LAGE VAARTKANT

Eindverslag Participatie Lage Vaartkant

Ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal / Maas-Jacobs B.V.
Versiedatum 09-09-2024

1. Introductie

Aanleiding van de herontwikkeling aan de Lage Vaartkant bestaat uit de wens vanuit de eigenaar van de huidige Intratuin om het tuincentrum te verplaatsen en een nieuw tuincentrum te realiseren op de hoek van de Bredaseweg-Lage Vaartkant. Hierbij slaan Maas-Jacobs uit Zundert en Van Agtmaal uit Oudenbosch de handen ineen om de huidige locatie van het tuincentrum inclusief omliggende percelen te herontwikkelen tot een woningbouwplan. Tijdens de haalbaarheidsfase van de herontwikkeling is er een participatieplan vastgelegd in de startnotitie d.d. 11-12-2023, welke is goedgekeurd door de gemeenteraad van gemeente Etten-Leur. De startnotitie bevindt zich in Bijlage 1.

Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken dient het omgevingsplan te worden herzien. Een omgevingsplanwijziging vraagt om een zorgvuldige benadering van alle direct omwonenden en overige betrokkenen. Het doel van het participatietraject is om de belanghebbenden zo goed als mogelijk te informeren over de ontwikkeling en ook op een passende manier te betrekken door naar hun meningen en ideeën te vragen. Door middel van participatie wordt er gestreefd om draagvlak te creëren voor het plan en om het plan te optimaliseren.

Tijdens de eerste ronde van het participatieproces zijn diverse informatiebijeenkomsten georganiseerd waarin belanghebbenden zijn geïnformeerd over de uitwerking van het plan. Hierbij werd hen gevraagd hun mening en ideeën te delen. Daarnaast konden belanghebbenden hun feedback op het plan geven via een online vragenlijst. De tussenstand van deze eerste ronde is vastgelegd in een participatieverslag van 16-05-2024 (zie Bijlage 2). Op basis van de input hebben de initiatiefnemers de plannen verder uitgewerkt en de ideeën waar mogelijk verwerkt. Ter afsluiting van het participatietraject is de terugkoppeling gepresenteerd tijdens verschillende bijeenkomsten.

2. Proces participatie

Het participatieproces bestaat uit twee fases. In de eerste ronde worden meningen en ideeën verzameld tijdens vier verschillende informatiebijeenkomsten en een online vragenlijst. In het tweede deel wordt het participatieproces afgesloten met vier bijeenkomsten waarin belanghebbenden worden geïnformeerd over de verdere uitwerking van het plan, waarbij de ingebrachte meningen en ideeën mogelijk zijn verwerkt.

2.1. Bijeenkomsten

Voor de eerste ronde van het participatietraject zijn er vier informatiebijeenkomsten georganiseerd om de belanghebbenden te informeren van de plannen. Daarnaast worden er meningen en ideeën opgehaald om mee te nemen in de verdere planuitwerking. Er hebben één-op-één gesprekken plaatsgevonden met drie verschillende groepen en één centrale bijeenkomst, een en ander zoals opgenomen in de tussenstand van het participatieverslag d.d. 16-05-2024 (Bijlage 2).

De tweede ronde van het participatieproces bestaat uit de terugkoppeling aan de belanghebbenden, waarmee het proces wordt afgesloten. Om belanghebbenden te informeren over de nader uitgewerkte plannen waarin de feedback naar aanleiding van de eerste ronde van het participatieproces waar mogelijk is verwerkt, zijn er vier informatiebijeenkomsten georganiseerd op verschillende momenten (conform de startnotitie, Bijlage 1):

- 24 juni 2024 (middag) : Bedrijven aan de overkant van de Lage Vaartkant en Bredaseweg
- 24 juni 2024 (avond) : Bedrijven, percelen en omwonenden aangrenzend aan het plangebied
- 26 juni 2024 : Omwonenden aan de Lage Bremberg en Actiegroep Lage Bremberg
- 8 juli 2024 : Centrale informatiebijeenkomst

Voor deze één-op-één gesprekken hebben de belanghebbenden een uitnodiging ontvangen middels een brief per post of per mail. Daarnaast is er op 8 juli 2024 een centrale bijeenkomst georganiseerd, welke

openbaar toegankelijk was. Voor de centrale bijeenkomst zijn uitnodigingen huis aan huis bezorgd conform het bezorgingsbereik in de startnotitie.

