STARTNOTITIE

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Verplaatsing en herontwikkeling Tuincentrum Life & Garden incl. omliggende percelen aan de Lage Vaartkant

Datum: 11-12-2023

Aanleiding en doel van participatie

Lage Vaart Beheer B.V., bekend als het tuincentrum Life & Garden, wil het huidige tuincentrum aan de Lage Vaartkant 11 verplaatsen door een nieuw tuincentrum te realiseren op de hoek van de Bredaseweg-Lage Vaartkant. Daarnaast slaan Maas-Jacobs uit Zundert en Van Agtmaal uit Oudenbosch de handen ineen om de huidige locatie van het tuincentrum Life & Garden inclusief omliggende percelen te herontwikkelen tot een woningbouwplan. Deze initiatieven vormen samen de aanleiding voor de herontwikkeling aan de Lage Vaartkant.

De huidige bestemmingen in het gebied variëren tussen wonen, tuin, bedrijfsmatig en agrarisch. Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Een bestemmingsplanwijziging vraagt om een zorgvuldige benadering van alle direct omwonenden en overige betrokkenen. De gemeente Etten-Leur heeft een routeplanner opgesteld, waarbij een participatieplan kan worden opgesteld om de omgeving bij dit project te betrekken.

In deze startnotitie presenteren Maas-Jacobs en Van Agtmaal het participatieplan met het participatieproces. Het doel is belanghebbenden zo goed als mogelijk te informeren over de ontwikkeling en ook op een passende manier te betrekken. Door middel van participatie streven wij naar het creëren van draagvlak en een kwalitatief goed plan.

Kaderstelling

Waarom deze herontwikkeling?

De gemeente heeft voor ontwikkelingen als, deze kaders geformuleerd m.b.t. bijvoorbeeld de woningdifferentiatie. Daarnaast is bekend dat de locatie grenst aan een waterbergingsgebied. In de ‘Omgevingsvisie Etten-Leur’ (vastgesteld 11-07-2022) is de locatie tussen de Lage Vaartkant en de Lage Bremberg aangeduid als ‘Strategische ontwikkelzone wonen’. Hierin wordt gesproken over een mogelijke woningbouwontwikkeling van circa 1.000 woningen (zie bladzijde 38 van de Omgevingsvisie). Het participatietraject is ervoor bedoeld om voordat de raad wordt gevraagd de kaders definitief vast te stellen, op te halen wat er in de omgeving leeft.
In het gebied tussen de Lage Vaartkant en de Lage Bremberg spelen meerder ontwikkelingen. Die zijn opgesplitst in drie deelprojecten.

1. Het onderzoek naar de (technische) haalbaarheid en betaalbaarheid van de spooronderdoorgang;
2. De ontwikkeling van het Beekdal van de Brandsche Vaart (waterhuishouding, in afstemming met het Waterschap);
3. Verplaatsing Life & Garden (Lage Vaartkant 11) en de herontwikkeling van deze locatie incl. omliggende percelen. Gelegen aan de westzijde van de Brandsche Vaart.

!! Deze startnotitie heeft alleen betrekking op het derde punt: de verplaatsing van Life & Garden en de herontwikkeling van deze locatie incl. omliggende gronden. Gelegen aan de westzijde van de Brandsche Vaart.

Wat zijn de gestelde kaders tijdens de participatie?
In de omgevingsvisie Etten-Leur hebben we een aantal ambities gekozen waarmee we binnen dit plan een bijdrage kunnen leveren. Deze ambities zijn terug te vinden in bijlage 1.
Voor een goede participatie is een goede kaderstelling van belang. Waar gaat de participatie over? Dus met andere woorden: waarover kan de omgeving nog wel en waarover niet meepraten en meedenken? Sommige onderwerpen liggen namelijk al vast. Over onderstaande onderwerpen willen wij meningen en ideeën van direct belanghebbenden in kaart brengen.

- Groeninvulling/waterhuishouding
- Voorzieningen in de wijk
  - Speelvoorziening
  - Pakketpunt
  - Afvalinzameling
- Bebouwing en beeldkwaliteit
- Inrichting openbare ruimte
- Mobiliteit en parkeren
- Behoefte aan wonen en werken aan huis

Participatieniveau en communicatiemiddelen

Voor de ontwikkeling van de verplaatsing van Life & Garden en de herontwikkeling van deze locatie incl. omliggende gronden, kiezen de initiatiefnemers ervoor om de omgeving te informeren, meningen en ideeën te vragen. Hieronder worden deze niveaus en bijbehorende communicatiemiddelen van de initiatiefnemers verder toegelicht.

