

Lage Vaartkant

Beeldkwaliteitsplan 15 oktober 2026

DEFINITIEF


Brandsche Vaart
ONTWIKKELGEBIED
Lage Vaartkant
Bredaseweg

Voorwoord

Dit document betreft het Beeldkwaliteitsplan (BKP) ten behoeve van de verdere ontwikkeling van het nieuwe landschappelijke woongebied Lage Vaartkant in Etten-Leur. Gezamenlijk met het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP), het Inrichtingsplan openbare ruimte en het omgevingsplan schept dit het primaire toetsingskader waarbinnen het ontwikkelgebied wordt ontwikkeld voor de gebouwen van Voorlopig Ontwerp (VO), Definitief Ontwerp (DO) en omgevingsvergunning. Het DOSP richt zich hierbij op het ruimtelijk en kwalitatief raamwerk, het BKP op de architectonische uitwerking van de gebouwen en de invulling van de privékavels, en het Inrichtingsplan op de inrichting van de openbare ruimte.

Gezamenlijk vormen zij de doorontwikkeling van het eerder ingediende initiatiefplan op basis van de vastgestelde kaders door de raad op 11 juni 2025.

Het Beeldkwaliteitsplan is het toetsinstrument voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Etten-Leur. Zij oordeelt in het kader van het vergunningentraject over:

1. de afstemming van de architectuur van de gebouwen onderling;
2. de algemene eisen van welstand en de relatie tussen het object en het geheel.

De inrichting en het groen van de openbare ruimte zijn géén onderdeel van dit Beeldkwaliteitsplan en komen terug in het nog op te stellen 'Inrichtingsplan openbare ruimte'.

Grosfeld
Bekkers
van der Velde

maas jacobs

Van Agtmaal

Inhoudsopgave

7 **Inleiding**
8 Ambitie
10 Landschappelijke visie
12 Stedenbouwkundige visie
14 Plankaart
16 Doorsneden

19 **Beeldkwaliteit ontwikkelgebied**
20 1 Samenhang
22 2 Gevelcompositie
26 3 Gebouwbeëindigingen
28 4 Entreemotieven
30 5 Materiaal & kleur
32 6 Balkons & buitenruimten
34 7 Erfafscheidingen
36 8 Binnenterreinen
40 9 Principe details

43 **Beeldkwaliteit deelgebieden**
44 Tuincentrum
46 Landwinkel
48 Nieuwe lintbebouwing

50 **Colofon**

Leeswijzer

Dit document start met een inleiding waarin de kernwaarden van het stedenbouwkundig plan worden samengevat. Op basis van de landschappelijke en stedenbouwkundige visie wordt toegewerkt naar de stedenbouwkundige plankaart en bijbehorende doorsneden. Hiermee wordt het ruimtelijk raamwerk van het ontwikkelgebied inzichtelijk gemaakt.

Vervolgens worden de verschillende planaspecten toegelicht vanuit de visie op beeldkwaliteit. Daarbij wordt ingegaan op ruimtelijke samenhang, architectonische uitgangspunten en de beoogde sfeer in het ontwikkelgebied.

Als laatste wordt er ingegaan op de deelgebieden binnen het ontwikkelgebied die een eigen identiteit en beeldkwaliteit kennen ten opzichte van het ontwikkelgebied.

I) De opgenomen referentiebeelden dienen ter ondersteuning van de tekst en maken de beoogde ruimtelijke en beeldkwalitatieve ambities visueel inzichtelijk. Omdat referentiebeelden mogelijk verschillende interpretaties oproepen, worden zij altijd voorzien van korte, verduidelijkende teksten. Beeld en tekst vormen een onlosmakelijk geheel en dienen in samenhang te worden beoordeeld.

II) Als bij de doorontwikkeling van het plan aantoonbare meerwaarde wordt gecreëerd ten opzichte van het Beeldkwaliteitsplan, moet dit in overweging worden genomen bij de beoordeling.

Inleiding

Ambitie

Wonen aan de rand van Etten-Leur, in de directe nabijheid van een historisch beekdal, waar bewoners kunnen genieten van een inclusief landschap met voldoende ruimte voor flora en fauna. Een toekomstbestendige plek met voldoende ruimte om te verblijven, te wonen en te recreëren; kortom, een fantastische plek om te leven!

Belangrijk uitgangspunt in deze nieuwe gebiedsontwikkeling is dat er voldoende meerwaarde voor het gebied en de leefomgeving ontstaat. In een aantal kernpunten wordt de meerwaarde van het stedenbouwkundig plan vastgesteld.

- Er vindt **herstel** van het **historisch beekdallandschap** plaats, wat als een meerwaarde voor natuur en ecologie kan worden gezien.
- Aanwezige **landschapskarakteristieken** uit de omgeving vormen de inspiratiebron voor nieuwe groene singels van elzen en wilgen.
- Het gebied wordt **toegankelijk** voor de omgeving door een verbinding te maken met de bestaande wijk Hooghuis. Hierdoor ontstaat een meerwaarde voor recreatie en natuurbeleving.
- Door de gebiedsontwikkeling vindt een transformatie plaats van bedrijven en agrarische functies naar wonen, waardoor een **divers woon- en leefklimaat** ontstaat. Bovendien wordt de lintbebouwing aan de Lage Vaartkant versterkt.
- Er komt een groot aandeel **betaalbare woningen** in het plan, waarmee wordt aangesloten op de dringende woningbehoefte in de gemeente Etten-Leur.
- De ontwikkeling leidt tot een **verkleining** van het **woningtekort.**
- Door de ontwikkeling vindt doorstroming op de woningmarkt plaats. De grote **diversiteit** aan **woningtypen** zorgt voor een aanbod “voor ieder wat wils”.
- Door de ontsluiting van het ontwikkelgebied te verleggen naar de Bredaseweg en het vertrek van het tuincentrum van de Lage Vaartkant zal het verkeer op de Lage Vaartkant worden **ontlast.**
- Het gebied wordt **klimaatbestendiger** door zoveel mogelijk groen toe te voegen en zo min mogelijk verharding toe te passen, waardoor een meerwaarde voor het klimaat ontstaat.
- Er wordt rekening gehouden met de reservering van het waterbergingsgebied en met zoveel **mogelijk groen** in het gebied.



Landschappelijke visie

Het doel is het verrijken en versterken van de ecosystemen in het ontwikkelgebied door de bestaande ecologische waarden en structuren uit de omgeving als uitgangspunt te nemen.

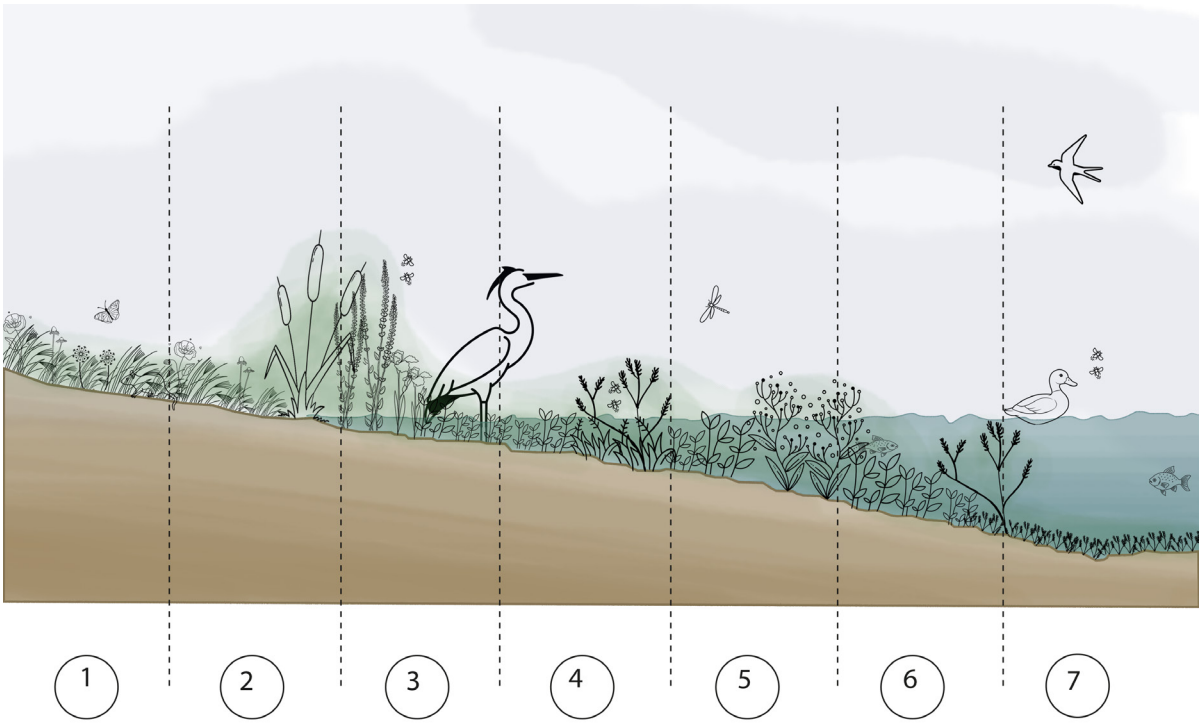
Het landschap is de drager van het plan.
Door de oever van de Brandsche Vaart in een flauwe helling op te laten lopen, ontstaat een gedifferentieerd landschap dat langzaam van nat naar droog overgaat. In dit landschap is ruimte voor verschillende natuurdoeltypen, waardoor een biodivers en natuurinclusief landschap ontstaat.

Door de bestaande ecologische waarden en structuren uit de omgeving als uitgangspunt te nemen voor het verrijken van het ecosysteem, wordt er optimaal ingespeeld op de lokale ecologische omstandigheden. Daarbij is niet enkel de economische waarde van het groen van belang, maar wordt veel meer aangestuurd op de waarde van groen in zijn algemeenheid, zoals klimaatadaptatie. Denk hierbij aan het tegengaan van hittestress, wateropvang en infiltratie, en de verrijking van de biodiversiteit. Het dient een plek te zijn waar mens en natuur (groen) met elkaar in verbinding staan. Het beoogde wandelpad door het inundatiegebied en diverse natuurlijke speelelementen, verspreid over het gehele landschap, zijn hier mooie voorbeelden van. Vanzelfsprekend speelt onderhoud van de natuur en de Brandsche Vaart bij de keuze van het type groen en de inrichtingselementen een belangrijke rol.

Door het profiel van de Brandsche Vaart aan te passen, is het realiseren van een natuurvriendelijke oever mogelijk, blijft het waterbergingsgebied gewaarborgd en vindt herstel van het beekdallandschap plaats.







