

 3 DECEMBER 2024

# Inloopbijeenkomst Haansberg-Oost

Haansberg 



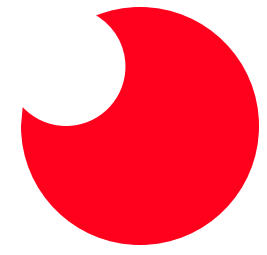
Welkom



In samenwerking met:







**✓ Woningbouw Haansberg-Oost**

**✓ Verkeer op orde!**

**✓ Tijdelijk kindcentrum**





# Dronebeelden



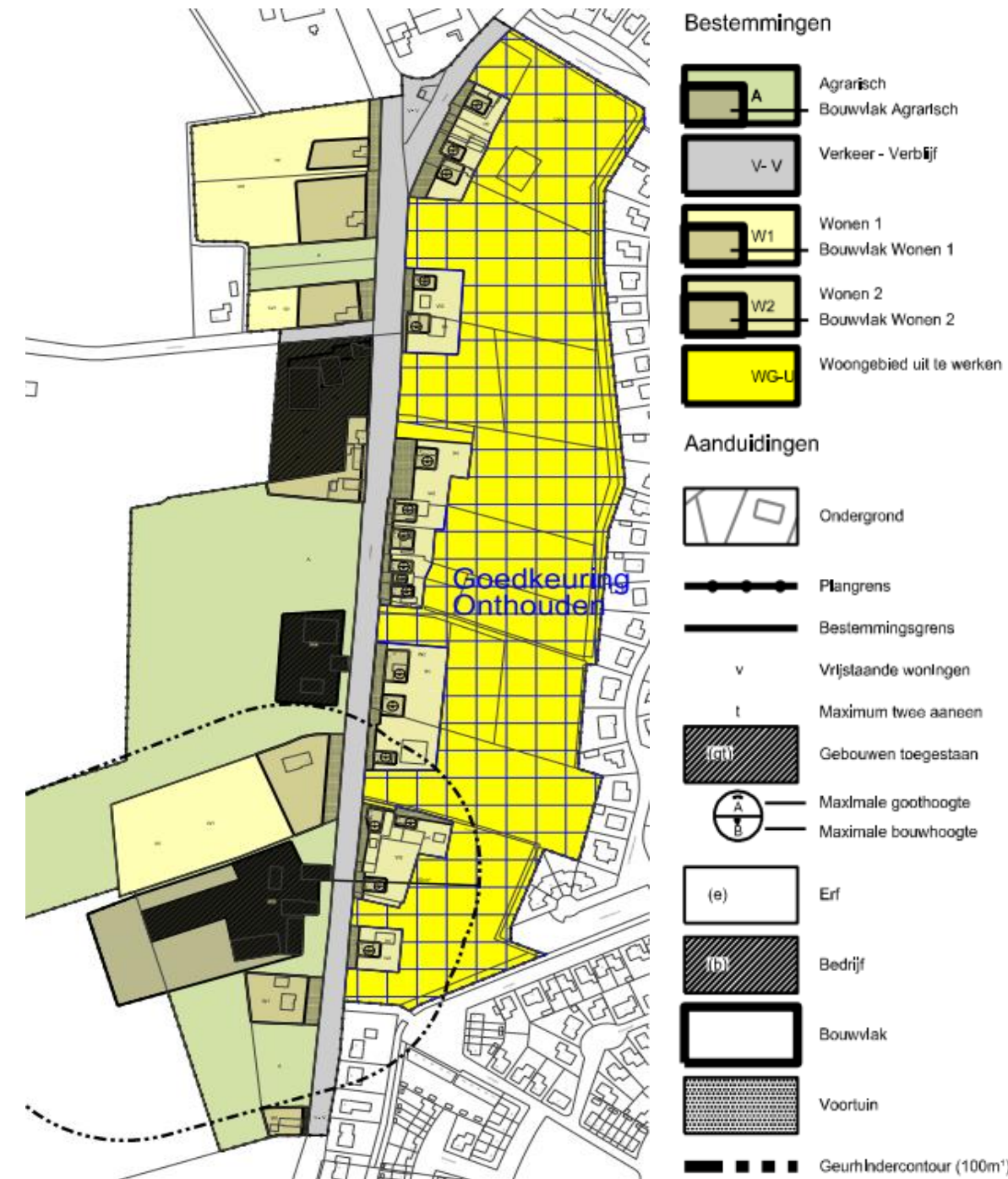


# RUIMTELIJKE PROCEDURES EN BESLUITVORMING

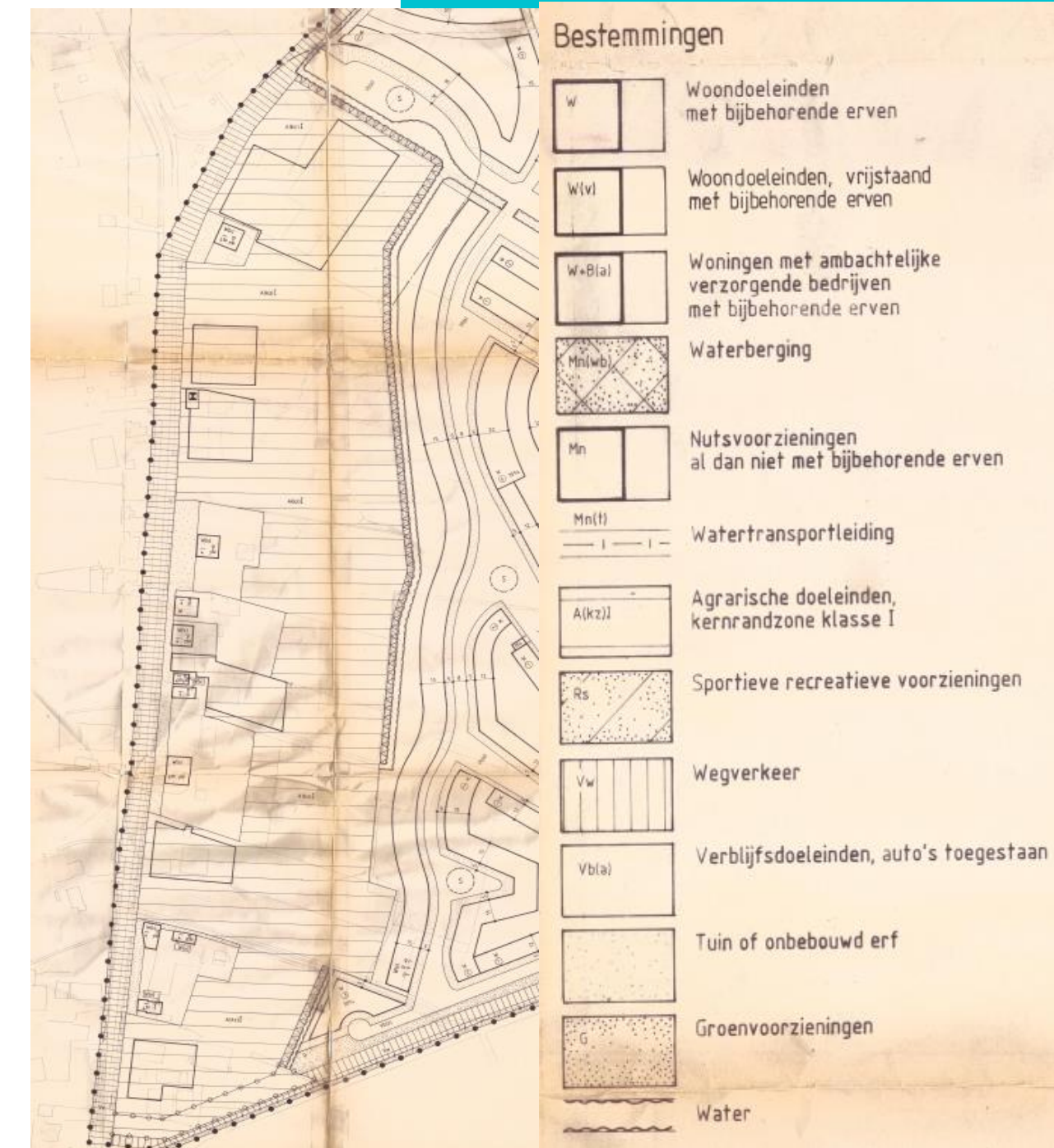
verkaveling april 2008



planologische situatie 2009



geldend 2024





# Ruimtelijke procedures en besluitvorming

## VRAGEN EN ANTWOORDEN

### Welke procedures gaan er komen?

Nadat de kaders zijn vastgesteld volgen er meerdere procedures. Onder andere over de aanleg van de tijdelijke (bouw)straat, over de verkeersmaatregelen, over de bouw van de woningen en over het kindcentrum. Er zijn twee verschillende procedures die we gaan volgen. Deze zijn hiernaast afgebeeld (A en B). Alle plannen worden volgens de reguliere procedures ter inzage gelegd.

### Wat zijn de kaders die we willen voorleggen? Welk besluit wordt er genomen?

#### Getalsmatig

Maximaal 150 woningen:

- Circa 45% duur, minimaal 35% betaalbaar (middeldure huur/koop en goedkope koop), minimaal 20% sociaal.

#### Ruimtelijk (Overzicht plangebied zie bijlage 1)

- De leidraad van Het Nieuwe Normaal hanteren als basis voor een circulaire ontwikkeling van het plangebied.
