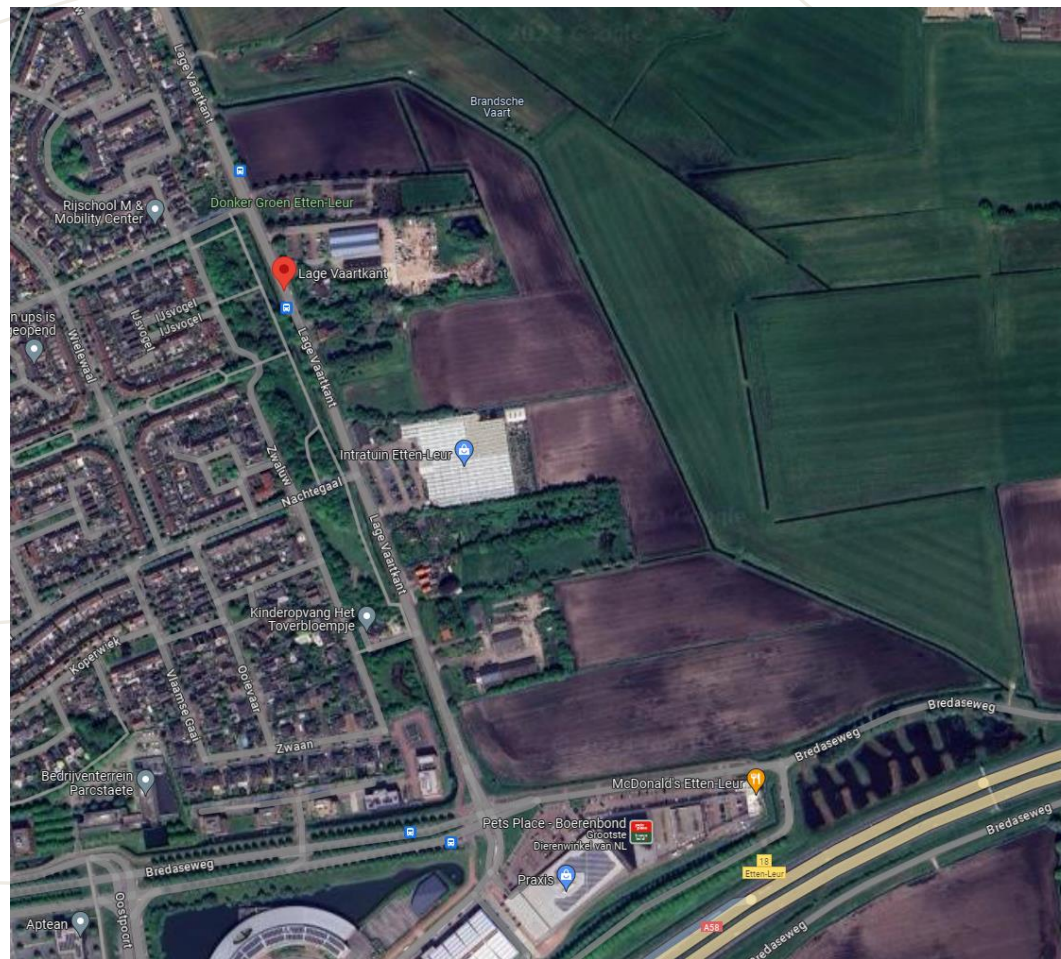


LAGE VAARTKANT

Harmonicus Women

Informatiebijeenkomst herontwikkeling Lage Vaartkant



Inhoudsopgave

- Participatieopzet
- Uitgangspunten ontwikkeling
- Visiekaart informatiebijeenkomsten maart
- Reacties informatiebijeenkomsten maart
- Stedenbouwkundige visie
- Wateropgave en uitwerking
- Visie inrichting openbaar gebied
- Wat betekent dit voor de omgeving en Etten-Leur?

Plangebied



Participatieopzet

1^e ronde informatiebijeenkomsten

- Individuele gesprekken met direct belanghebbenden 26 februari, 4 en 6 maart
- Centrale informatiebijeenkomst 13 maart 2024

2^e ronde informatiebijeenkomsten

- Individuele gesprekken met direct belanghebbenden 24 en 26 juni
- Centrale informatiebijeenkomst 8 juli 2024

Uitgangspunten ontwikkeling beleid

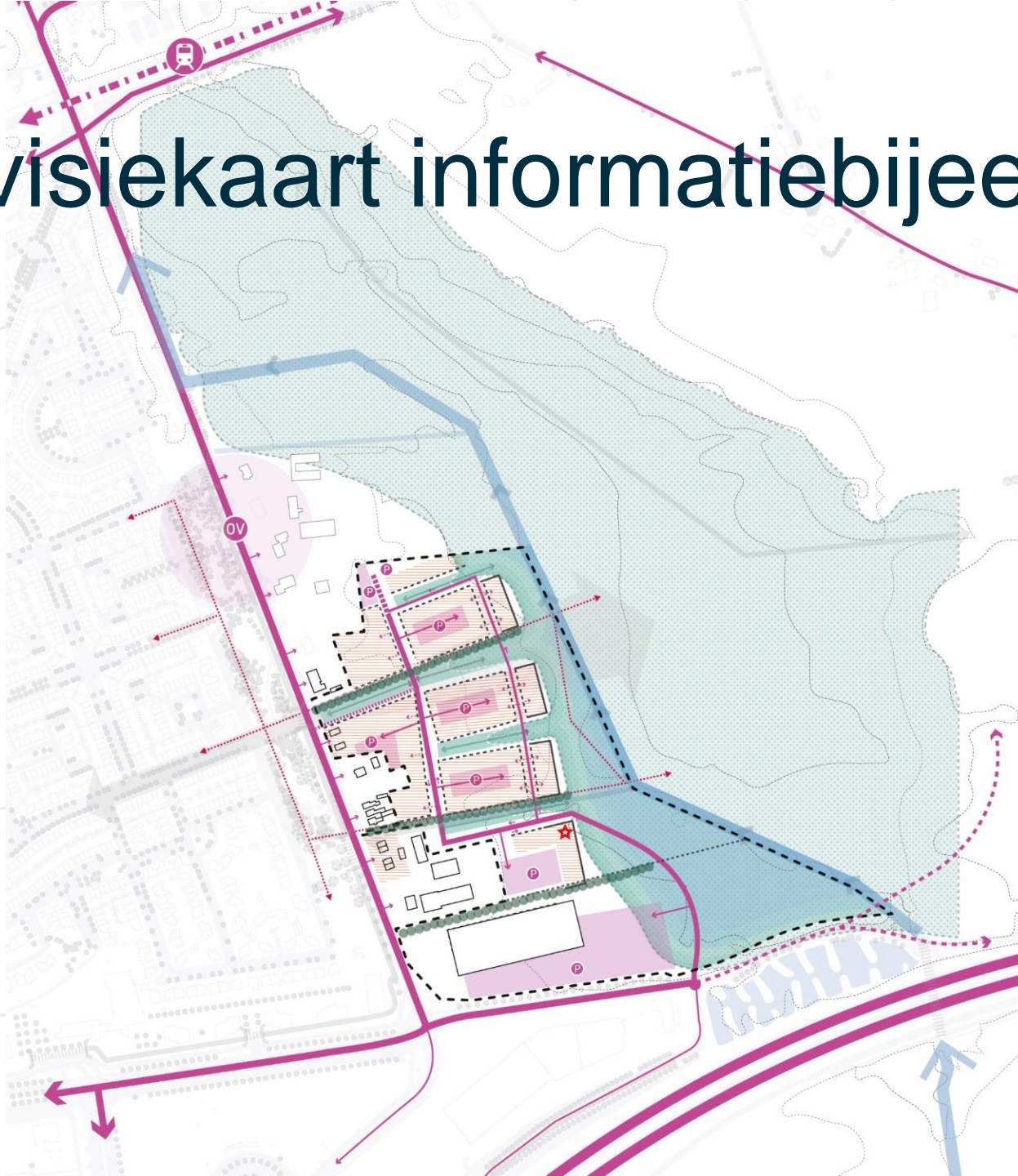


- Woningbouwbeleid van de gemeente Etten-Leur
- Passend binnen beleid Waterschap Brabantse Delta op het gebied van de waterhuishouding
- Passend binnen beleid van de Provincie Noord-Brabant