Aanduiding verschillende oeverzones*

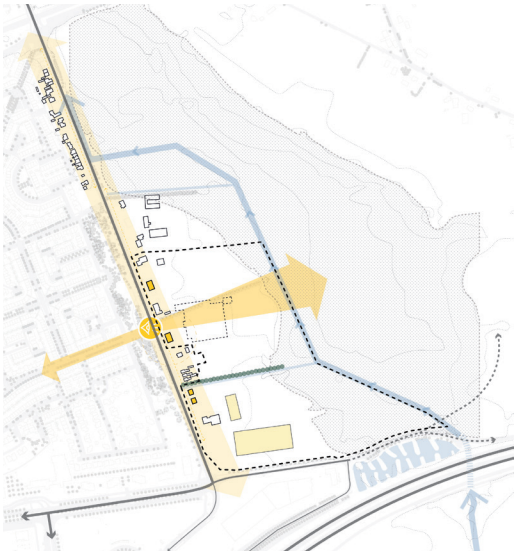
1: Bloemrijk grasland
2: Vegetatie van vochthoudende grond;
3 Vegetatie van natte ruigtes (plas-dras);
4 Moerasplanten die in ondiep water staan;
5 Moerasplanten die in dieper water staan;
6 Drijfbladplanten;
7 Ondergedoken waterplanten

** Doorsnede betreft een principetekening. Uitwerking zomer/winterprofiel wordt meegenomen in het Inrichtingsplan.*

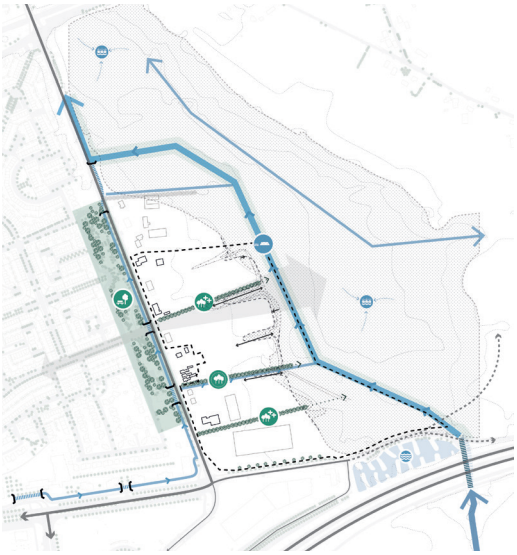




Stedenbouwkundige visie



1) Versterken lintbebouwing
introductie zicht op het landschap



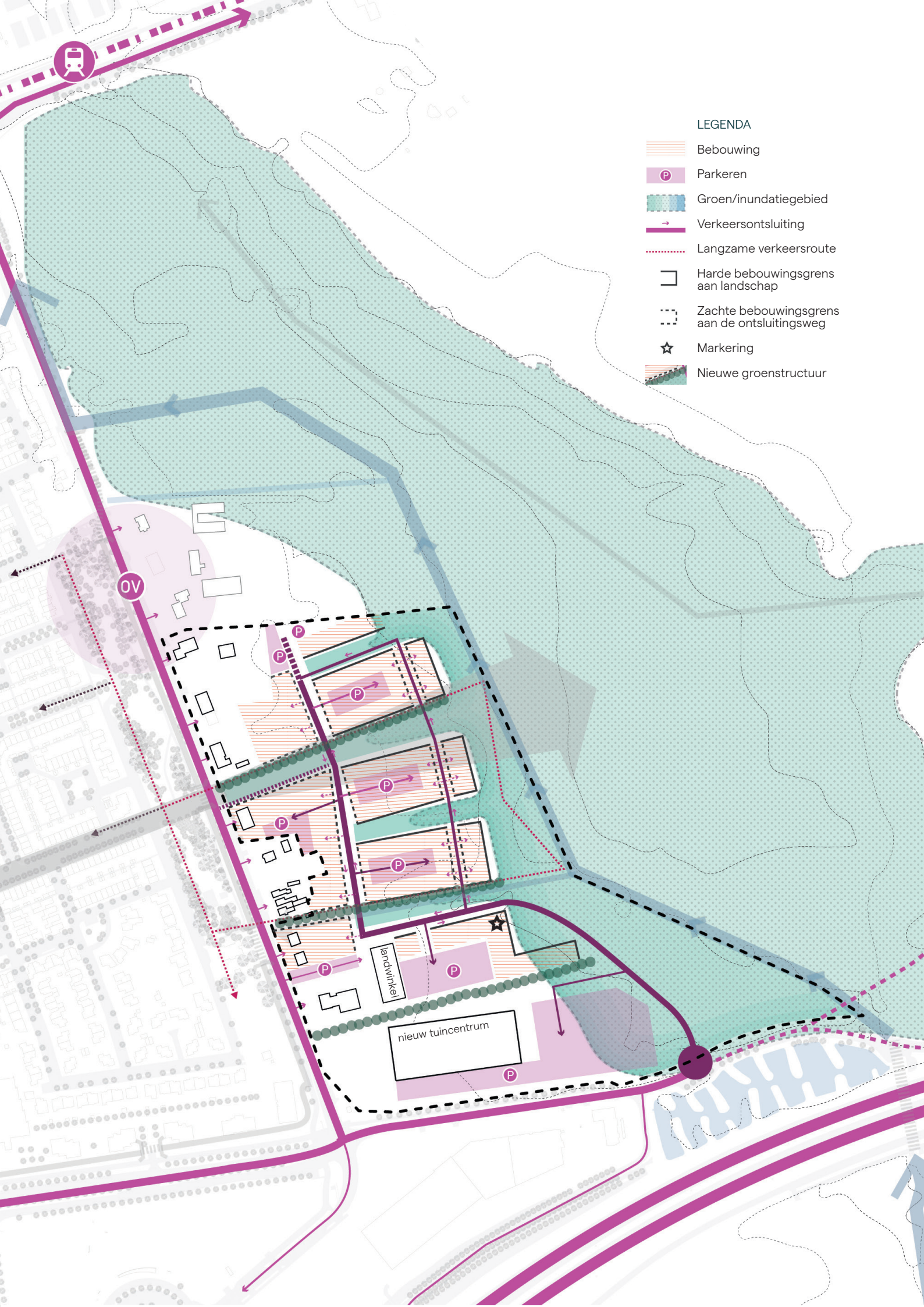
2) Versterken
landschappelijke waarden



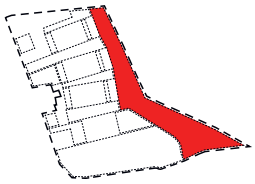
3) Het blauw-groene landschap en
inundatiecapaciteit als basis



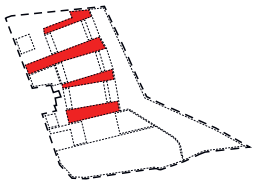
4) Wonen in het landschap


LEGENDA
Bebouwing
Parkeren
Groen/inundatiegebied
Verkeersontsluiting
Langzame verkeersroute
Harde bebouwingsgrens aan landschap
Zachte bebouwingsgrens aan de ontsluitingsweg
Markering
Nieuwe groenstructuur
OV
landwinkel
nieuw tuincentrum

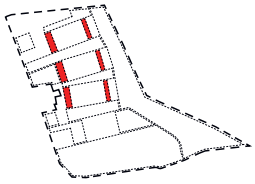
Plankaart



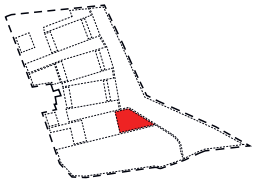
Het Beekdal



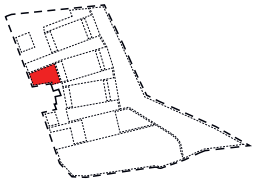
De Slagen



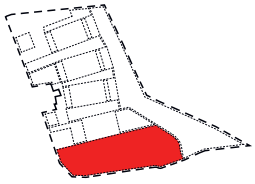
De Dreven



Entree van de wijk



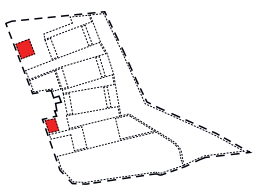
Ouderenhof



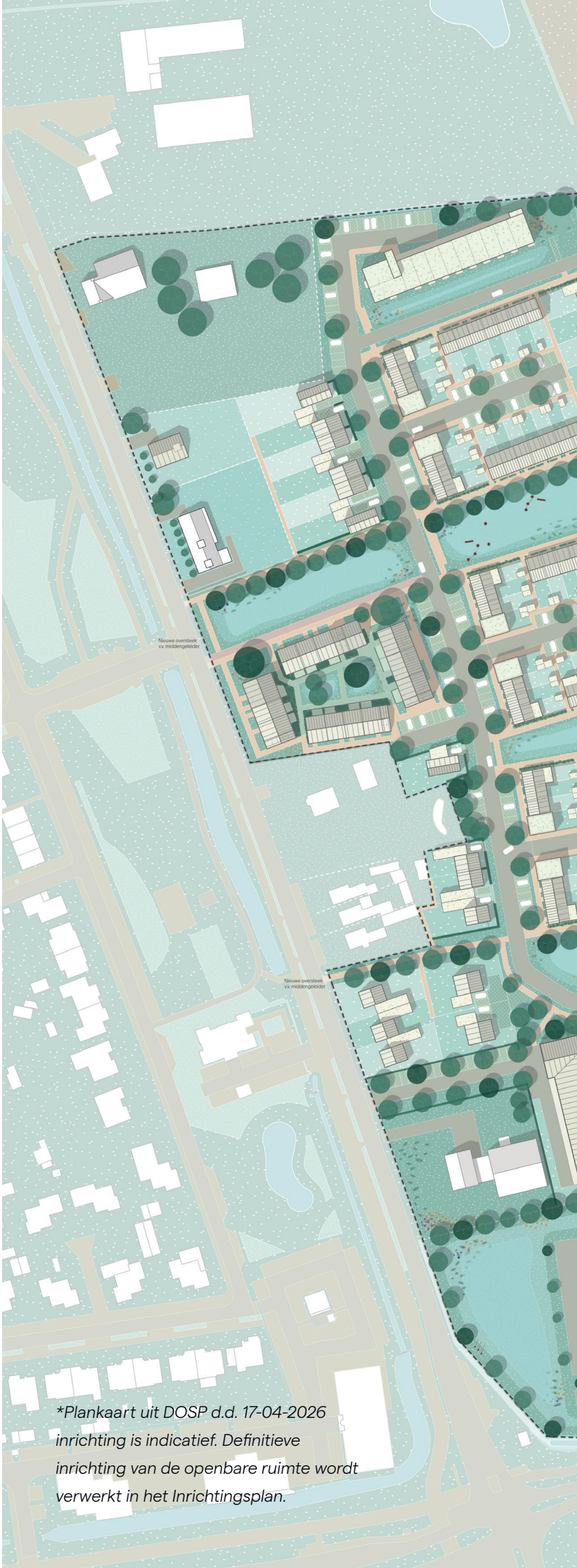
Tuincentrum



Landwinkel



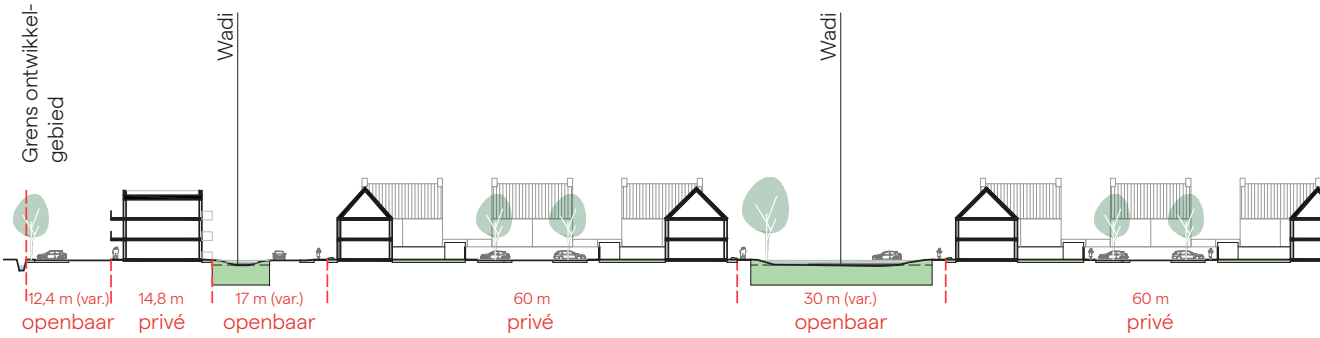
Nieuwe lintbebouwing



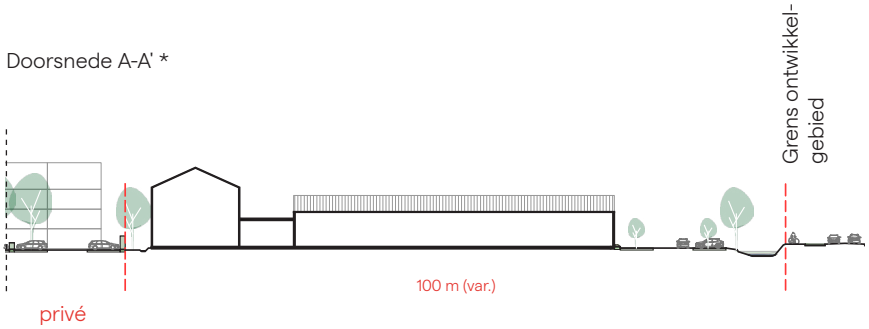
**Plankaart uit DOSP d.d. 17-04-2026 inrichting is indicatief. Definitieve inrichting van de openbare ruimte wordt verwerkt in het Inrichtingsplan.*