1. *Informeren* over het plan, de opbouw van de verkaveling en het programma.
   - Er wordt een projectwebsite gerealiseerd vanuit de initiatiefnemers, waarop geïnteresseerden en belanghebbenden zich kunnen inschrijven om zo op de hoogte gehouden te worden. Op deze projectwebsite worden publicaties gezet over de vorderingen van de herontwikkeling. Tevens zullen contactgegevens vermeld staan, zodat men contact met de initiatiefnemer kan opzoeken voor eventuele vragen uit de omgeving.
   - Het versturen van huis-aan-huisbrieven aan direct belanghebbenden en nieuwsbrieven naar de binnengekomen aanmeldingen via de projectwebsite.
   - Er zal een facebookpagina opgezet worden met daarin korte nieuwsberichten omtrent de ontwikkelingen.
   - Berichtgeving in de Etten-Leurse Bode.
   - Er worden meerdere bewonersbijeenkomsten georganiseerd om geïnteresseerden en direct belanghebbenden te informeren over het plan. Dit wordt verspreid over meerdere bijeenkomsten gezien de grote groep belanghebbenden.

2. *Meningen en ideeën vragen* van direct belanghebbenden die invloed ondervinden van het plan.
   - Input wordt opgehaald tijdens de bewonersavond(en) middels reactieformulieren, wat mogelijk bestaat uit meerdere bijeenkomsten, gezien de omvang van het plan.

Wie zijn er betrokken?

De eigenaar van het tuincentrum Life & Garden en de Ontwikkelcombinatie Maas-Jacobs en Van Agtmaal zijn de initiatiefnemers en eindverantwoordelijk. Voor het bepalen van de belanghebbenden is er gekeken naar de omgeving en naar belangenorganisaties. Een initiatief van dergelijke omvang kent naast de betrokken overheden veel belanghebbenden, te weten:

1. Bedrijven aan de overkant van de Lage Vaartkant en Bredaseweg;
2. Aangrenzende bedrijven, percelen en omwonenden;
3. Waterschap Brabantse Delta;
4. Natuurorganisaties IVN en Groene Koepel;
5. Intratuin;
6. Omwonenden aan de overkant van de Lage Vaartkant, wijkmanager Suzanne Oord en Wijkbelang Hooghuis;
7. Omwonenden aan de Lage Bremberg en Actiegroep Lage Bremberg;
8. Trivium;
9. Rijkswaterstaat;
10. Omwonenden aan de overkant van de snelweg aan de Hoge Vaartkant;
11. Kopgroep buitengebied (Wijkmanager Jan Paantje);
12. Alwel.

De gemeenteraad stelt uiteindelijk een eventuele wijziging van het bestemmingsplan (of omgevingsplan) vast. De raadsleden worden uitgenodigd bij verschillende bewonersbijeenkomsten. Daarbij hebben zij de rol van toehoorder.

Als bijlage 2 is een tekening toegevoegd met daarop de groepen gearceerd die direct aangrenzend zijn aan de ontwikkelingen.

Parellel aan de omgevingsdialoog voeren we inhoudelijk overleg met gemeente. Dit proces loopt parallel aan het participatietraject.

Met het waterschap Brabantse Delta, de provincie Noord-Brabant en Rijswaterstaat worden afzonderlijk gesprekken gevoerd.

Hoe willen we de belanghebbenden benaderen?

Per groep is de afweging gemaakt of een centrale participatiebijeenkomst of een één op één gesprek passend is. Dit resulteerde in de volgende verdeling:

A. Ophalen en informeren over de ontwikkeling

Eén op één gesprekken:
1. Bedrijven aan de overkant van de Lage Vaartkant en Bredaseweg;
2. Aangrenzende bedrijven, percelen en omwonenden;
3. Omwonenden aan de Lage Bremberg en Actiegroep Lage Bremberg;
4. Intratuin.