Uitgangspunten ontwikkeling

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

Terugblik visiekaart informatiebijeenkomsten



Reacties informatiebijeenkomsten feb/mrt

Reacties

- Mooi ambitieus plan, dit plan kan meerwaarde zijn voor Etten-Leur;
- Veel groen en natuur behouden;
- Rekening houden met de overgang van de woningen naar het groen. Zodat weidse uitzicht behouden blijft;
- Hoop niet dat er parkeeroverlast in de bestaande wijk (Hooghuis) komt omdat in de nieuwe wijk niet voldoende parkeerruimte is;
- Levensloopbestendige woningen;
- Kijk goed naar de mogelijkheden van starters;
- Geen hoogbouw van 8 bouwlagen;
- Voorkeur huizen met kap en geen vierkante blokkendozen;

Aandachtspunten

- Waterhuishouding in het gebied, zodat de bestaande situatie niet verslechterd en rekening houdend met het klimaat;
- Bouwhoogte landmark (8 bouwlagen);

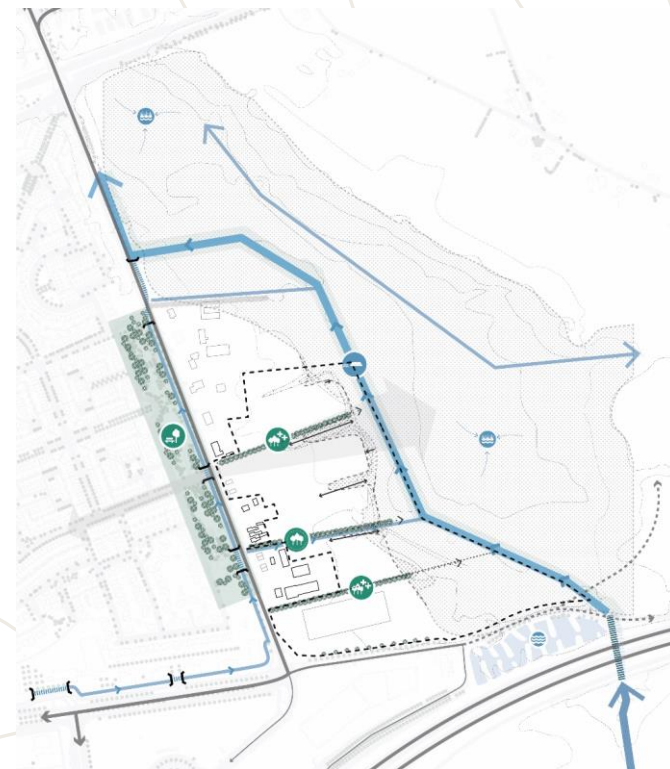
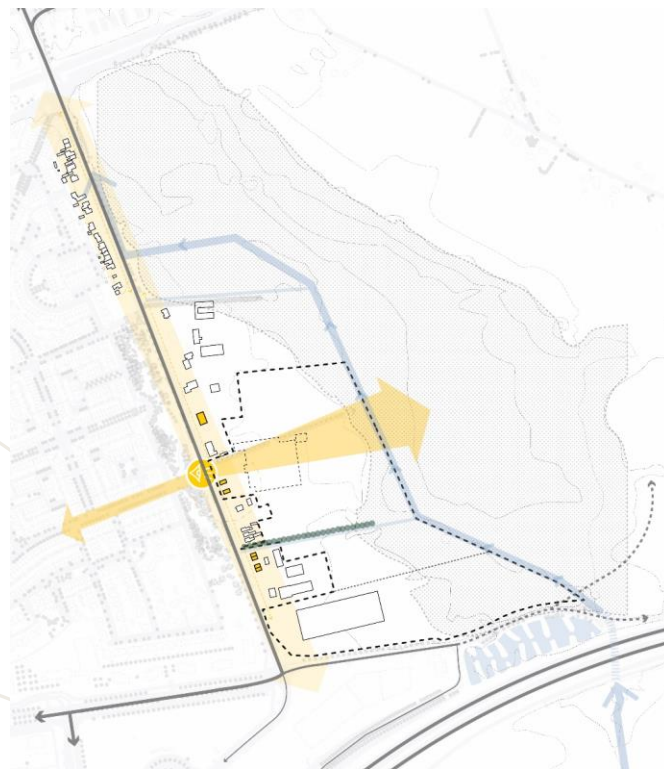
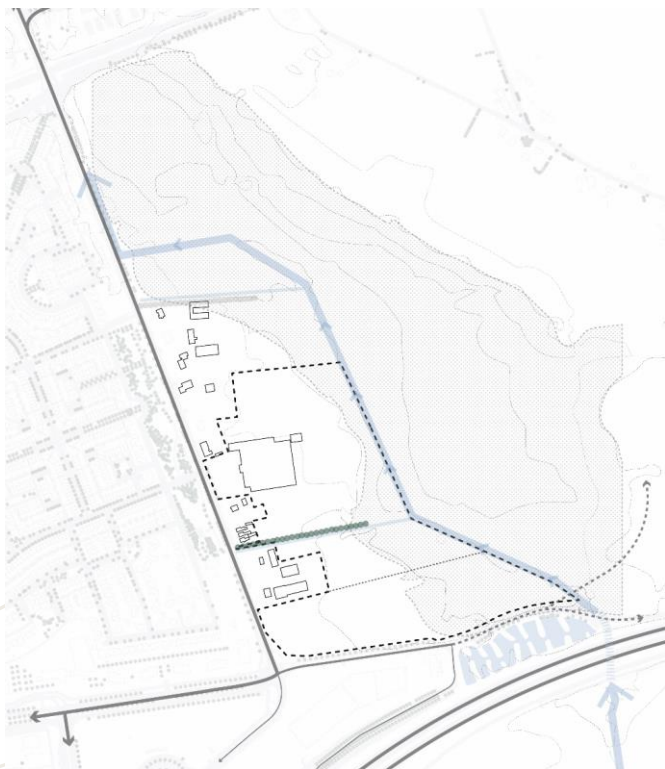
Stedenbouwkundige visie

Ambitie



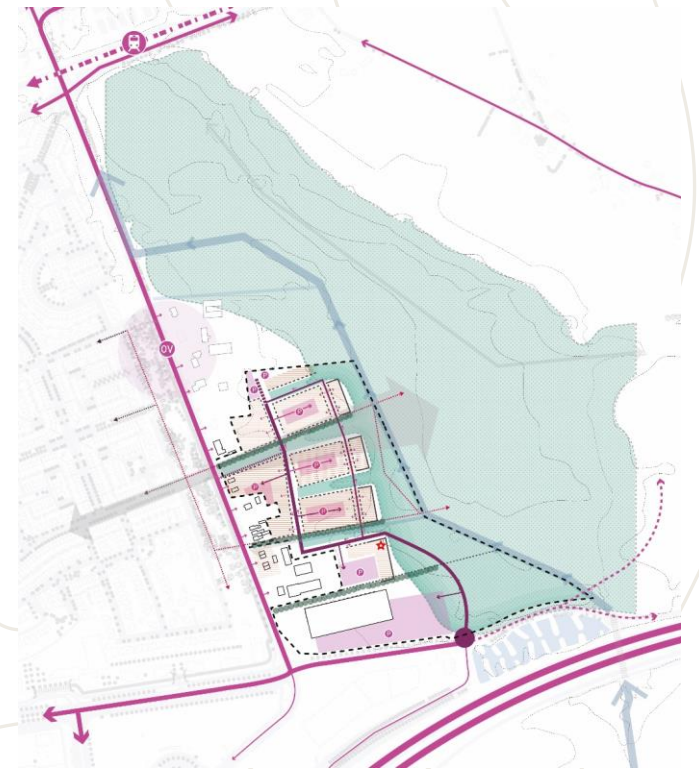
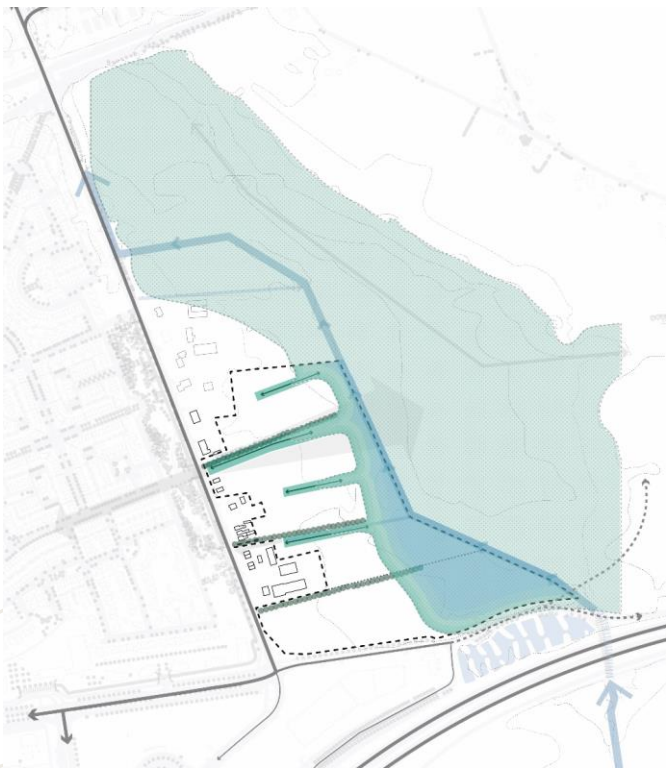
Stedenbouwkundige visie