0
5
10
20
30
50
100
N

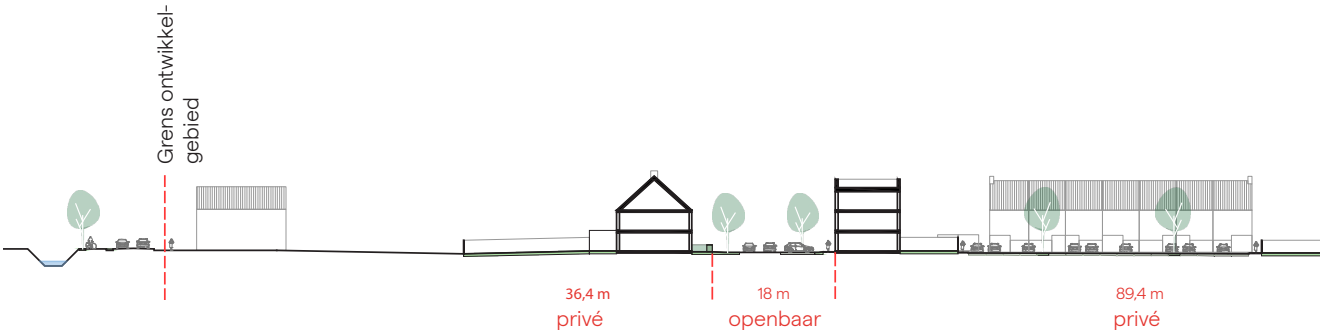
Doorsneden



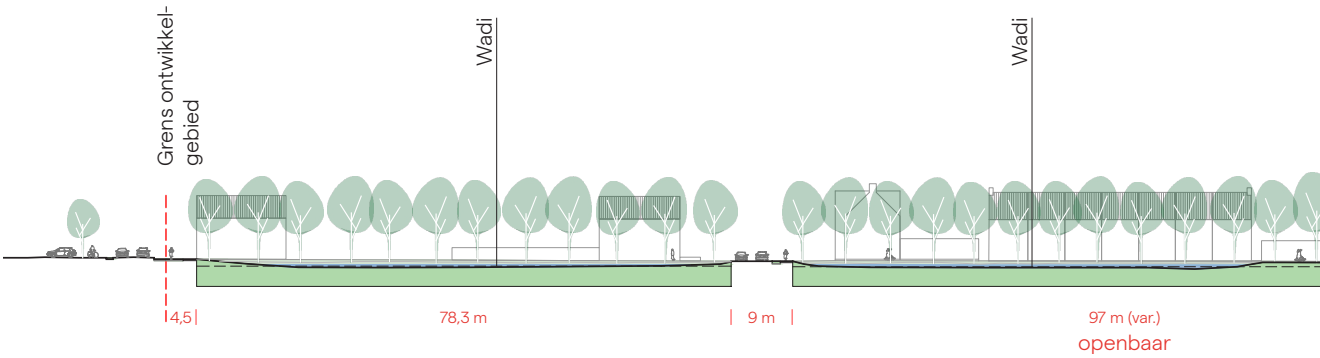
Doorsnede A-A' *



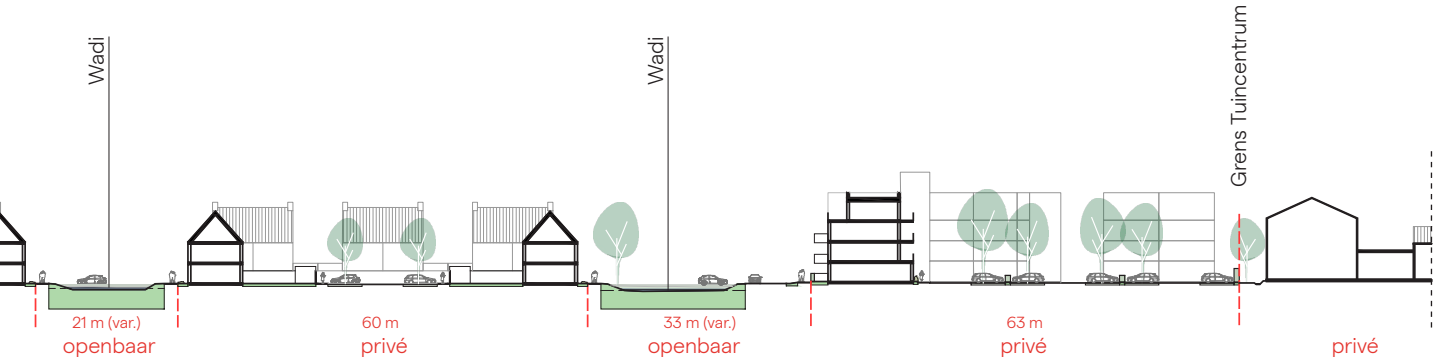
Doorsnede A-A' * Tuincentrum

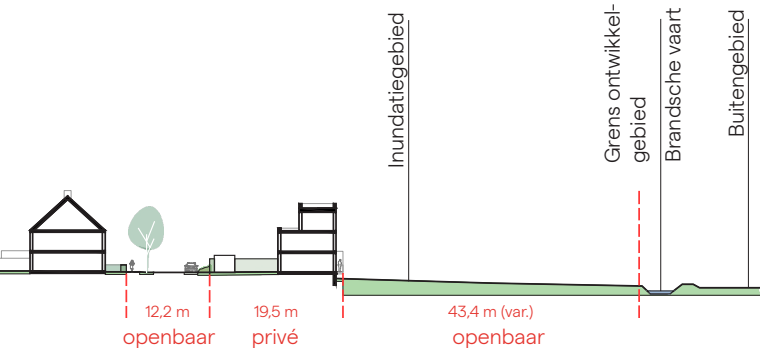


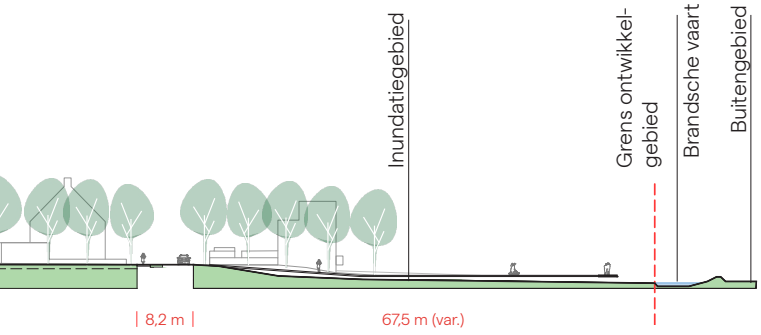
Doorsnede B-B' *

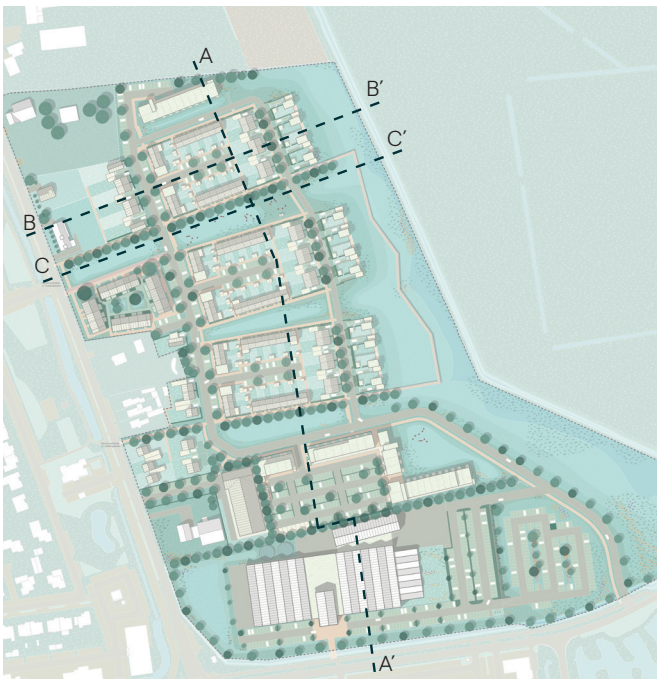


Doorsnede C-C' *









** Grenzen openbaar / privé zijn indicatief. Definitieve grenzen worden bepaald na uitwerking plannen en toetsing aan de AOK.*

De volgende thema’s worden in het gehele plan op eenzelfde wijze gehanteerd en creëren daarmee een samenhangende beeldkwaliteit. De deelgebieden kennen daarnaast een nadere, specifieke uitwerking van de beeldkwaliteit.

- Samenhang
- Gevelcompositie
- Gebouwbeëindigingen
- Entreemotieven
- Materiaal & kleur
- Balkons & buitenruimten
- Erfafscheidingen
- Binnenterreinen
- Principedetails

Beeldkwaliteit ontwikkelgebied

1 Samenhang

Het geheel kenmerkt zich door een ingetogen en eenduidige benadering, complementair aan het landschap.

één stedenbouwkundig ensemble
De ambitie is een ingetogen, doelmatige architectuur te bereiken zonder franje, die zich op een vanzelfsprekende manier voegt in het landschap. Geen overdadige details of schijnbaar cosmetische behandeling van de gevels, maar een eerlijke en compositorisch correcte architectuur met hoogwaardige materialen.

Om dit tot stand te brengen, is het plan om zoveel mogelijk eenduidigheid te creëren binnen de verschillende bouwblokken. Er mag afwijking binnen de blokken zijn, maar ze moeten altijd afleesbaar zijn als één stedenbouwkundig geheel. Er is géén substantieel afleesbaar onderscheid tussen de verschillende woontypologieën.

Bijzondere aandacht moet worden gegeven aan de kopwoningen aan het beekdal: Zij vormen het gezicht van de wijk. Deze moeten als één ensemble worden ontworpen, in massa individueel afleesbaar blijven en onderling een mate van openheid bezitten.

