



Versie december 2024

Masterplan Haansberg

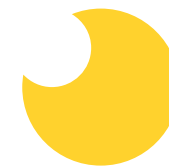


Inhoud

Voorwoord	6	5. Ontwikkelstrategie op hoofdlijnen	58
1. Inleiding	8	5.1 Uitgangspunten	59
1.1 Waarom gaan we Haansberg ontwikkelen?	9	5.2 Fasering	60
1.2 Waarom een Masterplan?	9	5.3 Strategie gronduitgifte	61
1.3 Status van het document	9	6. Kwaliteit en instrumentarium openbare ruimte	62
1.4 Wat is de opdracht?	10	7. Ruimtelijke ordening	64
1.5 Van weiland naar woonwijk	12	8. Financiële onderbouwing	66
2. Haansberg maken we Samen	16		
2.1 Leren van wat vooraf ging	17		
2.2 Startnotitie participatie 2025-2027	19		
3. Gebiedsidentiteit	21		
3.1 Ligging van het gebied	22		
3.2 Ontstaansgeschiedenis	23		
3.3 Gebiedskenmerken van Haansberg	25		
4. Stedenbouwkundige hoofdstructuur	30		
4.1 Thema Verkeer op orde	31		
4.2 Thema Gewoon groen!	35		
4.3 Thema Verplaatsen en verblijven	42		
4.4 Thema Het nieuwe wonen en werken	46		
4.5 Thema Samen leven	53		

Voorwoord





Wat is belangrijk voor Etten-Leur in 2040? Waar moeten we rekening mee houden? De nieuwe wijk Haansberg biedt een mooie kans om Etten-Leur verder te ontwikkelen en mooier te maken. Hier kunnen we nieuwe ideeën realiseren die een voorbeeld kunnen zijn voor andere wijken in de gemeente en omgeving. We richten ons op het verbeteren van de kwaliteit van leven, met een nieuw woongebied dat verschillende woonvormen en voorzieningen biedt en vooral meer ruimte voor groen en onze gezondheid.

Het Masterplan Haansberg dat u hier ziet, is een eerste versie, opgesteld in overleg met onze inwoners, partners en andere betrokkenen. Dit plan geeft de hoofdlijnen en uitgangspunten aan waarmee we niet alleen willen voldoen aan de basis, maar ook waarde willen toevoegen aan het wonen en leven in Etten-Leur.

Deze eerste versie is belangrijk omdat het richting geeft aan onze doelen en hoe het gebied eruit moet komen te zien. Omdat de toekomst onzeker is en bouwen, wonen en leven constant veranderen, is het nodig om nieuwe benaderingen te kiezen in plaats van vast te houden aan oude manieren.

Door inwoners en belanghebbenden vroeg bij het plan te betrekken, willen we ervoor zorgen dat zo veel mogelijk inwoners en betrokkenen achter deze verandering staan en op zijn minst op de hoogte zijn van de afwegingen en beslissingen bij de plannen. We hopen dat zij willen meewerken aan deze nieuwe ontwikkeling van Etten-Leur. We staan nog maar aan het begin. Met de komende uitdagingen willen wij met lef een bijdrage leveren aan een betere wereld (Global Goals). Wij nodigen iedereen uit om juist nu, in deze fase van de ontwikkeling van Haansberg, met ons mee te doen. Het proces dat we samen ingaan, is er een van halen en brengen. En van afwegen wat wenselijk is, en wat al of niet haalbaar is.

Doet u mee, doe jij mee?

Met trots presenteren wij het Masterplan Haansberg.

Jean-Pierre Schouw
Wethouder Leefomgeving, Etten-Leur



1. Inleiding

Dit hoofdstuk laat zien wat we willen bereiken met het gebied. We leggen uit hoe samenwerking helpt om Haansberg beter te maken en hoe belangrijk het is dat mensen samenwerken, meedenken, en meedoen.

- 1.1 Waarom gaan we Haansberg ontwikkelen**
- 1.2 Waarom een Masterplan?**
- 1.3 Status van het document**
- 1.4 Wat is de opdracht?**



1.1 Waarom gaan we Haansberg ontwikkelen

In de afgelopen decennia heeft Etten-Leur zich vooral binnenstedelijk ontwikkeld. Dat betekent dat binnen het bebouwde gebied is gezocht naar ruimte waar nog woningen bijgebouwd konden worden. Met het oog op actuele woonbehoeften kiezen we volgens de Woonzorgvisie voor maatregelen die gericht zijn op beter gebruik van de bestaande woningen, transformatie van panden en een strategische aanpak van binnen- en buitenstedelijke locaties. De uitbreiding van Etten-Leur met Haansberg is noodzakelijk. De bevolking en de vraag naar (variatie in) woningen groeit. Dit is een koers die Etten-leur eind jaren 90 heeft ingezet door de aankoop van gronden en door Haansberg toen al in beleidsdocumenten te vermelden als ontwikkellocatie.

Met Haansberg versterken we Etten-Leur

We willen dat iedereen fijn kan wonen en leven in Etten-Leur. Een dak boven het hoofd is een basisbehoefte. Daarom vinden we het belangrijk dat we de woonwensen en behoeften van Etten-Leurenaren zoveel mogelijk binnen de gemeente kunnen vervullen. Ook als zorg en ondersteuning nodig is. Tweederde van alle woningen wordt betaalbaar gebouwd. Er komt nieuwbouw om doorstroming te realiseren en om te bouwen (aan) wat we nog missen. We werken aan een duurzame leefomgeving die aansluit bij de behoefte van vandaag maar vooral ook met nieuwe ideeën voor de dag van (over)morgen.

Onze inwoners en ondernemers profiteren mee. Er komen brede, groene, vrij liggende wandel- en fietsverbindingen vanuit het centrum richting het Etten-Leurse buitengebied, via het beekdal richting onze buurgemeenten. Een nieuw aanbod aan voorzieningen en woningtypes die nieuwe doelgroepen of markten kunnen aanspreken. Nieuwe ideeën en inzichten kunnen in Haansberg leiden tot concepten die ook toepasbaar zijn in andere wijken. Haansberg kan ruimte bieden aan functies die op hun huidige plek in Etten-Leur minder goed passen. Die vrijgekomen plekken kunnen daarna opnieuw ontwikkeld worden, wat de structuur en functies in de gemeente versterkt.

1.2 Waarom een Masterplan?

Het bouwen, wonen en ons leven is in beweging. Niet alles wat vroeger goed werkte, is vandaag nog steeds geschikt. Haansberg is een projectgebied van één vierkante kilometer. De ontwikkeling van dit gebied spreiden we uit over meerdere jaren. We maken van waardevolle weilanden een levendige woonwijk. We houden rekening met uiteenlopende belangen en amities. Dit Masterplan biedt een globale visie en beeld over hoe het gebied zich in de toekomst ontwikkelt. Een eerste ruimtelijke en maatschappelijke verkenning. Het vormt de basis voor verdere planuitwerking en voor het gesprek met onze inwoners, bedrijven, regio, partners en samenwerkingsverbanden.

1.3 Status van het document

Deze eerste versie van het Masterplan Haansberg beschrijft de uitgangspunten voor deze nieuwe woonwijk, de ontwikkelrichting en de stedenbouwkundige opzet waarop inmiddels de eerste besluiten zijn genomen en waarop ook de komende jaren nog besluiten worden gebaseerd.

Tijdens de ontwikkeling delen we de grote thema's met inwoners en belanghebbenden. Zo behouden we de dialoog en creëren we draagvlak voor de ambities van deze nieuwe woonwijk. We blijven bij onze ambities, we gaan ook experimenteren en niet alles is direct haalbaar of betaalbaar. De ambities van dit plan worden concreter naarmate ze verwerkt worden in het omgevingsplan, de zogeheten Bopa's (vergunningen), beeldkwaliteitsplannen, het realisatieproces en inrichtingsplannen zo worden opgenomen in besluitvormingen.

Nieuwe inzichten kunnen leiden tot herziening van het plan op basis van nationaal, regionaal en/of lokaal beleid. Het Masterplan wordt geactualiseerd in 2026/2027.

1.4 Wat is de opdracht?

Onze gemeenteraad stelde op 11 juli 2022 de omgevingsvisie 'Etten-Leur doet het gewoon!' vast. Dit koersdocument geeft de komende jaren richting aan de inspanningen van onze gemeente. De ontwikkeling van Haansberg inclusief het stedelijk uitloopgebied kreeg in de omgevingsvisie voorrang.

Voor iedereen goed wonen in Etten-Leur

Woonzorgvisie Etten-Leur: "Een dak boven je hoofd is een basisbehoefte. We vinden het belangrijk dat we de woonwensen en behoeften van Etten-Leurenaren zoveel mogelijk binnen de gemeente kunnen vervullen. Ook als zorg en ondersteuning nodig is. Zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en mee kunnen doen in de samenleving is wat we onze inwoners willen bieden. We bouwen naar behoefte van onze inwoners."

Met de nieuwbouw in Haansberg vergroten we niet alleen het woningaantal, maar willen we ook zorgen dat woningaanbod beter aansluit op de kwalitatieve behoeften van onze doelgroepen. Een locatie waar we invulling geven aan de woningbouwopgaven en aan belangrijke thema's als biodiversiteit, duurzaamheid, sociale cohesie, mobiliteit, voorzieningen, gezondheid etc. Ze zijn immers allemaal nodig om Etten-Leur in zijn geheel op de toekomst voor te bereiden.

The infographic is set against a background of a town with houses, trees, and a sun. It features several scenes: a construction site with a worker, a person on a bicycle, a group of people, and a person sitting at a table. There are three main text boxes with quotes and one smaller scene at the bottom right.

Wat willen we?

We willen dat iedereen fijn kan wonen en leven in Etten-Leur. Een dak boven je hoofd is een basisbehoefte. Daarom vinden we het belangrijk dat we de woonwensen en -behoeften van Etten-Leurenaren zoveel mogelijk binnen de gemeente kunnen vervullen. Ook als zorg en ondersteuning nodig is. Zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en mee kunnen doen in de samenleving is wat we onze inwoners willen bieden.

Met wie doen we dat?

Het uitvoeren van onze ambities kunnen we niet alleen. We werken samen met onze partners, belanghebbenden en uitvoerenden, zoals woningcorporatie Alwel en bouwers, makelaars en ontwikkelaars. Daarnaast werken we natuurlijk samen zorg- en welzijnspartijen als Avoord, Surplus en Ggz Breburg. Uiteraard doen we dit ook samen met onze inwoners.

“Het is belangrijk dat we er samen voor zorgen dat het voor iedereen goed wonen is en blijft in Etten-Leur.

Dat geldt voor ouderen, met goede zorg en ondersteuning, maar ook voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en jonge starters!”

Jean Pierre Schouw
Wethouder leefomgeving

“Inwoners willen steeds langer thuis wonen. Hiervoor zijn niet alleen geschikte woningen nodig, maar ook aandacht voor welzijn, passende zorg en een leefbare woonomgeving.”

René Verwijmeren
Wethouder gezondheid

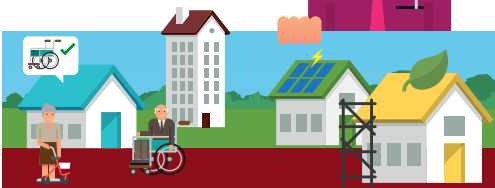
Naast wonen, welzijn en zorg kijken we naar duurzaamheid, mobiliteit, economie en de inrichting van onze buitenruimte.

Hoe doen we dit?

Binnen de woonzorgvisie *Trots op Etten-Leur* werken we aan vier hoofdthema's:



Onze woonzorgvisie 2024-2029 *Trots op Etten-Leur*



Toekomstbestendige woningvoorraad

- ✓ Verduurzamen van bestaande woningen, zo veel mogelijk eigenaren gaan isoleren
- ✓ Levensloopgeschikt maken van woningen om zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen
- ✓ Bestaande woningvoorraad beter benutten door nieuwe vormen zoals bijvoorbeeld woningdelen, woningsplitsen en ombouwen van gebouwen naar (tijdelijke) woningen



Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

- ✓ Betaalbare woningen voor iedereen, tenminste 2/3 van wat we nog bouwen
- ✓ Nieuwbouw huur en koop om doorstroming te realiseren, zeker voor eigen inwoners
- ✓ Vernieuwende woonvormen, vooral bouwen wat we nog niet hebben
- ✓ Woningen voor (urgente) aandachtsgroepen, vooral betaalbare huurwoningen



Leefbare woonomgeving

- ✓ Een aantrekkelijke woonomgeving met een sterke sociale basis, iedereen kan meedoen
- ✓ Een groene en gezonde woonomgeving met ruimte voor spelen en bewegen
- ✓ Een omgeving die voor iedereen goed toegankelijk en bereikbaar is
- ✓ Veerkrachtige en vitale wijken waar mensen naar elkaar omzien
- ✓ Voldoende mogelijkheden voor ontmoeting, zowel binnen als buiten
- ✓ Wijken waar mensen die hulp nodig hebben welkom zijn
- ✓ Een duidelijk plan voor elke wijk. Plannen die we samen met inwoners maken en uitvoeren



Betekenisvol leven

- ✓ Extra aandacht voor jongeren, senioren, kwetsbare inwoners en inwoners met een zorgvraag: voor jongeren een bruisende gemeente; voor senioren voldoende mogelijkheden voor ontmoeting
- ✓ Samen met de woningcorporatie en zorg- en welzijnsaanbieders bieden we zorg en ondersteuning aan huis of op goed bereikbare plaatsen in buurt en wijk
- ✓ Inzetten op zelfredzaamheid en samenredzaamheid, aandacht voor preventie, eenzaamheid, dementievriendelijke gemeente, mantelzorgondersteuning e.d.

Etten-Leur maken we Samen. Met een hoofdletter S geschreven door de gemeenteraad in het raadsprogramma *Etten-Leur 2022-2026*. In een steeds veranderende samenleving wil Etten-Leur een gemeente blijven met stadse voorzieningen en een dorps karakter. Daarbij draait het om mensen, samenwerken, balans en een goede rolverdeling tussen gemeente, inwoners en andere partners.

In de Omgevingsvisie en in het raadsprogramma *Etten-Leur 2022-2026* staan doelstellingen die zijn vertaald naar thema's voor onze wijk van de toekomst.

Ze vormen in de gebiedsontwikkeling van Haansberg de rode draad:

- Gebiedsidentiteit
- Gewoon groen!
- Verplaatsen en verblijven
- Nieuwe wonen en werken
- Samen leven

Vanuit deze vijf inhoudelijke thema's ontwikkelen we Haansberg verder. Ieder thema kent zijn eigen uitdagingen en ambities, waarbij voorop staat dat we het samen willen doen. Etten-Leur maken we Samen!

Haansberg in de regio

Etten-Leur is onderdeel van de Stedelijke Regio Breda Tilburg (SRBT). Dit is een samenwerking van negentien gemeenten, vier waterschappen en de provincie. Deze samenwerking is gebaseerd op het principe dat dit gebied werkt als één stedelijk systeem, doordat de inwoners dagelijks gebruikmaken van elkaars voorzieningen. Treinstations, werkgebieden, winkelcentra, onderwijsinstellingen, recreatieparken, natuurgebieden zijn voorbeelden van een voorziening die zich bevinden in een gemeente, maar die worden benut door inwoners van de regio. Belangrijk doel van de samenwerking is daarom het stedelijk systeem (het *daily urban system*) ook in de toekomst goed te laten functioneren. Daardoor blijven de regionale voorzieningen voor de hele regio goed beschikbaar. Grote lokale ruimtelijke ingrepen die goed worden uitgevoerd dragen bij aan de verdere versterking van dat stedelijk systeem van de SRBT.

De ontwikkelrichting van de SRBT is verwoord in 'Ontwikkelstrategie Stedelijke Regio Breda Tilburg, samen bouwen aan het goede nest'. Dit document beschrijft de regionale opgaves en welk soort oplossingen het stedelijk systeem kunnen versterken. Deze ontwikkelprincipes komen op het volgende neer:

- bodem- en watersystemen zijn sturend bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- economische innovatie en verstedelijking gaan hand in hand;
- een woning moet dienen als een hefboom, dus ook andere doelen bereiken dan alleen de behoefte aan een woning;
- meer mobiliteitsgelijkheid door ruimte te bieden voor verandering in mobiliteitsgedrag;
- groen en voorzieningen groeien mee met verstedelijking.

Deze vijf ontwikkelprincipes zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De samenhang tussen deze principes vormt de basis voor de integrale uitwerking van deze ontwikkelstrategie en de opgaven in de regio. Gebiedsontwikkeling Haansberg is een grote lokale ontwikkeling die het functioneren van het regionaal stedelijk systeem van de SRBT beïnvloedt. In dit masterplan wordt daarom aangesloten op deze ontwikkelprincipes.

De uitgangspunten van dit masterplan en specifiek de stedenbouwkundige opzet voor Haansberg zijn op 11 september 2024 toegelicht op de zogenaamde *afwegingstafel* van de SRBT. Deze tafel dient om als regio vinger aan de pols te houden bij de vraag of we de goede dingen doen vanuit regionaal perspectief en de ontwikkelprincipes. Daarnaast gebruiken we deze tafel voor de regionale afstemming die nodig is bij ruimtelijke initiatieven waar de provincie om vraagt.

Aan de afwegingstafel is geconstateerd dat Haansberg bijdraagt aan de opgave van de regio en ontwikkelprincipes hanteert die aansluiten bij de gemaakte afspraken. De afwegingstafel geeft ook een aantal adviezen om het masterplan verder te versterken en (nog) beter te laten aansluiten op de ambities uit de Ontwikkelstrategie. Deze adviezen zijn verwerkt in hoofdstuk 3.

1.5 Van weiland naar woonwijk

Etten-Leur doet het gewoon! In 1964 kreeg Etten-Leur het eerste overdekte winkelcentrum van Nederland, in 1999 werd rijksweg 58 (A58), omgelegd en in 2007 kreeg Etten-Leur de eerste grote aardgasloze woonwijk van Europa, Schoenmakershoek.