2.2. Meningen en ideeën digitaal ophalen

Tijdens de informatiebijeenkomsten is er een presentatie gegeven over het plan, waarna deze is gepubliceerd op de website zodat iedereen (die aanwezig was tijdens een informatiebijeenkomst of niet) de presentatie heeft kunnen terugkijken. Naast het ophalen van meningen en ideeën van belanghebbenden tijdens de informatiebijeenkomsten, heeft de ontwikkelingscombinatie de mogelijkheid geboden om feedback over het plan te geven via een digitale vragenlijst. Deze vragenlijst was beschikbaar van 13 april 2024 tot en met 9 mei 2024, en kon door iedereen worden ingevuld via de projectwebsite.

Gedurende elke informatiebijeenkomst werd gecommuniceerd dat de vragenlijst vanaf 13 april 2024 beschikbaar zou zijn. Daarnaast is iedere belanghebbende die in de startnotitie (Bijlage 1) is genoemd per nieuwsbrief geïnformeerd over de vragenlijst. Op deze manier zijn ook degenen die niet aanwezig zijn geweest tijdens de informatiebijeenkomst op de hoogte dat de presentatie online stond en dat zij hun meningen en ideeën via de vragenlijst konden achterlaten.

2.3. Resultaat participatie

Tijdens de eerste ronde van het participatieproces zijn er meningen en ideeën opgehaald vanuit de belanghebbenden voortkomend uit de informatiebijeenkomsten en de online vragenlijst. In het kort omvatten de meningen en ideeën het volgende:

- Mooi ambitieus plan, dit plan kan meerwaarde zijn voor Etten-Leur;
- Veel groen en natuur behouden;
- Rekening houden met de overgang van de woningen naar het groen. Zodat weidse uitzicht behouden blijft;
- Rekening houden met voldoende parkeerplaatsen in het plan Lage Vaartkant, om parkeeroverlast in de bestaande wijk (Hooghuis) te voorkomen;
- Levensloopbestendige woningen toevoegen;
- Rekening houden met de mogelijkheden van starters;
- Geen hoogbouw van 8 bouwlagen;
- Voorkeur voor woningen met kap en geen “vierkante blokkendozen”.

Op basis van deze reacties is het plan verder uitgewerkt. De ontwikkelingscombinatie streeft hiermee om het plan Lage Vaartkant een grotere meerwaarde te geven, ook voor de belanghebbenden die meegenomen zijn in het participatietraject. De volgende punten hebben aandacht gekregen voor het creëren van deze meerwaarde:

- Waterhuishouding in het gebied, zodat de bestaande situatie niet verslechterd en rekening houdend met het klimaat;
- Bouwhoogte van de landmarkt van 8 lagen terugbrengen naar 6 lagen.

Bovengenoemde punten vormen het resultaat naar aanleiding van het participatietraject. Dit resultaat is opgenomen in de uitwerking van het plangebied. Deze uitwerking is gedeeld met de belanghebbenden tijdens de vier informatiebijeenkomsten wat de terugkoppeling vormt.

3. Gepresenteerde informatie tijdens bijeenkomsten

Het resultaat van het participatietraject is als terugkoppeling gedeeld met de belanghebbende doormiddel van een digitale presentatie (zie hiervoor Bijlage 3). Deze presentatie is gegeven tijdens een viertal informatiebijeenkomsten.

Naast de presentatie was er tijdens de één-op-één gesprekken ruimte om vragen te stellen. In gezamenlijkheid werden onduidelijkheden verder toegelicht en vragen beantwoord. Tijdens de centrale bijeenkomst kregen de aanwezigen na de presentatie de mogelijkheid om hun vragen te stellen ter plaatse van de panelen die door de zaal heen zijn tentoongesteld. Op deze manier kregen de aanwezigen die behoefte hadden aan een verdere toelichting, of die een vraag beantwoord wilden hebben, de ruimte om persoonlijk te woord gestaan te worden.

Na de centrale bijeenkomst van 8 juli is de presentatie van de terugkoppeling geplaatst op de projectwebsite (www.lagevaartkant.nl). Het verslag van de tussenstand van het participatietraject was reeds eerder geplaatstop de projectwebsite. De publicatie van het verslag op de projectwebsite is kenbaar gemaakt met de belanghebbenden middels een brief. Op deze manier is iedereen op de hoogte van de aanwezigheid van het tussentijdse verslag op de projectwebsite. Op het moment van publicatie van dit op de projectwebsite, zullen de belanghebbenden wederom via een brief geïnformeerd.