Ideële uitgangspunten:

- Ambachtelijke en hoogwaardige baksteen binnen kleurenrange én in verband
- Één natuurlijke basistoon
- Één type raam in één kleur met één type negge
- Één pan in één kleur
- Één zinken goot
- Éénduidigheid in principedetails
- Géén boeidelen, wél kantpannen
- Géén betonkaders rond ramen
- Géén ornamenten, wél natuurlijke materialen als verbijzondering

Er ontstaat **één identiteit** met het **landschap als basis.**



Architectuur is complementair aan het landschap



Afleesbaar als één stedenbouwkundig geheel

Géén boeiboorden,
maar kantpannen

Eén type negge

Natuurlijke basiskleur

Eenvoudig gootdetail

Ramen, zetwerk, waterslagen etc. in één kleur

zorgvuldige compositie en
detallering, ambachtelijke steen





Verschillende typologieën, maar toch één geheel



Niet afleesbaar als één overeenkomstig
stedenbouwkundig ensemble

2 Gevelcompositie

Bouwvolumes
De kracht van het plan ligt in de eenvoud: heldere, compacte bouwmassa's met goede verhoudingen. Zowel vrijstaande bouwvolumes als rijen zijn daarbij altijd afleesbaar als één architectonisch geheel. Het gebruik van een soortgelijke baksteensortering in een vaste kleurenrange versterkt de samenhang tussen de typologieën en geeft de volumes een robuuste, monolithische uitstraling.

Gevelopeningen
De gevelcomposities dragen bij aan de ingetogen verschijningsvorm in het ontwikkelgebied. Er wordt daarom gezocht naar relatief 'gesloten' gevels met een zorgvuldige compositie en maat van gevelopeningen.

De maat en compositie van gevelopeningen is gerelateerd aan de achterliggende functies. Zo zal een woonkamer grotere vensters hebben dan een slaapkamer. Alle gevelopeningen hebben een overeenkomende diepe negge van een strek, wat naast een fijnere geleding van het hoofdvolume ook zorgt voor een sterke plasticiteit in het gevelbeeld. Glasbewassing van de appartementencomplexen gebeurt van binnenuit.

Gevelopeningen worden vrijgehouden van betonnen kaders of franje. De enige verbijzondering van de openingen vindt plaats door het toepassen van een subtiele rollaag boven de raamopening. Ter plaatse van de entree wordt extra ruimte geboden voor een eventuele verbijzondering.

Erkers
Op plekken waar erkers zijn toegestaan aan de voorgevel worden deze als onderdeel van de architectuur vormgegeven. Ze zijn uniform ontworpen in vorm, kleur en materiaal en met een ingetogen verschijningsvorm.

Zonwerende elementen
Elementen zoals zonwering en luifels doen geen afbreuk aan de architectuur. Bij toepassing aan de straatzijde dienen deze geïntegreerd te worden. Kleur en uitstraling van zonwering zijn uniform.

Natuurinclusieve maatregelen
Natuurinclusieve maatregelen, zoals nestkasten, worden meegenomen in de gevelcompositie en afgestemd op het ecologisch onderzoek.



+ Diepe negge versterkt plasticiteit van gevel



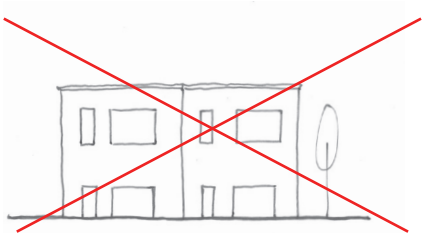
+ Monolitische uitstraling door relatief gesloten gevel

Vrijstaande woningen

- Afleesbaar als één architectonisch object
- De maat van gevelopeningen is gerelateerd aan de achterliggende functies



Wél een zorgvuldige compositie met assymetrie



Géén droge repetitie van eenheden



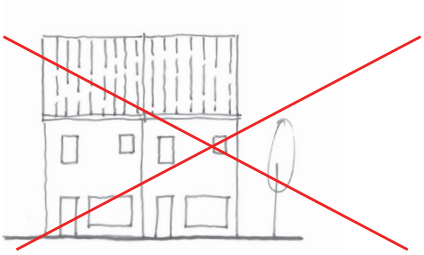
+ Gesloten & monolitische uitstraling van gevel
+ Vensters gerelateerd aan achterliggende ruimten
+ Zorgvuldig gekozen openingen

2-onder-1 kapwoningen

- Afleesbaar als één architectonisch object
- Geen repetitieve openingen op maaiveld, wel mogelijk op de verdiepingen
- Variatie door het spiegelen van woningmotieven



Wél spiegelen van woningmotieven, verbijzondering



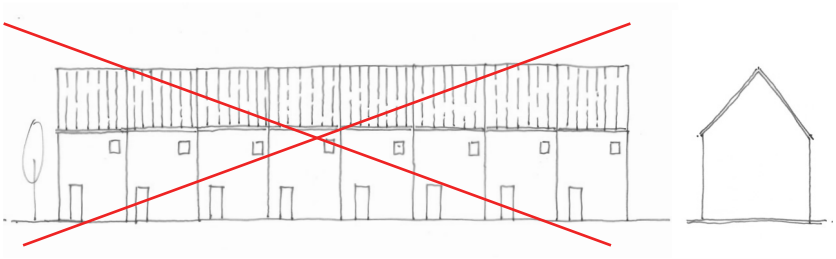
Géén droge repetitie van eenheden



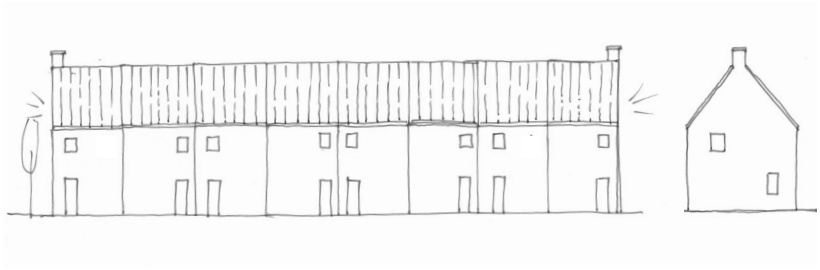
+ Afleesbaar als één object
- Omvang vensters relateren niet aan achterliggende ruimten

Rijwoningen

- Afleesbaar als één architectonisch object
- Géén repetitie van openingen op maaiveld
- Repetitie wel mogelijk op de verdiepingen
- Hoekwoningen bieden plek voor een verbijzondering (schoorsteen, dakkapel e.d.)



Géén repetitie van eenheden & geen gesloten kopgevel



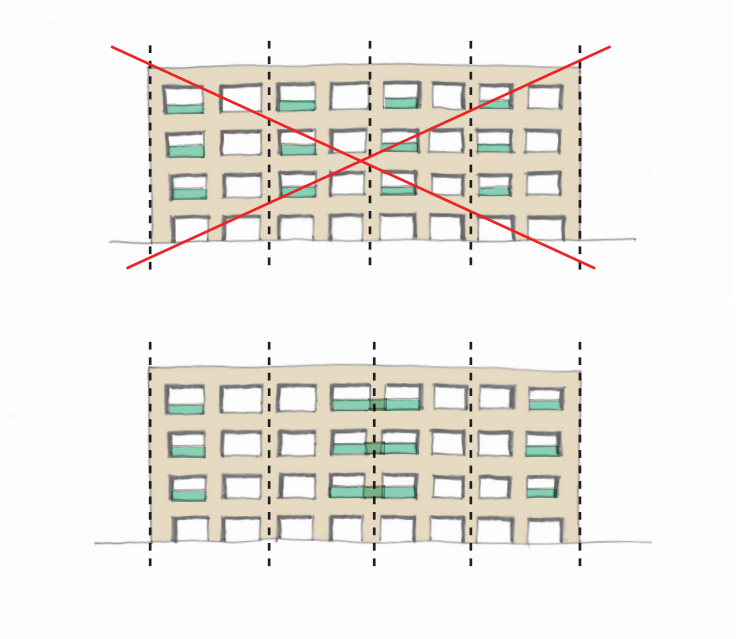
Wél spiegelen van motieven & activeren van kopgevel



Rijwoningen zijn afleesbaar als één architectonisch object

Appartementgebouw

- Het appartementgebouw is afleesbaar als één architectonisch object
- Geen rasterarchitectuur, maar één hoofdmassa met een aantal openingen
- Wel variatie door het spiegelen van motieven
- Eénduidigheid in balkonprincipes
- Gekoppelde balkons zijn voorstelbaar



Géén repetitie van eenheden

Wél spiegelen van woningmotieven



Zorgvuldige compositie van openingen & balkons

3 Gebouwbeëindigingen

Daken & kappen
In het ontwikkelgebied wordt gestreefd naar een samenhangend daklandschap, waarbij platte daken de 'kop en staart' vormen van een woonterp. Langskappen worden uitgevoerd in een uniforme dakpan in één donkere kleurtoon. Er wordt doelbewust niet ingezet op dwarskappen om de architectonische eenheid te versterken. Kappen hebben een minimale dakhelling van 35 graden.

Dakranden
Bij kopgevels worden geen boeidelen toegepast, maar enkel kantpannen. Hemelwaterafvoeren en goten bij hellende daken zijn in het zicht en worden uitgevoerd in zink. In het geval van platte daken van het hoofdgebouw dient de dakrand minimaal 5 cm uit te kragen. Dit is ook van toepassing op de appartementsgebouwen.

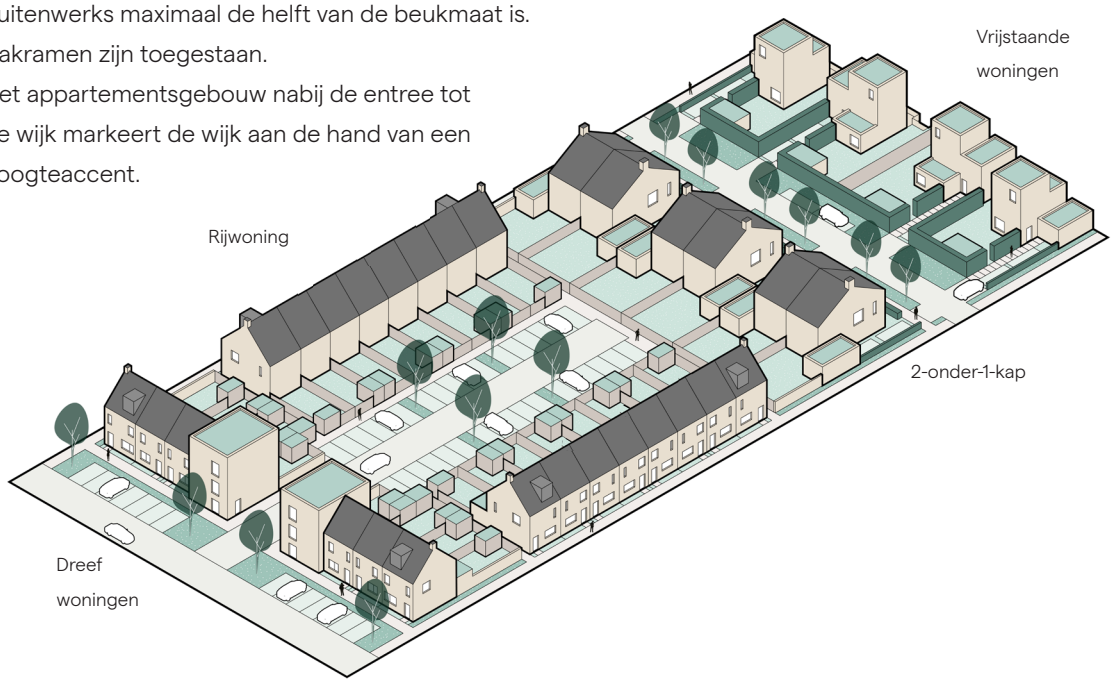
Accenten
Schoorstenen vormen een belangrijk karakteristiek in de kopgevels en komen voort uit het metselwerk. Kleine dakkapellen in de voorgevel zijn voorstelbaar, zolang ze opgaan in de kleur van het dak, voldoen aan de regels uit het omgevingsplan en de breedte buitenwerks maximaal de helft van de beukmaat is. Dakramen zijn toegestaan.
Het appartementsgebouw nabij de entree tot de wijk markeert de wijk aan de hand van een hoogteaccent.

