



Kaders verplaatsing Intratuin Lage Vaartkant, in combinatie met woningbouw.

Raad luistert
26 mei 2025



26 mei 2025

Onderwerpen

1. Aanleiding en locatie
2. Terugblik proces
3. Resultaten omgevingsdialoog
4. Het plan
5. De planning

1. Aanleiding en locatie

- Verplaatsing Intratuin
 - Mogelijkheid te groeien
 - Betere verkeerssituatie
 - Lage Vaartkant
- Extra woningen
- Ontwikkelaars:
Van Agtmaal/ Maas-Jacobs



2. Terugblik proces

Jan '24	Startnotie behandeld in de raad
Apr – juni '24	Ontwikkelaars: 1:1 gesprekken bewoners Gesprekken per buurt en ondernemers Twee brede bewonersbijeenkomsten
Juli – dec '24	Afstemmen plannen op beleid en uitkomsten participatie Afstemmen plannen met provincie en waterschap
Jan – mrt '25	Uitwerken kaders Afstemmen plannen met team Randweg
Mei – jun '25	Vaststelling kaders door de raad

Communicatie:

- *Bewonersbrieven '24 en '25*
- *<https://lagevaartkant.nl/nl/home>*
- *Website gemeente*

3. Resultaten omgevingsdialoog

De belangrijkste punten:

- Het plan
 - Zorg voor veel groen, natuur en een open landschap
 - Zorg voor levensloopbestendige woningen
 - Houd rekening met starters
- Verkeer
 - Zorg dat de Lage Vaartkant rustiger wordt
 - Houd rekening met ontsluiting Trivium (geen extra overlast)
 - Zorg voor voldoende parkeerplaatsen
- Water
 - Zorg voor een goede afwatering (het is een nat gebied)
- Gebouwen
 - Maak appartementengebouwen niet te hoog (geen 8 lagen)
 - Maak geen 'blokkendozen'

4. Het plan (1)

- 300 woningen
 - 250 vertreklocatie Intratuin plus extra gronden
 - 25 seniorenhof
 - 25 lint Lage Vaartkant + locatie huidige aardappelhandel
 - Verdeling:
 - 27% sociale huur
 - 8% middeldure huur
 - 15% betaalbare koop laag
 - 5% betaalbare koop middelduur
 - 15% betaalbare koop hoog
 - 30% vrije sector koop
- Intratuin (max 11.000 m²)
- Landwinkel (max. 250 m²)

*30/40/30 met iets meer betaalbare
koop laag i.p.v. sociale huur*

4. Het plan (2)

- Mooie woonwijk als dorpsrand van Etten-Leur
- Nieuwe, veilige verkeerssituatie (Lage Vaartkant en Bredaseweg)
- Woonwijk in het groen, wonen met groen voor de deur
- Auto te gast, zoveel mogelijk uit het zicht
- Klimaatadaptieve wijk
- Natuurinclusieve wijk
- Woningaanbod, voor ieder wat wils
- Landschap als basis voor de ontwikkeling
- Natuur terugbrengen in het gebied
- Gezondheid stimuleren



*Voldoet aan gemeentelijk beleid
m.b.t. verkeer, parkeren, groen,
hemelwater, spelen, etc.*

4. Het plan (3)



Beoogde verkaveling

5. Planning

Q3 2025 Opstellen wijziging omgevingsplan (aansluitend planologische procedure)

Q3 2026 Omgevingsplan vastgesteld

Q4 2026 Start verkoop door ontwikkelaars

Q2 2027 Bredaseweg gereed

Q3 2027 Start bouw fase 1

Q3 2028 Oplevering Intratuin en eerste woningen

Tot slot

- Plan dat voldoet aan uitgangspunten woningbouwbeleid
- Stedenbouwkundig passend beoordeeld
- Randvoorwaarden provincie en waterschap meegenomen
- Zorgpunten vanuit omgeving meegenomen

www.etten-leur.nl

t 14 076