4. Verslaglegging opkomst en reacties

In totaal zijn er vier bijeenkomsten georganiseerd op de locatie van ZUIT NL in Etten-Leur. Tijdens iedere bijeenkomst is dezelfde terugkoppeling gegevens doormiddel van een presentatie. Hierbij waren de initiatiefnemers (Intratuin en de Ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal/Maas-Jacobs B.V.), de gemeente Etten-Leur en de stedenbouwkundige aanwezig.

4.1. Verslaglegging terugkoppeling bedrijven 24 juni 2024

De terugkoppeling richting de omliggende bedrijven heeft plaatsgevonden op maandag 24 juni 2024 in de middag. Van de 7 bedrijven die uitgenodigd waren, waren 2 bedrijven aanwezig.

Na de presentatie was er ruimte voor het geven van een reactie en stellen van vragen. De bedrijven staan positief tegenover het plan.

Onderwerp	Reactie participant	Antwoord initiatiefnemers
Verkeer	Hoe wordt er omgegaan met parkeren ter plaatse van Intratuin?	De Intratuin krijgt een eigen afsluitbaar parkeerterrein.
Verkeer	Wordt de Bredaseweg verbreed?	Dit wordt nader onderzocht door de gemeente.

4.2. Verslaglegging terugkoppeling Lage Vaartkant 24 juni 2024

Voor de aangrenzende bedrijven, grondeigenaren van de percelen rondom en van het plangebied en de buurtbewoners aan de Lage vaartkant heeft de terugkoppeling plaatsgevonden op maandag 24 juni 2024 in de avond. Van de 26 geadresseerden waren er 11 adressen aanwezig tijdens de terugkoppeling.

Na afloop van de presentatie is er één vraag gesteld. De aanwezigen lieten een positieve indruk achter over het plan.

Onderwerp	Reactie participant	Antwoord initiatiefnemers
Fundering	Wordt er rekening gehouden met een type fundering in combinatie met de wateropgave in het plangebied?	Palen worden dusdanig diep geboord totdat deze in de vaste grond zich bevinden. Hierdoor zullen de woningen niet verzakken.

4.3. Verslaglegging terugkoppeling 26 juni 2024

Voor de derde bijeenkomst zijn de omwonenden van de Lage Bremberg en actiegroep Lage Bremburg uitgenodigd om te voorzien van de terugkoppeling over het plangebied. In totaal zijn er 44 geadresseerden uitgenodigd. Hiervan zijn slechts 4 geadresseerden aanwezig geweest tijdens de terugkoppeling.

Ondanks de selecte opkomst, zijn er diverse vragen gesteld na afloop van de presentatie. Een aantal aanwezigen waren kritisch aangaande de bouwhoogte.

Onderwerp	Reactie participant	Antwoord initiatiefnemers
Bouw	Wordt de Intratruin eerder gebouwd dan de woningen?	Het streven is om begin van 2026 te starten met de bouw van de nieuwe Intratuin. De huidige locatie van de Intratuin blijft geopend tot de oplevering van het nieuwe tuincentrum. Een deel van de woningen kan gelijktijdig worden gebouwd met de nieuwe Intratuin.
Stedenbouw	Hoeveel bouwlagen bedraagt de "landmark" van het appartementencomplex?	Eerder werd er gedacht aan 8 bouwlagen. De landmarkt, ofwel hoogste punt van het appartementencomplex, is teruggebracht naar 6 bouwlagen. Naast de landmarkt wordt de bouwhoogte van het overige gedeelte 3 tot 4 lagen.
Stedenbouw	Waarom wordt het hele appartementencomplex (gelegen aan het tuincentrum) geen 3 tot 4 bouwlagen?	Stedenbouwkundig gezien is een markering in het gebied wenselijk als entree van het gebied en herkenning. De landmark vormt hierbij de stedenbouwkundige markering van het gebied. Het landschap is de basis, waarbij de woningen een neutrale vorm van architectuur krijgen
Stedenbouw	Hoe worden de appartementen ingepast in het landschap?	In Lage Vaartkant worden de woningen gerealiseerd die onderhavig zijn aan het landschap. Het landschap vormt de basis, waarbij de woningen een neutrale architectuur krijgen. Dit geldt ook voor de appartementen.
Stedenbouw	Op welke manier wordt aansluiting gezocht met de lintbebouwing van Lage Vaartkant?	Er wordt met de stedenbouw aansluiting gezocht op de bestaande lintbebouwing van de Lage Vaartkant.
Stedenbouw	Loopt het wandelpad dat wordt aangeduid als vlonderpad onder water?	Nee, dit pad wordt gerealiseerd boven het waterniveau.
Stedenbouw	Hoeveel woningen worden er gerealiseerd?	In het plangebied zullen er circa 230 tot 250 woningen gerealiseerd worden.
Groen	Wordt er ook groen opgenomen voor de appartementen aan de zuidzijde van het plangebied?	Deze groeninvulling wordt meegenomen bij de verdere planuitwerking.
Waterhuishouding	Is er binnen de berekening van het water rekening gehouden met de regen van de afgelopen periode?	Ja, de peilbuizen staan sinds begin 2023 en worden continu gemeten. De resultaten hiervan worden meegenomen in de berekening voor de benodigde waterbergingscapaciteit.
Waterhuishouding	Waarom wordt er een beeld weergeven van een uitzonderlijke regenbui die eens in de 100 jaar voor kan komen?	In het plangebied dienen we hier rekening mee te houden, gezien op dat moment ook de woningen niet onderwater mag komen te staan volgende wet- en regelgeving.
Waterhuishouding	Veroorzaakt de toekomstige wijk van Lage Vaartkant wateroverlast voor de huidige bewoners aan Lage Bremberg? Bewoners aan de Lage Bermberg hebben in het verleden wateroverlast ervaren in de kelder.	Het plangebied van de Lage Vaartkant heeft een ander watersysteem dan het watersysteem ten oosten van de Brandsche Vaart. Het gemaal aan de Lage Vaartkant reguleert de waterhuishouding aan de oostzijde van de Brandsche Vaart (Lage Bremberg). Bij hevige regenval en hoge