- Maximale bouwhoogte: duur - 2 bouwlagen plus een kap, betaalbaar – 2 bouwlagen waarvan de 2e eventueel met kap), sociale huur – 1 bouwlaag plus een kap.
- 4 ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer op de straat Haansberg.
- Parkeren in hubs bij de entrees.
- Parkeren binnen het plangebied met een parkeernorm van 1.2 parkeerplaats per woning.
- Openbaar gebied met een minimum breedte van 15 meter tussen Haansberg Oost en de woningen aan de Schimmelpennincklaan waarvan 10 meter ingevuld met groen en blauw.
- Voldaan moet worden aan de uitgangspunten zoals genoemd in de Hemelwaterverordening Etten-Leur.
- Warmtevraag van woningen zo laag mogelijk (geïnspireerd op 'passief bouwen').
- Warmtevoorziening via bodemgekoppelde warmtepompen.
- Warmtevoorziening mogelijk in schaalbare, (klein-) collectieve systemen.
- Verkeerskundig op orde voordat we eerste bewoner in Haansberg-oost verwelkomen en het kindcentrum openen
- door het nemen van maatregelenpakket 1 en 2 (zie verkeer op orde).

#### Integraal kindcentrum

De locatie entree Haansberg aan te wijzen voor het tijdelijk kindcentrum op basis van;

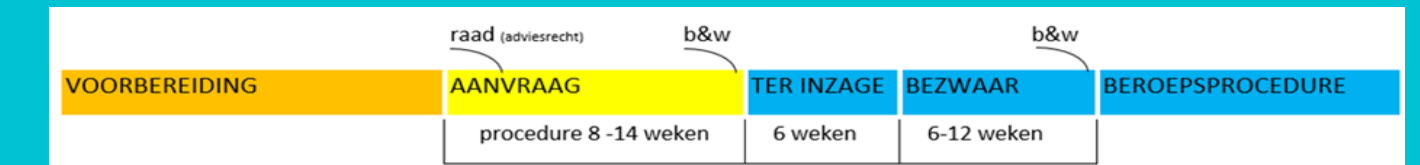
- 8 tot 12 lokalen.
- Tijdelijk totdat het permanent kindcentrum in Haansberg klaar is.
- Tot 1 laag.
- Stedebouwkundig ingepast in overleg met omwonende.