conceptontwikkeling



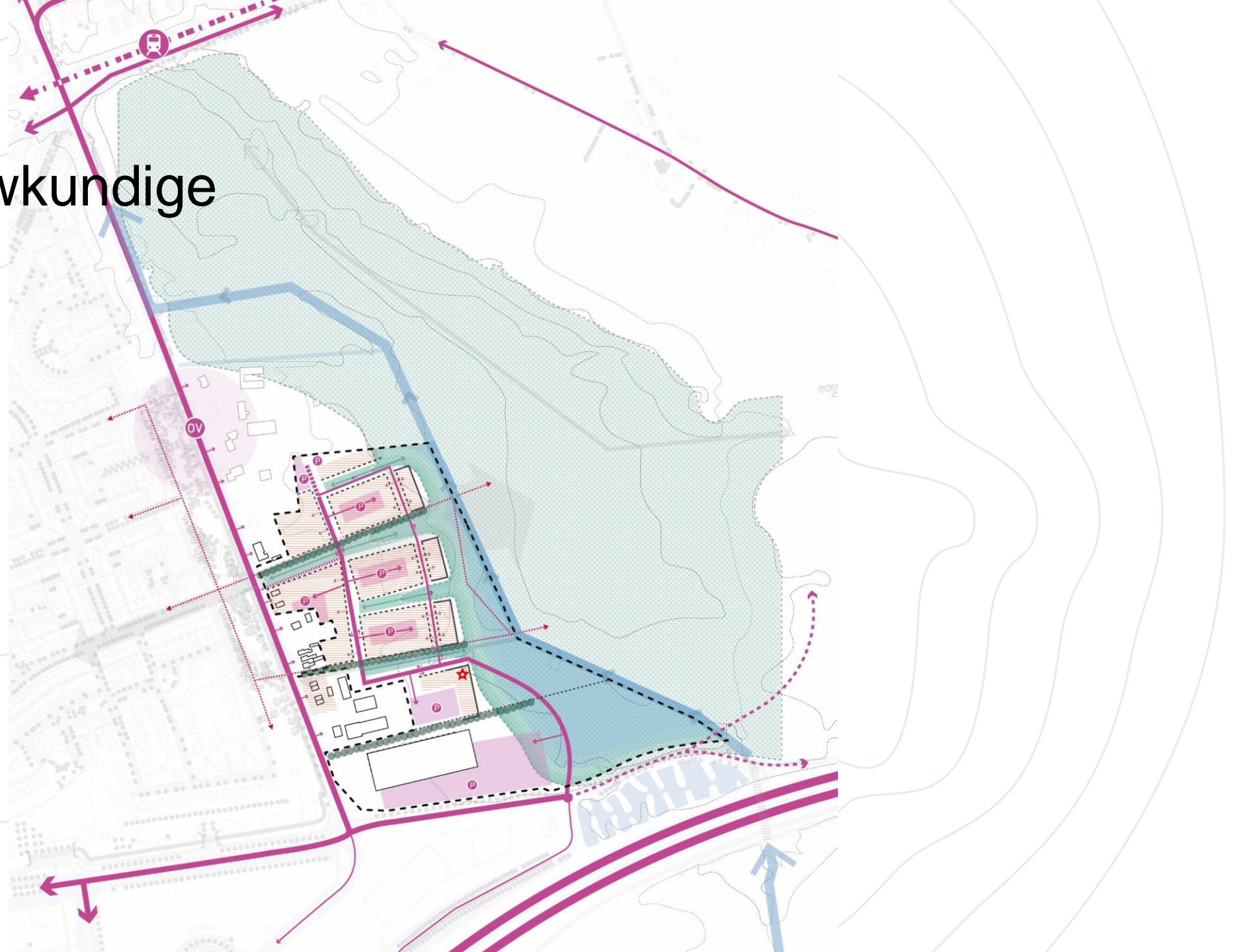
Stedenbouwkundige visie

conceptontwikkeling



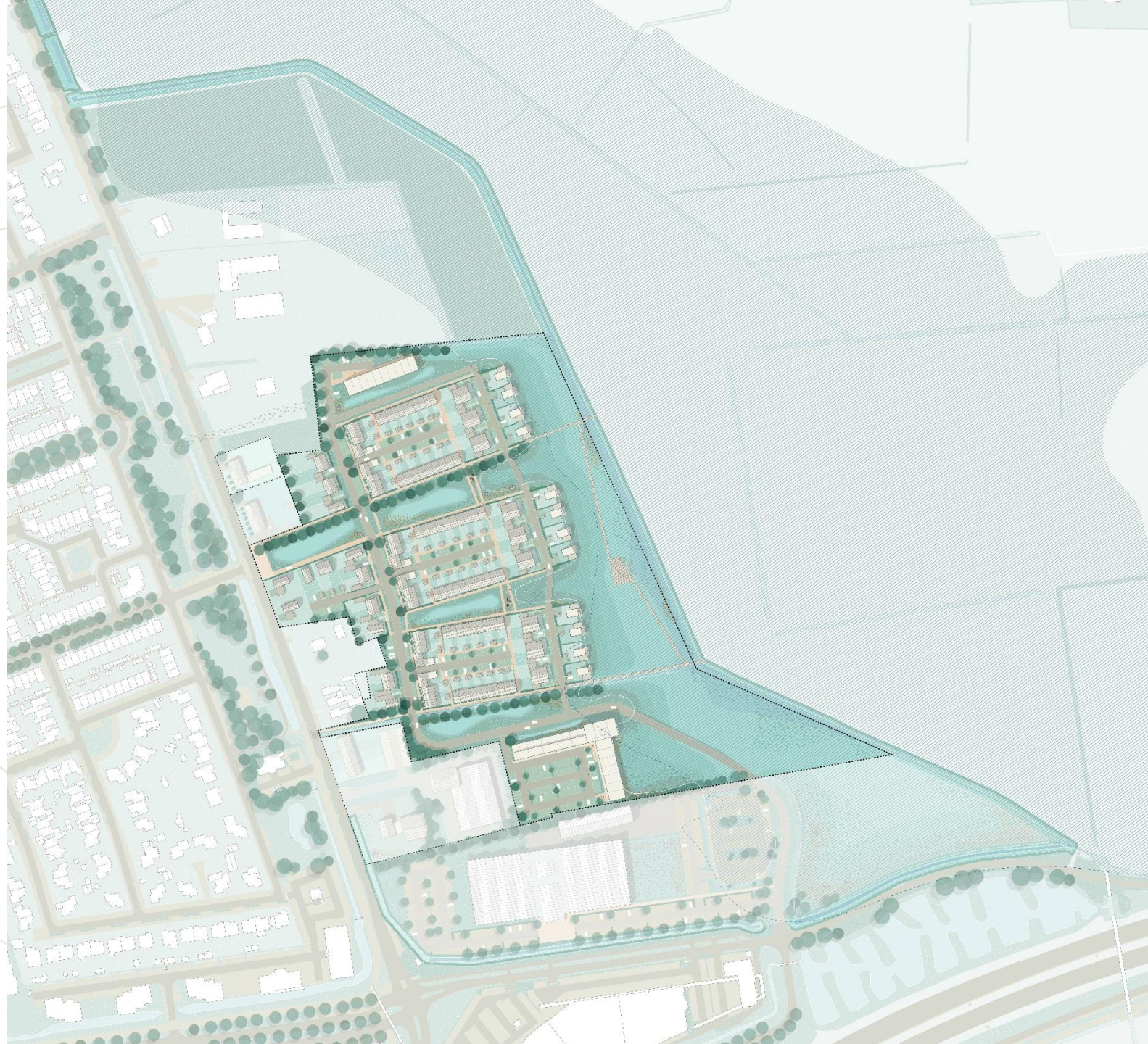
Stedenbouwkundige visie

visiekaart



Stedenbouwkundige visie

Van visiekaart naar plankaart



Stedenbouwkundige visie

plankaart



Stedenbouwkundige visie

hoofdontsluiting



Stedenbouwkundige visie

eenrichting



Stedenbouwkundige visie

Ontsluiting parkeren-calamiteiten



Stedenbouwkundige visie

droog



Stedenbouwkundige visie

vochtig



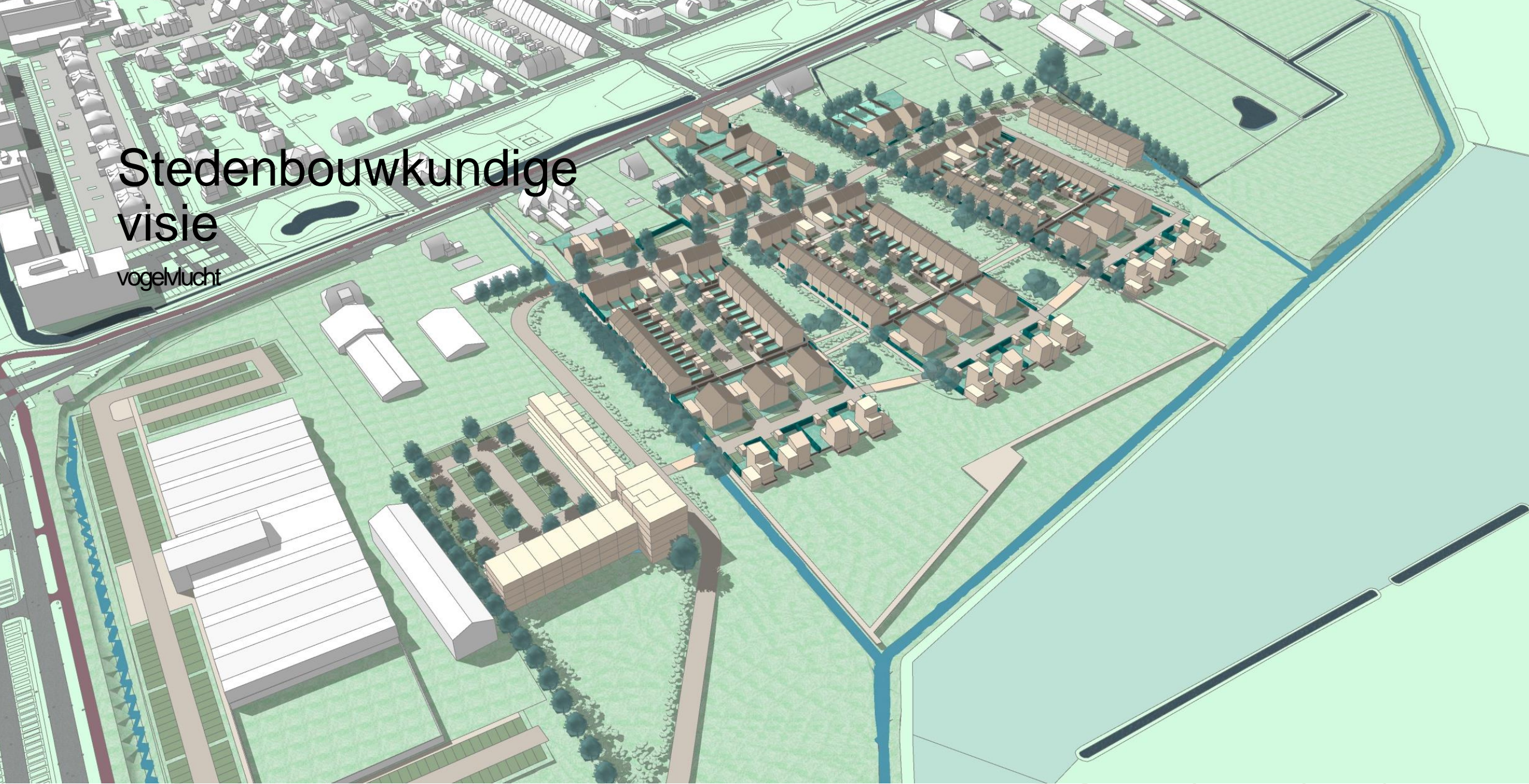
Stedenbouwkundige visie

nat



Stedenbouwkundige visie

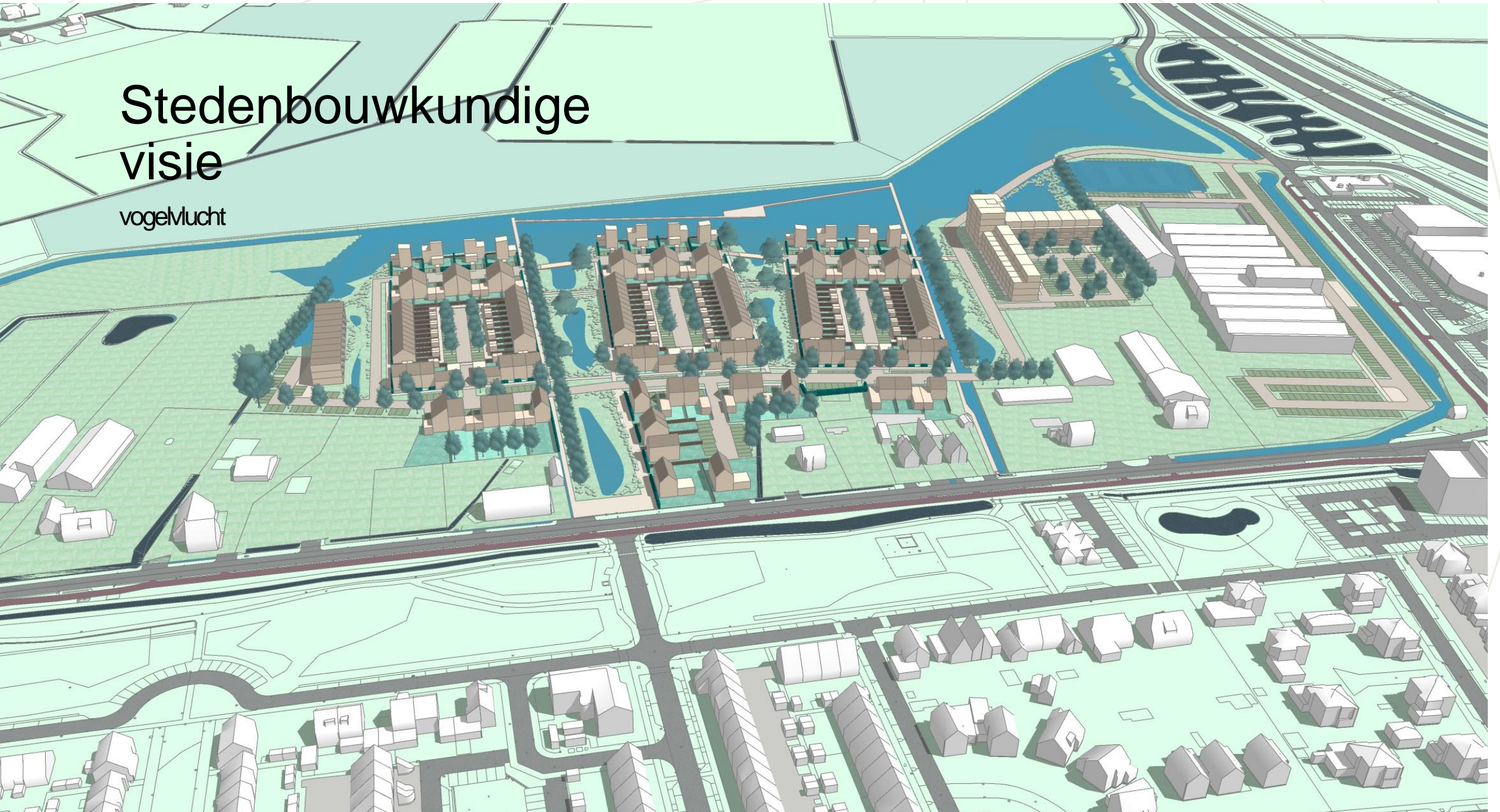
vogelvlucht





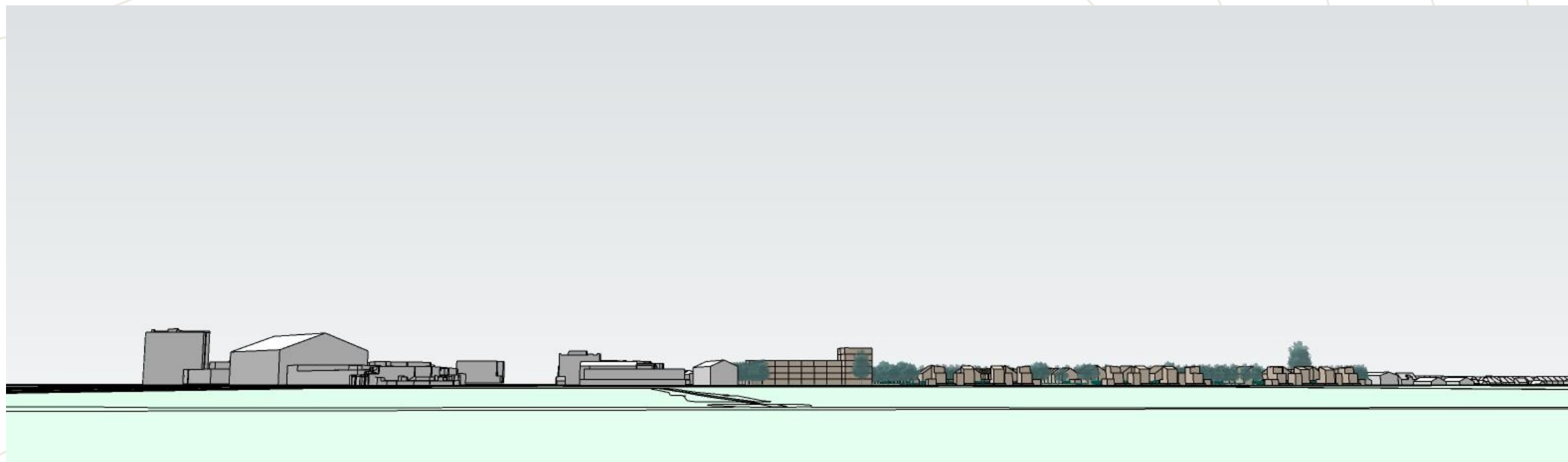