		grondwaterstanden zorgt dit systeem ervoor dat het water zich aan de oostzijde ophoopt, zodat het water via de Brandsche vaart de doorstroming kan behouden en de extra hoeveelheden kan afvoeren. Het water aan de westzijde van de Brandsche Vaart kan niet naar de oostzijde van de Brandsche Vaart, door de aanwezigheid van een dijk in het gebied.
Verkeer	Welke partij legt de infra aan?	De aanleg wordt verzorgd door een nader te bepalen partij die wordt geselecteerd door de ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal / Maas-Jacobs.
Verkeer	Hoe wordt er omgegaan met de extra drukte op de Bredaseweg?	Dit wordt nader onderzocht door de gemeente.
Woondifferentiatie	Beschikt het plan alleen over koopwoningen?	Nee, het plangebied krijgt een mix van woningen in het koopsegment in de goedkope, middel dure en dure prijsklasse. Daarnaast beschikt het plan over huurwoningen, in vorm van sociale huur, middel dure huur.
Op de hoogte blijven	Hoe blijven wij op de hoogte van de ontwikkeling en op welke manier kan er ingeschreven worden voor een woning?	Iedereen kan zich inschrijven via de projectwebsite www.lagevaartkant.nl. Nadat u bent ingeschreven wordt u per e-mail op de hoogte gehouden via nieuwsbrieven. Eenmaal wanneer de woningen in verkoop zijn kunt u inschrijven voor bouwnummers via de projectwebsite of de makelaar.
Bijeenkomsten	Wordt er nog een bijeenkomst over dit plan georganiseerd?	Ja, tijdens de planologische procedure worden de belanghebbenden geïnformeerd.
Procedure	Kan er aangegeven worden wanneer het plan wordt gepresenteerd bij de Raad van gemeente Etten-Leur?	Het college ontvangt het initiatiefplan. Het college zal kaders formuleren, welke ter goedkeuring aan de raad worden voorgelegd. Na goedkeuring door de raad dient het plan binnen de goedgekeurde kaders verder te worden uitgewerkt.

4.4. Verslaglegging centrale terugkoppeling 8 juli 2024

Tijdens de laatste centrale bijeenkomst waren ongeveer 130 geadresseerden per post en per e-mail uitgenodigd. Naast de genodigden was de bijeenkomst openbaar toegankelijk voor iedereen. Eerst stond centrale bijeenkomst gepland op 2 juli, echter is deze bijeenkomst verplaatst naar 8 juli wegens de EK-wedstrijd waarbij Nederland moest spelen. Van alle genodigden waren er ongeveer 20 personen aanwezig.

De aanwezigen waren positief over het plan. Na de presentatie was er ruimte om persoonlijke vragen te stellen bij de panelen die door de zaal tentoongesteld waren, met daarop visualisaties van het plan. Zoals een situatietekening. Op deze manier kunnen de aanwezigen vragen om beantwoording van onduidelijkheden of vragen om extra toelichting, zonder dat de aanwezigen niet aanbod zouden komen door de grootte van de groep gezien het aantal genodigden.