#### Overige aandachtspunten

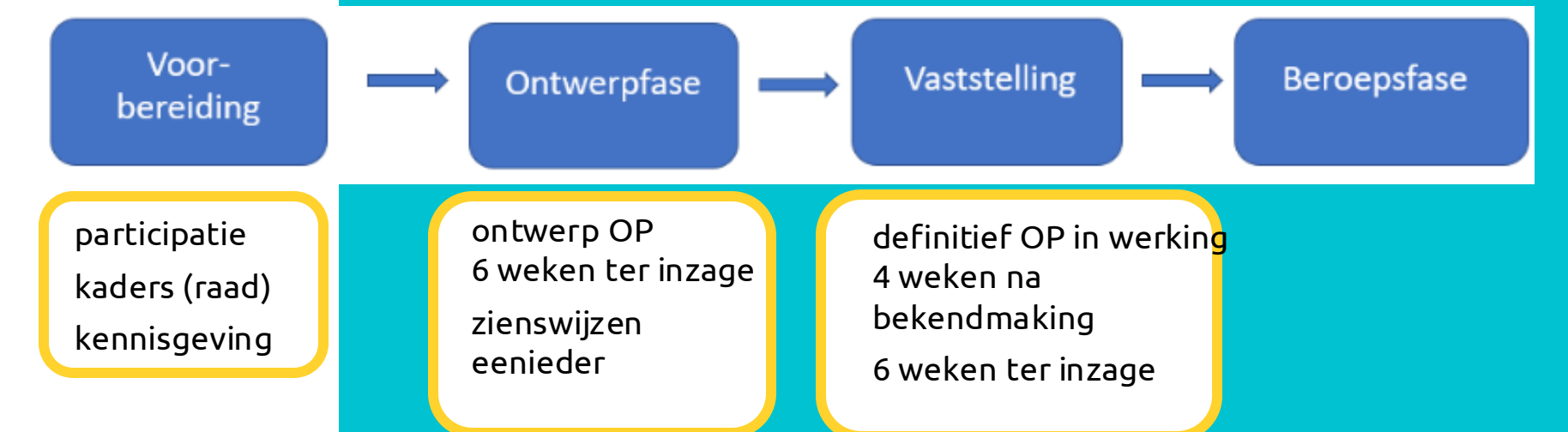
Deze woningbouwlocatie gaat onderdeel uit maken van het bestaand stedelijk weefsel.

Belangrijk is dat de parkeervraagstukken en de verkeersafwikkeling in samenhang met de omgeving worden gezien.

### A: Buitenplanse omgevingsplancapaciteit (bopa)



### B: Wijziging omgevingsplan (OP)



Heeft u een vraag,  
wilt u iets opmerken?  
Laat het ons weten!



## VRAGEN EN ANTWOORDEN

### Hoe verloopt het proces?

Voor dit project volgen we een startnotitie. Een startnotitie is een plan van aanpak over hoe we inwoners en andere partners willen betrekken bij een plan. De stappen op hoofdlijnen;

#### ✓ **Eerst in gesprek met direct omwonende, belanghebbende**

Op basis van twee bewonersavonden zijn we in gesprek gegaan met de omgeving. We hebben met elkaar kennisgemaakt en de omwonenden zijn geïnformeerd over het voornemen om de wijk voor woningbouw te gaan ontwikkelen. Op de avond hebben we bewoners gevraagd waar we volgens hen rekening mee moesten houden. We hebben dit op de tweede avond teruggekoppeld.

#### ✓ **Verkeerskundig op orde in en rondom Haansberg, omgevingstafels**

We vinden het belangrijk om de situatie rondom Haansberg eerst, vooruitlopend op de daadwerkelijke bouwplannen, verkeerskundig op orde te brengen, ook ondergronds. Met de betrokkenen die zich voor deze omgevingstafel hebben aangemeld zijn we eerder dit jaar in gesprek gegaan.

#### ✓ **Inloopbijeenkomst over het ontwerp en de ruimtelijke kaders**

**Vandaag op 3 december** organiseren we een inloopbijeenkomst voor alle belangstellenden. We informeren u over de ideeën om te komen tot ca. 125-150 woningen, een tijdelijk kindcentrum, de verkeersmaatregelen rondom Haansberg die nodig zijn, de planning en de procedures.

#### ❑ **Kaderstelling in de gemeenteraad januari 2025**

Begin 2025 willen we de gemeenteraad vragen om de kaders voor deze ontwikkeling vast te stellen. Op 6 januari informeren we de Raad hierover. Op 20 januari gaat de gemeenteraad erover in debat. Wilt u daar meer over weten? Kijk dan op [www.ettenleur.bestuurlijkeinformatie.nl](http://www.ettenleur.bestuurlijkeinformatie.nl).

#### ❑ **Planologische procedures 2025-2026**

Zodra de gemeenteraad akkoord is met de kaders wordt het plan verder uitgewerkt. De gemeente werkt verder aan de plannen voor de openbare ruimte en de verkeersmaatregelen. De ontwikkelaars gaan aan de slag met de woningen. Er volgen dan meerdere ruimtelijke procedure om de bouw in vergunning mogelijk te maken. De plannen worden volgens de reguliere procedures ter inzage gelegd.