In lijn met deze unieke ingrepen uit het verleden willen we met Haansberg weer een grote vernieuwende en toegevoegde waarde bieden. Die waarde moet niet alleen gelden voor bestaande wijken in Etten-Leur, maar ook voor die van de regio. Om die redenen willen we in Haansberg nieuwe en vernieuwende concepten toepassen. Wij willen ver gaan in concrete ideeën voor duurzaamheid, inclusiviteit, brede welvaart, energie en korte (consumenten) ketens in de nieuwe wijk. Voor ons is het daarbij belangrijk dat deze ideeën óók toegepast kunnen worden op bestaande woonwijken elders in Etten-Leur en binnen onze regio. Haansberg wordt zo op onderdelen ook een experiment. Dat is Etten-Leur in het verleden vaker geweest. Die voortrekkersrol past bij onze eigenzinnige gemeente.

En nu, onze wijk van de toekomst


De wereld om ons heen verandert snel: actuele urgente voorbeelden zijn de woningcrisis, de energiemarkt die onder druk staat en de klimaatverandering. We zien veel beweging richting meer duurzaamheid, circulariteit, gezondheid, toepassing van info- en biotechnologie. Bezit staat niet altijd meer voorop. Op veel fronten ontstaan nieuwe inzichten die we willen meewegen in de ontwikkeling. Wat is belangrijk voor onze leefomgeving?



Trendverkenning

Trendverkenning Gewoon Groen

Klimaatverandering. Winters worden natter, in de zomer neemt de kans op hevige regenbuien toe. Er is sprake van steeds langere droge periodes en een afnemende biodiversiteit. Het veranderende klimaat kan nadelig zijn voor onze gezondheid en veiligheid. Groen is niet alleen fijn om in te leven maar ook noodzakelijk om Haansberg beter bestand te maken tegen het veranderende klimaat.



De energietransitie. We moeten van het aardgas af. Dat is steeds zichtbaarder in onze woonomgeving: beeldbepalende zonnedaken en steeds meer luchtwarmtepompen en airco's langs of op de woningen. Omdat er steeds meer elektriciteit nodig is verdrievoudigen we het aantal trafostations. Om het elektriciteitsnet niet te veel te belasten stellen we hoge eisen aan de kwaliteit van gebouwen en gebruiken we zoveel mogelijk lokale energiebronnen die we bij voorkeur collectief gebruiken. De komende jaren verwachten we veel innovaties op het gebied van energie. Dat is nodig om de (tijdige)

leveringszekerheid van energie te kunnen waarborgen. En er zijn kansen: sommige doelgroepen willen minder afhankelijk en meer zelfvoorzienend zijn.

Duurzamer leven. We zien ontwikkelingen en een toenemende bewustwording richting een duurzamer leven. Goed en bewuster omgaan met je omgeving, de natuur en het milieu en daarbij grondstoffen beperken en hergebruiken in de woningbouw, onze openbare ruimte en in eigen huis. Oplossingen om de luchtkwaliteit en daarmee onze gezondheid te verbeteren ontwikkelen zich eveneens om ons heen.

Zoetwaterbeschikbaarheid. De beschikbaarheid van zoetwater van voldoende kwaliteit is geen vanzelfsprekendheid, met name in droge zomers.

Natuur steeds belangrijker. Uit diverse onderzoeken blijkt dat er veel voordelen zijn aan groen. Denk aan een zo groen(blauw) mogelijke buitenruimte, waarbij we



“In 1971 bestond een huishouden gemiddeld uit 3,20 personen; begin 2021 was dat gedaald naar 2,14.”¹

verharding zo veel mogelijk beperken. En aan groen zorgvuldig inpassen rondom parkeerkoffers, voorzieningen en gebouwen. We hopen dat bewoners van Haansberg bewust kiezen voor groener wonen en hun daken, gevels, erfscheidingen en tuinen zo groen mogelijk inrichten. We onderzoeken waar we dit willen reguleren en hoe we inwoners kunnen stimuleren om te kiezen voor groene daken, gevels, tuinen en erfafscheidingen.

Ketensamenwerking. Om grote veranderingen mogelijk te maken hebben we de hele keten nodig. Dit begint bij gezamenlijke ambities. Neem als voorbeeld de transitie naar houtbouw: van biobased ambities, naar biobased beleid, naar biobased boeren, naar biobased bouwen. (Biobased betekent: biologisch, hernieuwbaar en duurzaam)

Trendverkenning het nieuwe Wonen en Werken

Woningmarkt in beweging. Enorme prijsstijgingen en tekorten maken het vinden van een passende woning steeds moeilijker. Oorzaken zijn de toenemende be-

¹⁾ Bron: CBS.

“Bijna kwart Nederlanders gebruikt kunstmatige intelligentie zoals ChatGPT.”²

volkingsgroei en vergrijzing, afname van gezinsgrootte en een groeiend aantal alleenstaanden. Er is behoefte aan betaalbare, kleinere woningen en veel vraag naar nieuwe woonvormen zoals de woningen op de Veldbloemenhof, tiny houses en collectieve woonvormen. Betaalbare en passende woningen zijn bij voorkeur beschikbaar voor inwoners van Eten-Leur, voor doelgroepen als starters, doorstromers en ouderen.

Vraag naar bijzondere collectieve woonvormen en zelfbouwen. Nieuwe woonvormen en concepten voor groepen inwoners die dezelfde ideeën en wensen hebben, die ze zelf willen ontwikkelen, zijn in opkomst. Bijvoorbeeld rondom het duurzamer wonen en samenleven en kunnen zorgen voor elkaar.

Omvang en samenstelling bevolking verandert. Door een gezondere leefstijl en medische technieken neemt het aantal ouderen toe en worden we ook steeds ouder. Naar verhouding neemt het aantal jongeren af en vormt immigratie de voornaamste oorzaak van onze bevolkingsgroei.

Kunstmatige intelligentie. Kunstmatige intelligentie wordt inmiddels alom toegepast en zal naar verwachting een enorme vlucht nemen, met impact op alle aspecten van onze samenleving. Niemand weet nog hoe.

Ondernemers ondernemen. Ondernemers anticiperen op veranderingen in de markt. Thuiswerken heeft een vlucht genomen en bij gebrek aan brandstoffen, voedsel en duurzame energievormen zoekt men naar alternatieven voor de toekomst. Het ondernemerschap in de wijk kan bijdragen aan duurzame en circulaire economie,

slimme technologieën, versterking van lokale economie, gezondheid en welzijn. Het is ook belangrijk om hier een koppeling te maken met wonen en werken in de gemeente. We moeten zorgen voor een goed evenwicht tussen wonen en werken. Er moeten voldoende banen in de omgeving zijn, zodat onze nieuwe inwoners op korte afstand kunnen werken.

Trendverkenning Samen Leven

Steeds meer aandacht voor gezondheid. We zien een verschuiving van genezing naar preventie. Mensen zijn langer gezond en willen langer veilig thuis wonen. De ambitie om gezonder te leven vraagt om een bredere kijk op gezondheid, een openbare ruimte in Haansberg met meer verblijfskwaliteit, met oplossingen die een buurt socialer en gezonder maken.

Inclusiviteit. 1 op de 10 Nederlanders heeft een matige of ernstige fysieke beperking. Mensen met een beperking worden steeds meer betrokken in de samenleving door allerlei initiatieven, producten en diensten. Verschillende acties en initiatieven zijn nodig om de basisbehoeften te vervullen en kansen voor zoveel mogelijk mensen beschikbaar te houden.

Eenpersoonshuishoudens. In 1971 bestond een huishouden gemiddeld uit 3,2 personen³. Begin 2021 was dat gedaald naar 2,14. Het aantal eenpersoonshuishoudens groeit echter al jaren. Ook in Eten-Leur is die trend zichtbaar; als gemeente willen we daarmee in ons woningaanbod rekening houden. (Groeit aantal huishoudens sterker dan toename bevolkingsomvang. Het aantal huishoudens op 1 januari 2022 bedroeg ruim 8,1 miljoen en neemt sterker toe dan de bevolkingsomvang. Dit wordt veroorzaakt door de sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens tot bijna 3,2 miljoen op 1 januari 2022.)⁴



²⁾ Publicatie CBS, september 2024. ³⁾ Bron: CBS 2021. ⁴⁾ Bevolkingsomvang en aantal huishoudens, 1980-2022.

Hoe komen en blijven omwonende en nieuwe bewoners aan tafel? De gemeente heeft de regie genomen en is een belangrijke stakeholder voor de meeste burgerinitiatieven. Burgerplanvorming wordt steeds meer omarmd. Kunnen inwoners delen van de openbare ruimte of ontwikkelplannen zelf invullen? Het doel is om betrokkenheid onder inwoners te bevorderen, zodat zij zich onderdeel voelen van de gemeenschap en hier actief aan bijdragen. De gemeente heeft hierbij een proactieve rol.

Verandering kost tijd. Er is begrip voor maatschappelijke trends en ontwikkelingen. Het is belangrijk om inwoners vroegtijdig mee te nemen in het proces.

Trendverkenning thema Verplaatsen en Verblijven

Onze mobiliteit verandert. Een toename aan (snellere) elektrische fietsen, stepjes, (bezorg)scooters vragen om bredere fietspaden. De particuliere kilometer met de eigen auto neemt af en maakt plaats voor de (elektrische) bezorgpakketdiensten in de wijk, in de straat en soms op de stoep. De aanwezigheid van voorzieningen dichtbij, veilig en comfortabel te voet en te fiets kunnen gaan voorziet in de essentiële behoefte in de wijk, scheelt autokilometers en draagt bij aan de doelstelling om van Haansberg een gezonde, groene duurzame woonwijk te maken.

Van bezit naar gebruik. Waarom bezitten als je het ook kunt huren, lenen of delen met anderen? Voor steeds meer (jonge) inwoners is het delen van spullen vanzelfsprekender. Dit biedt kansen voor de sociale cohesie; er ontstaan immers ontmoetingen.

Spullen delen kan gaan om kleine voorwerpen als een grasmaaier, trap of boormachine en over grotere voorwerpen als fietsen en auto's. Voordeel is daarnaast een besparing van kosten in aanschaf en ruimte voor opslag of parkeren. Zoals eerder aangegeven vraagt verandering tijd en is de verwachting dat de gemeente hier een pro-actieve rol moet nemen.

Zelfrijdend vervoer. De ontwikkeling van autonoom vervoer vordert gestaag. Personenshuttles worden in Nederland al op verschillende manieren in het openbaar vervoer toegepast. Voor de verbinding tussen het station en Haansberg kan dit een optie zijn. Voor autonoom rijdende auto's geldt



| De wijk van de toekomst volgens de toekomstige bewoners? Ontwerptekening Visie op Haansberg door Basisschool De Pontus.

dat in Nederland 'ondersteunend rijden' (level 3, hands-off) al mogelijk is.

Experimenten met volledig zelfrijdende auto's (level 4) vinden momenteel op besloten locaties plaats. Volledig zelf opererende auto's (level 5 'mind off') vragen nog veel aanpassingen op juridisch vlak (o.a. aansprakelijkheid) maar vooral een mentale aanpassing bij de gebruiker. Op het gebied van technologie volstaat de huidige techniek nog niet. De verwachting is dat dit nog vele jaren zal vergen.



2. Haansberg maken we Samen

We vinden het belangrijk om al in een vroeg stadium te investeren in het communicatie- en participatietraject. Om te komen tot dit Masterplan volgden we het Plan van aanpak voor communicatie en participatie. Voor 2025-2027 willen we opnieuw afspraken maken om inwoners, geïnteresseerden en andere partijen te betrekken bij de plannen. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe we dat gaan doen.

2.1 Leren van wat vooraf ging

2.2 Startnotitie participatie 2025-2027



2.1 Leren van wat vooraf ging.

Wat ging er goed? Waar zijn we trots op? Wat houden we aan? Wat kan er beter? Waar willen we aan werken?

We zijn trots op Etten-Leur! Dat vinden we als gemeente niet alleen zelf, maar wordt ook bevestigd door onze inwoners, ondernemers en partners. Etten-Leur heeft prachtige woonwijken, met een mooi centrum waar het prettig wonen en leven is.

De eerste stappen in Haansberg gezet

Na de vaststelling van de Omgevingsvisie in 2022 zijn de eerste besluiten voor de gebiedsontwikkelingen in Haansberg genomen;

- De verkeersafwikkeling op basis van een interne ontsluiting rotonde Kattestraat terug op de Hoevenseweg ter hoogte van de Oude Grind.
- De uitgangspunten over de visie op Haansberg. Themaverkenning met eerste uitgangspunten voor deze woonwijk op basis van een brede dialoog afgestemd.
- Gronden in eigendom overgenomen en algemene samenwerkingsafspraken met ontwikkelaars en woningbouwvereniging Alwel.
- 1^e woonbuurt Veldbloemenhof in 2024.

Op de hoogte brengen en in gesprek gaan

We vonden het belangrijk om al in een vroeg stadium met onze inwoners in gesprek te gaan over de plannen.

Een grote openbare bijeenkomst “Visie op Haansberg” vormde een belangrijk onderdeel in het communicatie- en participatietraject. In de aanloop is een campagne georganiseerd om onze inwoners en belangstellende te **activeren** en vroegtijdig te **betrekken bij onze plannen**. Dat had een opkomst van maar liefst 600 bezoekers tot resultaat. Daar zijn we niet alleen trots op, het heeft ook veel effect gehad.

- Iedereen is op de hoogte gebracht, we gaan Haansberg in ontwikkeling nemen.
- **Vanaf het begin zijn alle belangstellenden** geïnformeerd over de eerste ideeën voor deze woonwijk.
- **Persoonlijk kennis gemaakt** met de direct omwonenden, partners, grondeigenaren en gebruikers (direct belanghebbenden).



| Op 14 juni 2023 mochten we 150 bezoekers verwelkomen tijdens een inloopbijeenkomst.

- Om de hoeveelheid gesprekken en bijeenkomsten overzichtelijk te houden hebben we er in een vroeg stadium voor gekozen om vaste onderwerpen en thema's tegelijkertijd op 'thematafels' en 'omgevingstafels' te bespreken. De belangrijke verander-thema's vroegtijdig **geïntroduceerd**. “Auto te gast” en “biobased”.
- Het gros van de bezoekers wilde met name goed **op de hoogte blijven**. Zo'n 800 geïnteresseerden ontvangen inmiddels onze Haansberg-nieuwsbrief en volgen de ontwikkelingen op de voet via www.haansbergetten-leur.nl
- Betrekken bij de ontwikkeling **“Wilt u mee denken en -doen?”** Velen zijn betrokken geweest bij de omgevingstafels.
- In Haansberg willen we meer dan 'alleen' informeren. We willen samenwerken. Een grote groep inwoners, omwonenden, toekomstige inwoners, organisaties en diverse belanghebbenden zijn inmiddels betrokken bij Haansberg. Er zit heel veel kennis, energie, ervaring en gevoel in de samenleving. Dit alles willen we graag benutten om samen de nieuwe woonwijk te realiseren. Daarom blijven we met elkaar in gesprek.



| Op 17 september 2024 vond de tweede bewonersbijeenkomst over deelgebied Haansberg-Oost plaats.

Wat hebben we met de vragen, tips en ideeën gedaan?

Veel tips en ideeën zijn meegenomen in de beleidskeuzes. Over mogelijke verkeersmaatregelen in en rondom Haansberg bijvoorbeeld. Er is met ons meegedacht over het groenontwerp voor de Veldbloemenhof. Inwoners hebben ons getipt over waar op dit moment al wateroverlast optreedt, zodat we daar in ons nader onderzoek rekening mee kunnen houden.

Er zijn zorgen geuit. Over waterhuishouding, verkeersdrukke, bouwhoogte en over waar en welke voorzieningen er komen. We hebben teruggekregen dat het voor inwoners vaak onduidelijk is waar welk besluit genomen wordt. Er is behoefte aan transparantie en vroegtijdig inzicht in de besluitvorming.

Niet iedereen is gewend of bekend met het **vroege stadium** waarop we belangstellenden laten meedenken. Vaak zie je dat betrokkenen willen reageren op een voorstel of plan vanuit de gemeente. Dat je al mee kunt doen aan de stap die hieraan voorafgaat en plannen samen kunt ontwikkelen, is een nieuw proces in onze gemeente. Nieuwe inzichten leiden soms tot aanpassingen. Ook kunnen meerdere avonden nodig zijn om tot besluitvorming te komen.

De suggesties die zijn gedaan over de wijze van participatie hebben we meegenomen in de vernieuwde aanpak Startnotitie participatie 2025-2027.

2.2 Startnotitie participatie 2025-2027

Voor 2025-2027 hanteren we de volgende aanpak.

Actieve communicatie.

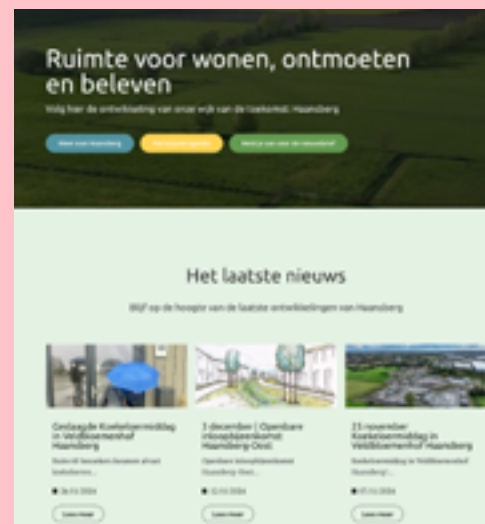
Een grote groep belanghebbenden, geïnteresseerden wil goed op de hoogte blijven van wat er speelt in en rondom Haansberg.