Installaties
Uitgangspunt is een zorgvuldige inpassing van het totale installatieprincipe in de esthetische uitstraling van de objecten (indaksysteem en zonnepanelen samen, ontluchting, wtw-toevoer, ...).
Voor de woningen worden (lucht)warmtepompsystemen toegepast. De exacte systeemkeuze (indaksysteem, dakunit of geïntegreerde oplossing) blijft flexibel en kan worden aangepast aan toekomstige techniek en regelgeving.

- Installaties zoveel mogelijk in of achter het dakvlak plaatsen.
- Leidingen, kanalen en units zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken.
- PV-panelen worden op het schuine dak geplaatst.

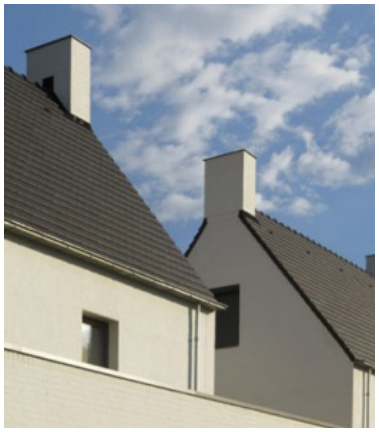
Installaties aan kopgevels zijn niet toegestaan.

Groene daken
Het uitgangspunt is om biodiverse groendaken toe te passen op platte daken: de vrijstaande woningen aan het beekdal, het appartementsgebouw en alle individuele bergingen. Groendaken zijn onderdeel van het waterhuishoudkundig systeem van de wijk.





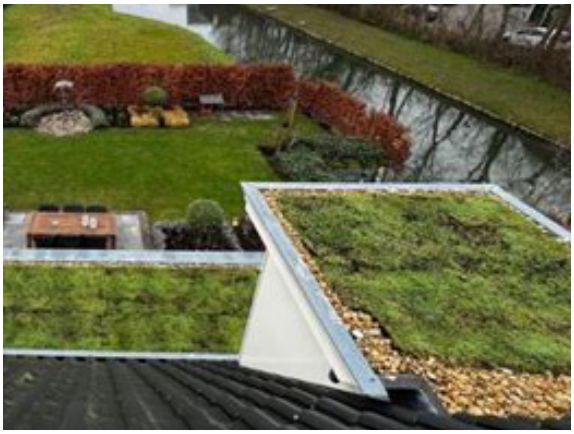
Teveel franje, géén boeiboorden en bakgoten



Langskappen met kantpannen, verbijzondering van volume door een schoorsteen



Indaksysteem als voorbeeld van zorgvuldige inpassing installaties



Groen op platte daken & bergingen



Platte daken met een subtiele dakrand, overkragend van minimaal 5 cm



Hoogteaccent op appartementengebouw

4 Entreemotieven

Daar waar een ingetogen, doelmatige architectuur zonder franje het uitgangspunt is, kan de entree van de woning een uitzondering op de regel vormen, zolang deze op een uniforme manier is ontworpen. Een onderscheidende entree ten opzichte van de overige gevelopeningen zorgt voor afleesbaarheid, herkenbaarheid en identiteit binnen de architectonische eenheid van het bouwblok.

Een subtiele verbijzondering kan op verschillende manieren worden toegepast:

- Materialisatie en kleur van de voordeur
- Toepassen van een luifel
- Bijzonder metselwerkverband en/of afwijkend materiaal

Verlichting, brievenbussen en beldrukkers worden zorgvuldig gepositioneerd naast of in de deur.

Appartementengebouw

Ook de entrees van de appartementengebouwen zijn herkenbaar en zorgvuldig ontworpen. Het motief kan afwijken van de structuur van het gebouw in ritme en materiaal, maar is onderdeel van de gevelarchitectuur. Diepe negges zorgen voor een zachte overgang tussen binnen en buiten.

Ook hier worden brievenbussen, verlichting, signalisatie en fietsnietjes zorgvuldig ingepast.

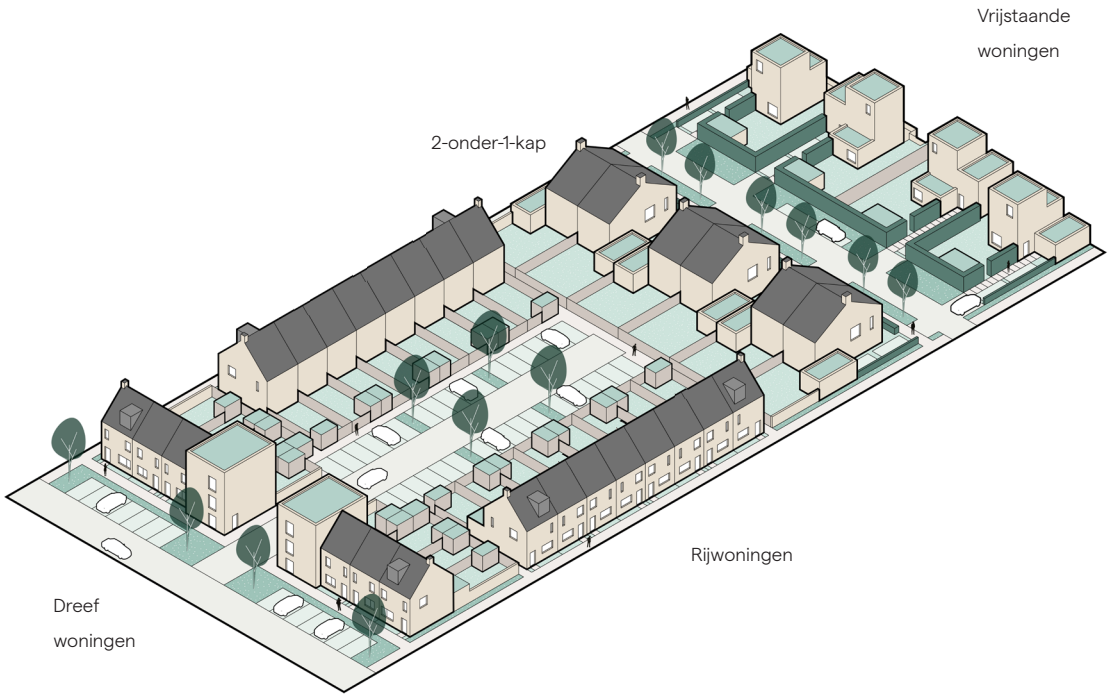
Grondgebonden woningen



Zorgvuldige ontworpen compositie van entreemotief
Subtiele verfraaiing rond entree



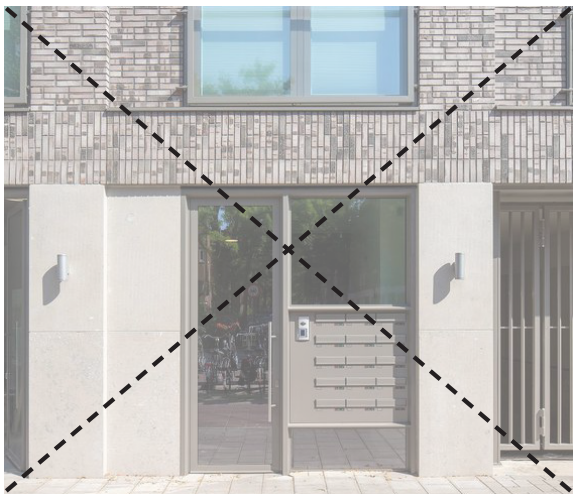
Géén franje rondom gevelopeningen



Appartement gebouwen



Verbijzondering entreemotief: markering entree



Géén afwijkende materialen bij entree

5 Materiaal & kleur

De samenhang en interactie tussen de gebouwen en hun groene context vormt de basis voor materiaal- en kleurgebruik in het plan. Door de verschillende woontypologieën uit te werken met dezelfde steensortering, (kunststof)kozijnen en dakpannen vormt dit één ensemble.

Hoogwaardige baksteen
Het uitgangspunt is één hoogwaardige baksteensortering in een taupekleur, waardoor binnen het ontwikkelgebied een lichte nuance in kleur mogelijk is. Garages, bergingen en bouwkundige erfafscheidingen aan de openbare ruimte worden met dezelfde baksteen vormgegeven. Overige bergingen zijn in hout. Metselwerk wordt altijd op koppenmaat uitgezet en in halfsteensverband gemetseld. Met de kleur van het voegwerk kan nuance worden aangebracht.

Plinten
Alle bouwvolumes hebben een zorgvuldige aansluiting op het maaiveld. Dit kan door bijvoorbeeld het toepassen van een afwijkende kleur steen of het toepassen van een subtiele rollaag.

Dakpannen & -goten
Kappen worden uitgevoerd in een uniforme keramische dakpan of gelijkwaardig, in één donkere kleurtoon. Dakkapellen gaan op in de kleur van het dak. Hemelwaterafvoeren en goten bij hellende daken zijn in het zicht en worden uitgevoerd in zink.

Natuurinclusief
Nestkasten worden zorgvuldig bouwkundig geïntegreerd in de kopgevels en geplaatst in overleg met een ecoloog.

Appartementgebouw
De appartementengebouwen zoeken doelbewust samenhang met de grondgebonden woningen. Ook hier is het uitgangspunt dezelfde kwalitatieve baksteen in een lichte taupekleur. Eventuele setbacks zijn afwijkend in materialisatie ten opzichte van de hoofdmassa. Dit kan in zowel een afwijkende baksteen of baksteenmotief als in een andere materiaalsoort, zoals hout.
Eventueel benodigde voorzieningen vanuit geluid worden zorgvuldig in de architectuur geïntegreerd.

Inpassing traforuimtes
Traforuimtes worden zorgvuldig vormgegeven en landschappelijk ingepast, minimaal conform de standaard in Etten-Leur.



Hoogwaardige baksteen met rustige, natuurlijke basiskleuren



Samenhangend ensemble met één steensortering, kozijn en dakpan

Hout van setback appartementengebouw en verbijzondering bij vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen





Zinken dakgoot









Bruine / Donkergrijze keramische dakpan (o.g.)







Voorbeeld bouwkundige natuurinclusieve voorziening



Ambachtelijke en hoogwaardige baksteensortering in een lichte taupé kleur



Zinken dakgoten & hemelwaterafvoeren
Kunststof kozijnen



Géén combinatie van verschillende kleuren en type steen

6 Balkons & buitenruimten

Balkons

Balkons van het appartementsgebouw worden altijd als onderdeel van de architectuur vormgegeven. Dit betekent dat de (half-inpandige) balkons een zorgvuldige toevoeging zijn aan het gebouwvolume en eenduidig zijn gematerialiseerd. Bij noordgeoriënteerde gevels zijn uitpandige balkons voorstelbaar. Bij de verdere uitwerking van de balustrades van de balkons dient rekening te worden gehouden met de privacy van bewoners, zodat zelf aangebrachte voorzieningen door bewoners worden ontmoedigd.