#### ❑ **Bouwen v.a. 2026**

Zodra de vergunningen zijn verleend worden de werkzaamheden uitgevoerd.



#### Ontwikkeling deelgebied 1 woningbouwlocatie Haansberg-Oost

Datum: 23 mei 2024

**Aanleiding en introductie in het onderwerp**  
In Etten-Leur is, zoals in het hele land, een tekort aan – vooral betaalbare – huur- en koopwoningen. Er zijn veel inwoners op zoek naar een woning maar daar zijn vooral voor sociale huurwoningen steeds langere wachttijden voor. Daarom heeft de gemeenteraad de opdracht gegeven om in 2024 circa 100 zogeheten sociale flex-huurwoningen en vanaf 2026 circa 1.400 reguliere woningen te realiseren in Haansberg. Met het realiseren van deelgebied 1 (zie bijlage 1 voor duiding van de locatie) willen we inspelen op de urgentie en de opdracht van de raad. Deelgebied 1 zien we als onderdeel van de totale gebiedsontwikkeling Haansberg. Tijdens het Haansberg Event van 16 januari jl. Hebben vanuit dat perspectief een aantal omwonenden al vragen gesteld over deze ontwikkeling. Omwonenden zijn erop gewezen dat we doel hebben om nog voor de zomer 2024 de dialoog op te starten.

Deze startnotitie gaat uit van het realiseren van deelgebied 1 met 125 tot 150 woningen en mogelijk een tijdelijke school. Vanwege de omvang van de woningbouw in Haansberg en de te beperkte capaciteit op de nabijgelegen basisscholen is er behoefte aan een nieuwe basisschool. Omdat de wijk Haansberg gefaseerd wordt ontwikkeld is er een behoefte om eerst een tijdelijke school nabij de eerste deelgebieden te realiseren gelijktijdig met de oplevering van de eerste woningen. De beoogde opleverdatum van de eerste woningen in deelgebied 1 is eind 2026.

**Doel van de participatie**  
De gemeente is als eigenaar van de grond initiatiefnemer. De gemeente zorgt dan ook voor de omgevingsdialoog met de omgeving en de direct belanghebbenden. In samenwerking met het schoolbestuur en de beoogde partners zoals de ontwikkelaars/bouwers als BPD en Haansberg BV en woningbouwvereniging Abweel. Het doel van deze dialoog is om duidelijkheid te geven over de plannen en de gevolgen voor de directe omgeving. En hoe daarbij het gebied wordt ingericht, zoals ruimte voor parkeren en de verkeersafwikkeling. Het gaat hier om het participatieniveau: mening vragen en meedenken in het ontwerp. In de dialoog kunnen alle betrokken partijen inbreng hebben over de ideeën die ze hebben in het plangebied.

#### Uitgangspunten

- Een robuuste groenblauwe buffer ten oosten van het plangebied. Zoals is overeengekomen met de omwonende in de dialoogfase/planvorming uit 2007-2008 (zie bijlage 2)
- Een verkeersveilige ontsluiting richting de rotonde Kattestraat (door de nog te ontwikkelen wijk Haansberg)
- Een woningbouwprogramma met grondgebonden woningen uitgangspunt bouwhoogte van de woningen tot en met maximaal 3 lagen. Het is onderdeel van de nieuwe wijk waar uiteindelijk in lijn met regionale afspraken een differentiatie van 30% sociale huur, 40% betaalbare middeldure huur- en koop en 30% duurdere woningen van toepassing is
- Een tijdelijke school in 2027 om te voorzien in de behoefte aan basisonderwijs tot het moment dat de permanente school klaar is, met als uitgangspunten:

1



De startnotitie leest u op onze website

[www.haansbergettenleur.nl](http://www.haansbergettenleur.nl)

Haansberg



## VRAGEN EN ANTWOORDEN

### **Kunnen we vooraf informatie krijgen? Stukken online publiceren?**

We publiceren op onze website en via onze nieuwsbrief doorlopend informatie over het project Haansberg. De presentaties met het ontwerp en het verslag van de avond publiceren we na de bewonersavonden.

### **Kan ik de nieuwsbrief ontvangen?**

Jazeker! Stuur een e-mail naar [haansberg@etten-Leur.nl](mailto:haansberg@etten-Leur.nl) of schrijf u in via de website [www.haansbergettenleur.nl](http://www.haansbergettenleur.nl). De nieuwsbrief komt grofweg 8 tot 10x per jaar uit, zo blijft u op de hoogte van de ontwikkelingen.

### **Ik wil graag meepraten over verkeer in en rondom Haansberg kan dat?**

Ja, u kunt zich aanmelden voor deze omgevingstafel door een e-mail te sturen naar [haansberg@etten-Leur.nl](mailto:haansberg@etten-Leur.nl).

### **Ik heb geen reactie ontvangen op mijn eerdere vraag**

Kunt u uw vraag nogmaals sturen, dit keer naar [haansberg@etten-Leur.nl](mailto:haansberg@etten-Leur.nl).

### **Hoe zit het met eventuele planschade?**

Planschade of nadeelcompensatie ontstaat als een huis of stuk grond minder waard wordt door een wijziging van het omgevingsplan. U kunt een schadevergoeding aanvragen bij uw gemeente zodra een besluit onherroepelijk is. Of u recht heeft op nadeelcompensatie is afhankelijk van uw situatie.