Wat zijn de uitgangspunten voor communicatie en participatie in de volgende fase:

- Bijhouden van de projectwebsite www.haansbergetten-leur.nl
- De frequentie van de nieuwsbrief verhogen naar 10x per jaar.
- We richten vanaf maart 2025 het fysieke informatiepunt Haansberg in, achter Hoevenweg 28 die te bereiken is vanaf de Floralaan, tegenover de Veldbloemenhof. Bezoekers kunnen daar algemene informatie vinden over het project en u kunt daar terecht met vragen over de ontwikkeling.
- We maken vanaf maart 2025 Haansberg toegankelijker voor publiek met een ommetje Haansberg. Het startpunt hiervoor is het informatiepunt. Dit ommetje is een gezonde wandeling waarbij we belangstellenden tegelijkertijd kunnen ontmoeten en informeren.
- We willen de belangen- en buurtverenigingen uit de buurt die ook op de hoogte willen zijn van alle bijeenkomsten informeren over de bijeenkomsten door een kopie van de uitnodigingen/brieven naar de secretaris te versturen. Zo houden we alle omwonenden zo goed mogelijk op de hoogte van de gesprekken die plaatsvinden over de plannen.
- We organiseren 3 x per jaar een **Haansberg-dag** met onze partners. Op deze avonden worden de onderwerpen en thema's die op dat moment relevant en actueel zijn besproken, gepresenteerd en teruggekoppeld.
- Zodra het Stadslab gereed is in ons openbare Stadskantoor, is daar ook informatie over Haansberg te vinden.
- Vragen over de ontwikkeling kunnen altijd gesteld worden via haansberg@etten-leur.nl



| Nieuwsbrief Haansberg.



| Website Haansberg.

We zijn benieuwd naar uw ideeën en uw mening



Haansberg-dag!

We organiseren ongeveer driemaal per jaar samen met onze partners een **Haansberg-dag**. Op deze bijeenkomsten willen we alle belanghebbenden informeren over de lopende projecten en hen erbij betrekken. We vragen onze stakeholders bij de overleggen en nodigen experts en inspirerende sprekers uit.

De bijeenkomsten zijn openbaar en voor iedereen toegankelijk. Belangstellenden hoeven zich niet aan te melden. Tijdens de bijeenkomsten delen we informatie en gaan we in gesprek over verschillende onderdelen van het plan, bijvoorbeeld over de invulling van het stedelijk uitloopgebied of over de plannen voor de buitenruimte in Haansberg-Oost.

We proberen bijtijds, in elk geval vier weken van tevoren, te laten weten op welke datum we deze bijeenkomsten houden en welke onderwerpen op de agenda staan. Informatie over deze bijeenkomsten én over de agendapunten versturen we via onze nieuwsbrieven en plaatsen we op onze [website](#).

We maken van alle bijeenkomsten verslagen. Deze publiceren we uiterlijk drie weken na een bijeenkomst op onze [website](#).

• Procedures en vergunningen ter inzage

Om Haansberg te kunnen ontwikkelen zijn meerdere planologische procedures nodig. Hiervoor gaan we werken met wijzigingen van het omgevingsplan en zogehete Bopa's: vergunningen voor activiteiten die niet binnen het omgevingsplan passen. Tijdens de terinzagelegging van ontwerp wijzigingen en verleende vergunningen organiseren we per procedure een informatieavond buiten de

Haansberg-bijeenkomsten. Op deze informatieavonden lichten wij de voorgestelde wijziging/ vergunning toe.

• Verantwoordelijkheden

Bij de Haansberg-bijeenkomsten die hierboven beschreven staan halen we kennis, ideeën en meningen op over de plannen. Het uiteindelijke besluit over wat er wel en wat niet in (o.a. het omgevingsplan) Haansberg komt, is en blijft een verantwoordelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. De gemeenteraad geeft met het Masterplan de koers aan, en neemt vervolgens in 2025-2026 het besluit over het Omgevingsplan en de ruimtelijke (bouw)plannen. In de raadsbehandelingen krijgen onze inwoners en andere belanghebbenden de mogelijkheid om standpunten in te brengen waarop de gemeenteraad een besluit kan baseren. U kunt de raadsbehandelingen bijwonen of volgen via [Vergaderingen EttenLeur - iBabs Publiekspportaal](#).

• Samenwerken

Etten-Leur en dus ook Haansberg maken we samen. De gemeente neemt de regierol en werkt graag samen om de ambities voor deze wijk te mogelijk te maken. Een gebiedsontwikkeling zoals Haansberg gaat niet simpelweg over het stapelen van stenen of het uitvoeren van projecten. Het gaat over het toevoegen van publieke waarde in samenwerkende coalities van ons als gemeente met de projectontwikkelaars, onze maatschappelijke partners, inwoners en ondernemers. We onderzoeken doorlopend welke samenwerkingsvormen we willen aangaan, en welke initiatieven we in het proces van realisatie kunnen en willen ondersteunen. Etten-Leur en dus ook Haansberg maken we samen.

3. Gebiedsidentiteit

In dit hoofdstuk kijken we naar het gebied waar Haansberg komt. We hebben hiervoor onderzoeken gedaan, zoals archeologische en ecologische studies, en informatie verzameld over de geschiedenis. Deze inzichten helpen ons om de nieuwe wijk te ontwerpen met oog voor het verleden en de natuur. Zo wordt de identiteit en het landschap de basis voor de woningbouw.

3.1 Ligging van het gebied

3.2 Ontstaansgeschiedenis

3.3 Gebiedskenmerken van Haansberg





| Overzichtsfoto gebied Haansberg. Bron: gemeente Etten-Leur.



| Begrenzing gebied Haansberg. Bron: gemeente Etten-Leur.

3.1 Ligging van het gebied

Haansberg ligt in het noordwesten van Etten-Leur, begrensd door de Hoevenseweg, Bankenstraat, Goorstraat en Oude Grind/Haansberg. De plannen reiken verder dan alleen dit gebied. Met een oppervlakte van ongeveer één vierkante kilometer is er ruimte voor een nieuwe woonwijk en een groen uitloopgebied voor de stad.

Begrenzing gebied Haansberg⁵.

De omgeving van Haansberg is gevarieerd.

- Zuid: bedrijventerrein Vosdonk, woonwijk De Grient en centrum Etten-Leur;
- Oost: bestaande direct aangrenzende woonwijken Sanderbanken;
- Noord en west: landbouwgebied, buitengebied.



Dronebeelden Haansberg - Centrum



| Bron: gemeente Etten-Leur.

Haansberg nu en in de toekomst



| Bron: gemeente Etten-Leur.

3.2 Ontstaansgeschiedenis

De Heemkundekring Jan uten Houte deed onderzoek naar de historie van de naam van het plangebied. Men belandde bij bronnen uit de 17de eeuw.

Haansberg als historische wijk

Pieter Nuijts beschreef eind 17de eeuw de Vrijheid, ongeveer tegelijk met de kaart van 1677. Hij vermeldde de elf wijken die werden gebruikt voor gemeentelijke administratie, zoals bevolkingsregistratie en onroerendgoedbelasting. Haansberg (Den Haansbergh) was een van de grootste wijken, begrensd door de Laakse Vaart, Mark, Leurse Haven en Concordialaan-Hoevenseweg. Dit gebied omvatte ook de polders ten noorden van Etten.

Geologische invloed op straatpatronen

Verschillende straten lopen vanuit het dorp naar Haansberg, meestal van zuid naar noord door de geologie van het gebied. West-Brabant heeft sinds de ijstijden verhogingen (donken) beekdalen, allemaal noord-zuid gericht. Oude wegen zoals de Hoge Donk, Bankenstraat, Haansberg, Meeuwisdijk en Hanekinderstraat laten dit patroon zien. De weg Haansberg, een van de oudste, met eeuwenlange bewoning, loopt tegenwoordig vanaf de Concordialaan tot Kelsdonk.

Vroeger waren vaste straatnamen zeldzaam; locaties werden vaak genoemd naar bewoners of eigenaren, zoals Willekensakker of Hagensakker.

De herkomst van de naam Haansberg is niet zeker. Het Straatnamenboek van de Heemkundekring Jan uten Houte geeft enkele mogelijkheden: het kan afgeleid zijn van korhaan of patrijshaan, van hanengevechten, of van het oude spel hanekap-pen. De naam Haansberg werd al in 1267 vermeld als *intra terminos de Haneberge*, en later in 1326, 1433, 1475 en 1769 met variaties zoals Haneberge, Haenberch en Haensbergh.



Bron: detail van de kaart door Steven Vereijck uit 1677. Deze kaart hangt in het Vergadercentrum van het oude raadhuis aan de Markt te Etten-Leur.

In het noorden van Haansberg, tussen de Hoevenseweg, Bankenstraat, Goorstraat en Haansberg, ligt het gebied dat ook wel Danenberg wordt genoemd. De naam Danenberg kan mogelijk synoniem zijn aan Haansberg (d'Hanenberg), maar dit is niet meer dan een aanname.

Ontwikkeling van het gebied

Van oudsher was Haansberg een landbouwgebied met natte weiden en polders in het noorden. De ontwikkeling van de wijk, en met name van de straat Haansberg en de nieuwbouwwijk Haansberg is te bekijken via een tijdlijn op www.topotijdreis.nl.

OP ZOEK NAAR VERHALEN EN BEELDEN OVER HET GEBIED

We blijven nieuwsgierig naar verhalen en beelden over Haansberg in de loop der tijd. Misschien kunnen we deze meenemen in de planvorming of op een andere wijze behouden voor de toekomst. Heeft u een verhaal over Haansberg en wilt u dit met ons delen? E-mail naar haansberg@etten-leur.nl.



| Luchtfoto Haansberg.

3.3 Gebiedskenmerken van Haansberg

Archeologie | Met respect voor ons erfgoed

De grond in het gebied Haansberg bestaat uit zand. In het noorden is de grond vlak, in het zuiden ligt een zandheugel. Vanaf de Middeleeuwen hebben boeren hier extra grond opgebracht voor de landbouw. Er kunnen hier oude spullen in de grond zitten - archeologische resten uit de tijd dat mensen hier voor het eerst woonden, tot nu. Op meerdere plekken worden er proefsleuven gegraven om eventuele restanten te vinden. Ook als er tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporen of resten worden gevonden, gaat er een melding naar het bevoegd gezag en nemen we de bevindingen mee in de planvorming.

Het volledige archeologische onderzoeksrapport is op de [projectwebsite](#) te bekijken.

Ruilverkavelingspatronen

In de jaren 70 en 80 vond in dit gebied ruilverkaveling plaats, zoals in veel agrarische gebieden. Het doel was grotere landbouwkavels te creëren die efficiënter bewerkt konden worden met landbouwmachines. Dit veranderde de oorspronkelijke, natuurlijke structuur van kavels, slootjes en beplanting in een strakker, meer rationeel patroon.



| Het gebied voor de gebiedsontwikkeling. Bron: Gemeente Etten-Leur.



| Bankenstraat met zicht op watertoren.



| Goorstraat met zicht op kerk- en watertoren.

Gebruik | Dit is Haansberg

In en rondom de wijk Haansberg liggen de straten Goorstraat, Bankenstraat, Hoevenseweg, Haansberg en Oude Grind.

Hier wonen mensen, er zijn agrarische ondernemingen en de straten worden gebruikt als fiets- en wandelroute. Ook is er kunst en cultuur aanwezig. De Blikvanger is hier letterlijk een van. Een andere blikvanger is de kenmerkende Watertoren langs de Hoevenseweg die vanuit de hele omgeving te zien is.

De huidige buurtbewoners hebben aandacht voor elkaar. Er zijn verschillende belangenverenigingen, waaronder een kopgroep voor de belangen van het Buitengebied en de buurtvereniging De Haansberg. De verenigingen organiseren sociale events en activiteiten.

De woningbouwplannen voor Haansberg zijn bij de buurtbewoners al vele jaren bekend. Er zijn zorgen over de impact die de nieuwe woonwijk heeft op de huidige leefomgeving: op het verkeer, op het water en op de rust en ruimte die de bewoners nu ervaren.



| Boer bewerkt landeren in Haansberg.

Ecologie | Behoud en ontwikkeling van groene waarden

Het landschap, de groene ruimtes en de biodiversiteit spelen een steeds grotere rol in stedenbouw. Ze helpen bij het behouden van cultuurhistorie, bestrijden van hittestress en wateroverlast, verbeteren van de gezondheid en verhogen de leefkwaliteit. De groenstructuur verbindt de verschillende wijken en alle belangrijke functies aan elkaar. In Haansberg wordt het gebied omgevormd van landbouwgrond naar een groene woonwijk. Om de natuur en de houtopstanden te beschermen is een ecologische quickscan uitgevoerd. Dit geeft inzicht in flora, fauna en mogelijke effecten, en helpt bij het ontwikkelen van plannen die rekening houden met beschermde soorten en bestaande natuurwaarden.





Gebiedskenmerken ecologie

In het gebied zijn woningen, stallen, agrarische gronden, houtwallen, sloten, losse bomen en siertuinen. In de directe nabijheid zijn geen Natura 2000-gebieden of NatuurNetwerken. In het noorden liggen de dichtstbijzijnde natuurgebieden: Kelsdonk/Zwermlaken (Staatsbosbeheer). In dit gebied komen veel verschillende soorten voor, mogelijk zelfs meer dan de hieronder genoemde.

- **Zoogdieren:** Soorten zoals de boommarter, bunzing, steenmarter en diverse vleermuizen kunnen aanwezig zijn. Aanvullend onderzoek is nodig om hun aanwezigheid te bevestigen.
- **Vogels:** Diverse vogelsoorten, waaronder de boerenzwaluw, buizerd en huismus, kunnen in het gebied broeden. Extra onderzoek is nodig voor dieren met nesten die het hele jaar door beschermd zijn.
- **Vaatplanten:** Beschermden soorten zoals de knolspirea en wilde ridderspoor kunnen aanwezig zijn. Vervolgonderzoek is noodzakelijk.
- **Reptielen en amfibieën:** Soorten zoals de hazelworm en kamsalamander kunnen aanwezig zijn. Aanvullend onderzoek is nodig bij ingrepen in hun habitat.
- **Vissen en insecten:** De grote modderkruiper en insecten zoals de grote vos (vlinder) kunnen aanwezig zijn. Aanvullend onderzoek is nodig bij ingrepen in hun leefgebied.

De volledige ecologische quickscan leest u [op onze projectwebsite](#).

De quickscan geeft een eerste beeld. Verdere onderzoeken en maatregelen om soorten te beschermen stemmen we in de volgende stappen van de ontwikkeling af met de betrokken partijen.



‘Bodem en water sturend’: bodem is de basis

Bodem en water spelen een belangrijke rol bij het plannen van het gebied. Dit betekent dat natuurlijke waterstromen en bodemgesteldheid worden meegenomen in de inrichting. Dit is belangrijk voor een gezonde en duurzame leefomgeving.

“Water” gaat over hoe we regenwater, grondwater en andere waterbronnen kunnen beheren om droogte of overstromingen te voorkomen. “Bodem” verwijst naar de soorten grond en hun eigenschappen, die belangrijk zijn voor bouwprojecten en natuurontwikkeling.

Lees het hele rapport [Bodem en Water Sturend](#) op onze projectwebsite.

GEBIEDSKENMERKEN SAMENGEVAT

- **Oppervlaktewater:** Het gebied heeft vooral kleine watergangen die afvoeren naar de Laaksche Vaart. Het water stroomt zonder obstakels naar het laagste punt, maar de Laaksche Vaart kan geen extra water meer aan. Er is geen tot weinig ruimte voor de uitbreiding van de afvoerstructuur, omdat de Laaksche Vaart geen extra water meer aankan. Het hoogteverschil (in het gebied Haansberg circa 4 meter) biedt kansen om water op natuurlijkere wijze vast te houden.
- **Grondwaterstand:** De grondwaterstand verschilt per locatie.
- **Bodem:** De bodem bestaat uit zand met kleilagen. Klei houdt water tegen, dus niet overal kan water goed in de bodem wegzakken.
- **Oppervlaktewater:** Het gebied bevat voornamelijk droogvallende watergangen die afvoeren naar de Laaksche Vaart. In het plangebied stroomt het water zonder obstakels af naar het laagste punt.

Grondwatermonitoring

Peilbuizen meten de grondwaterstanden nauwkeurig over meerdere jaren. Dit helpt om duurzame en klimaatbestendige plannen te maken. Nader onderzoek en afstemming met het waterschap zijn nodig voor een goed watersysteemontwerp.

Ondergrondse leidingen

Een transportwaterleiding van Brabant Water loopt door het gebied. Deze leiding en de beschermingszone moeten zorgvuldig worden ingepast; op deze plek kunnen geen woningen worden gebouwd.

Gezondheid en leefklimaat

Met het beëindigen van de geitenhouderij zijn de gezondheidsrisico’s weggenomen, waardoor woningbouw weer mogelijk is.

Milieubelemmeringen | Industrielawaai Vosdonk

Haansberg grenst aan bedrijventerrein Vosdonk, een industrieterrein waar lawaaiige bedrijven mogen opereren. Dit terrein heeft een geluidszone die deels over Haansberg loopt. Volgens de omgevingsvisie is de geluidszone groter dan de daadwerkelijke geluidshinder van de bedrijven. Onderzoek bevestigt dat het verschil tussen de zonegrens en de werkelijke geluidscontour aanzienlijk is. Voor Haansberg wordt onderzocht of de geluidszone verkleind kan worden binnen de nieuwe Omgevingswet, zonder de activiteiten op Vosdonk te belemmeren.



4. Stedenbouwkundige hoofdstructuur

In dit hoofdstuk beschrijven we hoe het gebied Haansberg wordt ingericht met aandacht voor de bestaande omgeving, de natuur en het nieuwe wonen. We leggen uit hoe we groene ruimtes, woningen en wegen plannen, zodat ze goed op elkaar aansluiten. Het doel is om een fijne plek te maken waar mensen kunnen wonen, werken en ontspannen, met veel groen en een goed watersysteem. Dit plan houdt rekening met de natuur en zorgt ervoor dat het gebied aantrekkelijk en duurzaam wordt voor iedereen. We werken stap voor stap aan het gebied, een methode die ook wel 'lagenbenadering' wordt genoemd. Elk thema is een laag en heeft een functie. Door ze apart te bekijken, zien we precies wat nodig is en zorgen we ervoor dat alles goed bij elkaar past in het uiteindelijke plan.

4.1 Thema: Verkeers op orde

4.2 Thema: Gewoon groen!

4.3 Thema: Verplaatsen en verblijven

4.4 Thema: Het nieuwe wonen en werken

4.5 Thema: Samen leven



4.1 Thema: Verkeer op orde

Voordat de eerste mensen in Haansberg komen wonen, willen we zorgen dat het verkeer en de infrastructuur goed geregeld zijn. Dit betekent dat we zorgen voor veilige wegen die extra verkeer aankunnen, en dat kabels en leidingen ondergronds goed zijn aangelegd.