Stedenbouwkundige visie

vogelvlucht



Stedenbouwkundige visie

vogelvlucht



Stedenbouwkundige visie

beeldkwaliteit

één ambachtelijke baksteen
één houten raam

één gebakken pan
één zinken goot

één principedetail
één basiskleur
één identiteit

met het landschap als basis....



Stedenbouwkundige visie

beeldkwaliteit

de kracht van de herhaling



Architectuur

EEN principedetail



gebouw in het groen



mooi metselwerk



kleurenspectrum



dakrand



mooi metselwerk

gebouw in het groen

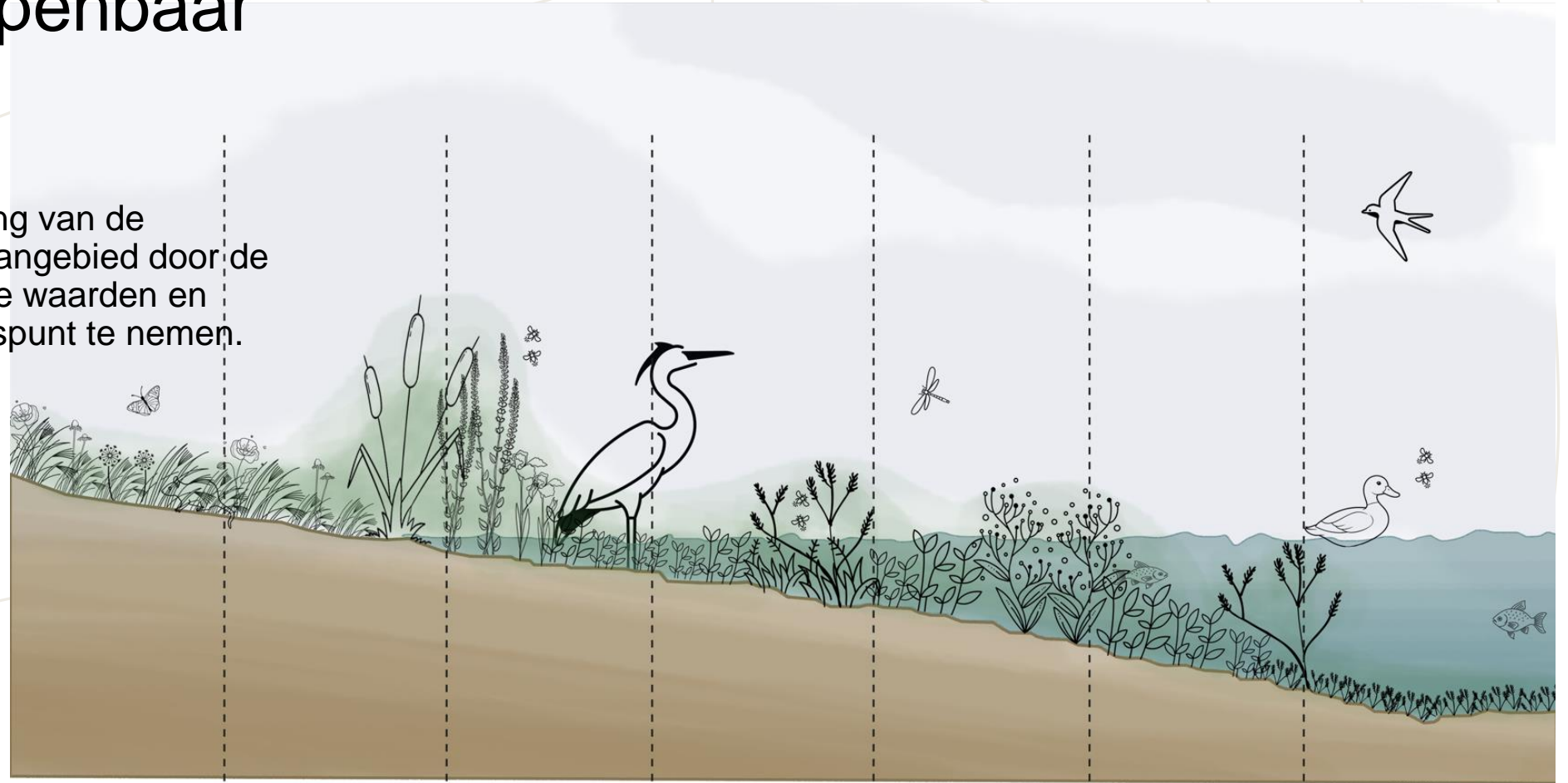
Visie landschap en
inrichting openbaar
gebied



Visie landschap en inrichting openbaar gebied

Ambitie:

Verrijking en versterking van de ecosystemen in het plangebied door de bestaande ecologische waarden en structuren als uitgangspunt te nemen.



1

2

3

4

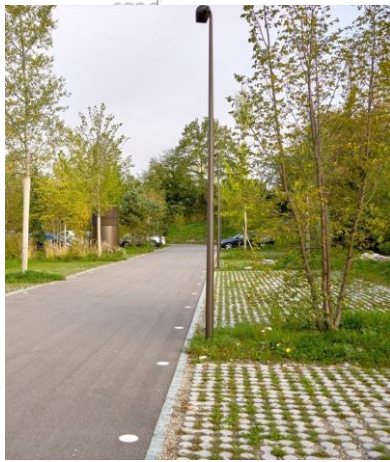
5

6

7

Visie landschap en inrichting openbaar gebied

overstroomgebied



Visie landschap en inrichting openbaar gebied

Profiel van Lage Vaartkant tot en met wadi



kruin weg
4.2+nop



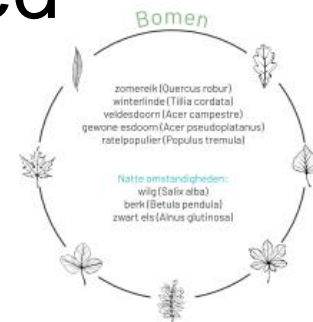
Visie landschap en inrichting openbaar gebied

parkeerkoffers en wadi



Visie inrichting openbaar gebied

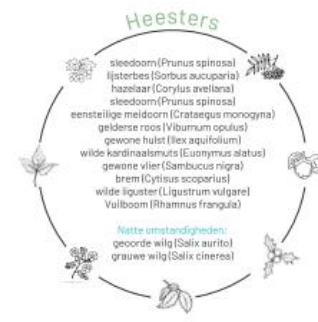
Flora en Fauna



Doel:
Laag vertakte, solitaire bomen of struiken die een belangrijke stapsteen vormen in het open landschap voor diverse diersoorten.