### **Er is ruimte op het bedrijventerrein? Waarom niet daar woningbouw?**

In de omgevingsvisie van Etten-Leur hebben we met onze inwoners keuzes gemaakt in waar we woningbouw willen ontwikkelen. De gemeenteraad heeft het besluit genomen om het gebied Haansberg voor woningbouw aan te wijzen. Permanente woningbouw op het industrie/bedrijventerrein is overigens ook niet toegestaan en wenselijk vanwege onder andere overlast/hinder en voor de doorgroei van het bedrijventerrein.

### **Hoe zit het met de rest van Haansberg?**

We zijn in 2023 gestart met de dialoog om te komen tot een visie en uiteindelijk een Masterplan (Stedenbouwkundige opzet) voor het hele gebied Haansberg. Het plan wordt eind dit jaar gepubliceerd op onze website en op 6 en 20 januari neemt de gemeenteraad een besluit over de stedenbouwkundige opzet.



Blijf op de hoogte en  
schrijf u in voor de  
niewsbrief via:  
[www.haansbergettenleur.nl](http://www.haansbergettenleur.nl)





WAT VINDT U VAN ONZE PLANNEN



Haansberg 



# VERKEER OP ORDE

## Meepraten en meedoen

- Omgevingstafels 'Verkeerskundig op orde'
- Projectpagina met alle informatie op de website.

## Uitgevoerde maatregelen 2023-2024

- Aanleg rotonde Kattestraat
- Aanleg Floralaan
- Bouw en woonrijp Veldbloemenhof



Haansberg  
Een Leef

Home Over Haansberg **Het project** Tijdspad Nieuws Meedenken en -doen Contact

## Het project

De ontwikkeling van de wijk Haansberg bestaat uit verschillende projectonderdelen met start en uitvoering over verschillende jaren. Op deze pagina vind je meer over de projectonderdelen die op dit moment actief zijn. Denk hierbij aan vergunningen die aangevraagd worden of zijn verleend, verslagen van bijeenkomsten en meer over participatiemogelijkheden en daarbij behorende plannings.

### Projectonderdelen in Haansberg

**Deelgebied 1: Haansberg-Oost**  
Er komt een nieuwe woonwijk in Haansberg. Het eerste deel van de nieuwe wijk is Haansberg-Oost.

[Bekijk documenten](#)

**Woonbuurt Veldbloemenhof en rotonde Kattestraat-Hoevenseweg**  
Eerste (tijdelijke) woonbuurt in Haansberg.

[Bekijk documenten](#)

**Het Masterplan**  
Van visie naar duidelijke kaders

[Bekijk documenten](#)

**Verkeerskundig en infrastructureel op orde brengen**  
Voordat we de eerste bewoners verwelkomen willen we het verkeerskundig en infrastructureel rondom Haansberg op orde hebben gebracht.

[Bekijk documenten](#)



# Verkeer op orde

## MAATREGELLEN VERKEER & INFRA 2025-2027

### Maatregelenpakket 1

- Aanleg tijdelijke bouwstraat\*
- Bouwrijp maken Haansberg Oost\*
- Aanbrengen knip

### Maatregelenpakket 2\*

- Aanpassen Hoevenseweg
- Aanleg nieuwe rotonde Oude Grind
- Aanpassen rotonde Concordialaan
- Aanpassen straten Oude Grind en Haansberg

*\*Inclusief werkzaamheden nutspartijen.*

*Het vervangen en nieuwe aanleg van de ondergrondse kabels en leidingen.*

### Hoe werken we de plannen uit?

De werkzaamheden worden in 2025 verder uitgewerkt.

We bespreken de plannen op de **omgevingstafel verkeer op orde**.

Vergunningen worden via de reguliere procedures aangevraagd en ter inzage gelegd.



Let op!  
**ONDER VOORBEHOUD VAN COLLEGE EN  
RAADSBSLUITVORMING!**



## VRAGEN EN ANTWOORDEN

### Wat is een “knip”?

Een verkeersmaatregel die wordt aangebracht in de straat om doorgaand verkeer van één of meer vervoerswijze te blokkeren.

### Waarom kiezen we voor deze plek?

Net ten zuiden van beoogde interne ontsluitingsweg. Verkeer in en uit Haansberg-Oost gaat via de nieuwe woonwijk richting de rotonde Kattestraat. Hiermee wordt de straat Haansberg rustig en kunnen we de prioriteit geven aan de voetgangers en fietsers. We ontmoedigen sluijperverkeer.

### Wat voor effect het deze knip op omliggende wegen?

Gemotoriseerd verspreidt zich via de nog te ontwikkelen wijk Haansberg en straat Sander. Directe routes voor voetgangers en fietsers.

### Welke alternatieven zijn er onderzocht?

Er zijn in totaal 4 verschillende varianten onderzocht. U kunt de notitie inzien op onze website [www.Haansbergetten-leur.nl](http://www.Haansbergetten-leur.nl)



Mogelijke inrichting straat Haansberg (voor en na)



Wilt u meepraten?  
Kom naar onze  
omgevingstafels!



## VRAGEN EN ANTWOORDEN

### Komt er een tijdelijke bouwstraat? Zo ja hoe komt deze te liggen?

Ja, er komt een tijdelijke bouwstraat voor bouwverkeer. De exacte ligging en route bouwverkeer is nog niet bekend. Het voornemen is om het bouwverkeer zoveel mogelijk door het nog te ontwikkelen gebied Haansberg te laten verlopen.

### Hoe gaan we om met bouwoverlast?

Veiligheid staat op 1. We proberen hinder en overlast voor de omwonende/gebruikers te voorkomen en te beperken. Met de aannemers, en bouwende partijen worden daar nog nadere afspraken voor gemaakt. Ervaart u toch overlast, meld het!