Hekwerk

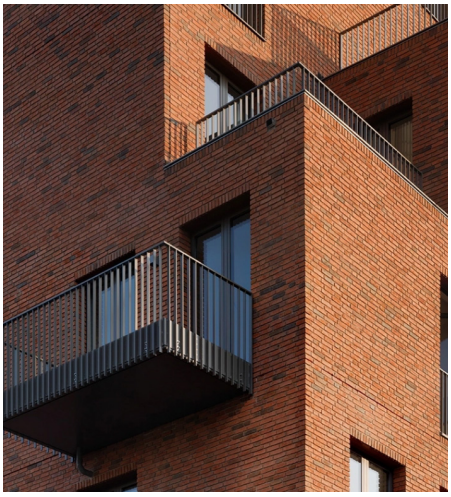
Balkon- en galerijhekwerken maken deel uit van het architectonisch geheel en worden zorgvuldig vormgegeven. De detaillering van balkonhekwerken sluit aan bij die van de galerijen. Er wordt gestreefd naar een uniform beeld, waarbij de kleurtonen van hekwerken, balustrades en kozijnen op elkaar zijn afgestemd.

Setbacks

Setbacks op de bovenste verdieping van de appartementengebouwen zorgen voor een zachte aansluiting in hoogte op de grondgebonden woningen. Ter plaatse van de setback wijken de uitstraling en materialisatie af van de overige bouwlagen.

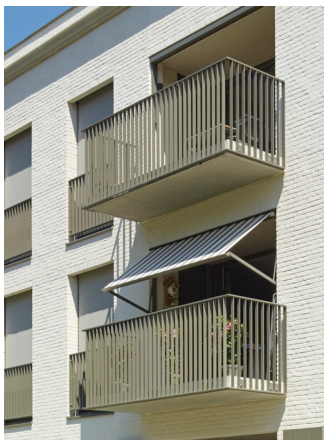


Half inpandige balkons,
één type hekwerk



Uitpandige balkon, zorgvuldig
ontworpen hekwerk

Zorgvuldig vormgegeven balkonhekwerken

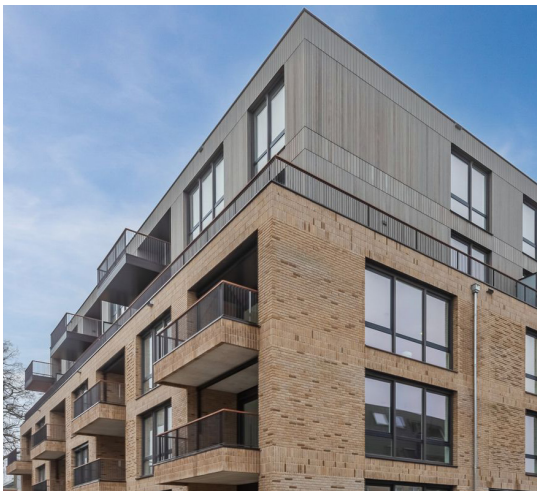


Niet voldoende privacy: eigen voorzieningen door bewoners





Balkons géén onderdeel van architectuur, géén mandjes aan gevel



Setback met afwijkende materialisatie

7 Erfafscheidingen

Binnen het plan is het uitgangspunt dat alle erfafscheidingen aan de openbare ruimte uniform worden vormgegeven en altijd leesbaar zijn als onderdeel van één samenhangend stedenbouwkundig en landschappelijk geheel. De keuze van de beplanting dient te worden afgestemd op het inrichtingsplan van de openbare ruimte.

Woonterp

De woonterpen kennen een aantal specifieke richtlijnen:

① Aan de voorzijde van de rijwoningen bevindt zich een privé-geveltuin van circa 150 cm breed, wat zorgt voor een zachte overgang tussen gebouw en maaiveld.

② De hoge erfafscheidingen van achtertuinen van rijwoningen, bebo's en twee-onder-een-kapwoningen die grenzen aan de openbare ruimte, worden op eigen terrein voorzien van een 70 cm breed plantvak. De haag dient in twee rijen dik te worden aangeplant. De haag en het achterliggende hekwerk hebben een hoogte van 2 meter.

③ De lage erfafscheidingen aan de opritten van de twee-onder-een-kapwoningen en kopwoningen, grenzend aan de openbare ruimte, worden uitgevoerd als lage hagen.

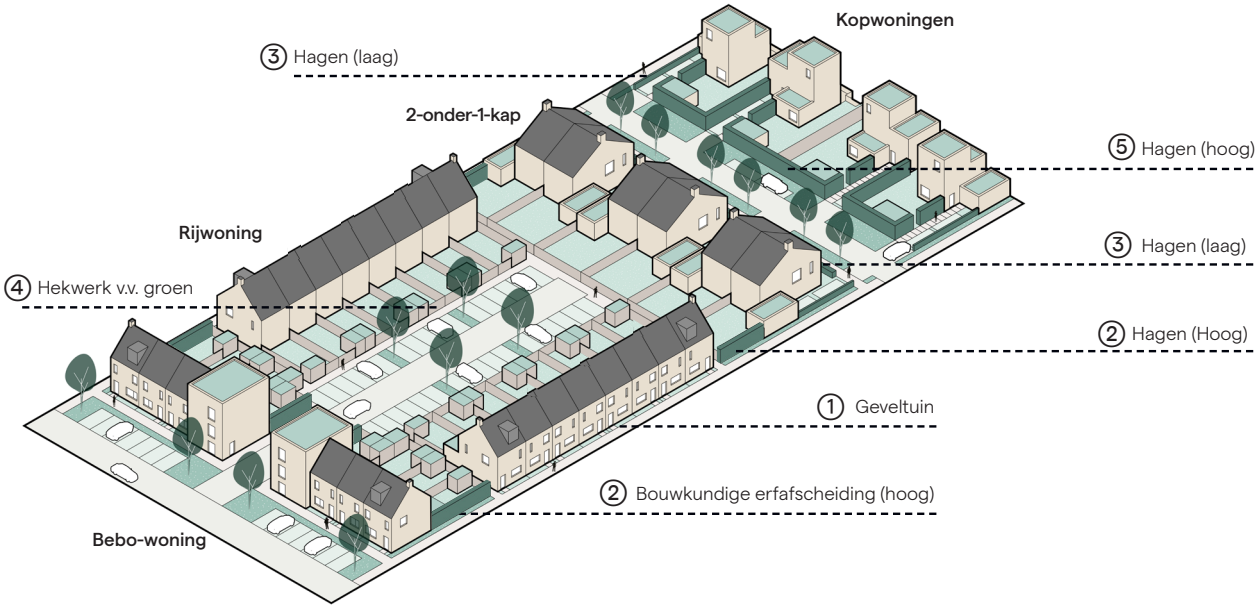
④ Aan de parkeerkoffers, niet grenzend aan de openbare ruimte, worden gaashekwerken met beplanting voorgesteld.

Kopwoningen

De kopwoningen aan het beekdal vormen een bijzondere typologie binnen het ontwikkelgebied. Ze beschikken over een private tuin aan de hoofdstraat en parkeren op eigen terrein, wat een zorgvuldige invulling van de erfafscheiding en de bijbehorende groenstructuur aan de straat vereist.

⑤ De erfafscheidingen worden uitgevoerd als volwaardige, robuuste hagen, met een aanvullende groenvoorziening in de openbare ruimte. Aan de beekdalzijde is de erfafscheiding onderdeel van de architectuur en vormt zo een ensemble met de woningontwerpen.

Hoge en lage erfafscheidingen buiten de woonterpen, die niet specifiek zijn benoemd, worden eveneens uitgevoerd als volwaardige hagen in dubbele rij, met een plantvakbreedte van minimaal 70 cm.



Lage Vaartkant - Beeldkwaliteit ontwikkelgebied





(1) Geveltuin



(2) Hoge haag als erfgrens



(3) Hagen als erfafscheiding i.c.m. groenstructuur

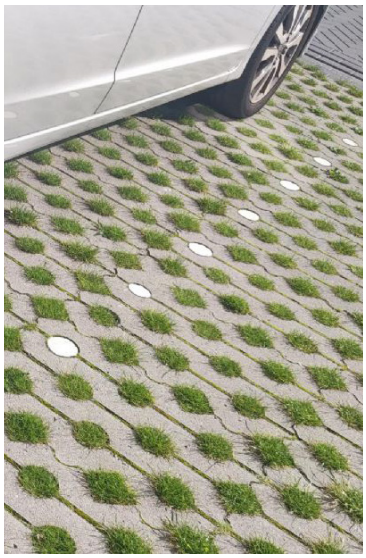


(4) Uniforme erfafscheiding parkeerkoffer

8 Binnenterreinen

Woonterpen

De bestrating sluit aan op de materialisatie van het Inrichtingsplan openbare ruimte en krijgt een subtiele kleurnuance. Parkeervakken worden uitgevoerd in halfverharding. Bergingen hebben een uniforme uitstraling in kleur en materiaal.



Erfafscheidingen tussen de parkeervakken en de tuinen zijn als hekwerk uitgevoerd, voorzien van groen, en uniform in type, kleur en materiaal. Prefab houten bergingen worden voorzien van een groendak. Er is voldoende ruimte voor groen tussen de parkeervakken.

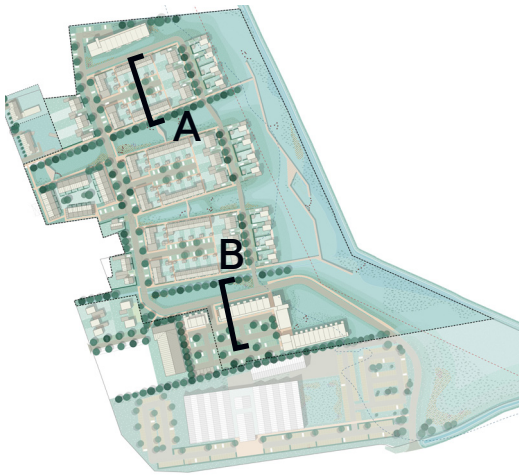
De toegepaste verlichtingsarmaturen worden afgestemd op de armaturen in het openbaar gebied.



Doorsnede A

Entree van de wijk

De bestrating sluit aan op de materialisatie van het Inrichtingsplan openbare ruimte, maar wijkt af in kleur. Het uitgangspunt voor de parkeervakken is het toepassen van waterdoorlatende verharding, mits dit haalbaar is in relatie tot waterdoorlatendheid van de ondergrond en onderhoudbaarheid. Tussen de parkeervakken is ruimte voor lage groene hagen en extra beplanting. De toegepaste verlichtingsarmaturen worden afgestemd op de armaturen in het openbaar gebied.



