

Haansberg: Van Masterplan naar wonen

Etten-Leur maken we samen!

1



MASTERPLAN

Het in december 2025 door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan, beschrijft de ambities van de thema's Gewoon Groen, Nieuwe Wonen & Werken, Verplaatsen & Verblijven en Samen Leven. Dit is de basis voor een aantrekkelijke, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving.

2



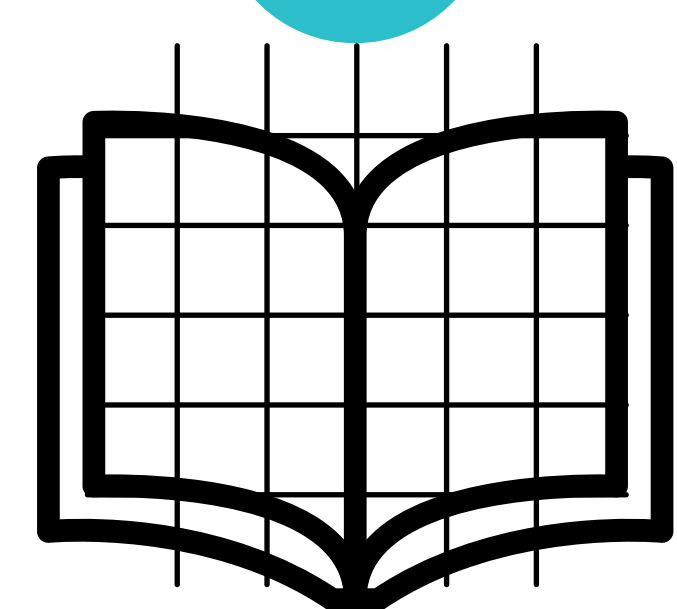
ONDERZOEK

Voor Haansberg zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd: van bodem tot ecologie en van geluid tot stikstof.

Een selectie:

- archeologie
- bodem
- ecologie
- kabels en leidingen
- milieu: geluid/geur/gevaar
- niet gesprongen explosieven
- stikstof
- verkeer en parkeren
- landschappelijke inpassing
- wegverkeerslawaa

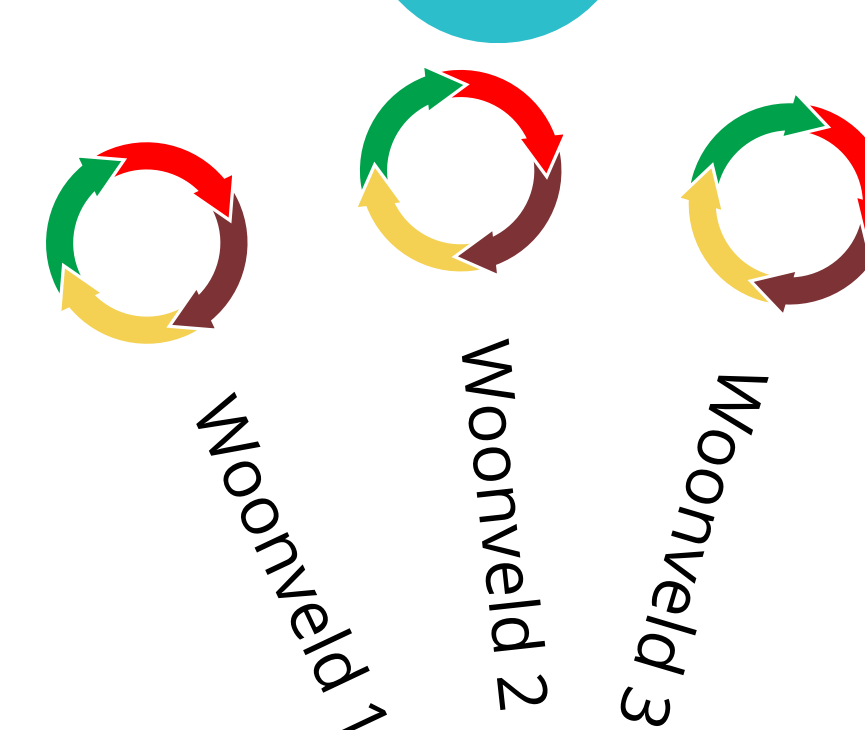
3



STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK

Het stedenbouwkundig raamwerk geeft de hoofdlijnen voor de inrichting van Haansberg. Het bepaalt de kaders voor onder andere bebouwing, groen, openbare ruimte en verkeer, zonder alles al in detail vast te leggen.