### Maken we gebruik van de bouw app?

Nee, wij werken in deze fase niet met een bouwapp.

### Wanneer starten de werkzaamheden?

De verwachting is dat vanaf Q3/Q4 2025 de eerst werkzaamheden gaan starten.

### Worden we nog geïnformeerd over de werkzaamheden in de buurt?

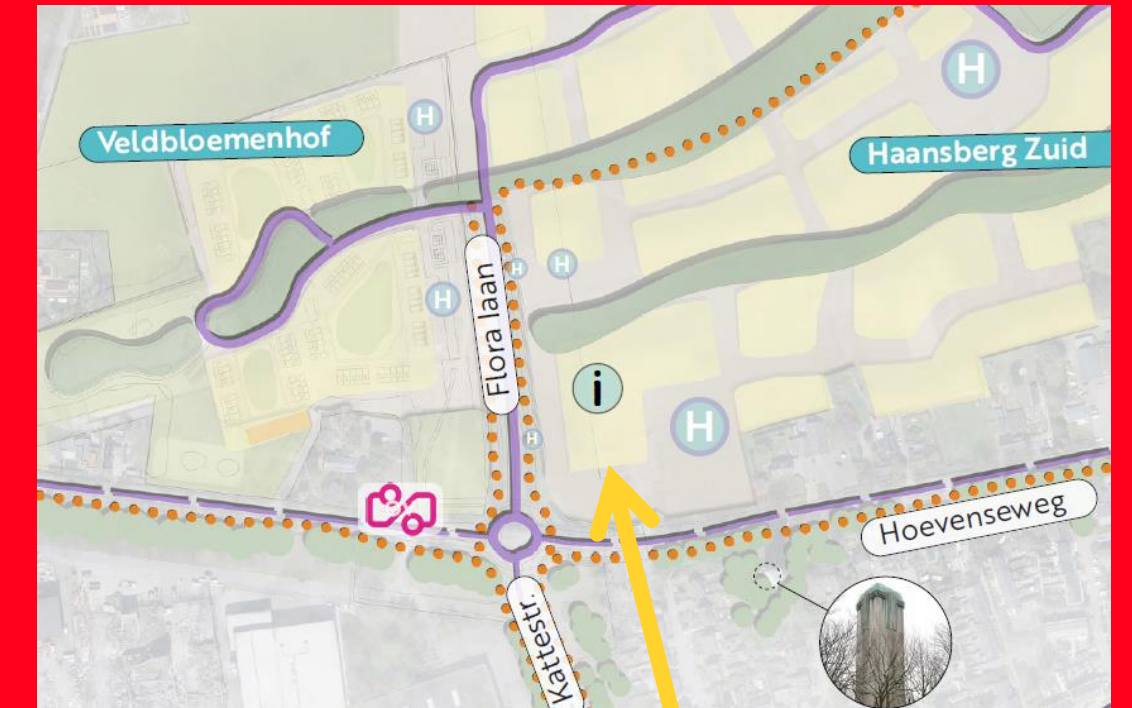
Ja, voor de start van de werkzaamheden zullen de direct aanwonenden en of belanghebbenden middels een bewonersbrief worden geïnformeerd. De werkzaamheden zullen ook op de website van de gemeente en op de website [www.haansbergettenleur.nl](http://www.haansbergettenleur.nl) worden aangekondigd.

### Wilt u meepraten? Heeft u ideeën over verkeer

Dat kan! We organiseren regelmatig omgevinstafels over verkeerskundig op orde in en rondom Haansberg? Stuur een e-mail naar [Haansberg@etten-leur.nl](mailto:Haansberg@etten-leur.nl)

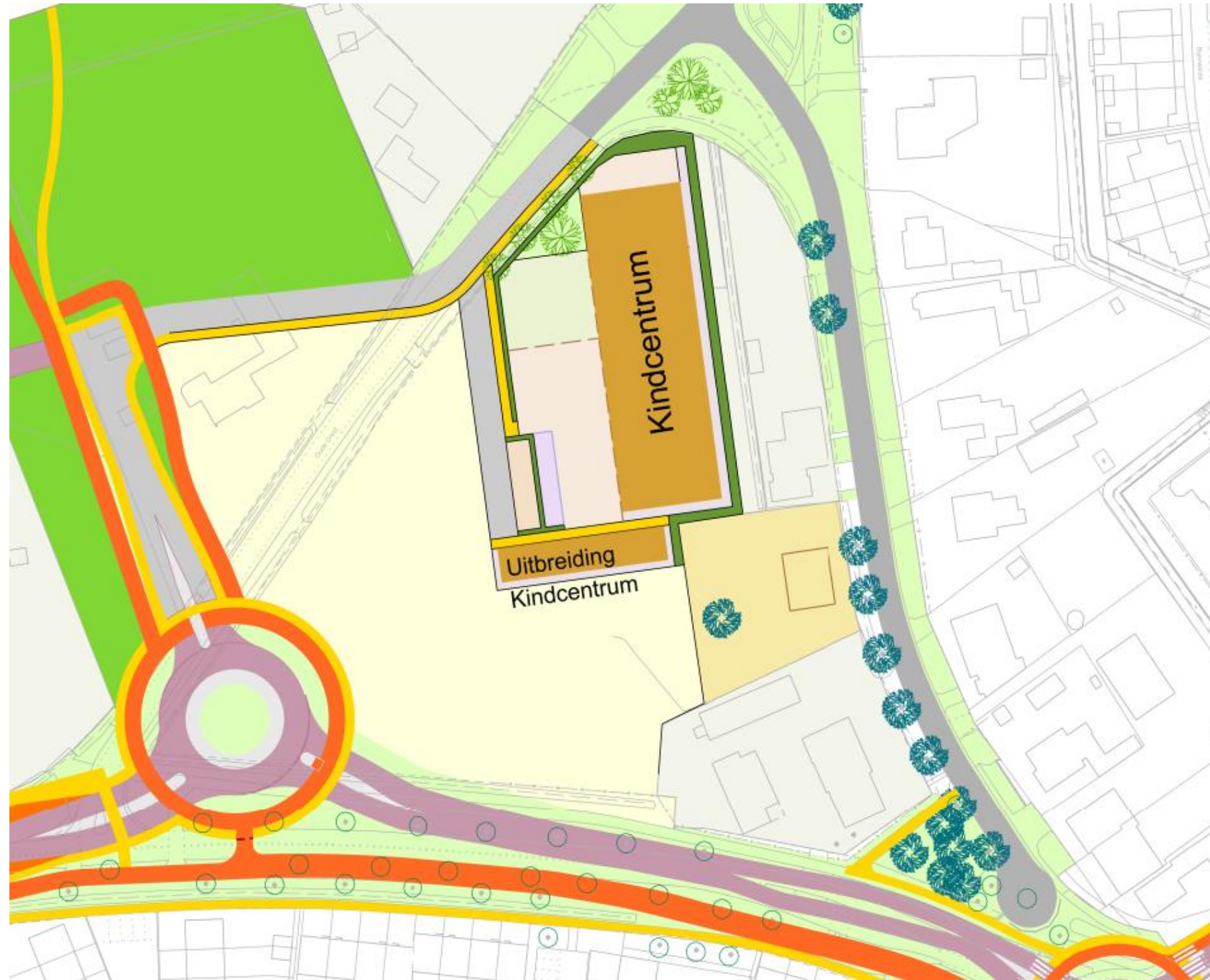
### Wilt u op de hoogte blijven?