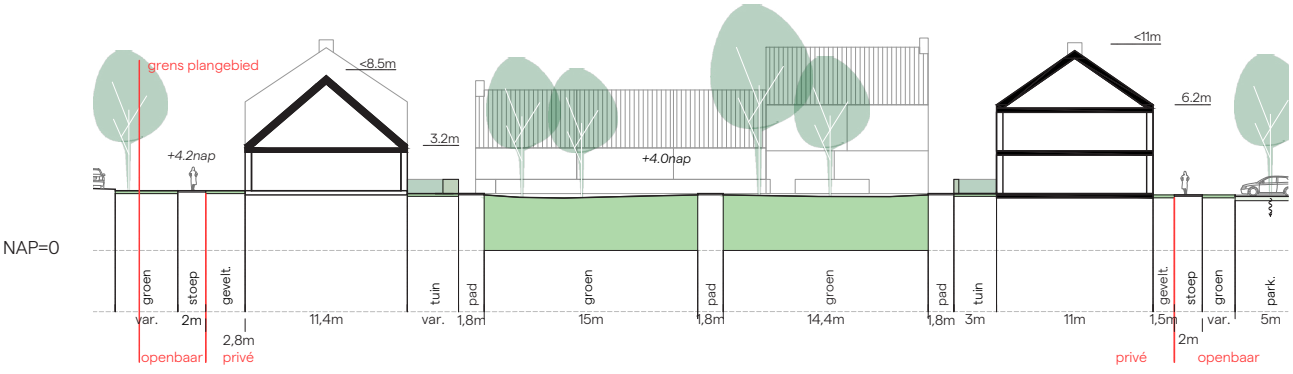


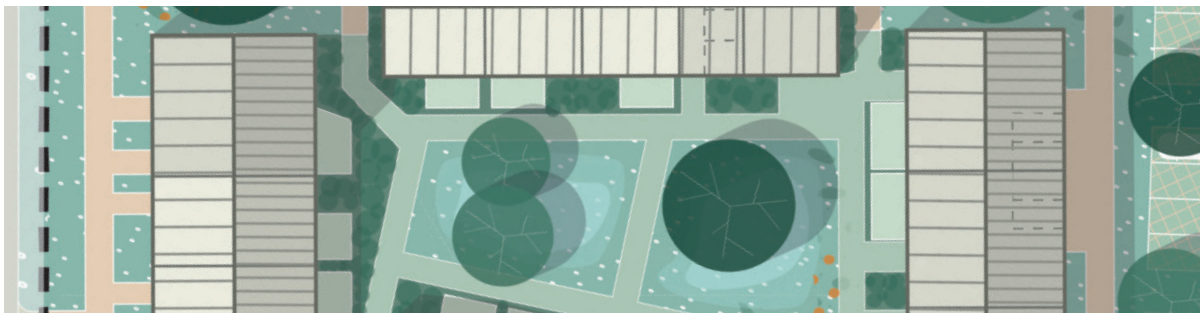
Doorsnede B

Ouderenhof

Het ouderenhof sluit architectonisch aan op de overige grondgebonden woningen in het ontwikkelgebied. De gemeenschappelijke binnenruimte is zichtbaar en afleesbaar binnen het gevelmotief. Bergingen worden geïntegreerd in de architectuur van het bouwblok, met een doorlopende kap.

De binnentuin vormt een ontmoetingsplek voor de bewoners en gaat één geheel vormen met de private terrassen. De terrassen grenzend aan de binnentuin worden omzoomd door lage groene hagen van maximaal één meter hoog. Ook hekwerken, poorten en hagen tussen de openbare ruimte en de gemeenschappelijke binnentuin hebben een maximale hoogte van één meter.





Doorsnede H



Vogelvlucht op het ouderenhof

Groene erfafscheidingen rond private terassen



Collectieve tuin





Uniforme groene voortuin



Collectieve tuin

9 Principe details

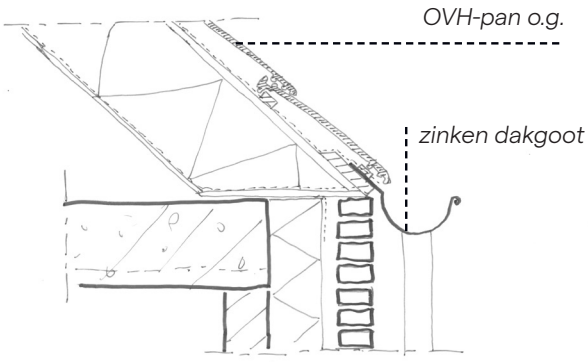
De ambitie is een ingetogen, doelmatige architectuur te realiseren zonder franje, die zich vanzelfsprekend in het landschap voegt. Geen overdadige details of cosmetische gevelbehandelingen, maar een eerlijk en compositorisch correcte architectuur met hoogwaardige, natuurlijke materialen. Een aantal principedetails bepaalt grotendeels de beeldkwaliteit.

Metselwerk

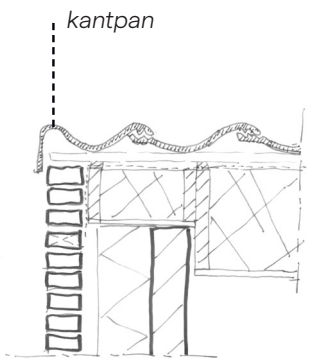
- Kwalitatief hoogwaardige steen
- Metselwerk uitgezet op koppenmaat
- Halfsteensverband

Gevelopeningen

- Diepe negges van een strek
- Rollaag boven gevelopening
- Robuuste raamdorpels (beton, keramisch, ...)
- Kunststof kozijnen



Principedetail kapdak & dakgoot



Principedetail kantpannen



Principedetail kapdak & dakgoot



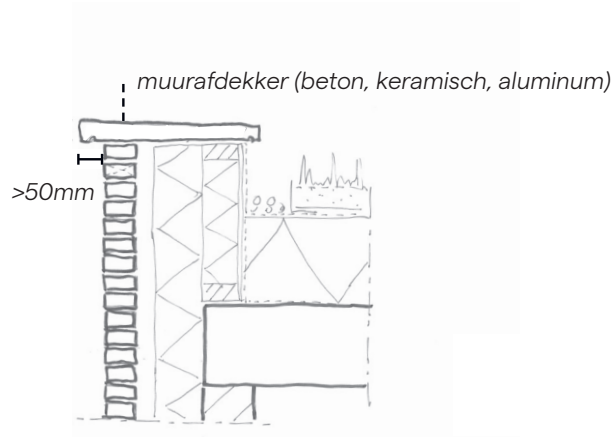
Principedetail dakrand plat dak

Hellend dak

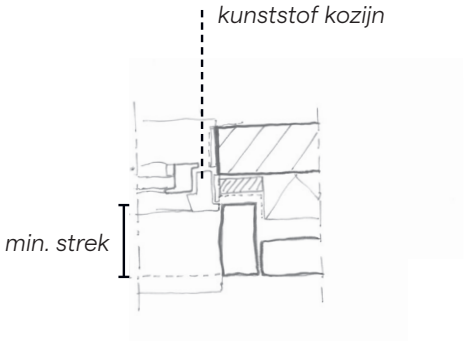
- Keramische dakpan o.g.
- Kantpan
- Zichtbare zinken dakgoot en hemelwaterafvoer (HWA)

Plat dak hoofdgebouw

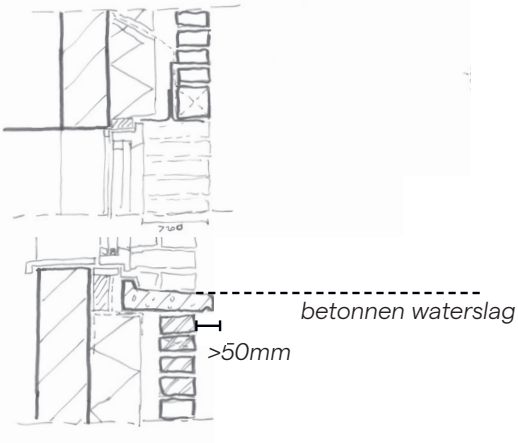
- Muurafdekker (beton, keramisch of aluminium)
- Minimaal 5 cm overstek



Principedetail dakrand plat dak



Principedetail gevelopening horizontaal



Principedetail gevelopening verticaal

Binnen het ontwikkelgebied bevinden zich een aantal deelgebieden, elk met een eigen karakteristiek.

- Tuincentrum
- Nieuwe lintbebouwing
- Landwinkel

Beeldkwaliteit deelgebieden

Tuincentrum

Architectuur

Het tuincentrum verwijst naar de glazen kasstructuur uit een akkerlandschap. Het heeft een transparant karakter met het bijbehorende typerende dakprincipe. De hoofdentree is goed zichtbaar, afwijkend in hoofdmassa en materialisatie, en voorzien van gebouwgebonden groen.

Inrichting terrein

De inrichting van het terrein zoekt, qua materialisatie en beplanting, aansluiting bij de inrichting van de openbare ruimte. De bestrating heeft een afwijkende kleurnuance. Parkeerplaatsen zijn voorzien van halfverharding. Op het parkeerterrein worden boomvakken opgenomen met voldoende groeiruimte. De erfafscheidingen zijn groen. Hekwerken rond het terrein worden zorgvuldig ingepast en ingepakt met een robuuste groenstructuur. Tussen het tuincentrum en het appartementencomplex komt een boomstructuur als buffer tussen beiden en in aansluiting op de boomstructuur in de slagen.



Accentwerking entree



Kasstructuur als hoofdmassa



Halfverharding parkeervakken



Deelgebied tuincentrum

Landwinkel

Architectuur
De architectuur van de landwinkel verwijst naar de typologie van een boerenschuur, maar met een hedendaagse uitstraling. De landwinkel is voorzien van een kap en gevels met een zwarte gevelafwerking en naturel houten accenten. Het gebouw staat bewust uit de rooilijn aan de zijde van het ontwikkelgebied.

De landwinkel heeft een herkenbaar gezicht, zowel naar de Lage Vaartkant als naar de nieuw te bouwen wijk. Dit betekent dat beide zijden een voorkantkwaliteit hebben, met een zichtbare en zorgvuldig ontworpen entree en gevelopeningen.

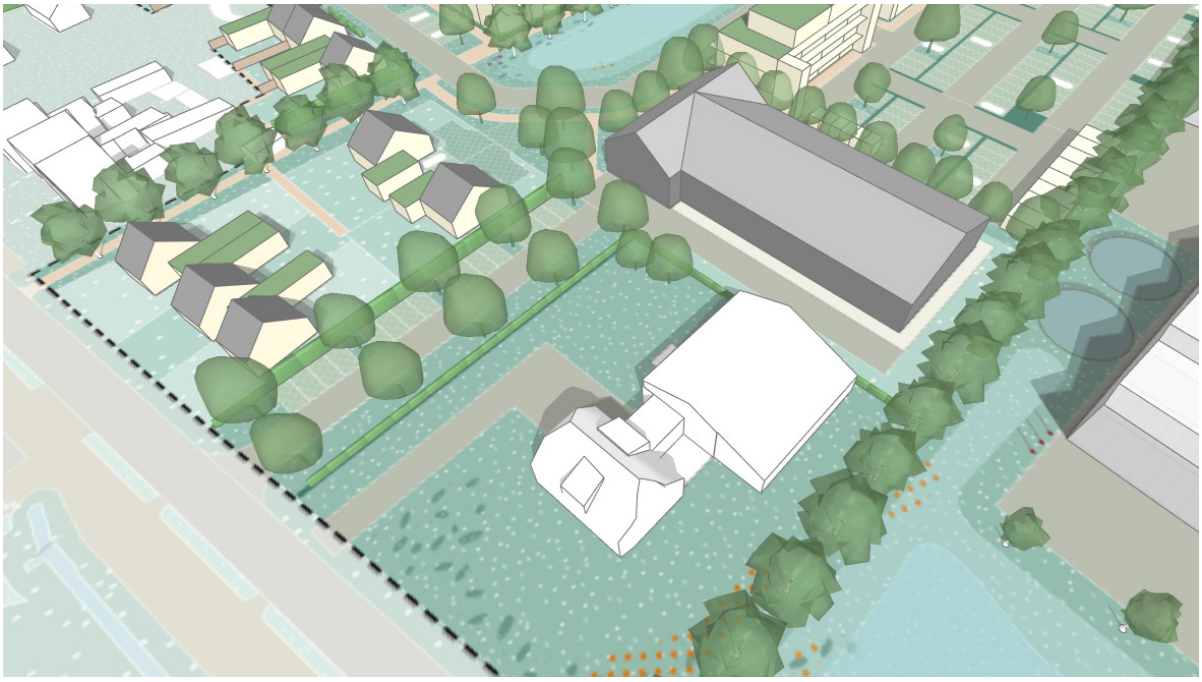
Inrichting terrein
De oprit naar de landwinkel wordt geflankeerd door parkeerplaatsen voorzien van halfverharding. Er worden boomvakken opgenomen met voldoende groeiruimte. Aan de noordzijde wordt, tussen de landwinkel en de parkeerplaatsen, een groenstructuur aangebracht. De landwinkel is zowel vanaf de Lage Vaartkant als de nieuw te bouwen wijk goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers.