Uitgevoerde maatregelen 2024-2025

In 2023 is besloten om de nieuwe woonbuurt Veldbloemenhof te bouwen, een rotonde aan te leggen bij de Kattestraat-Hoevenseweg, en de Floralaan aan te leggen.

Maatregelenpakket voor 2025-2028

Haansberg-Oost moet zowel ondergronds als bovengronds op orde zijn voor de komst van nieuwe bewoners. Hiervoor zijn ten minste de volgende maatregelen nodig:

Maatregelenpakket 1: Bouwrijp voorbereidingen Haansberg-Oost

- 1a. Aanleg van een tijdelijke bouwstraat voor het bouwverkeer door Haansberg-zuid richting de rotonde Kattestraat. Tegelijkertijd leggen we hoofdkabels en leidingen aan in de leidingenstrook. (Zie P. 32 voor extra toelichting op de kaart)
- 1b. Bouwrijp maken. Bouwstraat aanleggen, ondergrondse kabels en leidingen aanbrengen en grondwerkzaamheden uitvoeren.
- 1c. Aanbrengen knip. Zodra 1a en 1b zijn afgerond brengen we een knip aan op de Haansberg(straat). Meer informatie hierover kunt u lezen in de notitie die hierover is geschreven. U vindt de notitie op de projectwebsite van Haansberg.

Maatregelenpakket 2: Aanpassingen aan de straten Haansberg, Hoevenseweg en Oude Grind.

- 2a. Hoevenseweg aanpassen vanaf de rotonde Kattestraat tot aan de Concordialaan. Er is groot onderhoud nodig: ondergronds kabels en leidingen aanpassen en tegelijkertijd onderzoeken of er meer ruimte gevonden kan worden voor voetgangers en fietsers.



| Aanleg rotonde Kattestraat-Hoevenseweg en de Floralaan.

- 2b. Aanleg nieuwe rotonde Oude Grind. Om de nieuwe woonwijk te ontsluiten gaan we uit van een nieuwe rotonde op de Hoevenseweg ter hoogte van de Oude Grind.
- 2c. Aanpassen rotonde Concordialaan. Dit zorgt voor een betere doorstroming van het verkeer.
- 2d. Aanpassingen aan de straten Oude Grind en Haansberg. Ondergronds kabels en leidingen vervangen/aanleggen en de aansluiting maken op de nieuwe rotonde.

VERKEER OP ORDE SAMENGEVAT

De infrastructuur van Haansberg moet goed geregeld zijn. Boven- en ondergronds moet de komst van nieuwe bewoners worden voorbereid. Er komen veilige wegen die extra verkeer aankunnen, en dat kabels en leidingen ondergronds worden goed aangelegd.



Maatregelen nutspartijen, aanleg hoofdnet kabels en leidingen

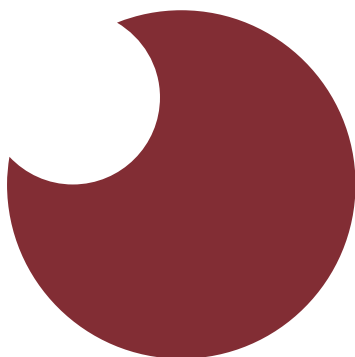
De transportwaterleiding van Brabant Water loopt van west naar oost door het gebied en bepaalt deels de opzet van de wijk. Rond de leiding geldt een beschermingszone met gebruiksbepalingen. Deze zone wordt onderdeel van de groenstructuur van de wijk. Daarnaast zijn nieuwe transportkabels en verdeelstations nodig om Haansberg van stroom te voorzien én om het elektriciteitsnet in Etten-Leur te versterken. Om ruimte efficiënt te gebruiken en de bereikbaarheid te verbeteren, worden de kabels binnen dezelfde strook als de waterleiding aangelegd.

Omgevingstafels verkeer op orde 2025-2030

Om het verkeer en de infrastructuur in en rond Haansberg te verbeteren, worden knelpunten opgelost en een hoofdstructuur van kabels en leidingen aangelegd. Deze aanpassingen gebeuren in fasen en verspreid over meerdere jaren. Tijdens de uitvoering zijn tijdelijke maatregelen zoals omleidingen nodig.

Deze maatregelen bespreken we met de omgeving en de feedback die we krijgen, verwerken we in de plannen. Tijdens overlegmomenten, zoals omgevingstafels, presenteren we de plannen en verzamelen we reacties van bewoners en betrokkenen om knelpunten beter aan te pakken en de plannen verder af te stemmen.

Wilt u ook lid worden van de omgevingstafel verkeer op orde? Meldt u zich dan aan via haansberg@etten-leur.nl.



4.2 Thema: Gewoon groen!

In Haansberg begrijpen we dat de natuur heel belangrijk is voor een goede levenskwaliteit. De wijk als onderdeel van de natuur, en niet andersom. We kiezen voor een groenere koers, voor een duurzame en leefbare ontwikkeling van Haansberg. Een fijn klimaat waar ook de biodiversiteit de ruimte krijgt. Een plek waar kinderen meer opgroeien mét en ín de natuur. Waar de natuur zelf veel meer zijn gang kan gaan. Met veel bomen, omdat ze belangrijk zijn. Ze geven ons niet alleen rust, speelplezier en ontspanning, maar ook zuurstof en schaduw. Wie is er niet graag in de buurt van bomen?

We spelen in op nieuwe mogelijkheden rond biobased bouwen en kijken hoe we ondernemers en inwoners kunnen stimuleren om lokaal, duurzaam en seizoensgebonden producten te verbouwen en verkopen. Haansberg wordt zo een wijk waar duurzaamheid echt wordt toegepast.

We richten ons op thema's als klimaatadaptatie, biodiversiteit (groen en blauw), duurzame energie en circulariteit. Groen is vanaf de start het verbindende element. In dit hoofdstuk beschrijven we per thema hoe we deze ambitie waar gaan maken.

We werken met het principe 'bodem en water sturend', wat betekent dat we functies en ruimtegebruik afstemmen op de natuurlijke kenmerken van bodem en water. De groene en blauwe hoofdstructuur vormt de ruggengraat van het plan, van de hogere zuidoosthoek tot de lagere noordwesthoek. Groenstructuren in oost-west richting verbinden de verschillende velden. We beschermen bestaande cultuurhistorische groenwaarden en voegen robuuste groene verbindingen toe. Waterbeheer, natuurontwikkeling en recreatie staan centraal. Het stedelijk uitloopgebied ontwikkelt mee. De zone langs de Bankenstraat en een deel van de Goorstraat zal gevormd worden door functies die passen in deze zone.

In 2025 werken we de groenblauwe hoofdstructuur uit en starten de uitvoering.

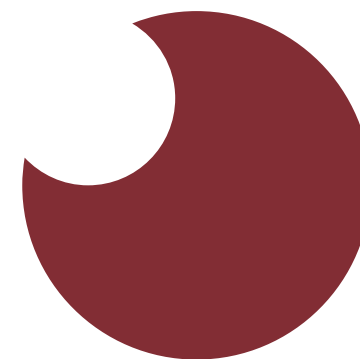
Besluiten die zijn genomen
(Raadsbesluiten 2023-2024)

- De ambities van het Groenplan Ebben-Leur gelden als minimum in het ontwerp van Haansberg.
- Een goede verhouding tussen uitgeefbaar en het openbaar gebied.
- Maximaal inzetten op een groene inrichting van openbaar gebied en een minimum aan verharding.
- Zoveel mogelijk biobased gebiedsontwikkeling op basis van haalbaarheid en betaalbaarheid.
- Biodiversiteit is uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling.
- Energieconcept voor de wijk op basis van leefbaarheid, betaalbaarheid en leveringszekerheid.
- Streven naar een zelfvoorzienende wijk.



| Wethouder Ger de Weert.

“Groen niet als sluitpost, maar vanaf de start als het verbindende element.”



GEWOON GROEN! SAMENGEVAT

Haansberg wordt een groene wijk, met behoud van cultuurhistorische waarden. Er komt ruimte voor biodiversiteit, er komen veel bomen en kinderen krijgen alle ruimte om buiten in het groen te spelen.

Bodem en water zijn sturend bij de ontwikkeling van de wijk. De wijk krijgt een groenblauwe hoofdstructuur. Er komen oplossingen om water vast te houden, te infiltreren en vertraagd af te voeren. In een nieuwe Boomkwekerij Haansberg wordt gewerkt aan de ontwikkeling van doelsoorten. Het stedelijk uitloopgebied ontwikkelt mee.





| Nat(uurlijk) spelen. Bron: Nanda Sluijmsmans.



| Insectenhotel. Bron: Nanda Sluijmsmans.

1. Behouden en ontwikkelen groen (biodiversiteit)

We beginnen met het behouden en versterken van waardevolle boomstructuren, zoals de cultuurhistorische groene lijn langs de Hoevensweg en de Haansberg. We voegen nieuwe groene verbindingen toe, met een groenblauwe hoofdstructuur die aansluit op het stedelijk uitloopgebied en het buitengebied.

Behouden ontwikkeling van bestaande diersoorten

In het gebied zijn naast groen (flora) ook dieren (fauna) aanwezig. We richten ons op het behouden van bestaande soorten en het aantrekken van nieuwe, die allemaal goed in het gebied kunnen leven en de biodiversiteit verbeteren. We creëren verschillende biotopen, zoals bomen voor schuilplaatsen, open landschappen voor jacht, vochtige gebieden voor drinkwater, en bloemrijke graslanden voor insecten. Nestkasten ondersteunen vogels en vleermuizen. In 2025 volgt aanvullend onderzoek om deze aanpak verder uit te werken.

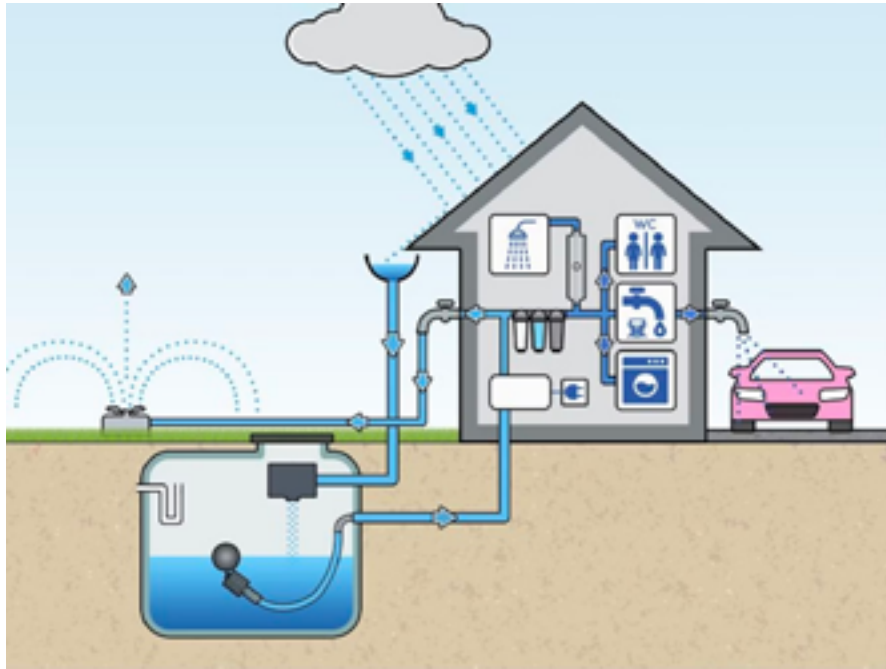
Meer informatie is te vinden in het ecologische onderzoeksrapport op onze [projectwebsite](#).

Ontwikkelen van groenblauwe woonbuurten

Hoewel de woonbuurten een relatief hoge dichtheid hebben (30-40 woningen per hectare), willen we ze vergroenen, inclusief de voorzieningen. Hiermee voldoen we ruimschoots aan de “groen-norm”, verbeteren we de kwaliteit van het landschap en versterken we de biodiversiteit. Dit betekent zoveel mogelijk verschillende soorten met verschillende hoogtes, groei- en bloeiwijzen, vruchtdragend, bladverliezend en groenblijvend. Naast gebruiksgroen houden we met de uitwerking ook rekening met kijkgroen. Zeker in stedelijke verdichting is het uitzicht op mooi groen belangrijk.

Verharding beperken we tot het noodzakelijke, met voorkeur voor waterdoorlatende opties zolang dit niet leidt tot hinder (struikelgevaar). Een stoep in een 30km-straatje is overbodig. Waar verharding niet nodig is, kiezen we voor groen. We willen voorkomen dat de geparkeerde auto het straatbeeld bepaalt. We kiezen voor een “groene blik”. Parkeren wordt groen geïntegreerd, met hubs en deelmobiliteit centraal. Centraal gelegen hubs/parkeerplaatsen worden flexibel, we houden er rekening mee dat we deze kunnen op- en afschalen of ergens anders voor kunnen inzetten.

Voor bomenkwaliteit werken we samen met het Norminstituut Bomen en gebruiken hun instrumenten in dit project.



| Regenwater slim hergebruiken. Bron: BWT Nederland

2. Klimaatbestendige waterhuishoudelijke maatregelen (blauw/water)

Klimaatverandering brengt meer wateroverlast, hitte en droogte met zich mee door intensere regenbuien en langere droogteperiodes. Dit vraagt om slim waterbeheer, waarbij water en bodem de basis vormen voor de ontwikkeling van Haansberg. Deze veranderingen maken het noodzakelijk om ons waterbeheer te verbeteren, zodat we nog beter voorbereid zijn op toekomstige uitdagingen.

De groene en blauwe structuren vormen de basis van de wijk. Bij de inrichting van Haansberg zijn water en bodem sturend in de gebiedsontwikkeling. Om te bepalen wat er nodig is, is er verkennend onderzoek uitgevoerd “Bodem en Water sturend Haansberg”.

Het volledige onderzoeksrapport “Bodem en Water sturend Haansberg” is te lezen op onze [projectwebsite](#).

Dit rapport vormt de basis voor een **uitgebreid waterbeheerplan** dat we in 2025 opstellen. Het uitgangspunt is een watersysteem dat water zo lang mogelijk in de wijk houdt, onder andere om benedenstrooms overlast te beperken. We onderzoeken hoe we schoon hemelwater kunnen benutten in de wijk en zo drinkwater kunnen besparen. Watergangen, vijvers en poelen zijn van levensbelang voor planten en dieren. Water heeft een verkoelende functie en dient als recreatieve voorziening in de wijk. Het waterbeheerplan vormt het uitgangspunt voor alle verdere ontwikkelingen, van aanleg van de wandel- en fietspaden tot aan het inrichten van de openbare ruimte. Een gedegen watersysteem moet in droge en natte periodes in balans kunnen blijven.

Het waterbeheerplan in Haansberg gaat uit van de volgende uitgangspunten;

- Aandacht voor periodes van langdurige droogte en hevige en/of langdurige neerslag. Er is een **robuuste waterstructuur** nodig dat het overtollige water in het hele plangebied vasthoudt.
- We voldoen in de basis aan de normen uit de hemelwaterverordening (60mm/m²) en het beleid van het Waterschap Brabantse delta. We benutten kansen om tot 70mm/m² op gebiedsniveau te komen. In de hoge gebieden, vanaf de entree Haansberg, houden we regenwater zo lang mogelijk vast en laten het langzaam in de grond zakken. Dit helpt om de grondwatervoorraad aan te vullen, zodat parken, tuinen en bomen genoeg water hebben tijdens droge periodes. In de lage gebieden in het stedelijk uitloopgebied vangen we water ook op in bijvoorbeeld retentievijvers. Hierdoor zal de druk op het afvoersysteem (Laaksche Vaart) op de afvoerpieken afnemen.
- We onderzoeken **koppelkansen**, bijvoorbeeld als retentievijvers kunnen worden gecombineerd met natuurontwikkeling, spelen en recreatie.
- In Haansberg gaan we **slim en zuinig om met water**. We besparen drinkwater door regenwater te gebruiken, bijvoorbeeld voor het beregenen van tuinen en het spoelen van toiletten. Daarnaast onderzoeken we met partners de mogelijkheid om in de toekomst lokaal water te zuiveren.
- Naast voldoende ruimte voor water is er aandacht voor de **waterkwaliteit** in Haansberg.



| Groene daken met groene openbare ruimte. Bron: Nanda Sluijsmans



| Water opvangen in een wadi met speeltoestellen. Bron: Nanda Sluijsmans.

- Haansberg biedt ons een unieke kans om **nieuwe ideeën** en **innovaties** toe te passen. Een aantal concrete voorbeelden:
 - Water zoveel mogelijk zichtbaar vasthouden en bovengronds afvoeren. Verharding zonder afvoerputten en ondergrondse hemelwaterriolering waar mogelijk, zodat regenwater oppervlakkig naar de groenstroken stroomt. Dit maakt de wijk duurzamer en groener, waarbij ruimte ontstaat voor natte en natuurlijke speelplekken. Bewoners begrijpen hierdoor bovendien hoe water in hun omgeving wordt beheerd en waarom het belangrijk is om er zorgvuldig mee om te gaan;
 - Daken zoveel mogelijk multifunctioneel gebruiken voor toetreding van water, energie, groen;
 - Open verharding toepassen, alleen niet bij hoofdfietsroutes;
 - Groene verharding toepassen op parkeerplaatsen;
 - Hittestress beperken door groen toe te voegen: groene daken, gevelgroen en bomen met een grote kroon die veel schaduw geven. Schaduwplekken in de openbare ruimte, langs fiets- en wandelpaden, dragen bij aan het verlagen van de omgevingstemperatuur;
 - We verbinden groengebieden met elkaar;
 - Natuurinclusieve bebouwing. In onze bouwplannen meer rekening houden met dieren en planten.

Hoe voeren we het uit?

1. Aanvullende onderzoeken en omgevingsplan 2025-2026

In 2025 worden er diverse aanvullende onderzoeken uitgevoerd, zoals het waterbeheerplan en ecologisch onderzoek. Deze maken deel uit van het nieuwe omgevingsplan Haansberg-Zuid, waarin ook bouwregels worden vastgesteld

2. We ontwerpen en leggen de openbare buitenruimte zelf aan

We werken in 2025 aan de planvorming van de Parkzone en het stedelijk uitloopgebied. Daarmee brengen we de groenblauwe hoofdstructuur op orde: we maken het terrein op hoofdlijnen bouwrijp, brengen de waterhuishouding op orde en leggen het eerste groen aan.