4



DEELPLANNEN

Het gebied bestaat uit verschillende woonvelden, die gefaseerd worden uitgewerkt in deelplannen. Voor elk deelplan wordt in het bouwteam, waarin ook de ontwikkelaar participeert, gezamenlijk de bouwstenen voor de ontwikkeling opgesteld. Op basis van deze bouwstenen werkt de ontwikkelaar een eigen verkavelingsplan en woningontwerp uit.

5



OMGEVINGSPLAN

De plannen worden juridisch en ruimtelijk vastgelegd. We doorlopen de benodigde procedures tot aan het vastgestelde omgevingsplan

6



VERGUNNINGEN & VOORBEREIDINGEN

We vragen de benodigde vergunningen aan en bereiden de bouw voor. Zo kan de uitvoering straks van start.

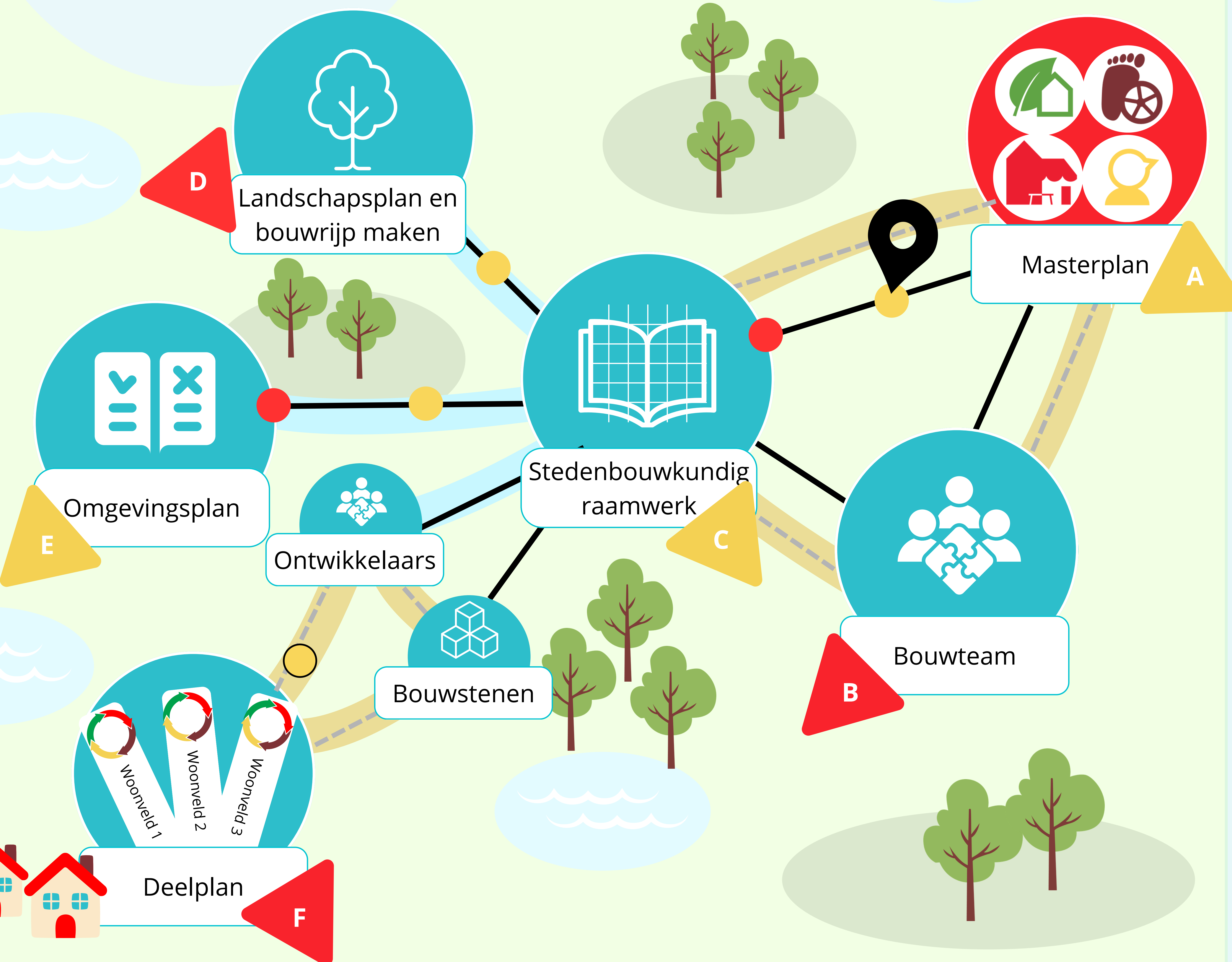
7



BOUW & VERKOOP VAN WONINGEN

De bouw gaat van start en de woningen gaan in verkoop. Haansberg wordt stap voor stap werkelijkheid.

Proces van Masterplan naar wonen



Informeren, meedenken en/ of meepraten betrokkenen Bijv. Haansbergdag en omgevingstafels

Raadsbesluit

Thema's bewegen mee met nieuwe innovaties en ontwikkelingen.

MASTERPLAN

Het in december 2025 door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan, beschrijft de ambities van de thema's Gewoon Groen, Nieuwe Wonen & Werken, Verplaatsen & Verblijven en Samen Leven. Dit is de basis voor een aantrekkelijke, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving.

BOUWTEAM

Het bouwteam bestaat uit de gemeente, de ontwikkelaars en de woningcorporatie. De gemeente stelt de kaders vast waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt. De ontwikkelaars en woningcorporatie participeren vanaf de start van het proces in het bouwteam, zodat hun kennis en expertise vroegtijdig wordt betrokken en de financiële en technische haalbaarheid optimaal kan worden meegewogen.

STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK

Het stedenbouwkundig raamwerk geeft de hoofdlijnen voor de inrichting van Haansberg. Het bepaalt de kaders voor onder andere bebouwing, groen, openbare ruimte en verkeer, zonder alles al in detail vast te leggen.

LANDSCHAPSPLAN EN AANLEG BOUWRIJP

Het landschapsplan werkt de inrichting van groen, water en openbare ruimte verder uit. Daarna wordt het gebied klaargemaakt voor de bouw, met onder andere wegen, riolering, kabels en leidingen.

OMGEVINGSPLAN

In het omgevingsplan legt de gemeente de regels voor de inrichting en het gebruik van het gebied vast. Bijvoorbeeld waar woningen, bedrijven, groen en voorzieningen mogen komen en aan welke regels ontwikkelingen moeten voldoen.

DEELPLAN

Het gebied bestaat uit verschillende woonvelden, die gefaseerd worden uitgewerkt in deelplannen. Voor elk deelplan wordt in het bouwteam, waarin ook de ontwikkelaar participeert, gezamenlijk de bouwstenen voor de ontwikkeling opgesteld. Op basis van deze bouwstenen werkt de ontwikkelaar een eigen verkavelingsplan en woningontwerp uit.

Stedenbouwkundig raamwerk

Wat is het?

Het stedenbouwkundig raamwerk vertaalt de ambities uit het Masterplan en geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van Haansberg-Zuid. Het beschrijft de belangrijkste structuren voor water, groen, wegen en wonen, en bevat **leidende principes** en **bouwstenen** die richting geven aan toekomstige ontwerpkeuzes. Het