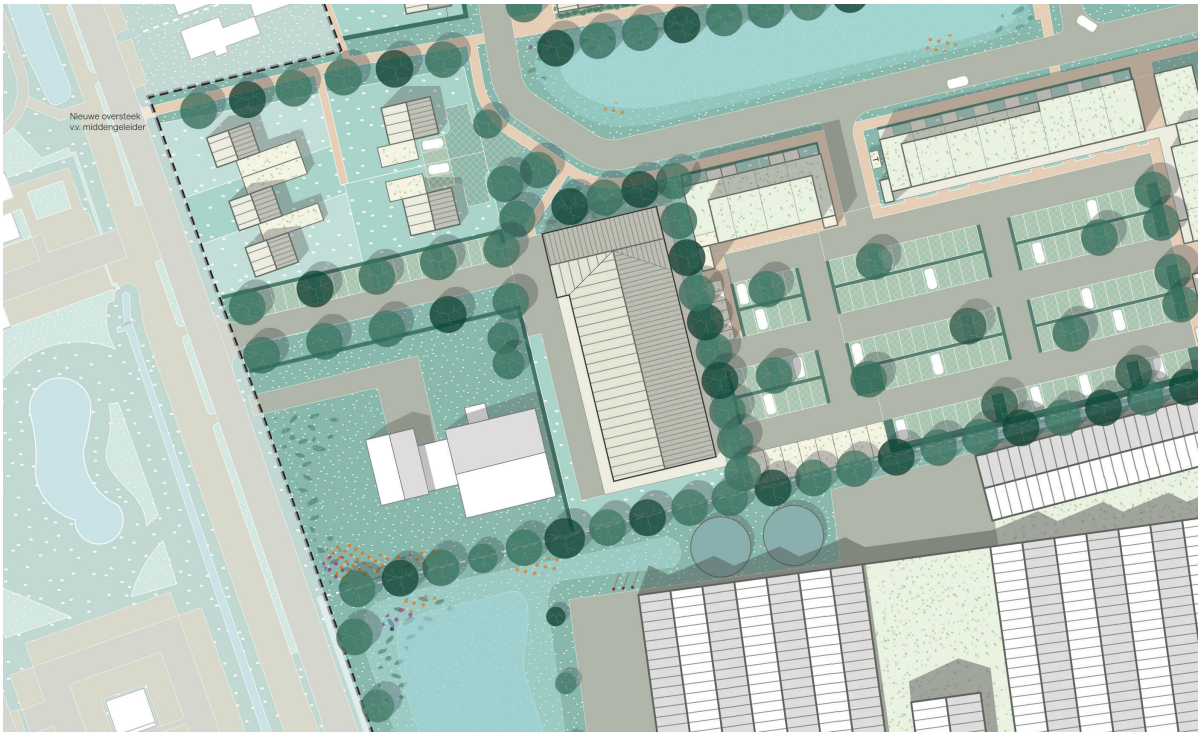
Typologie van een boeren schuur met een moderne uistraling, zwarte gevelafwerking en naturel houten accenten



Typologie van een boeren schuur met een moderne uitstraling en een zwarte gevelafwerking



Vogelvlucht op de landwinkel



Nieuwe lintbebouwing

De nieuwbouw aan de Lage Vaartkant sluit in ambitie en uitstraling aan op het bestaande lint.

De bouwmassa is kleinschalig en voorzien van een kap met overwegend een lage goot en oranje of donkere keramische dakpannen. De gevels zijn opgetrokken in een roodbruine baksteensortering. Om verder aan te sluiten bij de uitstraling van het bestaande lint, kan worden gewerkt met overeenkomstige details, zoals rollagen, overstekken, gootbakken en witte kozijnen.

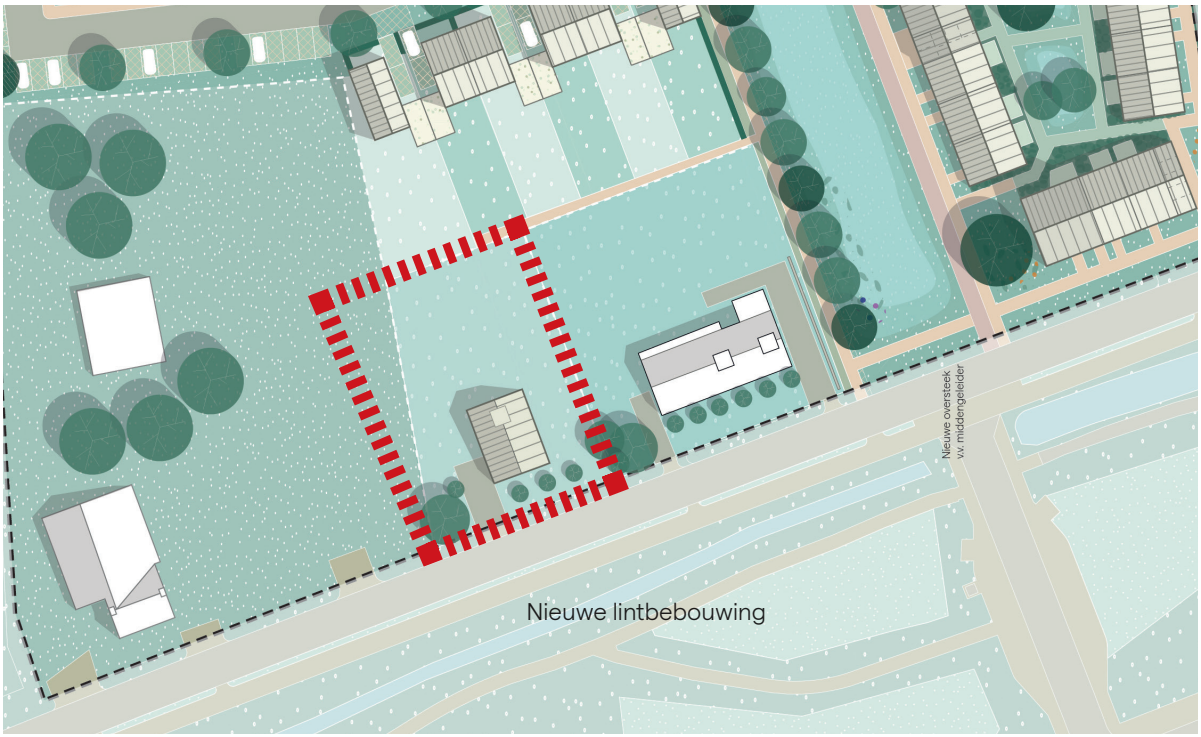
De erfafscheidingen aan de zijde van de Lage Vaartkant zijn formeel van karakter en worden vormgegeven als lage hagen.

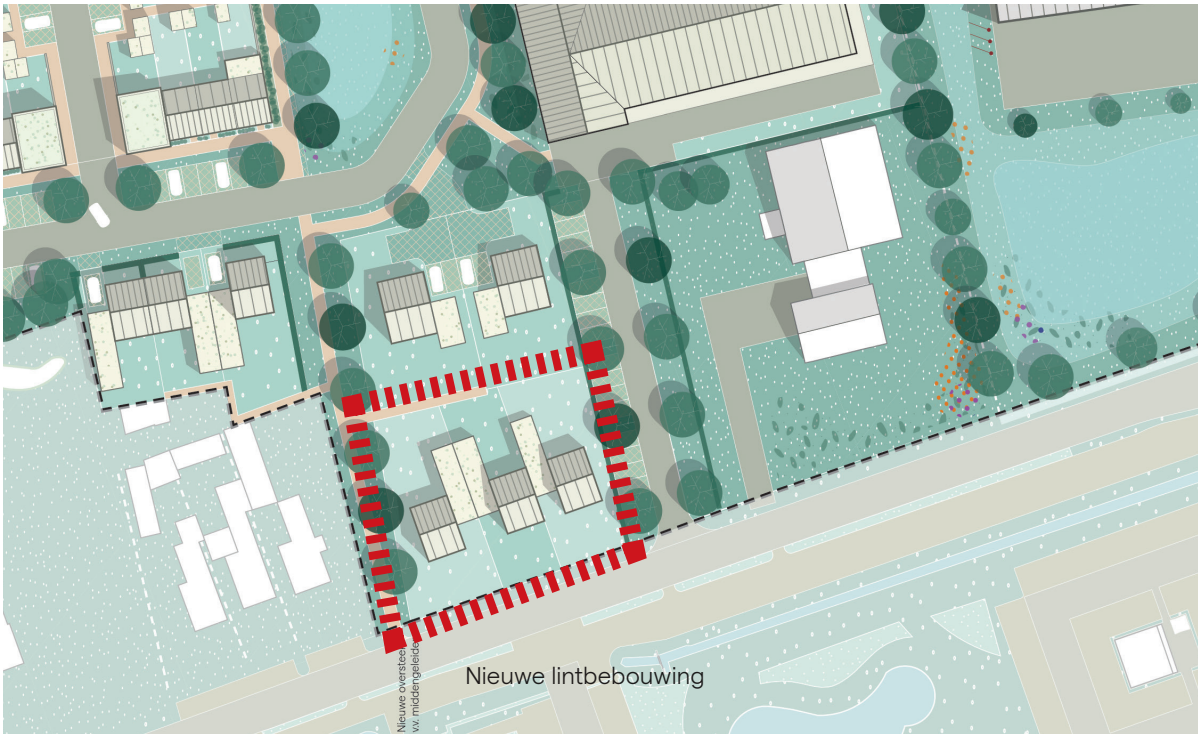


Bestaande woningen voorzien van een rood-bruine baksteen en een oranje keramische dakpan.



Groene erfafscheidingen


Nieuwe lintbebouwing
Nieuwe oversteek
v.v. middengeleider


Nieuwe lintbebouwing
Nieuwe oversteek
v.v. middengeleider

Colofon

Datum

15 oktober 2026

Status

Definitief

Fase

Beeldkwaliteitsplan

Opdrachtgever-ontwikkelaar

Ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal /
Maas Jacobs
De Ambachten 31
4881 XZ Zundert
076-5975200
jstoffelen@maasjacobs.nl
pmouws@vanagtmaal.nl

Stedenbouwkundig bureau

Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten
Reduitlaan 39
4814 DC Breda
+31 (0)76 52 21 811

projectmail
j.vanpoppel@gbv-a.nl

maas jacobs

Van Agtmaal

Grosfeld
Bekkers
van der Velde