De eisen die we stellen aan onze eigen openbare ruimte en de ideeën die we willen onderzoeken werken we uit in een kwaliteitsinstrument 2025-2026 in lijn met het handboek openbare ruimte wat we nu in Etten-Leur hanteren. Dit document, inclusief een kostenoverzicht, voegen we toe aan de besluitvorming.

3. Voorzien in een goede voorlichting

- a. We willen bouwvervoer en initiatiefnemers vooraf goed informeren over onze groene uitgangspunten, zoals het gebruik van groene daken en erfafscheidingen. We zien deze ideeën graag terug in hun plannen.
- b. We denken na over het ontwikkelen van een buurtbrochure voor onze inwoners/ondernemers. Een handige folder waarin bewoners en ondernemers leren wat onze doelen op gebied van groen en water zijn en waar een bewoner in deze wijk rekening mee mag en moet houden. Denk aan tips voor het beperken van verharding in tuinen, het belang van groen en het huisvesten van doelsoorten.
- c. Het informatiepunt Haansberg biedt advies over planten en bomen die in deze Haansberg-gronden goed groeien en bijdragen aan de biodiversiteit en beeldkwaliteit van de wijk. We organiseren ommetjes Haansberg, excursies met deskundigen of bijeenkomsten, om inwoners en ondernemers in Haansberg te inspireren om onze groene doelen te omarmen en hun tuin, werkplaats of gebouw zo groen mogelijk in te richten.

4. Boomkwekerij Haansberg

Om onze vergroening te versterken, starten we in 2025 op eigen braakliggende grond een boomkwekerij Haansberg. Hier kweken we ecologisch verantwoorde bomen en creëren we een plek waar beschermde dieren tijdelijk terecht kunnen. De kwekerij trekt ook andere diersoorten aan, zoals bijen, met bijvoorbeeld bijenhotels. We willen niet alleen groener worden maar ook groen laten zien en erover vertellen. Er is ruimte voor samenwerking en educatie met partners zoals het IVN, Staatsbosbeheer, de ecooog, bijengildes, het MEC en vrijwilligers. We willen alvast vergroenen vóórdat de wijk gebouwd is en denken op termijn ook aan voedselbossen, moestuinen of gaarden.

Wilt u met ons samenwerken om deze groene ambities waar te maken? Laat het ons weten!



| Schets groenblauwe woonstraat. Bron: Martijn Kips

3. Energie | Besparen, duurzaam opwekken en ruimte voor nieuwe energieconcepten

Na eerdere projecten zoals Schoenmakershoek (start bouw 2005, gasloos) en De Streek (start bouw in 2015, Nul-op-de-Meter) willen we in Haansberg weer een stap verder gaan op het gebied van energie. Dit sluit aan bij de ambitie van de gemeente en is nodig vanwege de drukte op het elektriciteitsnet. Hierdoor is een slimme aanpak van de energievoorziening noodzakelijk. De mogelijkheid om zelf energie op te wekken biedt kansen, maar vraagt ook om een vernieuwende aanpak en goede samenwerking met marktpartijen.



Voor het energieconcept (2025-2026) hanteren we deze uitgangspunten:

- Energiezuinige woningen: goed ontworpen en gebouwd, comfortabel in zomer en winter, met uitstekende isolatie, gebalanceerde ventilatie en optimale zonoriëntatie.
- Flexibel wijkenergiesysteem: modulair, integraal en geschikt om per fase de beste technieken toe te passen.
- Minimale belasting van het elektriciteitsnet: de wijk zorgt voor een stabiele stroomvoorziening met zo min mogelijk impact op het net.
- Slimme energiesturing: op buurt- en wijkniveau, gekoppeld aan accu's van elektrische auto's en mogelijk buurtbatterijen.
- Gebruik van omliggende ruimte: voor opwekking en/of opslag van duurzame energie, eventueel in samenwerking met nabijgelegen bedrijven.

Deze uitgangspunten vormen de basis voor de Energievisie Haansberg:

- Passieve woningen: de warmtevraag wordt minimaal door goed geïsoleerde huizen.
- 'Huis van Energie' (HvE): gezamenlijke energievoorzieningen per woninggroep (zoals appartementen, rijwoningen of 2-onder-1-kapwoningen) met een warmtepomp, boiler en ruimte voor een batterij. HvE's kunnen gekoppeld worden voor een flexibel systeem.

- Individuele opties: losse woningen hebben een eigen warmtevoorziening maar kunnen aansluiten op een buurt- of wijksysteem.
- Bodemgekoppelde warmtepompen: toegepast in zowel appartementen als grondgebonden woningen.
- Flexibiliteit en schaalbaarheid: energie-infrastructureur kan eenvoudig aangepast worden via groenstroken, bijvoorbeeld bij nieuwe innovaties.
- Transformatorstations en laadpleinen: één station per 200 woningen, inclusief laadpleinen.
- Onderzoek naar uitloopgebied: voor onderdelen van het energiesysteem, zoals duurzame opwekking of opslag.

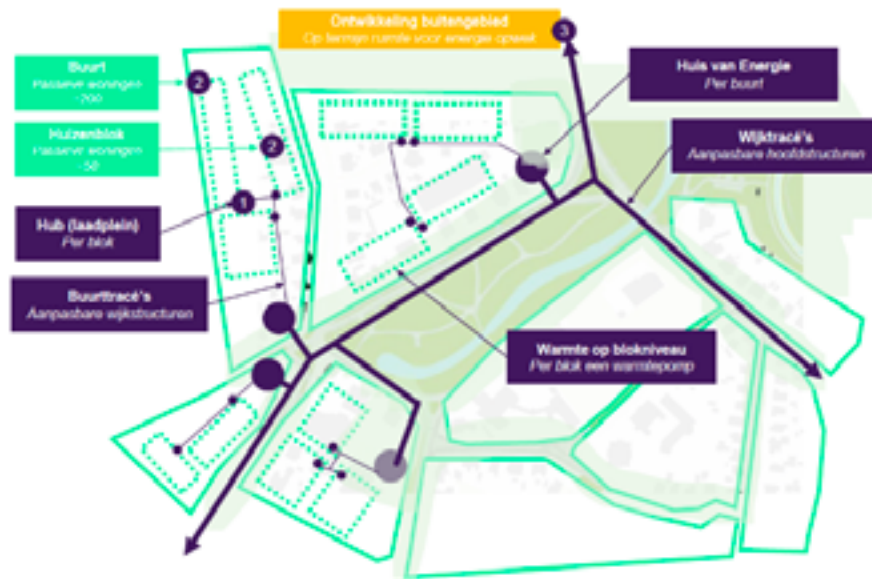
Met deze aanpak willen we een toekomstbestendige en efficiënte energievoorziening realiseren.

Hoe voeren we het uit?

In 2025-2026 werken we verder aan het **energieconcept voor Haansberg**, op basis van deze visie. Belangrijk daarbij is dat we de belasting van het elektriciteitsnet beperken. Meer samenwerking in het energiesysteem kan dit probleem verkleinen. Het vraagt echter ook om een goede organisatie, bijvoorbeeld via een of meerdere Vve's of een coöperatie. Als er een (lokaal) warmtenet komt, is een actieve rol van de gemeente nodig.

We onderzoeken of marktpartijen interesse hebben in het beheer van (delen van) de energievoorziening in Haansberg. Daarnaast kijken we of een lagere netbelasting door woningen ruimte kan creëren voor andere voorzieningen in de wijk die veel stroom nodig hebben.

Samen met Enexis werken we aan de aanleg van de juiste infrastructuur zoals kabels en transformatorstations, zodat deze aansluit bij de bouwplanning. Ook blijven we in overleg met Enexis over oplossingen voor grootverbruikers van elektriciteit in de wijk.



| Wijkontwerp energiesysteem.

4. Circulariteit | Benutten en besparen grondstoffen

De vraag naar producten en grondstoffen neemt wereldwijd toe. Daarom werkt de overheid samen met het bedrijfsleven, kennisinstituten, natuur- en milieuorganisaties, overheden, vakbonden, financiële instellingen en andere maatschappelijke organisaties om zuiniger en slimmer met producten en grondstoffen om te gaan. Het doel: een volledig circulaire economie in Nederland in 2050. Het Nationaal Programma Circulaire Economie bevat maatregelen om de komende jaren zuiniger om te gaan met grondstoffen. Wij stimuleren het toegroeien naar een circulaire economie en geven in Haansberg het voorbeeld met een circulaire en biobased gebiedsontwikkeling. Economische, ecologische en sociale voordelen worden gecombineerd. Dit biedt kansen voor ondernemers uit allerlei sectoren om met ons stappen te maken richting een circulaire economie.

Doel voor Haansberg is om fijne, gezonde en gebruiksvriendelijke woningen, gebouwen en openbare ruimte te ontwikkelen. Circulariteit en biobased bouwen kunnen hier een belangrijke bijdrage aan leveren. We stellen daarom ambitieuze en tegelijkertijd haalbare kwaliteitseisen op aan de bouwplannen en de buitenruimte.

Welke uitgangspunten hanteren we?

- We nemen maatregelen die de belasting van het milieu verminderen en de **klimaatimpact verkleinen**. Dit doen we door de totale milieu-impact van een gebouw te meten en te beheersen, vanaf de bouw tot de sloop. We kijken naar de CO₂-uitstoot die vrijkomt bij de productie van bouwmaterialen en tijdens de bouw, wat aansluit bij de doelen van het “Paris Proof”-plan voor klimaatbescherming. Sommige materialen, vooral hernieuwbare, kunnen CO₂ uit de lucht opnemen en opslaan.
- Bij biobased bouwen worden **natuurlijke bouwmaterialen** gebruikt, zoals hout, vlas en hennep. Tijdens het groeiproces nemen deze gewassen CO₂ op en houden dat vast. Deze materialen zijn licht en vaak kunnen gebouwonderdelen in fabrieken vooraf gemaakt worden. Houtbouw is een voorbeeld van biobased bouwen. Circulair bouwen is niet hetzelfde als biobased bouwen, maar deze methoden kunnen wel samen toegepast worden.
- We bouwen circulair en ontwikkelen gebieden op een slimme manier, zodat materialen hun **waarde behouden**. Dit betekent dat er minder materialen worden afgebroken en er minder verloren gaat. De bouwwerken in Haansberg worden ontworpen voor een lange levensduur en kunnen gemakkelijk worden aangepast aan de veranderende behoeften van gebruikers. Zo maakt modulair bouwen het mogelijk om een gebouw te demonteren of uit te breiden.
- We gebruiken in Haansberg milieuvriendelijke bouwmaterialen met een lage milieu-impact. De materiaalkeuze voor bouwen en gebouwen moet gericht zijn op een maximale levensduur van producten en onderdelen, door te kiezen voor materialen die geschikt zijn voor hergebruik en reparatie. Kan dit niet, dan heeft het de voorkeur om met materialen te werken die tot een gelijkwaardig niveau als het oorspronkelijke materiaal te recyclen zijn. We volgen hierbij de leidraad van HNN.
- Wat geldt voor bouwen en gebouwen, geldt uiteraard ook voor de openbare ruimte. Ook daar houden we rekening met circulaire principes en waardebehoud van materialen. Ons doel voor Haansberg is om de buitenruimte en infra zo circulair en biobased mogelijk in te richten. We kiezen voor materialen die geschikt zijn voor hergebruik en reparatie. We onderzoeken de mogelijkheden voor het toepassen van biobased materialen of tweedehands materialen, zoals voor wegen en straatmeubilair (verkeersborden, lichtmasten, speeltoestellen en bankjes). Maar we kijken ook naar asfalt en beton met biobased toevoegingen. Hout kan een belangrijke rol spelen, bijvoorbeeld bij speeltoestellen en bankjes.



| Prefab-houtbouw

Hoe voeren we het uit?

• Kwaliteitsinstrument openbare ruimte 2025-2026

We maken een document waarin we de wensen, eisen en ideeën voor onze openbare ruimte uitwerken. Dit document sluit aan op ons huidige handboek openbare ruimte en vult het aan. Daarbij houden we rekening met de richtlijnen van HNN.

• Wijziging omgevingsplan 2025-2026

In een omgevingsplan komen regels over wat we moeten of willen reguleren over dit thema in de bouwplannen.

• In de grondaanbiedingen leggen we waar mogelijk kwaliteitseisen op en stellen we een minimumniveau voor het circulair en biobased bouwen.

• Een goede voorlichting, we denken na over een buurtbrochure. Een folder waarin we aan onze nieuwe inwoners uitleggen wat onze doelen zijn, met items over biobased en circulair bouwen. Met informatie over subsidies, vakkennis, ervaring en mogelijk een waarderingprijs voor de beste biobased woning?

• In Haansberg stimuleren we initiatieven om spullen te delen, zoals autodelen of plekken waar bewoners spullen kunnen ruilen of uitlenen.

• Ketensamenwerking, We nodigen onze stakeholders, ondernemers en later ook de nieuwe inwoners uit om met goede ideeën te komen. We onderzoeken onder andere in de ketensamenwerking of we de gronden in Haansberg Noord beschikbaar kunnen stellen voor de teelt van biobased bouwmaterialen. Van plant tot pand, groen en lokaal centraal.

• Afval zien we als grondstof. We onderzoeken hoe afval kan worden hergebruikt en beschrijven dit in een grondstoffenplan, dat inzicht biedt in de toekomst van reststromen binnen de gemeente.

4.3 Thema: Verplaatsen en verblijven

Mobiliteit is een belangrijk onderwerp voor een groeiende stad als Etten-Leur. Brede wegen domineren woonwijken en brengen de veiligheid en leefbaarheid van de buurt in gevaar. In Haansberg stellen we gezondheid en veiligheid voorop. Voorzieningen dichtbij stimuleren inwoners om te wandelen en te fietsen. Om zowel ruimte, energie en uitstoot te besparen is ook het (elektrisch) deelfervoer steeds belangrijker. Haansberg heeft op het gebied van mobiliteit veel potentie. De ligging nabij voorzieningen in het centrum, station en Vosdonk maakt het gebied bijzonder interessant, ook voor de regio als onderdeel van het *Daily Urban System*.

We willen graag dat in Haansberg iedereen zich op een veilige en gezonde manier kan verplaatsen, met fiets- en wandelpaden die zowel functioneel als recreatief gebruikt kunnen worden. Waar de dagelijkse voorzieningen op loop- en fietsafstand liggen. We verminderen het autoverkeer en moedigen het verblijven in de wijk aan met een kindcentrum, ontmoetingsplekken, voorzieningen en recreatiemogelijkheden. We moedigen gezamenlijk gebruik van vervoersmiddelen aan en stimuleren het gebruik van betrouwbare, openbare, innovatieve vervoersmiddelen in en rondom Etten-Leur. We maken een omgeving waar kinderen veilig kunnen spelen en mensen graag wandelen, fietsen en bewegen.

Besluiten die zijn genomen (Raadsbesluiten 2023-2024)

1. Het Stomp-principe centraal.

2. Voorrang aan de voetganger en fietsers. Toegankelijke en comfortabele verbinding met het station/centrum en door de wijk door goede fiets- en looproutes.

3. Maximaal gebruik van openbaar vervoer stimuleren (wetende dat de twee bushaltes van Arriva bij de entrees van de wijk uitgangspunt zijn).

4. Auto is te gast, maximale snelheid is 30 km p/uur of lager in de wijk.

5. Parkeren vindt plaats op maximaal 150 meter loopafstand van de woning.

VERPLAATSEN EN VERBLIJVEN SAMENGEVAT

In Haansberg staan fietsers en voetgangers op 1, en is de auto is te gast. Woonstraten hebben een 30 km-inrichting, parkeren gebeurt op loopafstand, er komt een nieuwe bushalte en er komen hubs waar diverse voorzieningen gecentraliseerd zijn. Deze structuren nodigen de toekomstige bewoners uit om de auto te laten staan en te voet of met de fiets naar de bestemming te gaan.

De voet- en fietsstructuur zorgt voor een veilige en comfortabele verbinding met het centrum, het station, Vosdonk, het buitengebied en andere bestemmingen in Etten-Leur. Ook binnen de wijk zal deze structuur in combinatie met de groenstructuur uitnodigen tot het gebruik van deze paden.

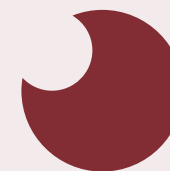
De verkeersafwikkeling de wijk in en uit verloopt via de rotonde Kattestraat en rotonde Oude Grind op de Hoevenseweg. Langs de interne ontsluiting zullen er hubs aangelegd worden waardoor de auto op



loopafstand (maximaal 150 meter) van de woning of aan de rand van de wijk geparkeerd kan worden.

Op een hub moet ruimte komen om je auto op te laden en

voor pakketautomaten, afvalinzameling, deelmobiliteit en mogelijk ook energievoorziening, ontmoeting en werkfuncties.

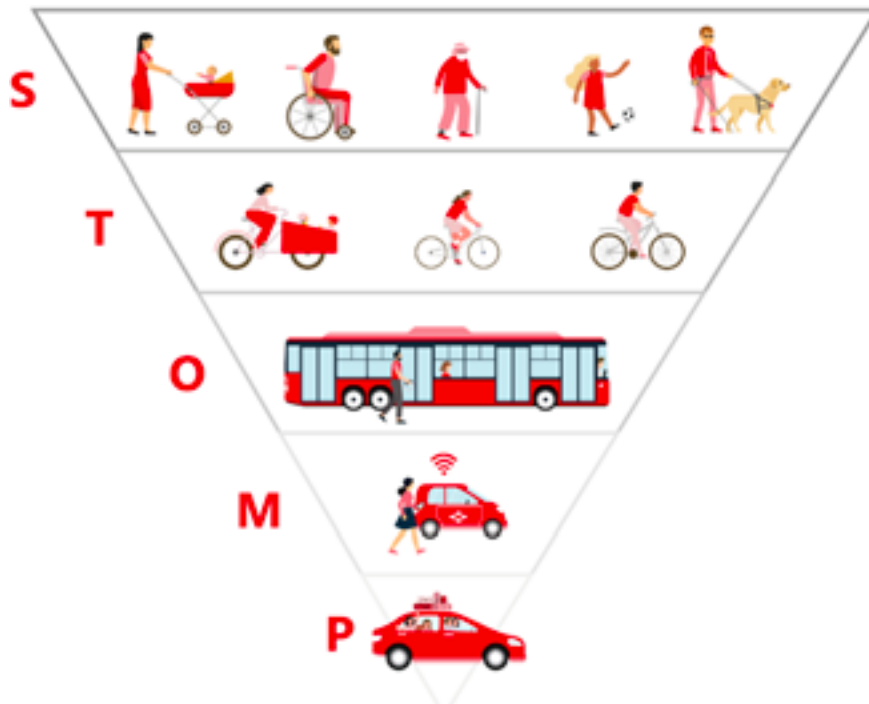


Welke uitgangspunten hanteren we?