Uitgangspunten:

- Aanplant met inheemse soorten;
- Kleinere aanplantmaten om uitval te voorkomen, voorkeur voor maat 12-14 of 14-18;
- Bij aanplant in en rondom bouwgrond dient er per boom 5m³ groeimedium aangebracht te worden om de ontwikkeling van de boom te stimuleren;



Doel:
Ondoorzichtige struweelmaten, die in sluiting is met de kronen van de bomen. De ondoorringbaarheid maakt dit natuurodoeltype geschikt voor beschutting en nestgelegenheid voor struweelbroeders. De afwisseling aan bloeitijd en vruchtdracht biedt jaarrond voedsel aan insecten en vogels.

Uitgangspunten:

- Inzaaien met inheemse soorten;
- Kleinere aanplantmaten om uitval te voorkomen, voorkeur voor maat 80/100;
- Bij aanplant in en rondom bouwgrond dient er per heester 2m³ groeimedium aangebracht te worden om de ontwikkeling van de boom te stimuleren;



Doel:
Laagblijvende begroeiing van grasachtige planten, vooral in combinatie met kleinbloemige kruiden, in combinatie met soorten die voorkomen onder natte omstandigheden (m.n. rondom het inundatiegebied). De vegetatie levert een belangrijke bijdragen in de lokale nectarvoorziening.

Uitgangspunten:

- Inzaaien met inheemse en gebiedseigen soorten in en rondom de bebouwing (3 gram/m²);
- Het inundatiegebied zelfstandig laten ontwikkelen d.m.v. juist beheer;
- De grondbewerking is afhankelijk van de uitgangssituatie na de bouw. Voorbeelden hiervan zijn afplaggen of een bewerking met de rotorkoep.



Doel:
Een gebied ontwikkelen wat interessant is voor een zeer diverse fauna. Door verschillende natuurdoeltype te creëren en het op een juiste manier aan te leggen en te beheren wordt er een ecologisch waardevolle plek ontwikkeld.

Uitgangspunten:

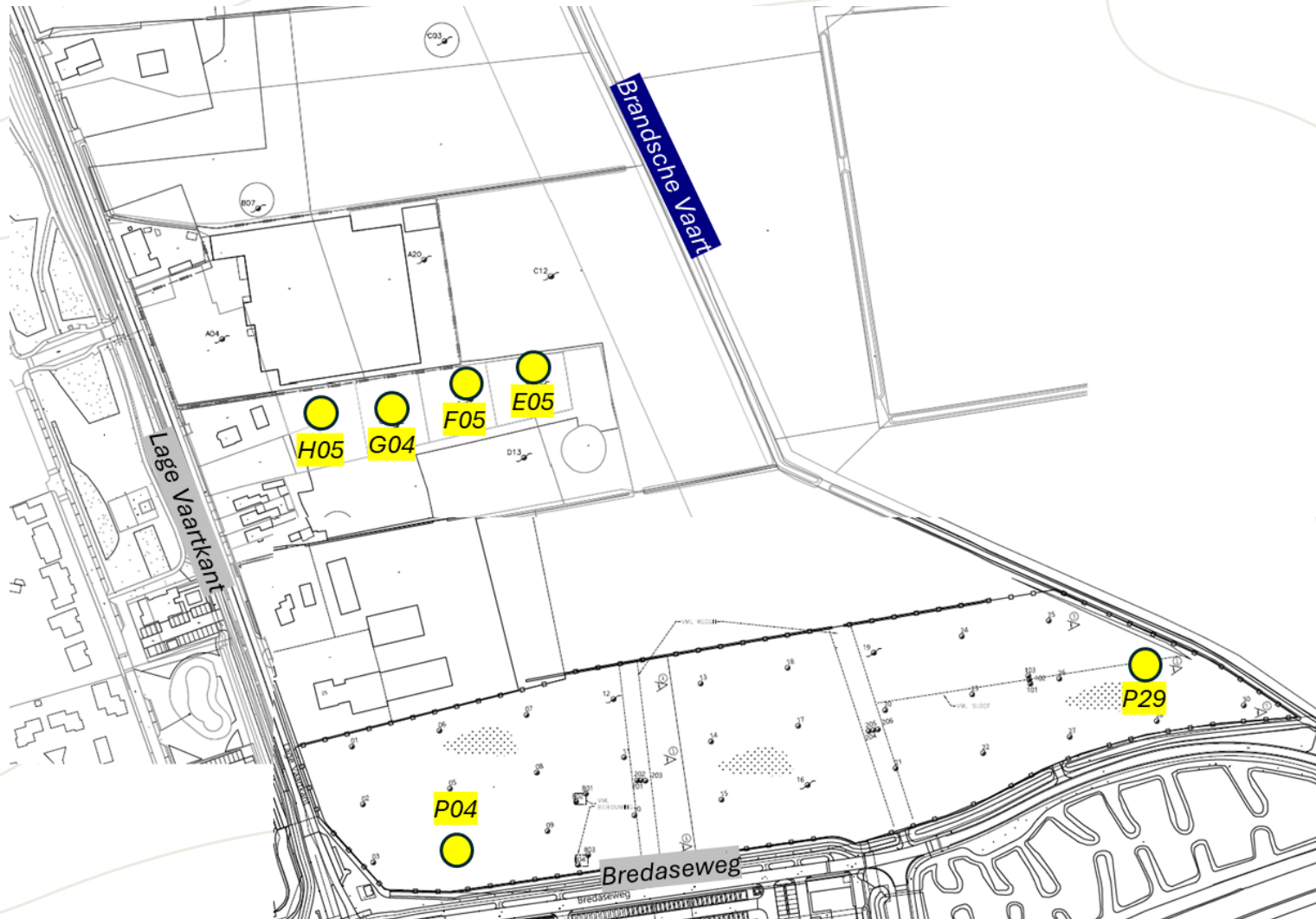
- Door het plaatsen van diverse faunavoorzieningen is het voor diersoorten aantrekkelijker om zich snel in het gebied te vestigen. Voorbeelden zijn: gierzwaluwkasten, vleermuiskast, insectenhuis (al dan niet natuurlijk) uilenkasten en hopen van takken voor marterachtigen;
- Het inundatiegebied en de diverse wadde worden vorm gegeven met hierin microrelief. Op deze manier ontstaan er diverse verschillende biotopen in een breder geheel, wat weer interessant is voor diverse fauna.



