12 meter.

Verkeer

Zie de kaders als hierboven beschreven onder 'Aansluiting Bredaseweg'. De Intratuin krijgt daarnaast een directe ontsluiting voor langzaam verkeer vanaf de Bredaseweg.

Parkeren

Conform daarvoor geldende normen, 2,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (bruto vloer oppervlak). Bij de ingang dienen voldoende fietsparkeerplaatsen aanwezig te zijn.

Water

Bij de inrichting van het terrein dient er rekening mee gehouden te worden dat de bergingscapaciteit van de Brandsche Vaart niet wordt verkleind en dat verhard oppervlak wordt gecompenseerd met specifieke berging. Tevens mag de inrichting niet leiden tot verslechtering van de waterkwaliteit (KRW). Ook hier is de Hemelwaterverordening van de gemeente van toepassing.

Groen

Ten aanzien van groen geldt hetgeen bij groen algemeen staat. Daarbij dienen de parkeerplaatsen aan de oostkant (onderdeel waterberging) een natuurlijke, onderscheidende uitstraling ten opzichte van het voorterrein te krijgen.

Specifieke kaders locatie Lauwerijssen

Landwinkel

Er is ruimte voor een landwinkel, waar naast producten van eigen teelt, andere lokale producten kunnen worden verkocht. De oppervlakte van de landwinkel is maximaal ca. 230 m² BVO, excl. kantine, opslagruimte, sorteerruimte, koelcel en stalling. De nokhoogte van de landwinkel is maximaal ca. 10 meter. De goothoogte is maximaal ca. 5,5 meter.

Woningen

Op de locatie van Lauwerijssen worden ook woningen ontwikkeld. Voor deze locatie worden in totaal 19 woningen gereserveerd, als onderdeel van de eerder vermelde 300 woningen.

Groen

Ten aanzien van groen geldt hetgeen bij groen algemeen staat.

Donker Groen

Dit bedrijf grenst aan de noordzijde aan de woningbouwontwikkeling. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient te worden onderzocht wat dit betekent voor de bedrijfsvoering en bijbehorende activiteiten van Donkergroen.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Kaartje van het ontwikkelgebied
- Bijlage 2: Participatieverslag met bijlagen
- Bijlage 3: Notitie prijzen en kwaliteiten woningbouw vanaf 2025 van de gemeente Etten-Leur