1. Het STOMP-principe van plan tot ontwerp

In Haansberg passen we het STOMP-ontwerpprincipe toe. STOMP staat voor:

- Stappen (lopen)
- Trappen (fietsen)
- Openbaar vervoer
- Mobility as a Service (onder andere deelmobiliteit)
- Privéauto



| Bron: Adviesbureau Goudappel.

Deze volgorde geeft de prioriteit aan die we geven aan verschillende vervoerswijzen. We richten het gebied zo in dat lopen en fietsen de meest aantrekkelijke opties zijn, gevolgd door openbaar vervoer en deelmobiliteit (voertuigen die iedereen kan huren, zoals gedeelde auto's of bakfietsen). Zo zijn er minder eigen voertuigen nodig. De privéauto komt op de laatste plaats. Hoe minder auto's in de wijk en hoe meer mensen een deelauto gebruiken, hoe meer ruimte er is voor groen en de leefbaarheid.

Waarom het STOMP-principe?

Het STOMP-principe is ontstaan om de openbare ruimte anders in te richten. We hebben meer huizen nodig. Tegelijkertijd is er steeds minder ruimte voor de huizen en allerlei andere voorzieningen. Auto's nemen veel ruimte in beslag, terwijl parkeerplaatsen een groot deel van de dag niet gebruikt worden. Bewegen is daarnaast belangrijk voor onze gezondheid en het draagt bij aan een goede (mentale) gezondheid. Ook zorgt bewegen voor meer ontmoetingen in een wijk, bijvoorbeeld dankzij sporttoestellen in de buitenlucht. Meer wandelen en fietsen en minder autoverkeer dragen bij aan minder CO₂-uitstoot en geluidsoverlast.

2. Voorrang en ruimte aan de voetganger en fietsers,

We zorgen voor veilige en aantrekkelijke wandel- en fietspaden door de hele wijk voor verschillende doelgroepen. Deze paden verbinden woningen met voorzieningen, groengebieden en mobiliteitshubs. Onze inwoners kunnen op de route vanuit het centrum Etten-Leur door Haansberg genieten van de groene ruimte in de wijk en in de richting van het buitengebied: het beekdal. De paden worden zo breed dat fietsers en wandelaars elkaar gemakkelijk passeren. Waar de paden door de wijken lopen, kunnen ze samenkomen in woonstraten. We investeren in de voetganger. In aanvulling op de formele wandelpaden onderzoeken we de mogelijkheden voor informelere wandelpaden in het robuuste groene netwerk. Bijvoorbeeld met half verharding van natuurlijk vergruisde stenen, een plank over een sloot of een uitgemeaaid pad door een groenstrook.

3. Maximaal stimuleren openbaar vervoer en deelmobiliteit

Haansberg ligt op enkele minuten afstand fietsen van het treinstation, het centrum en de werklocatie Vosdonk. We zorgen voor een goede fietsroute vanuit Haansberg naar het station, het centrum en Vosdonk. Aan de rand van Haansberg, aan de Hoevenseweg, komen twee bushaltes. Hier zorgen we voor goede fietsenstallingen en veilige oversteekplaatsen. Er rijden verschillende buslijnen langs deze haltes. Regulier openbaar vervoer door de wijk, dus met een grote bus, is niet mogelijk. Lijn 311, die nu over de Hoevenseweg rijdt, zal niet door Haansberg rijden. De



| Comfortabele, veilige wandel- en fietspaden. Bron: Nanda Sluijmsmans

reden hiervoor is dat dit een hov-lijn is: hoogwaardig openbaar vervoer. Deze lijn rijdt zo snel mogelijk van A naar B en maakt geen omweg via een wijk waar deze maar 30 kilometer per uur mag rijden. De komende jaren onderzoeken we samen met marktpartijen hoe we het openbaar vervoer in en rondom Haansberg kunnen verbeteren en hoe we kunnen bijdragen aan de regionale mobiliteitstransitie.

4. Auto is te gast, maximaal 30 kilometer verblijfsgebieden (of lager!)

We willen het autobezit in deze wijk beperken. Voorzieningen in de wijk komen daarom ook in of langs de wijk om autoritten te voorkomen. We leggen goede fietspaden aan zodat bewoners voor korte ritten naar bijvoorbeeld het centrum de (elektrische) fiets pakken. Daarnaast stimuleren we om voor langere ritten te kiezen voor het openbaar vervoer of een (elektrische) deelauto.

In Haansberg zijn auto's zijn te gast, zowel op de hoofdroute door de wijk als in de woonstraten. Met de fiets en te voet kun je overal komen, maar met de auto niet. Heel Haansberg wordt ingericht als 30 km/uur-gebied, of zo mogelijk een gebied met een nog lagere maximale snelheid. We richten de doorgaande wegen zo natuurlijk mogelijk in, met zo min mogelijk drempels en aanvullende verkeersmaatregelen. Lange rechte wegen willen we voorkomen. We zorgen voor goede oversteekplaatsen voor langzaam verkeer. Snelheidssremmers zoals drempels combineren we zo veel mogelijk met functies als kruisende voet- en fietspaden (voorrang). Per deelgebied onderzoeken we welke maatregelen nodig zijn.

De bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten, opstelplaats voor de brandweer en bluswatervoorziening en de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen) worden in de ontwerp-kaders meegenomen en afgestemd met de instanties. Pakketbezorgdiensten houden we bij voorkeur op afstand dankzij pakketkluisen in de hubs.

5. Parkeren vindt plaats op maximaal 150 meter loopafstand van de woning

Geparkeerde auto's willen we zoveel mogelijk uit het straatbeeld houden. Parkeren vindt plaats op centrale plekken in de wijk in zogeheten hubs*, verdiept onder een gebouw of op eigen terrein. Dit betekent dat je de auto niet recht voor deur kunt parkeren, tenzij er een eigen oprit aanwezig is. De centrale parkeerplaatsen liggen op maximaal 150meter, ook voor de bezoekers. Voor het verstrekken van gehandicaptenparkeerkaarten houden wij rekening met de regelgeving GPK, zoals opgenomen in het VIA protocol. Hierdoor worden de straten groener, aangenamer en veiliger. We onderzoeken of we op basis van vergunningen het autobezit per woning kunnen en willen reguleren. Dit is nodig om te voorkomen dat er per woning meerdere privéauto's komen. We willen dat het aantal parkeerplaatsen in Haansberg past bij het karakter en de behoeften van deze buurt.

Hoe voeren we het uit?

- **Kwaliteitsinstrument 2025-2026.** We maken een document waarin we onze eisen en wensen voor de openbare ruimte uitwerken. Dit wordt een aanvulling op ons huidige handboek openbare ruimte.
- **Wijziging omgevingsplan 2025-2026.** We maken een omgevingsplan met regels voor bouwplannen. Daarbij onderzoeken we hoe we parkeernormen hierin kunnen opnemen.
- **In de grondaanbiedingen** nemen we waar mogelijk eisen op die passen bij onze mobiliteitsdoelen.
- **Goede voorlichting.** We denken na over een buurtbrochure. Een folder waarin we aan onze nieuwe inwoners uitleggen wat onze doelen zijn en informeren over de mobiliteitsconcepten.
- **Bieden van ondernemersperspectieven.** We nodigen onze ondernemers uit om met goede ideeën te komen over de hubs of deelmobiliteit. Uitgangspunt vormt, de gemeente faciliteert maar de markt is aan zet voor het beheer en de exploitatie.

WAT IS EEN MOBILITEITSHUB?

Op loopafstand, op maximaal 150 meter van de woningen komen zogeheten hubs. Een "hub" staat voor verbinding, een punt waar verschillende functies bijeenkomen. Een mobiliteitshub in Haansberg wordt meer dan een plek waar alleen de auto geparkeerd kan worden. Er is ruimte voor deelmobiliteit in de vorm van deebakfietsen en -auto's. We stimuleren het gebruik hiervan. Bewoners kunnen bij hubs hun auto opladen bij de laadpleinen. Ook denken we aan het toepassen van pakketpunten waar bewoners hun pakket kunnen ophalen. Dit scheelt ritten door de wijk door pakketbezorgers. Verder kan hier bijvoorbeeld ook een buurtbatterij komen of andere duurzame voorzieningen voor de wijk. De hubs zijn belangrijke punten in Haansberg die de levendigheid in de wijk versterken omdat er functies samen komen. Dan denken we aan het faciliteren van thuiswerkplekken en het voorzien in veilige (betaalde) parkeerplaatsen voor zzp- ondernemers. Wonen in Haansberg met het oog op duurzaamheid betekent ook dat we willen parkeren in het groen.



| Bron: ShareNorth conceptnota Mobipunt

4.4 Thema: Het nieuwe wonen en werken

In Haansberg willen we dat iedereen prettig, veilig en gezond kan wonen en werken. We zorgen voor een gevarieerd woningaanbod op goede locaties, dichtbij het centrum, het station en de werklocatie Vosdonk.

We willen iets nieuws in Etten-Leur. We onderzoeken mogelijkheden voor bijzondere woonvormen, zoals woningen waar bewoners samen beslissen hoe ze willen wonen of combinaties van wonen en zorg. Zo wordt Haansberg een bijzondere en fijne plek om te wonen, midden in het groen en klaar voor de toekomst.

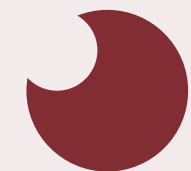
Haansberg biedt ruimte aan verschillende soorten woongebieden. Deze gebieden verschillen in aantal en typen woningen, doelgroepen en prijsklassen. Ze sluiten allemaal aan bij het groene en duurzame karakter van Haansberg. Dit maakt het aantrekkelijk voor zowel huidige inwoners van Etten-Leur als mensen uit andere gemeenten. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe we dit gaan doen.

Besluiten die zijn genomen (Raadsbesluiten 2023-2024)

- 100 verplaatsbare sociale huurwoningen op de tijdelijke woonbuurt Veldbloemenhof.
- Circa 1.300 woningen te realiseren vanaf 2026 tot 2032 in Haansberg-Zuid.
- Circa 125-150 woningen in Haansberg-Oost.
- Jaarlijks circa 200 woningen erbij.
- Een volkshuisvestelijk programma met 30% sociale huur en 40% betaalbare huur/koopwoningen waarvan minimaal 25% gestapeld.
- 8 standplaatsen voor woonwageneigenaren in deelgebied 2 (Haansberg-Zuid).
- In 2025 starten we een dialoog rondom nieuwe woonconcepten.
- De bouwhoogte is ruimtelijk en maatschappelijk aanvaardbaar en wordt begrensd op maximaal 10 bouwlagen exclusief technische constructies.
- Er is ruimte voor een (super)marktvoorziening aan de rand van de wijk.
- Fysieke ontmoetingsplek voor bewoners en ondernemers centraal in de wijk.

HET NIEUWE WONEN EN WERKEN SAMENGEVAT

Haansberg biedt nieuwe bewoners mogelijkheden voor betaalbaar, leefbaar en duurzaam wonen. Er komt een mix van goedkope, betaalbare en dure huur- en koopwoningen. Werken in Haansberg is aantrekkelijk. Meer mensen werken in de wijk of vanuit huis. Er is ruimte voor lokaal ondernemerschap, zoals duurzame beroepen en recycling. Voor bedrijfswagens komen er veilige en duurzame parkeermogelijkheden. Dit alles draagt bij aan een groene, duurzame en sociale economie.





| Wethouder Jean-Pierre Schouw.

Welke uitgangspunten hanteren we?

Betaalbaar, leefbaar en duurzaam wonen

Betaalbare woningbouw heeft in deze bestuursperiode een hoge prioriteit. De vraag is namelijk hoog en zal zeker de komende 5 jaar niet afnemen. Vrijwel iedere woning is nu (en zal de komende jaren) niet voor iedere portemonnee bereikbaar. Tegelijkertijd willen we duurzaam wonen. We combineren de noodzakelijke woonoplossingen met de aanpak rondom biodiversiteit, energie, en klimaat. We werken

“We vinden het belangrijk dat wonen betaalbaar is voor iedereen”

samen met onze partners aan de hand van dit Masterplan om duurzaam, energie-neutraal, klimaat adaptief met het oog op circulariteit te bouwen. De leefomgeving, de buitenruimte ontwikkelt daar gelijktijdig in mee.

We bouwen in een mix van woontypen en prijsklassen voor alle doelgroepen. Naast grondgebonden woningen bouwen we ook appartementen. Binnen de kaders van dit Masterplan geven we ruimte aan innovatieve en creatieve ideeën uit de markt.

Betaalbaar bouwen is begin 2023 vastgelegd in de Regionale SRBT-Woondeal, waarin Haansberg als kansrijke locatie wordt genoemd. De woningverdeling is als volgt:

- 30% van de huizen zijn sociale huurwoningen.
- 40% zijn middeldure huur- en betaalbare koopwoningen.
- 30% zijn duurdere huur- en koopwoningen.

We houden rekening met de trends en ontwikkelingen, waaronder vergrijzing en ontgroening. We bouwen voor jongeren en ouderen in kleine huishoudens tot gezinnen, en zorgen zo voor meer doorstroming uit bestaande wijken.

Samen met woningstichting Alwel en andere partijen zoals bouwers en architecten streven we naar een goede balans: betaalbare, duurzame en fijne woningen in een prettige woonomgeving die voldoet aan de vraag in Etten-Leur.

Fasegericht ontwikkelen we Haansberg

We ontwikkelen Haansberg in fases. Per bouwfase maken we afspraken over de invulling van het woningbouwprogramma en over de ambities uit de thema's Gewoon Groen, Samen Leven en Verplaatsen en Verblijven.

- 2023-2024 Woonbuurt Veldbloemenhof
- 2024-2027 Woonbuurt Haansberg-Oost
- 2025-2027 Planuitwerking Parkzone en stedelijk uitloopgebied, 2027/2028 start bouw.
- 2025-2028 Planuitwerking woonbuurt Kruidenveld
- Vanaf 2027 Planuitwerking woonbuurten Grasveld, Korenveld en Bloemenveld
- Haansberg-Noord houden we aan voor toekomstige woningbouw.



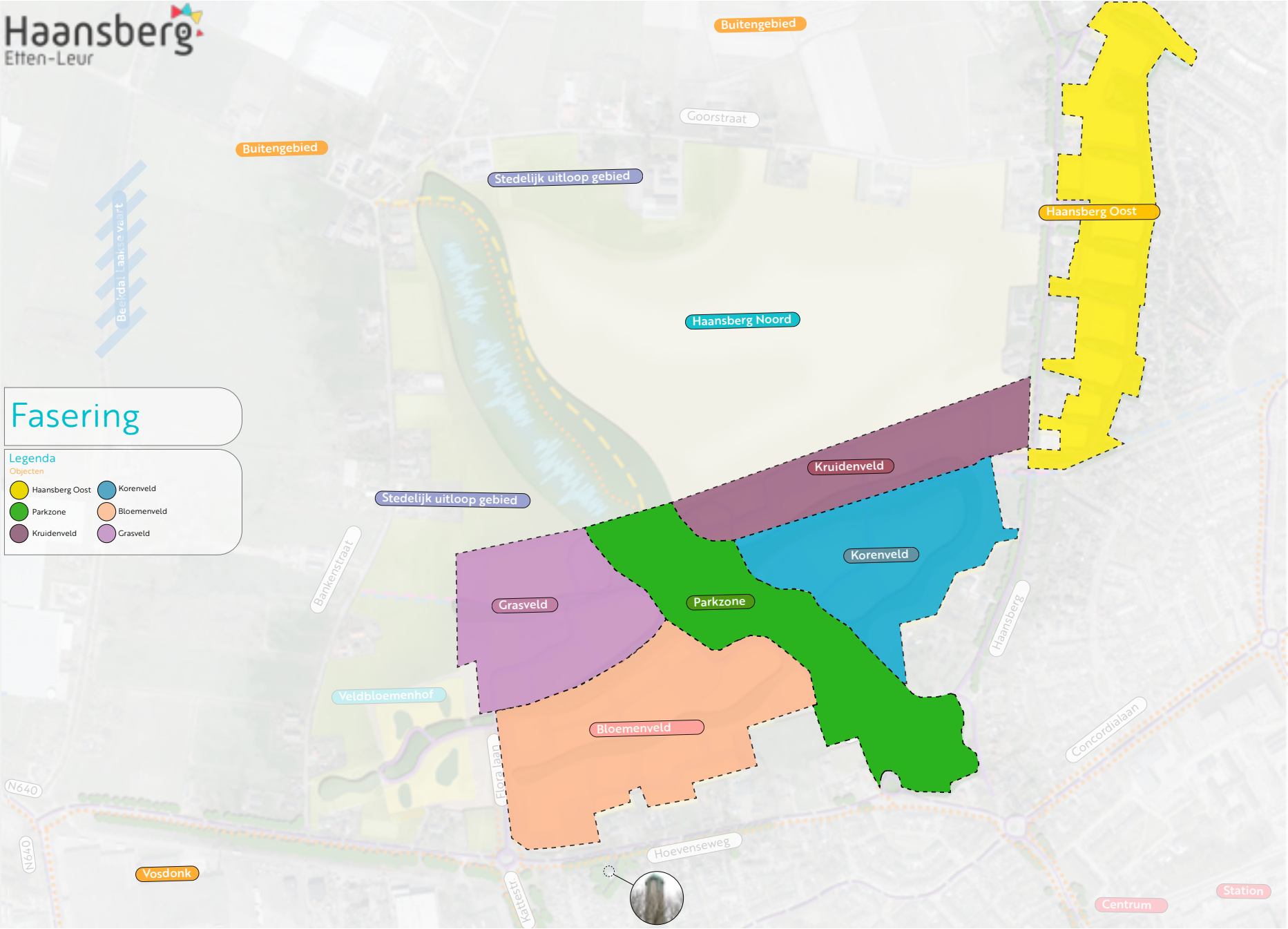
Beeldtaal Laakse Vaart

Fasering

Legenda

Objecten

Haansberg Oost	Korenveld
Parkzone	Bloemenveld
Kruidenveld	Grasveld





| Referentiebeelden.