Wateropgave en uitwerking

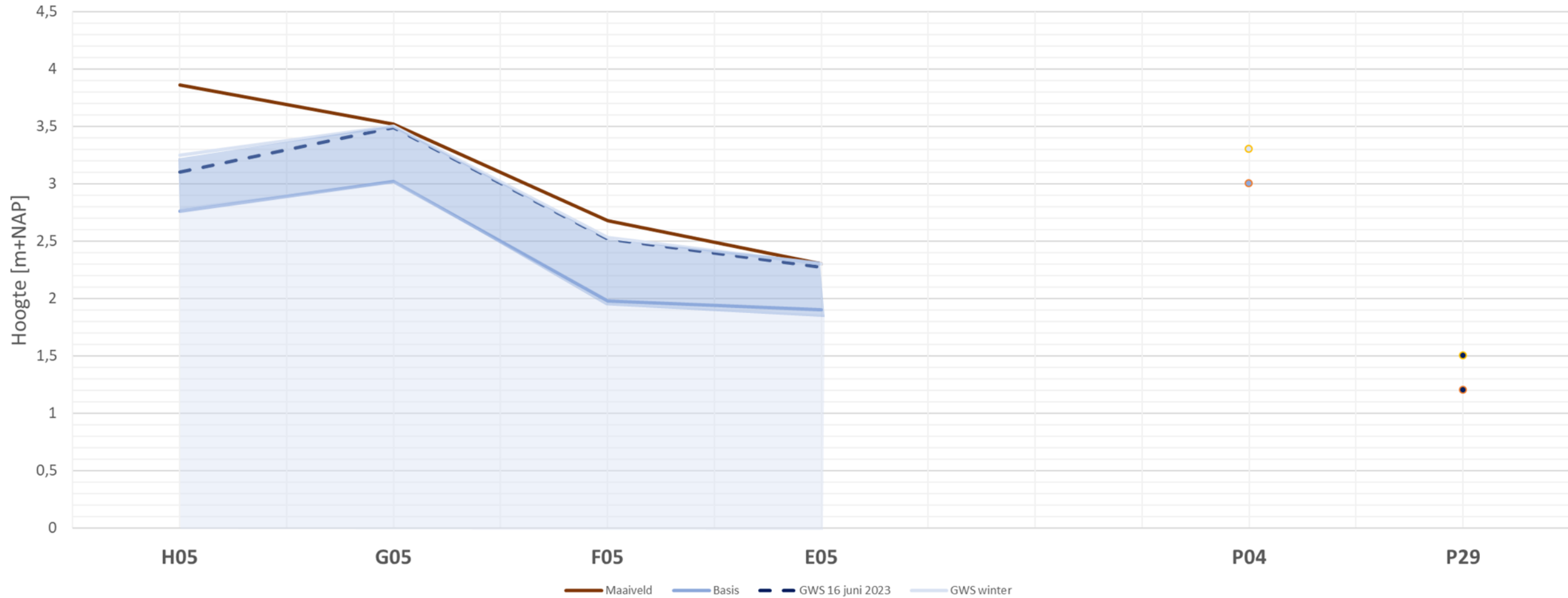


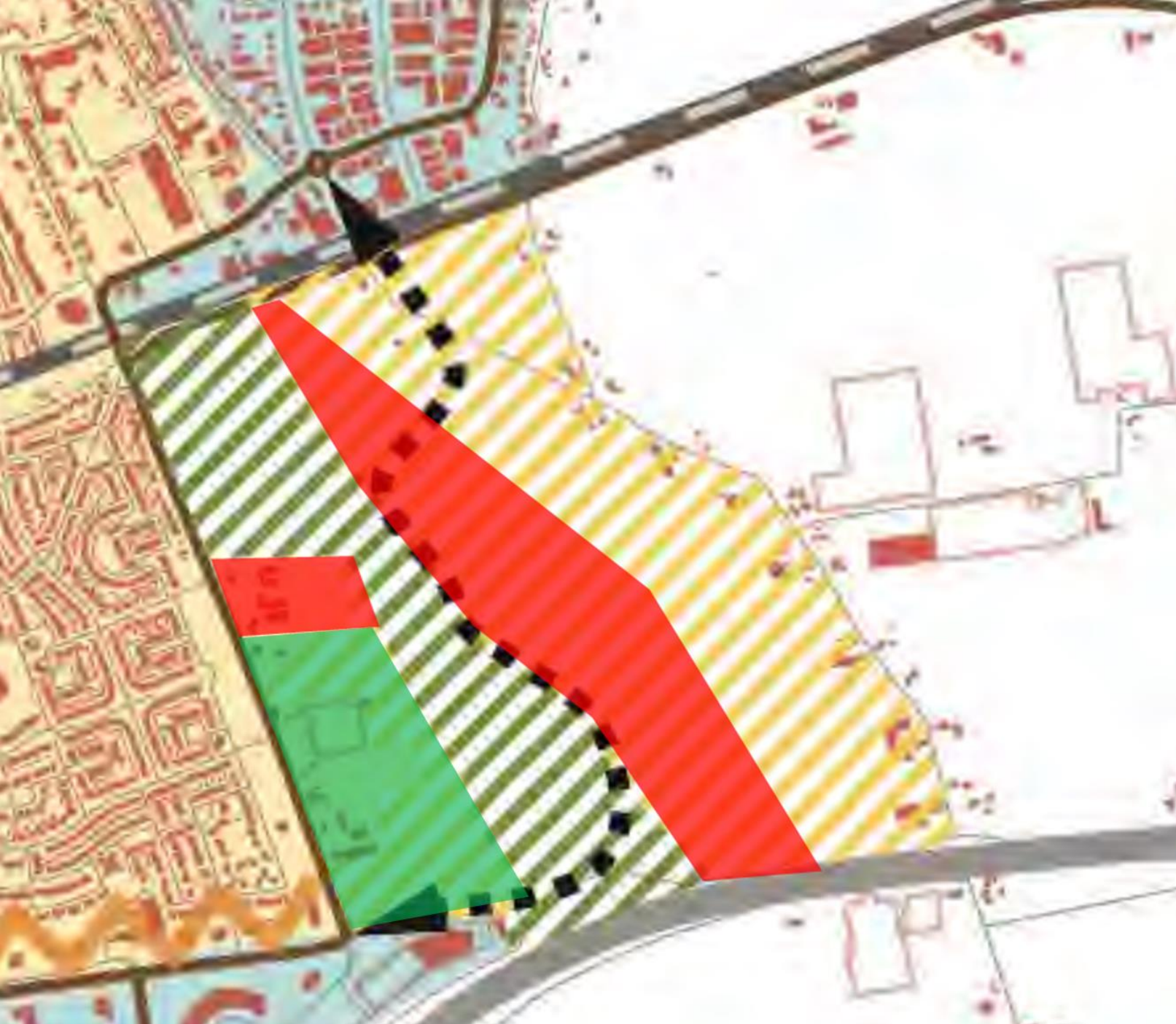
Wateropgave en uitwerking



Wateropgave en uitwerking

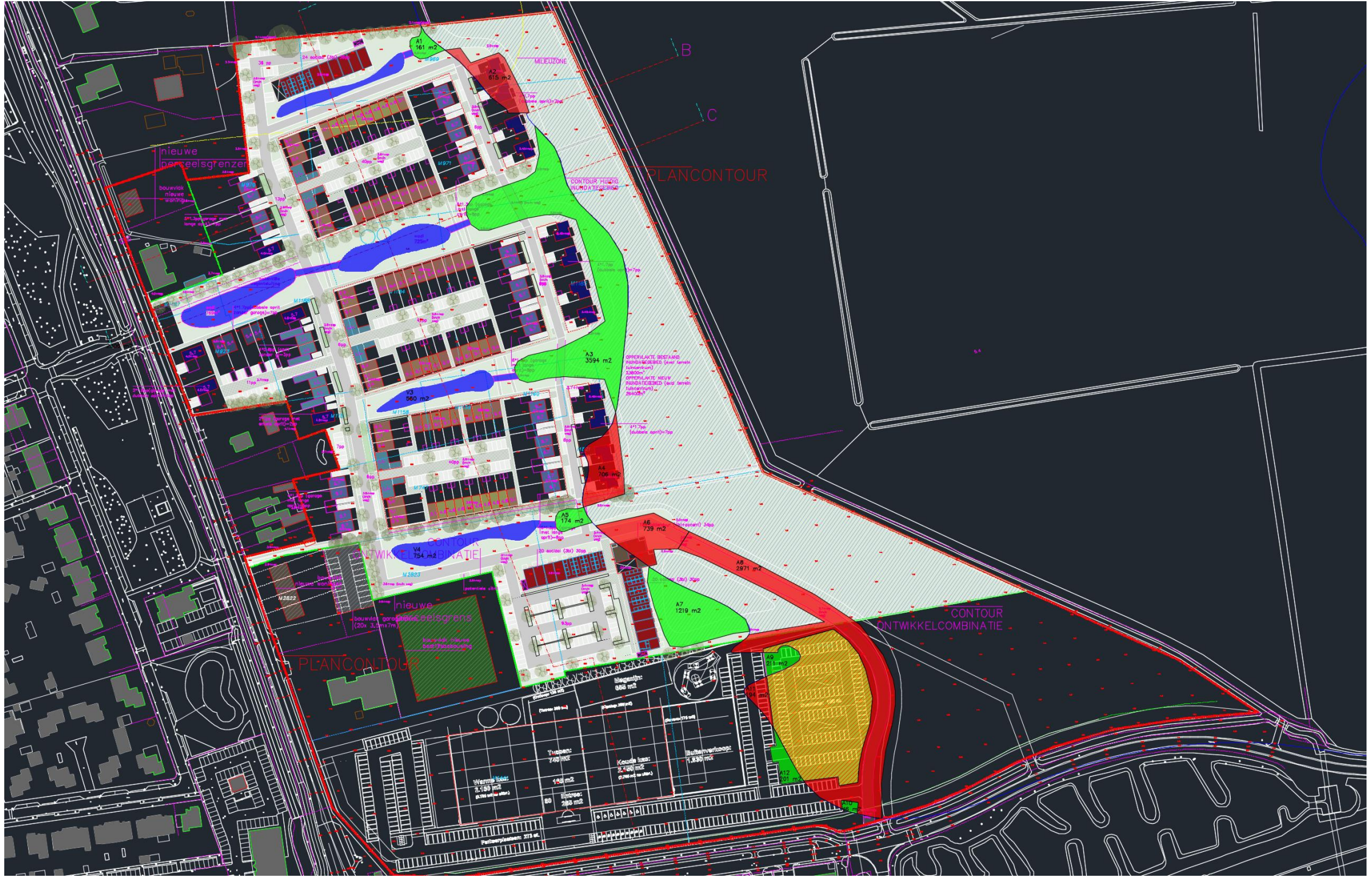
Verloop grondwaterstanden





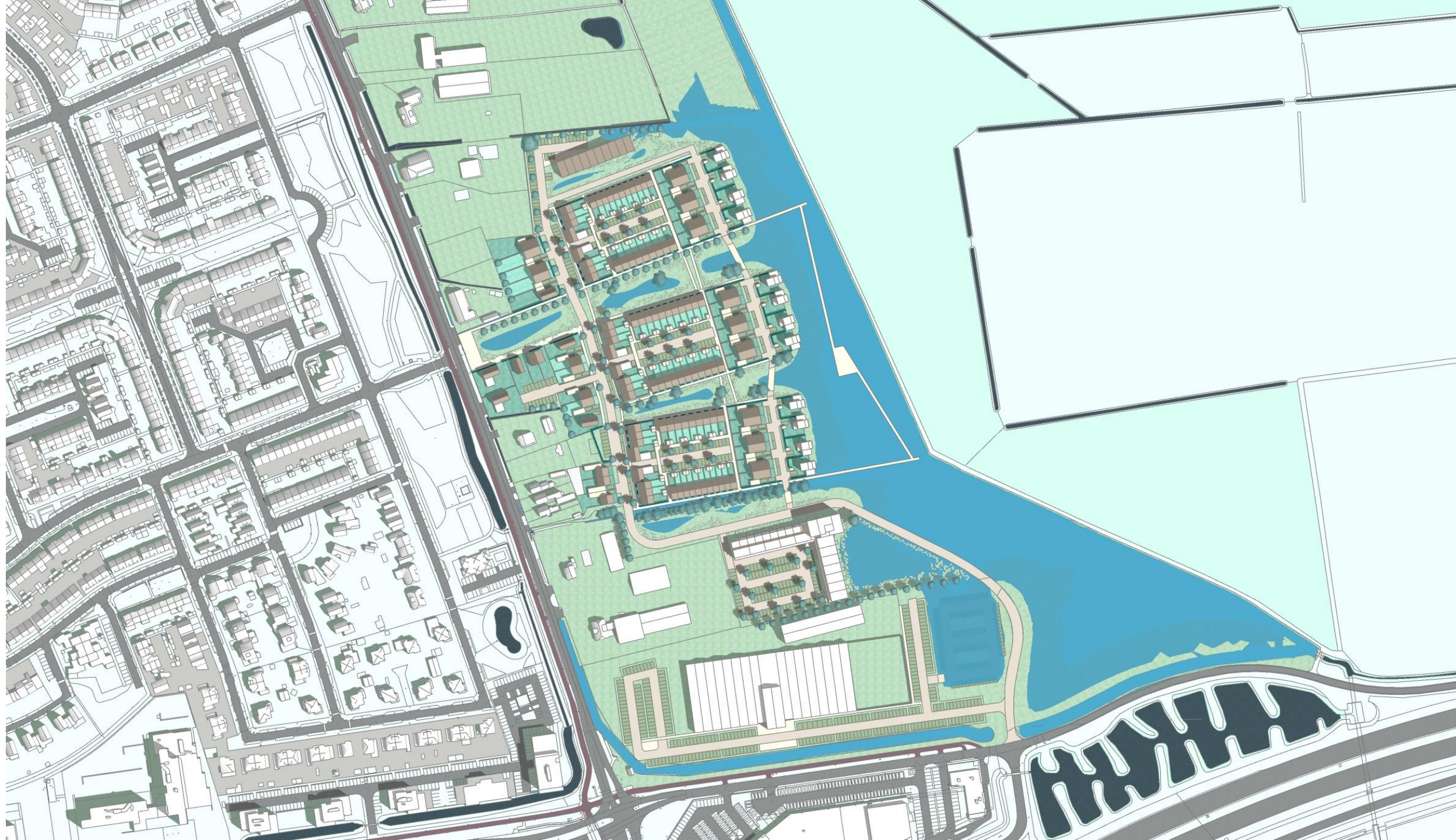
Legenda

-  Werkgebied
-  Woongebied
-  Centrumgebied
-  Gemeente grens
-  Strategische ontwikkelzone wonen
-  ■ ■ ■ Indicatief/ globaal verkeerstracé
-  Strategische ontwikkelzone werklocaties
-  Transformatiezone kantoor naar wonen