Meld u zich dan aan voor de nieuwsbrief door een e-mail te sturen naar [Haansberg@etten-leur.nl](mailto:Haansberg@etten-leur.nl)



In 2025 openen we in het gebied een informatiepunt Haansberg!





## Tijdelijke locatie kindcentrum

### Geen kind de wijk uit!

- Samen werken, leren en leven
- Zorg voor elkaar en de wereld om ons heen

### Onderwijs en kinderopvang dichtbij

- Gelijke kansen voor iedereen
- Inclusief openbaar onderwijs en opvang
- Doorgaande leer- en ontwikkelijn

### Groene beleefwereld

- Bewegend leren
- Natuurlijk (interactief) spelen
- Buitengym met speelzaal

### Uitgangspunten

- Laagbouw met duurzaam materiaal
- Tijdelijk tot de permanente school klaar is
- Voorrang voor voetganger en fietsverkeer



## VRAGEN EN ANTWOORDEN

### Is een (tijdelijke locatie voor het) kindcentrum nodig?

Ja, omliggende scholen kunnen de toestroom leerlingen niet opvangen. We gaan uit van een tijdelijke locatie van minimaal 5 jaar. Het aantal woningen dat bijgebouwd wordt, geeft een leerlingaantal wat omliggende scholen ook niet kunnen opvangen. Uitbreiding is voor deze scholen niet aan de orde, de nieuwe permanente school zal hier in toekomst in voorzien.

Onze visie 'geen kind de wijk uit' maakt dat zodra de woningen Haansberg-Oost opgeleverd worden, een onderwijsvoorziening nodig is. Dit geeft ook bestaansrecht (vulling groepen) aan de permanente school die in de wijk voorzien is.

### Waarom niet in Haansberg-Oost?

Op basis van nieuwe berekeningen over het te verwachte aantal leerlingen is de omvang van de tijdelijke locatie groter geworden. Daardoor past deze niet goed in Haansberg-oost.

In verband met de overlast van bouwverkeer en - routes is gekozen voor een locatie aan de rand van de wijk. Maar wel nabij deelgebied Haansberg – Oost. Deze locatie geeft een betere veiligheid en minder overlast voor de te bouwen woningen. Ook geeft de tijdelijk locatie het minste hinder voor uit te geven gronden gedurende de bouwtijd van de nieuwe wijk.

### Waarom kindcentrum niet meteen op de permanente plek?

Op de permanente locatie zijn de voorzieningen nog niet toereikend. Niet voor de realisatie van een tijdelijke voorziening en ook niet voor de bouw van het permanente kindcentrum. Daarnaast is de verkeersveiligheid niet te waarborgen in de in aanbouw zijnde wijk.

### Wat komt er nadat het tijdelijk kindcentrum weggaat?

De locatie wordt dan her-ontwikkeld met functies en voorzieningen die daar, zoals opgenomen in het Masterplan, kunnen landen.

### Hoe zit het met overlast?

Het is niet geheel te voorkomen dat er bouwwerkzaamheden in en om de locatie van het kindcentrum plaatsvinden. In de werkzaamheden staat veiligheid op 1 en streven we ernaar om overlast en hinder te beperken.





# Stedenbouwkundige opzet

## VRAGEN EN ANTWOORDEN

### Welke bouwhoogte houden we aan?

We gaan uit van de volgende bouwlagen

- Duurdere woningen zijn maximaal 2 lagen plat of 2 lagen met een kap.
- Middelduur 2 lagen in totaal. 1 laag met kap of 2 lagen met een plat dak.
- Sociale huur, is 1 laag met kap of 1 laag zonder kap.

### Hoe hoog is een bouwlaag?

Een laag is circa 3.2 meter. Twee lagen met een kap is circa 11 meter.  
Exclusief technische constructies op het dak.