Parkzone

De parkzone vormt het hart van Haansberg. Deze grote groenblauwe ruimte, die loopt van zuidoost naar noordwest, vormt de as voor ontmoeting in Haansberg. Hier staan de appartementen met de voeten in het landschap, en kunnen voetgangers, hardlopers en fietsers zich over brede, comfortabele paden verplaatsen in een fraaie, landschappelijke, groene parkzone. De parkzone is al vanaf de entree ter hoogte van de Oude Grind voelbaar en vanuit alle aangrenzende woonvelden makkelijk en veilig bereikbaar. De parkzone is altijd dichtbij en zal werken als een groene magneet.

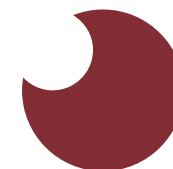
De inrichting van deze parkzone wordt samen met een landschapsarchitect ontworpen. Een doordacht plan met ruimte voor groen, water, spelen, ontmoeten en verblijven, voor jong en oud, voor iedereen. Met een rijke biodiversiteit en vooral veel groen en zo min mogelijk verharding. De entree (stadszijde) is een heel geschikte plek voor allerlei voorzieningen.

Aan de randen van de parkzone komen appartementengebouwen tot 10 bouwlagen hoog. De ene kant van de gebouwen ligt direct aan het park. Aan de andere kant van de gebouwen komt de ontsluiting (toegang of infrastructuur, zoals paden of wegen) die zorgt voor de bereikbaarheid van de gebouwen. Het parkeren zal deels (half-) verdiept onder de appartementengebouwen opgelost worden en deels in de aangrenzende hubs.

Stedelijk uitlooptgebied

De parkzone loopt door in het stedelijk uitlooptgebied, met de wateropgaven en de fiets- en wandelverbindingen. We werken aan een plan voor het stedelijk uitlooptgebied waar alle functies samen met alle belangstellenden, bewoners in en rond het gebied en ondernemers, vorm krijgen.

In de planvorming 2025-2027 nemen we dit gebied gelijktijdig mee.





| Schets woonstraat. Bron: Martijn Kips.

Woonbuurten

Naast de parkzone is het gebied (voorlopig) ingedeeld in zes woonbuurten. Deze woonvelden krijgen ieder een eigen karakter maar tonen tegelijkertijd op basis van de uitgangspunten, de groenstructuur en de verbindingen een duidelijke samenhang. Met beeldkwaliteitseisen bepalen we per deelgebied we het karakter. De woonbuurten bieden voornamelijk ruimte aan grondgebonden woningen in alle prijsklassen. De groene woonstraten worden ingericht met zo min mogelijk beton of asfalt. Bij de duurder woningen kunnen mensen parkeren op een oprit op eigen terrein. Voor de overige woningen en bezoekers vindt het parkeren plaats op hubs. De woonbuurten krijgen een groen karakter en de hoofdgroenstructuren van oost naar west vormen een korte en veilige verbinding met de parkzone. De woonbuurten zijn uitermate geschikt voor bijzondere woonconcepten.



| Schets parkzone wonen en leven in het landschap. Bron: Martijn Kips

Hoe voeren we het uit?

Voor het brede thema Wonen kunnen we veel publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten inzetten (vb. doelgroepenverordening, starterslening, subsidies, bouwclaimovereenkomsten etc). We maken daar zo goed mogelijk gebruik van. Wel kijken we steeds zorgvuldig of iets kan, iets mag en uiteindelijk effect oplevert om duurzame, betaalbare woningen te realiseren.

- 2025-2027 Planuitwerking Parkzone en stedelijk uitloopgebied, 2027/2028 start bouw.
- 2025-2028 Planuitwerking woonbuurt Kruidenveld

Het nieuwe werken Haansberg

We willen Haansberg maken tot een fijne plek om te wonen en werken. Met meer mensen die dichtbij huis werken, sluit dit aan bij onze regionale doelen voor een groene, duurzame, sociale economie. Minder reizen betekent voordelen voor mens en milieu.

(Thuis)werken in de wijk

We willen dat onze inwoners meer vrijheid hebben om te kiezen hoe en waar ze werken. Een betere balans tussen werk en privé en minder hoeven te reizen voor werk. We onderzoeken mogelijkheden voor thuiswerken en gezamenlijke werkplekken in de wijk, zoals hubs en ontmoetingsplekken. Dit versterkt de gemeenschap. We kunnen ook focussen op welzijn, met bijvoorbeeld werkruimtes die zijn ingericht om stress te verminderen of voldoende ontspanningsmogelijkheden.

Het nieuwe ondernemen en ontmoeten in Haansberg

In Etten-Leur streven we naar een circulaire toekomstbestendige economie een gezonde vrijetijdseconomie. Samen met de regiogemeenten en onze partners pakken we deze opgaven aan en zorgen we voor een gezonde, toekomstbestendige economie voor de gehele regio. In Haansberg stimuleren we lokaal ondernemerschap, zoals duurzame beroepen en recycling. Voor bedrijfswagens kijken we naar veilige en duurzame parkeermogelijkheden in de wijk.

Doel 2030

- 50 procent minder primaire grondstoffen
- 50 procent minder voedselverspilling
- 20 procent fossiele brandstoffen vervangen door biobased grondstoffen
- 2000 nieuwe banen in de Agrofood & Biobased-sector

Naast het nieuwe werken is sociale samenhang in Haansberg een belangrijk doel. We willen ontmoetingsplekken maken waar burensamen kunnen komen: gezellige pleintjes waar markten of kleine evenementen kunnen plaatsvinden, een wijkgebouw of een bijzondere supermarkt waar meerdere functies mogelijk zijn. Kleinschalige daghoreca zoals een kiosk of koffietentje nabij de langzaam verkeersroutes past ook in deze plannen. We geloven dat ontmoetingen tussen thuiswerkers en lokale ondernemers niet alleen de buurt gezelliger maken, maar ook nieuwe ideeën en creativiteit stimuleren. Zo willen we een gemeenschap opbouwen waar mensen zich verbonden voelen en samen aan een betere toekomst werken.

Daarnaast roepen we regionale ondernemers op om vooral mee te denken in innovatieve ontwikkelingen op het gebied van biobased bouwen, straatmeubilair, zorg en of andere economische ontwikkelingen die een bijdrage kunnen leveren aan deze wijk. De wens is om samen met elkaar proefprojecten op te zetten.

Hoe voeren we het uit?

- De ambities over het nieuwe werken en het ontmoeten in de wijk worden als ontwerpcriteria meegenomen in de planvorming

Het nieuwe boodschappen doen in Haansberg

Er is nog ruimte om in Haansberg een nieuwe wijksupermarkt te openen. Dit biedt kansen voor een vernieuwend concept dat meer is dan een gewone supermarkt. Uit onderzoek blijkt dat consumenten vooral letten op prijs, afstand, verse producten, ruime keuze, een goed huismerk en voldoende parkeergelegenheid.

Welke uitgangspunten rondom het nieuwe boodschappen doen hanteren we:

- **Locatie:** de nieuwe supermarkt komt bij de entree van Haansberg, met mogelijkheden voor samenwerking met (agrarische) ondernemingen in het stedelijk uitloopgebied.
- **Innovatie:** de supermarkt moet bijdragen aan een plantaardige en duurzame economie met gezond, veilig en hoogwaardig voedsel;
- **Lokale verbinding:** lokale boeren en ondernemers kunnen hun producten aanbieden. Er komt meer focus op biologische, lokale producten en minder verpakkingen, met opties voor klanten om hun eigen verpakkingen mee te nemen.
- **Gemeenschapsfunctie:** de supermarkt wordt een ontmoetingsplek waar mensen elkaar kunnen treffen. Ouderen moeten er makkelijk boodschappen kunnen doen, en het is bereikbaar te voet of met de fiets.
- **Duurzaamheid:** in de plannen houden we rekening met het verminderen van voedselverspilling, het besparen van energie en het gebruik van nieuwe technologieën die bijdragen aan een duurzame economie.

Hoe voeren we het uit?

- Onderzoek moet in 2025-2026 aantonen of deze ambities te combineren zijn met de ontwikkelingen in de boodschappenbranche. We willen de toekomstige bewoners van Haansberg voorzien van basisbehoeften op een wijze die past bij Haansberg. Waar het kan, kopen zij producten van dichtbij en doen ze boodschappen op de fiets. Waar het niet kan, worden boodschappen elektrisch thuisbezorgd. De propositie West-Brabants Welvaren) waaraan gemeente Etten-Leur zich heeft gecommitteerd, sluit hierbij aan.
- Bieden van ondernemersperspectieven. We vragen ondernemers om met ideeën te komen die passen bij de ambities uit dit plan. De gemeente ondersteunt, maar het beheer en de uitvoering liggen bij de markt.

4.5 Thema: Samen leven

Haansberg wordt een gezonde woon- en leefomgeving, rijk aan groen, sociale initiatieven en voorzieningen die bijdragen aan geluk. Een wijk waar alle toekomstige bewoners kunnen meedoen aan de samenleving, van jong tot oud. Waar voor iedereen plekken zijn om te ontmoeten, spelen en bewegen, opgroeien en leren, ontspannen en recreëren.

We hanteren bij de inrichting het uitgangspunt van Positieve Gezondheid, een nieuwe benadering van gezondheid, die niet alleen fysiek maar ook emotioneel en mentaal welzijn omvat. Kwaliteit van leven, mentaal welbevinden, zingeving. Meedoen en het dagelijks functioneren staan centraal.

Verschillende voorzieningen maken het leven in de wijk prettig en gemakkelijk. Een levendige wijk waar mensen elkaar gemakkelijk en vaak ontmoeten, waar altijd iets te doen is, waar bewoners zich betrokken voelen en naar elkaar omzien. Maar waar inwoners ook rust en ruimte vinden als zij daar behoefte aan hebben.

Bij voorzieningen gaat het om (bewegings)onderwijs, opvang, zorg, ontmoeten, recreëren (zoals spelen en bewegen), kunst en cultuur. De belangrijkste voorzieningen hebben bewoners dichtbij in hun eigen wijk.

Welke besluiten zijn er genomen?

- Definitieve Kindcentrum (KC) centraal in de wijk met ruimte voor educatie, kinderopvang en bewegingsonderwijs.
- Tijdelijke locatie Kindcentrum (in of nabij deelgebied 1).
- Voorzien in (her)huisvesting van een locatie voor 50 tot 60 compacte woonstudio's met zorginfra.
- Zorggeschikte woningen in reguliere appartementen.
- Voorzien in 1^e-lijnszorgvoorziening bij voorkeur in de buurt van zorgappartementen en de entree van de wijk.
- Speel- en beweegvoorzieningen, ook als ontmoetingsplaats in de buitenruimte.
- Fysieke ontmoetingsplek voor bewoners en ondernemers centraal in de wijk.
- Multifunctioneel Milieu Educatief Centrum in stedelijk uitloopgebied.
- Geen grondgebonden sportvoorziening.
- Ga vóór besluitvorming op het Masterplan in gesprek met At Taqwa of er wel of niet een ontmoetingsfunctie voor religieuze doeleinden moet komen.



| Wethouder René Verwijmeren.

“In Haansberg bouwen we een hechte gemeenschap. We stimuleren buurtinitiatieven en helpen bewoners om hun ideeën waar te maken.”

SAMEN LEVEN SAMENGEVAT

Uitgangspunt voor Haansberg is Positieve Gezondheid, waarbij niet alleen fysiek maar ook emotioneel en mentaal welzijn gestimuleerd wordt. Meedoen en het dagelijks functioneren staan centraal. Er komen voorzieningen voor (bewegings) onderwijs, opvang, goede zorg, ontmoeten, recreëren (zoals spelen en bewegen), kunst en cultuur.

Voordat het definitieve Kindcentrum in Haansberg komt, krijgt het een tijdelijke locatie. Voor alle bewoners van de wijk is er in de buitenruimte veel gelegenheid tot ontmoeten, spelen en bewegen.



Wat zijn onze uitgangspunten?

• Kindcentrum (KC)

Op een centrale plek in de wijk komt het Kindcentrum (KC) Haansberg. Dit is een basisschool met gymfaciliteit en kinderdagverblijf. De schoolbesturen van het primair onderwijs kozen voor deze wijk voor het openbaar onderwijs.

We richten ons op inclusief onderwijs én inclusieve kinderopvang. Een plek voor ieder kind, geen kind hoeft de wijk uit. We spelen in op de behoeften van de huidige generatie, waarbij we buiten spelen extra stimuleren met interactieve speelmogelijkheden in het groen en de natuur. Een nieuwe innovatieve manier om in Haansberg het verschil te maken voor onze jeugd.

De onderwijsvoorziening ligt aan de parkzone en aan het voet- en fietspadennet. Hierdoor is het Kindcentrum optimaal en veilig te voet en per fiets bereikbaar voor de kinderen uit de wijk. Ook kan het Kindcentrum gebruikmaken van het park voor leren, ontwikkelen, spelen en bewegen. Kinderen kunnen binnen en buiten optimaal bewegen. De inrichting van het schoolplein past bij de groene (openbare) ruimte en de ontmoetingsfunctie van de wijk. Ook de kinderopvang maakt onderdeel uit van het gezamenlijk bewegend leren en natuurlijk (interactief) spelen.

Wie de kinderen met de auto naar school wil brengen, kan terecht bij de mobiliteitshub op loopafstand van de school. Vanaf dat punt bereiken kinderen lopend door het park de school. Ook personeel parkeert op de hub.

Tijdens de opbouwfase van de wijk krijgt het Kindcentrum een tijdelijke locatie, met voorzieningen voor bewegingsonderwijs en kinderopvang. Deze tijdelijke locatie blijft ongeveer vijf jaar staan. Materialen en units worden zo veel mogelijk hergebruikt.

• Goede zorg dichtbij huis

In Haansberg gaan we uit van 50 tot 60 compacte woonzorgstudio's voor bewoners met complexe en intensieve zorg. Deze studio's komen aan de rand van de wijk, zodat bezoekers, personeel en leveranciers makkelijk toegang hebben. Daarnaast maken we zorg mogelijk in gewone appartementen, zodat ouderen thuis kunnen blijven wonen. Deze woningen komen dicht bij winkels en eerstelijnszorg. Ook komt er bij de entree van de wijk een gebouw voor eerstelijnszorgvoorzieningen, zoals een huisartsenpraktijk in combinatie met tandarts, fysiotherapeut e.d. Dit zorgt voor goede zorg dichtbij huis voor de toekomstige bewoners van Haansberg.

• Ontmoeten in de (groene) buitenruimte

Een prettige groene omgeving waar veel ruimte is om te bewegen, te ontmoeten en te ontspannen, draagt bij aan onze gezondheid en is uitnodigend voor alle bewoners, jong en oud. Het vergroot de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten. Een natuurlijke omgeving heeft invloed op het lichamelijk en geestelijk welzijn van mensen en draagt bij aan de sociale verbinding en het naar elkaar omzien. In onze ruimtelijke ontwerpen stellen we de gezondheid centraler. We willen een bredere benadering en samenwerking met partijen om de gezondheid van inwoners te bevorderen. Denk aan de inrichting van de leefomgeving, wijkontwikkeling (community building) en het bevorderen van een gezondere leefstijl. In de openbare ruimte en de Parkzone komen schaduwrijke ontmoetingsplaatsen, een fitroute, speel- en beweegvoorzieningen en rustpunten.

• Ontmoeten in een maatschappelijke accommodatie

De gemeente Etten-Leur is een inclusieve gemeente, waar iedereen alle kansen krijgt om mee te doen. We gaan voor een levendige wijk. Met voldoende geschikte ruimten in een fysieke accommodatie bevorderen we het contact tussen de inwoners; we stimuleren gemeenschapsgevoel en ontmoeting, voorkomen stress en eenzaamheid en bevorderen de gezondheid. Die ruimten zijn goed bereikbaar, voor iedereen toegankelijk en kwalitatief in goede staat, nu en in de toekomst. Op basis van de Beleidsnota Maatschappelijke Accommodaties Etten-Leur gaan we uit van een ontmoetingsplek van 300 m², centraal gelegen in de wijk.

We streven naar multifunctionele voorzieningen, met actieve inzet van wijkbewoners, verenigingen en maatschappelijke partners. Met een sociale basis die op orde is stimuleren we ontmoeting, voorkomen we eenzaamheid, bevorderen gezondheid van onze toekomstige inwoners en stimuleren het naar elkaar omzien.

• Veilig spelen en bewegen

In Haansberg is er volop ruimte voor spel, bewegen en ontspanning. We zorgen voor diverse toegankelijke (inclusieve) speel- en beweegvoorzieningen in de wijk en een uitdagende buitenruimte. In lijn met het Beleidsplan Spelen en Bewegen 2024-2030 doen we dat in de vorm van natuurlijk spelen, verspreid over de wijk. Alle leeftijdsgroepen kunnen hierdoor in hun eigen woonomgeving veilig spelen en bewegen. Een groene en beweegvriendelijke openbare ruimte stimuleert jong en oud om naar buiten te gaan. Ook dit bevordert ontmoeting, beweging en daarmee de gezondheid en het geluk van onze inwoners.

De grote groene parkzone verbindt het stedelijk uitloopgebied met het buitengebied en stimuleert toerisme en recreatie.



Voor formele sportlocaties zien we geen plek in Haansberg; hiervoor zijn elders in Etten-Leur voldoende voorzieningen.

• **Cultuur, erfgoed, educatie en kunst**

Kunst en erfgoed zijn belangrijk in de beleving van de woonwijk. In de gemeente Etten-Leur krijgt elke wijk een kunstwerk in de openbare ruimte. Als de wijk bijna gereed is stellen we met inwoners uit de wijk een ‘commissie kunst’ samen. Die bekijkt de mogelijkheden om met kunst een link te maken naar het verleden of op een andere manier bij te dragen aan ontmoetingsplekken in de wijk. Deze commissie kiest de locatie en het kunstwerk.