Centrale participatiebijeenkomst:
1. Omwonenden aan de overkant van de Lage Vaartkant, wijkmanager Suzanne Oord en Wijkbelang Hooghuis;
2. Natuurorganisaties IVN en Groene Koepel;
3. Omwonenden aan de overkant van de snelweg aan de Hoge Vaartkant;
4. Trivium;
5. Kopgroep buitengebied (Wijkmanager Jan Paantje)
6. Alwel.

B. Presentatie van de voorgestelde kaders t.b.v. de planuitwerking

Eén op één gesprekken:

1. Bedrijven aan de overkant van de Lage Vaartkant en Bredaseweg;
2. Aangrenzende bedrijven, percelen en omwonenden;
3. Omwonenden aan de Lage Bremberg en Actiegroep Lage Bremberg;
4. Intratuin.

Centrale participatiebijeenkomst:
1. Omwonenden aan de overkant van de Lage Vaartkant, wijkmanager Suzanne Oord en Wijkbelang Hooghuis;
2. Natuurorganisaties IVN en Groene Koepel;
3. Omwonenden aan de overkant van de snelweg aan de Hoge Vaartkant;
4. Trivium;
5. Kopgroep buitengebied (Wijkmanager Jan Paantje);
6. Alwel.

Rol van de gemeenteraad

De startnotitie wordt door de gemeenteraad vastgesteld, waarna de initiatiefnemers aan de slag gaan met het beoogde niveau van participatie en de betrokken partijen die zijn genoemd. Het uiteindelijke resultaat, namelijk het ruimtelijke kader dat tot stand is gekomen met behulp van participatie, zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad door het college.

Contact

Marcel van Miert, projectleider gemeente Etten-Leur.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Ambities Omgevingsvisie Etten-Leur t.b.v. participatie Lage Vaartkant
- Bijlage 2: Stakeholders Lage Vaartkant

Proces en planning: de 'routekaart op maat'

Wanneer	Termijn	Wat	Wie	Doel/Resultaat
November / December 2023	2 weken	Publicatie en aanleveren startnotitie	College	Publicatie en informeren
Januari 2024	1 dag	Raad debatteert en besluit	Gemeenteraad	Debat over startnotitie Lage Vaartkant
Januari / Februari 2024	6 weken	1-op-1 gesprekken met direct belanghebbenden	Projectontwikkelaar	Ideeënuitwisseling en informeren
Februari 2024	1 dag	Uitnodigingen versturen omgevingsdialoog	De betrokkenen	Uitnodigen en activeren van betrokkenen
Februari/Maart 2024	1 dag	Centrale bijeenkomst	De betrokkenen	Ideeënuitwisseling en informeren
April / Mei 2024	6 weken	Presentatie van de voorgestelde kaders 1-op-1	Projectontwikkelaar	Informeren
April / Mei 2024	1 dag	Presentatie van de voorgestelde centrale bijeenkomst	De betrokkenen	Informeren
Mei 2024	4 weken	Afronding principeverzoek	Ontwikkelaar	Principeverzoek incl. participatieverslag indienen t.b.v. kaderstelling
Juni 2024	3 weken	Collegevoorstel kaderstelling	College	Draagvlak college voor principeverzoek
Juni 2024	1 dag	Raad luistert	Gemeenteraad/ Ontwikkelaar	Presenteren principevoorstel aan gemeenteraad
Juli 2024	1 dag	Raad debatteert / besluit	Gemeenteraad	Kaderstelling door gemeenteraad voor opstarten bestemmingsplanwijziging


1. COLLEGE
Het college van de gemeente neemt besluit om het plan voor te leggen aan de gemeenteraad.
2. GEMEENTERAAD
Het plan wordt gepresenteerd bij de gemeenteraad, waarbij de startnotitie wordt vastgesteld.
3. PARTICIPATIE
Initiatiefnemers gaan aan de slag met de participatie en de betrokken partijen.
3.1. Informeren
Realiseren van een projectwebsite, waarop betrokkenen zich kunnen aanmelden. Het verspreiden van informatie via (nieuws)brieven en publicatie in de Bode en website. Daarnaast wordt er een startbijeenkomst georganiseerd.
3.2. Meningen en ideeën vragen
Input verzamelen door het organiseren van bewonersavonden en en ênquetes.
4. RESULTATEN
Het ruimtelijke kader zoals tot stand gekomen met behulp van participatie wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de raad.
5. PROCEDURE
Na goedkeuring vanuit de raad wordt de uitwerking en procedure ten behoeve van het omgevingsplan opgestart.