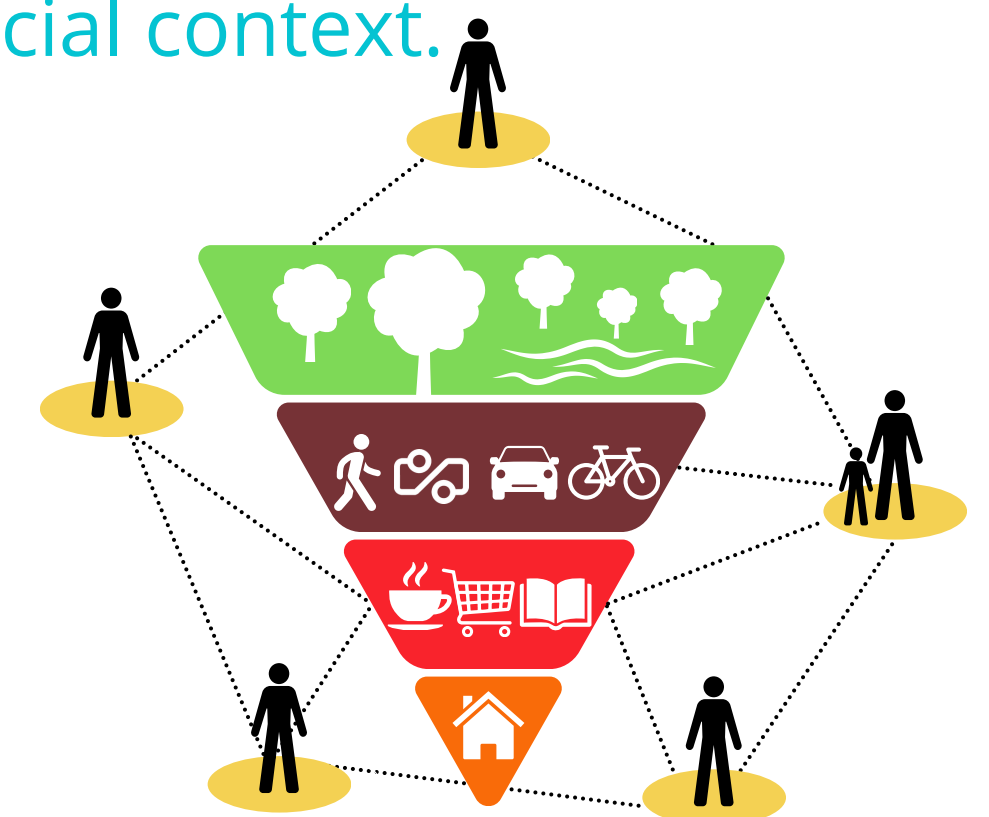
Gezonde verstedelijking als basis

Het stedenbouwkundig raamwerk voor Haansberg is gebaseerd op gezonde verstedelijking. Dat betekent dat de ontwikkeling van de wijk begint bij wat blijvend en bepalend is: bodem, water, en landschap. Deze elementen uit de ondergrond vormen de basis voor een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Ook is er nadrukkelijk aandacht voor de sociale netwerken voor ontmoeting, beweging en sociale verbinding. Zo ontstaat een wijk die niet alleen prettig is om in te wonen, maar ook bijdraagt aan gezondheid en welzijn.

Van een benadering van verstedelijking waarbij de woonopgave sturend is...



...naar een benadering vanuit de fysieke laag die het langst nodig heeft om tot volle ontwikkeling te komen, in samenhang met de social context.



raamwerk biedt daarmee een duidelijke basis voor de ontwikkeling van de wijk, maar is nog geen gedetailleerd uitgewerkt plan. Hierdoor blijft ruimte bestaan om nieuwe inzichten, innovaties en maatschappelijke ontwikkelingen mee te nemen in de verdere uitwerking.

Een **leidend principe** is een uit de gebiedsanalyse, beleidskaders en ambities afgeleid ontwerpuitgangspunt dat richting geeft aan de ontwikkeling van Haansberg. Het beschrijft de gewenste kwaliteit van de wijk, is richtinggevend voor ruimtelijke keuzes en fungeert gedurende het proces als toetsingskader.

Een **bouwsteen** vertaalt een leidend principe naar een concrete ontwerpoplossing of inspiratie voor een specifieke plek. Bouwstenen bieden richting voor de uitwerking van deelplannen, zonder dat het al een definitief ontwerp is. Denk bijvoorbeeld aan een sfeerbeeld, voorbeeldoplossing of ontwerpprincipe.



Wat is het verschil?

Stedenbouwkundig raamwerk	Grote lijnen en hoofdstructuur	Grote lijnen Nog geen details	Richtinggevend voor de wijk
Verkavelingsplan	Gedetailleerd ontwerp per buurt of straat	Architectuur van de woningen	Basis voor vergunningen