Hoe voeren we het uit?

- In 2025 werken we de plannen voor de tijdelijke locatie van het Kindcentrum in 2027 verder uit. Tegelijkertijd bereiden we de permanente locatie van het Kindcentrum voor, dat vanaf 2029/2030 centraal in de wijk zal liggen.
- In 2025 starten we met de planvorming van de gehele Parkzone. Samen met zorginstanties werken we aan plannen voor 50 tot 60 compacte woonzorgstudio's met zorginfra, zorggeschikte woningen in reguliere appartementen aan de entree van de Parkzone. We nemen de plannen voor een 1^e-lijnszorgvoorziening in de buurt van de zorgappartementen daarin mee.
- In al onze plannen hanteren we een bredere blik op gezondheid. We willen graag dat alle belanghebbenden rondom zorg en welzijn (o.a. zorginstellingen) betrokken zijn bij de inrichting van een woon- en leefomgeving die voor iedereen goed toegankelijk is, ook voor inwoners met een beperking. In 2025-2026 stellen we voor geheel Haansberg een plan op rondom positieve gezondheid, spelen, bewegen en ontmoeten in Haansberg.
- We nodigen initiatiefnemers uit die met ons willen samenwerken aan deze doelen, waaronder het Multifunctioneel Milieu Educatief Centrum, om kennis te maken op een van de Haansberg-avonden.



5. Ontwikkelstrategie op hoofdlijnen

In dit hoofdstuk vatten we samen hoe we Haansberg gaan ontwikkelen. We leggen uit welke stappen we nemen en in welke volgorde we dat doen. Dit noemen we de strategie en fasering. Ook vertellen we hoe de gronden worden uitgegeven, dus hoe we de grond verdelen en verkopen aan mensen die er willen bouwen, wonen of ondernemen.



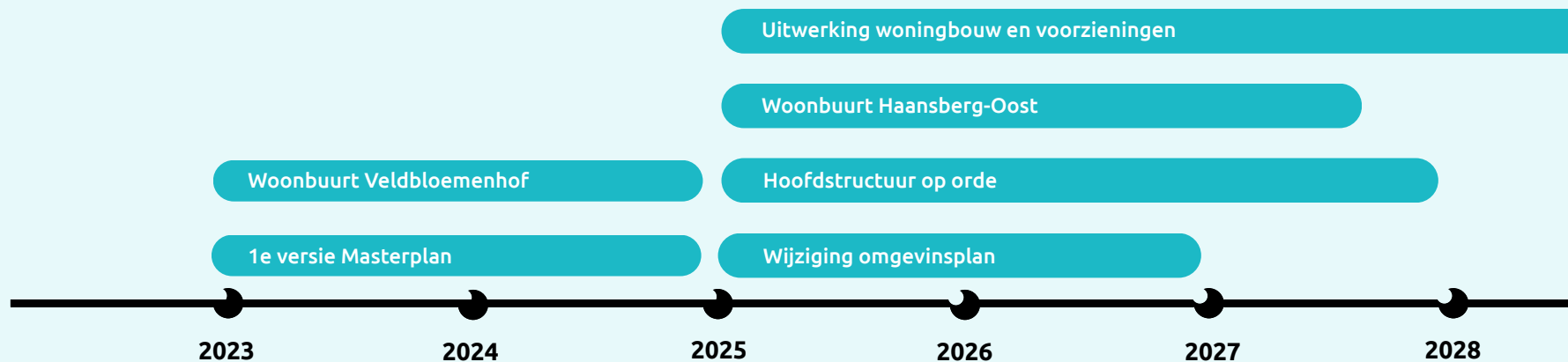
5.1 Uitgangspunten

De strategie omvat de woongebieden, de benodigde verkeersmaatregelen en de ontwikkeling van het stedelijk uitloopgebied.

- **Woongebied Haansberg-Oost (2024-2027)**
- **Woongebieden Haansberg-Zuid (2025-2032)**
- **Woongebied Haansberg-Noord**
- **Stedelijk uitloopgebied (2025-2032)**

Het streven is om per jaar minimaal 200-250 woningen op te leveren. De praktische randvoorwaarden zijn:

- Beschikbaarheid van gronden vanuit lopende (pacht)overeenkomsten;
- Elk jaar een divers woningaanbod kunnen opleveren;
- Verkeersveiligheid op 1, verkeer op orde en hinder en overlast bouwverkeer beperken;
- Beperkingen in aansluiting op elektriciteitsnet (grootaansluitingen);
- Logische volgorde in het aansluiten van kabels en leidingen (nutsvoorzieningen);
- Publiekrechtelijke procedures om de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken (inclusief bezwaar en beroep);



5.2 Fasering

- Stap 1.** (2023-2024) 1^e versie Masterplan Haansberg (Afgerond)
We gaan ervan uit dat dit Masterplan in 2026-2027 zal worden bijgesteld.
- Stap 2.** (2023-2024) Tijdelijke woonbuurt Veldbloemenhof en verkeer op orde
rotonde Kattestraat en Florlaan
- Stap 3.** (2025-2030) Woonbuurt Haansberg-Oost
en verkeer op orde op basis van een uitgebreid maatregelenpakket
- Stap 4.** Haansberg-Zuid en stedelijk uitloopgebied

A. Wijziging omgevingsplan (2025-2027)

Op basis van dit Masterplan bereiden we in 2025 het omgevingsplan Haansberg-Zuid inclusief stedelijk uitloopgebied voor en leggen het ter besluit voor. Een omgevingsplan bevat algemene regels voor de leefomgeving en moet ruimte bieden om de activiteiten uit het Masterplan mogelijk te maken. In de aanloop worden de milieueffecten van de activiteiten uit het Masterplan onderzocht. Deze zijn onderdeel van de dialoog en de besluitvorming. Het omgevingsplan wordt ter inzage gelegd conform reguliere procedures.

B. Hoofdstructuur op orde (2025-2028)

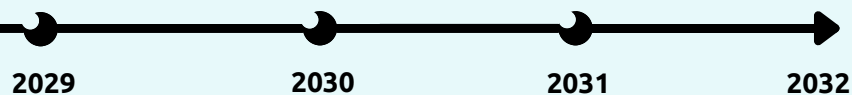
Voordat het gebied Haansberg-Zuid voor woningbouw in ontwikkeling genomen wordt, brengen we de hoofdstructuur in planvorming en uitvoering. Civieltech-

nisch grondwerk moet verkeerskundig en infrastructureel (ondergronds) op orde zijn. We nemen de aanleg van de groenblauwe hoofdstructuur direct in mee. Dat is de Parkzone, waar een groot deel van waterhuisopgaven ingevuld wordt, waar we de groene structuren realiseren en met de aanleg van de hoofd-fietspaden en -wandelpaden het gebied toegankelijk maken.

C. Woningbouw en voorzieningen (2025-2032)

We starten in 2025 met de planvorming voor de ontwikkeling van de gehele Parkzone, met o.a. de hoofdstructuur fiets- en wandelpaden en waterhuishoudelijk, maar ook de plannen voor de gestapelde woningen die in deze zone moeten komen. Aan de zuidzijde, de entreezijde, werken we aan de plannen voor (maatschappelijke) voorzieningen voor zorg, dagelijkse boodschappen en ontmoeting. Multifunctioneel ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt en dan nog zullen er keuzes gemaakt moeten worden welke voorzieningen hier wel en niet passen. Aan de noordzijde in de parkzone worden de plannen voor het definitieve Kindcentrum en een wijkvoorziening uitgewerkt.

Tegelijkertijd verkennen we bijzondere woonvormen die in de omliggende woonbuurten kunnen komen. Uit de dialoog blijkt dat er behoefte is aan en dat er initiatieven zijn voor bijzondere grondgebonden woonvormen. We streven in ieder ontwikkelgebied naar een mix van goedkoop, middelduur en duur woningaanbod. We nodigen in 2025 de initiatiefnemers uit voor de nadere verkenning. We streven ernaar om de plannen in 2026 ter besluitvorming aan te bieden.



D. Stedelijk uitloopgebied

In de Omgevingsvisie staat dat we in het stedelijk uitloopgebied de bestaande woningen en functies handhaven en kansen benutten voor de ontwikkeling van natuur, recreatie, bijzondere woonvormen en het opwekken en opslaan van duurzame energie.

We hebben een beperkte hoeveelheid gronden in eigendom in dit stedelijk uitloopgebied. Dit willen we zo houden. Grondeigenaren, belanghebbenden, ondernemers en organisaties die kansen zien om een bijdrage te leveren aan de doelen van het Masterplan, vragen we om de plannen te ontwikkelen op eigen (toekomstig) grondgebied.

In 2025 werken we de plannen voor het stedelijk uitloopgebied verder uit.

Meer weten over het stedelijk uitloopgebied zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie? Kijk op de [website](#) Etten-Leur maken we samen.

Stap 5. Haansberg Noord

Haansberg-Noord houden we gereserveerd voor toekomstige woningbouwplannen. Voordat we dit deelgebied in ontwikkeling nemen, brengen we de effecten op verkeer in beeld. In de tussentijd zetten we het gebied in de pacht uit en onderzoeken we of de gronden effectiever ingezet kunnen worden, bijvoorbeeld voor teelt van biobased materialen.

5.3 Strategie gronduitgifte

De uitgangspunten voor gronduitgifte zijn vastgesteld in het grondbeleid. Als een ontwikkeling plaatsvindt op particuliere eigendommen wordt, passen we kostenverhaal toe en brengen we een financiële bijdrage in rekening conform de nota grondbeleid.

Uitgifte voor woningbouw bouwpartners

Alle uitgifbare gronden in Haansberg-Oost, -Zuid en -Noord zijn in eigendom van gemeente Etten-Leur. Met de aankoop van (agrarische) gronden in Haansberg zijn bouwclaimovereenkomsten afgesloten met Haansberg BV, BPD, PPO en Jansen Bouw. In totaal hebben deze gezamenlijke ontwikkelende partijen een claim om circa 900 woningen te realiseren in Haansberg-Zuid en -Noord. Het resterende bouwvolume geven we uit als zelfbouwkavel (10%), aan marktpartijen en woningcorporatie stichting Alwel.

Met particuliere grondeigenaren in het gebied zijn afspraken gemaakt om bouw mogelijkheden op eigen kavels mee te nemen in het Omgevingsplan.

In de uitgiftevoorwaarden voor de grondaanbieding zal zowel in de bouwclaimaanbiedingen als in de tenders en uitgifte van zelfbouwkavels steeds het meest passende ambitieniveau van circulair en biobased bouwen worden meegenomen.

Uitgifte voor maatschappelijke doeleinden

Bij de uitgifte van gronden voor maatschappelijke voorzieningen zal steeds het maatschappelijk belang worden getoetst aan het grondbeleid. Dit kan resulteren in een openbare verkoop of verhuur of in een gemotiveerde Didampublicatie voor een één-op-één verkoop of verhuur.

Uitgifte voor commerciële doeleinden

Alle gronden met een commerciële bestemming worden verkocht via een openbare verkoopprocedure conform het grondbeleid.

6. Kwaliteit en instrumentarium openbare ruimte

In dit hoofdstuk leggen we de belangrijkste doelen en inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte vast. Dit kwaliteitsinstrumentarium bevat richtlijnen voor de openbare ruimte.



De eisen van een circulaire economie in 2050 en de uitdagingen van klimaatverandering zorgen voor een verandering in de inrichting van het openbare gebied. We zoeken innovatieve en duurzame oplossingen om een fijne leefomgeving te behouden, ook als veel producten nog niet volledig recyclebaar zijn. Als gemeente moeten we openstaan voor vernieuwing en durven experimenteren met aangepaste materialen en producten in de openbare ruimte, ook al kennen we de uitkomst niet altijd.

Eisen en richtlijnen voor het openbaar gebied in Haansberg

De ambities zoals beschreven in hoofdstuk 3 krijgen een passende vertaling in de openbare ruimte. Concreet betekent dit dat er in Haansberg zo min mogelijk verharding en zoveel mogelijk groen en waterdoorlatende verharding komt. Uiteraard moet wel rekening gehouden worden met de civieltechnische richtlijnen en wensen.

In Haansberg passen we duurzame producten toe in het openbaar gebied terwijl we soms de levensduur en het onderhoud op lange termijn nog niet kennen. Hierdoor kan de materiaalkeuze in de eerste fase van de inrichting anders zijn dan in latere fases. We leren van ervaringen en passen nieuwe, innovatieve producten toe om de hele wijk toekomstbestendig te maken. Belangrijk is dat de inrichting van het openbaar gebied comfortabel en veilig blijft voor de gebruikers. Ook moeten hulpdiensten goed hun werk kunnen doen als dat nodig is. Voorbeelden hoe we dit kunnen bereiken:

- Hergebruikt materiaal toepassen in betontegels of asfalt.
- Met diverse soorten bomen en planten hittestress beperken en wateroverlast voorkomen.
- Diverse soorten groen planten om de kans op ziekten onder de soorten kleiner te maken en de biodiversiteit te vergroten. Dat laatste zorgt voor meer dieren en insecten die hun nuttige bijdrage aan de voedselketen kunnen doen.
- Kosten op inrichting van het openbaar gebied besparen door het multifunctioneel in te richten.
 - Transportkabels van stroom aanleggen onder een fietspad
 - Onderhoudsstroken gebruiken voor een watergang als wadi/ waterberging en ook als kabel- en leidingstrook

- De elementen in het openbaar gebied - de rijbaan, het fietspad, de voetpaden, bankjes en dergelijke - voldoen te allen tijde aan een bepaald comfort zodat de inwoner of bezoeker weinig tot geen last ondervindt van veranderende producten. Het fietspad zal bijvoorbeeld met een nieuwe, innovatieve ondergrond nog steeds schoon, heel en veilig zijn, zodat de burger er comfortabel en met een goed en veilig gevoel gebruik van kan maken.

Het kwaliteitsinstrument wordt in 2025-2027 uitgewerkt en gekoppeld aan de ruimtelijke plannen.

7. Ruimtelijke ordening

Het Masterplan laat zien wat de gemeente Etten-Leur wil bereiken met de stedenbouw en de programma's voor de toekomst. Het is ook een goed voorstel voor bedrijven om te investeren in deze bijzondere plek. Toch geeft het Masterplan nog geen juridische zekerheid dat we echt kunnen beginnen met bouwen. Hiervoor moet in de volgende fase (2025-2026) het (tijdelijke) omgevingsplan voor het gebied worden aangepast.



Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Onder de Omgevingswet vormen alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Etten-Leur het tijdelijke omgevingsplan voor de hele gemeente. Tijdens de overgangsfase tot eind 2031 krijgen gemeenten de tijd om het tijdelijk deel van het omgevingsplan om te vormen tot één nieuw omgevingsplan voor de gehele gemeente. Hierin verwerkt de gemeente ook de milieuregels en de regels in gemeentelijke verordeningen die over de fysieke leefomgeving gaan.

Het Masterplan is de basis voor de juridisch-planologische procedure. Een ontwikkeling kan werkelijkheid worden dankzij een wijziging van het (tijdelijke) omgevingsplan of met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor een BOPA moeten bouwplannen volledig zijn uitgewerkt. Omdat dit niet mogelijk is voor Haansberg, is gekozen voor een wijziging omgevingsplan. Wij moeten voor Haansberg Oost nog een keuze maken tussen een wijziging omgevingsplan of een BOPA-procedure.

In deze fase wordt ook een plan-MER-beoordeling uitgevoerd. (MER staat voor milieueffectrapportage). In een plan-MER-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het plan aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Tijdens de verschillende planologische procedures worden de milieueffecten verder onderbouwd met gedetailleerde onderzoeken.

8. Financiële onderbouwning

In het financieel raamwerk staat hoe we de gebiedsontwikkeling financieel mogelijk maken. We zetten op een rij hoeveel geld er nodig is, hoe de kosten worden verdeeld en welke opbrengsten we verwachten. Dit raamwerk helpt ons om de plannen voor Haansberg op een duurzame en leefbare manier uit te voeren en het zorgt ervoor dat alle betrokken partijen goed samenwerken.



Omdat er vertrouwelijke informatie over partners en samenwerkingen in dit hoofdstuk staat, is de verdere inhoud niet openbaar. Deze gegevens zijn belangrijk om te begrijpen hoe we de financiële relaties en afspraken hebben geregeld om het project succesvol te maken.

Alle doelstellingen en ambities in het Masterplan vertalen we in een exploitatieopzet die de economische uitvoerbaarheid aantoont en financieel haalbaar is. Daarnaast kijken we of er vanuit andere overheden bijdragen te verkrijgen zijn aan de financiële positie zodat we vast kunnen houden aan onze doelstellingen.

Colofon Versie december 2024

Dit Masterplan Haansberg is gemaakt door medewerkers van de gemeente Etten-Leur in opdracht van het college van burgemeester en wethouders.

Verantwoording beeldmateriaal en tekst

De maker van het beeldmateriaal staat in elk hoofdstuk vermeld. Aan de inhoud, zowel beelden als tekst, van het Masterplan Haansberg kunnen geen rechten worden ontleend. Het Masterplan vormt een koersdocument en wordt als basis gebruikt voor het maken van een (ontwerp-)besluit tot wijziging van het Omgevingsplan voor Haansberg. Van de inhoud - en dus ook van de gemaakte keuzes - uit dit Masterplan kan het gemeentebestuur nog gemotiveerd afwijken. Bij de vaststelling van het Omgevingsplan worden beleidskeuzes vastgelegd. Dit gebeurt via een officiële procedure en begint met een ontwerpbesluit. Als dit zich voordoet, maken wij dit bekend in ons digitaal Gemeenteblad. Hierop mag iedereen vervolgens binnen een bepaalde termijn reageren. Die reacties kunnen, naast andere relevante ontwikkelingen, aanleiding zijn om het plan aan te passen. Daarna neemt de gemeenteraad een definitief besluit. In dit laatste besluit staan de definitieve keuzes die gemaakt zijn. Het definitieve besluit is juridisch bindend voor burgers en bedrijven. Houd daarom ons (digitaal) Gemeenteblad in de gaten. U kunt zich hierop gratis abonneren via www.overheid.nl