-  Retentiezone/ Landschapszone
-  Zoekgebied retentie
-  Stedelijk uitloopgebied
-  Herontwikkeling bedrijventerrein

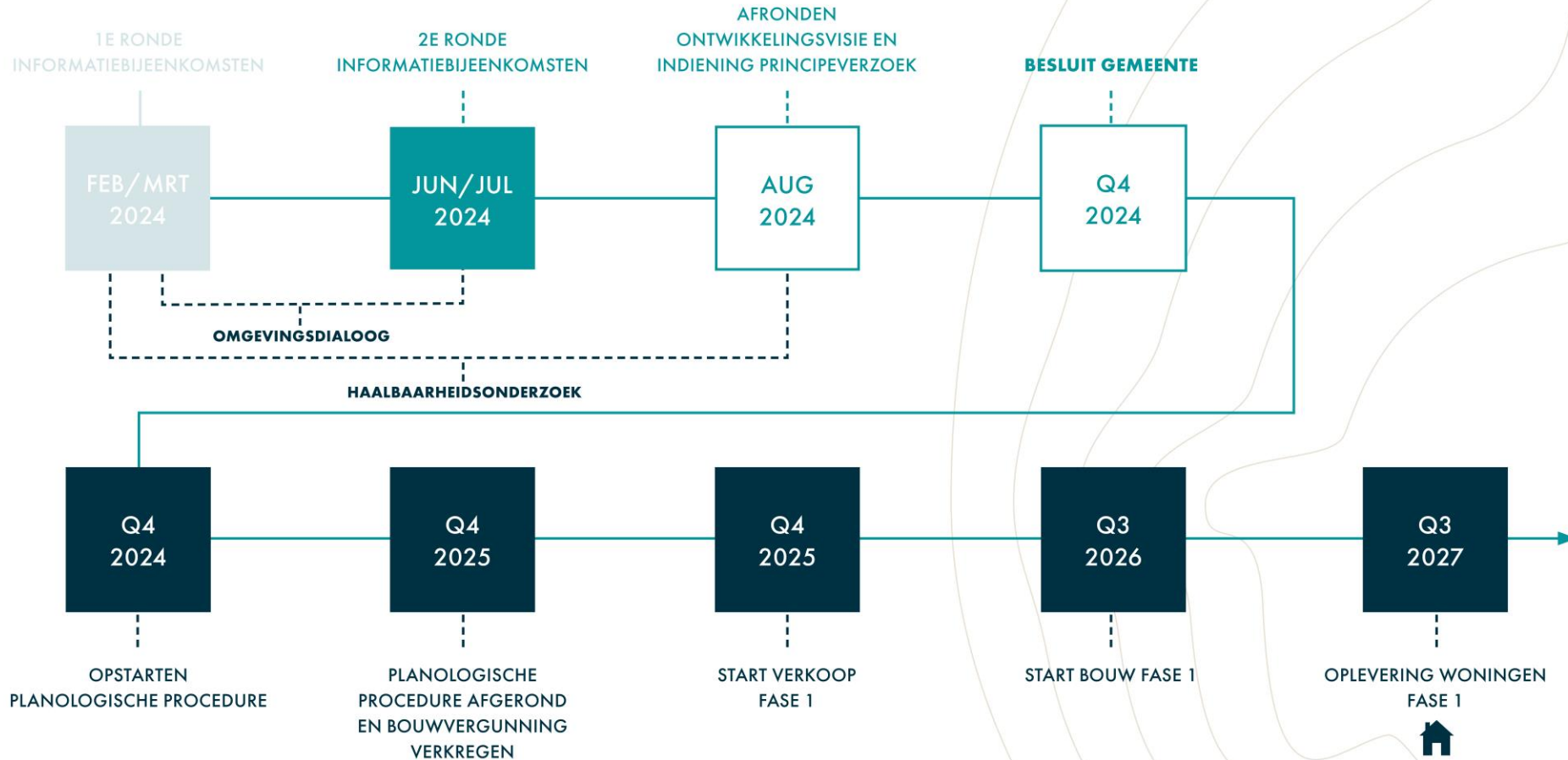








CONCEPTPLANNING



**LAGE
VAARTKANT**
Harmonieus Wonen

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

Meer informatie

Projectwebsite: www.lagevaartkant.nl

Participatieverslag wordt gepubliceerd op:
www.lagevaartkant.nl, publicatiedatum volgt

Overige vragen: info@lagevaartkant.nl

Bedankt voor uw aandacht!

**LAGE
VAARTKANT**

Harmonieus Wonen