### Waarom is er gekozen voor deze opzet (oostwest verkavelen)

Dit sluit aan bij de verkaveling die in 2008 is opgesteld. Dit biedt ook de beste kansen om in te spelen op het principe van bodem- en water sturend. Daarnaast borgen we hierdoor de privacy van de bestaande bewoners.

### Waarom deze verdeling met de duurdere woningen aan de noordzijde?

Er is gekozen voor een samenhangende opbouw. Het is dan logisch om te kiezen voor goedkopere en dus ook lagere en kleinere woningen aan de zuidzijde en grotere duurdere woningen aan de noordzijde.

### Waarom komen er zoveel meer woningen dan in 2008?

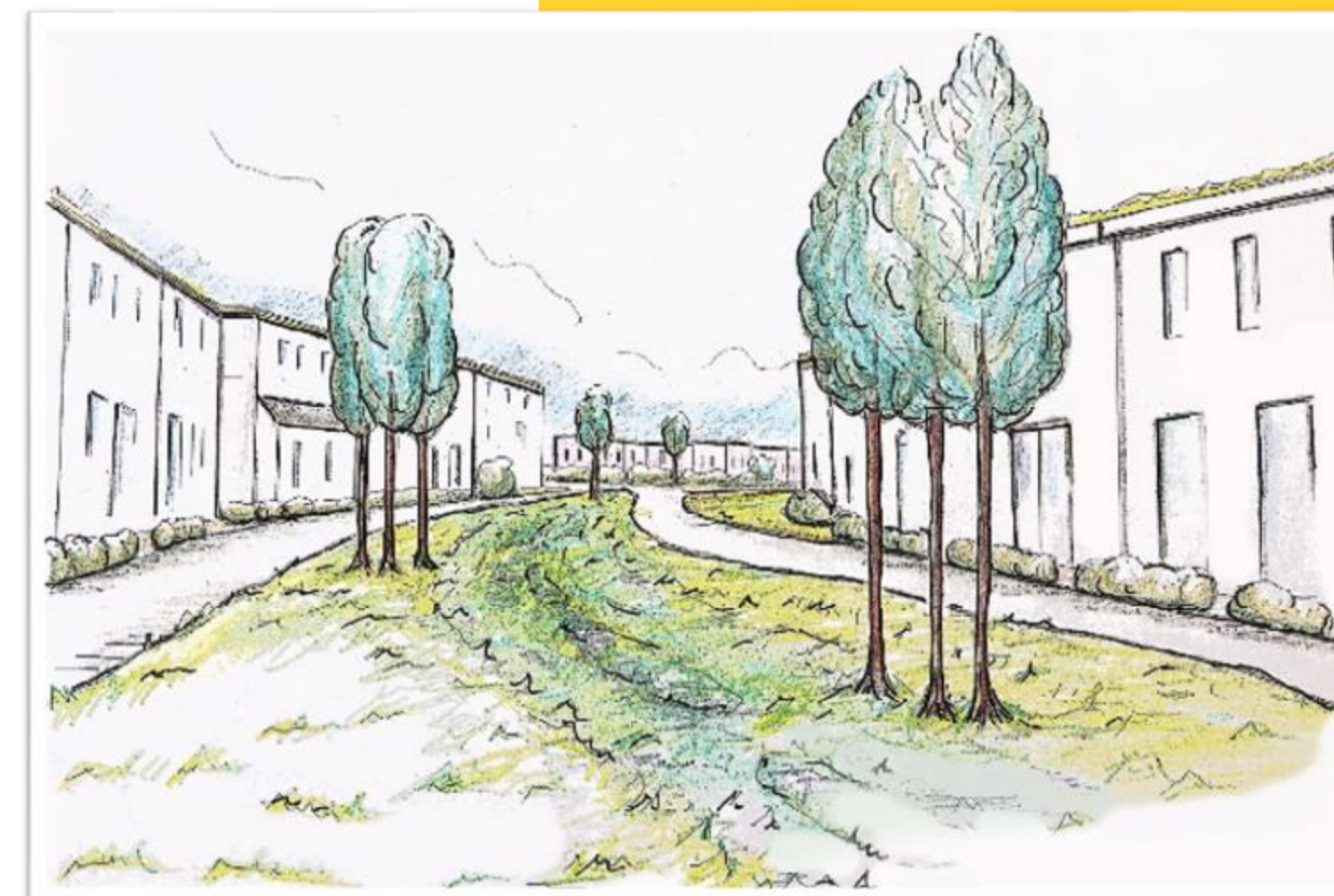
De woningbouwbehoefte is groot en die proberen we op alle locaties waar het kan in te vullen. In regionaal verband is met de provincie afgesproken dat we streven naar een gemixt programma van sociaal tot duur. Om dat financieel mogelijk te maken op deze locatie waar in 2008 ruim 80 woningen waren voorzien op kavels van ruim 700 m<sup>2</sup> moeten we gaan verdichten.

### Komen er ook patiowoningen?

In de voorlopige verkavelingsopzet is de mogelijkheid opgenomen om patio's te realiseren.

### Voor wie zijn de woningen?

We bouwen standaard voor eigen inwoners en zeker voor starters. Zoals vastgelegd in de recent vastgesteld Woonzorgvisie herijken we gelet op actualiteiten in wet- en regelgeving de huidige verordening. Inzet is om regels te blijven stellen om starters goede kansen te bieden op een betaalbare huur- of koopwoning.





# Concept Stedenbouwkundige opzet Haansberg



Parkzone met gestapelde bouw



Groenblauwe woonstraten



Voetganger en fietser op 1



Stedenbouwkundige opzet Haansberg