Bijlagen

Bijlage 1 : Startnotitie d.d. 11-12-2023

Bijlage 2 : Verslag tussenstand participatietraject d.d. 16-05-2024

Bijlage 3: Presentatie tijdens informatiebijeenkomsten met terugkoppeling participatietraject

LAGE VAARTKANT

BIJLAGE 1: Startnotitie d.d. 11-12-2023

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:

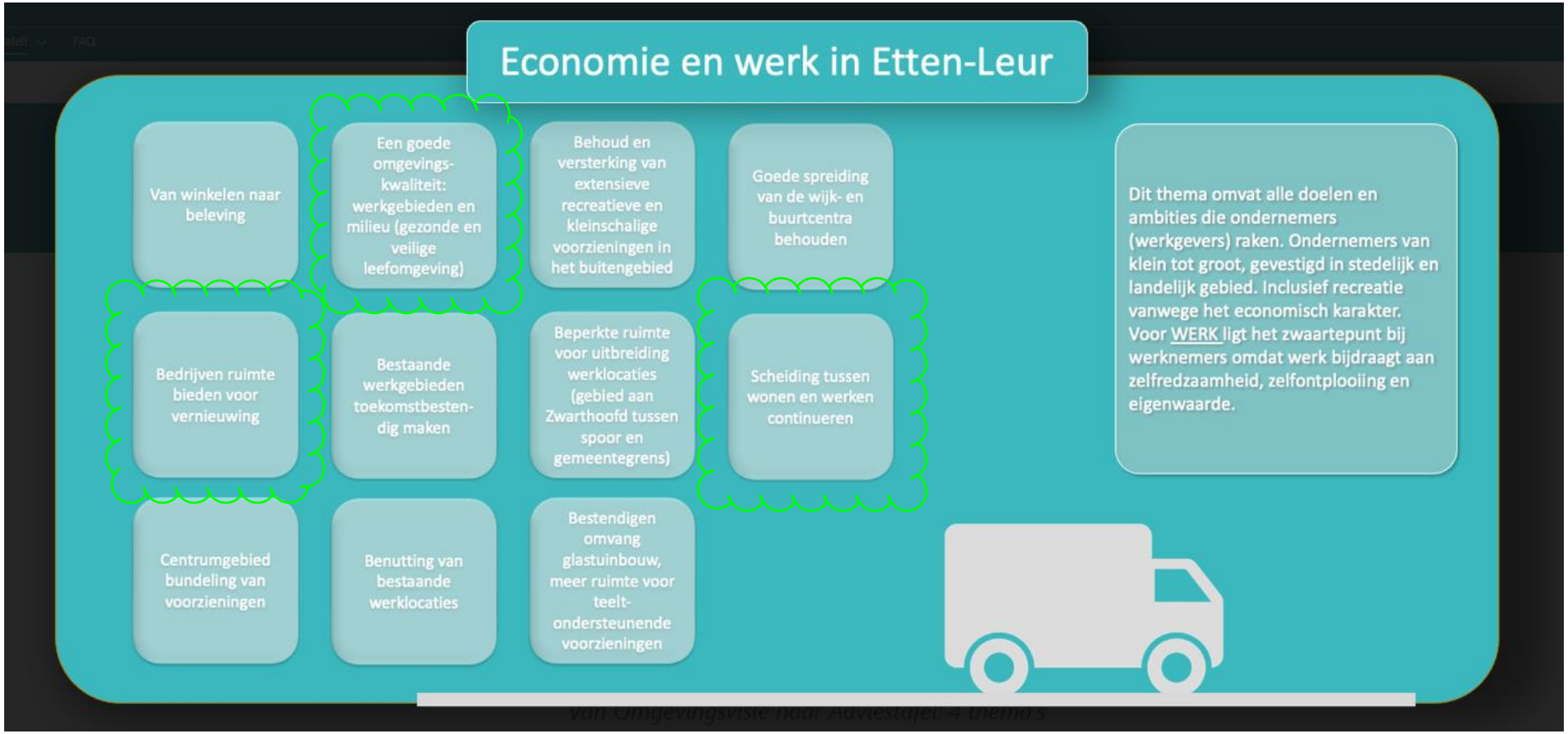
- Bijlage 1: Ambities Omgevingsvisie Etten-Leur t.b.v. participatie Lage Vaartkant
- Bijlage 2: Stakeholders Lage Vaartkant

Proces en planning: de 'routekaart op maat'

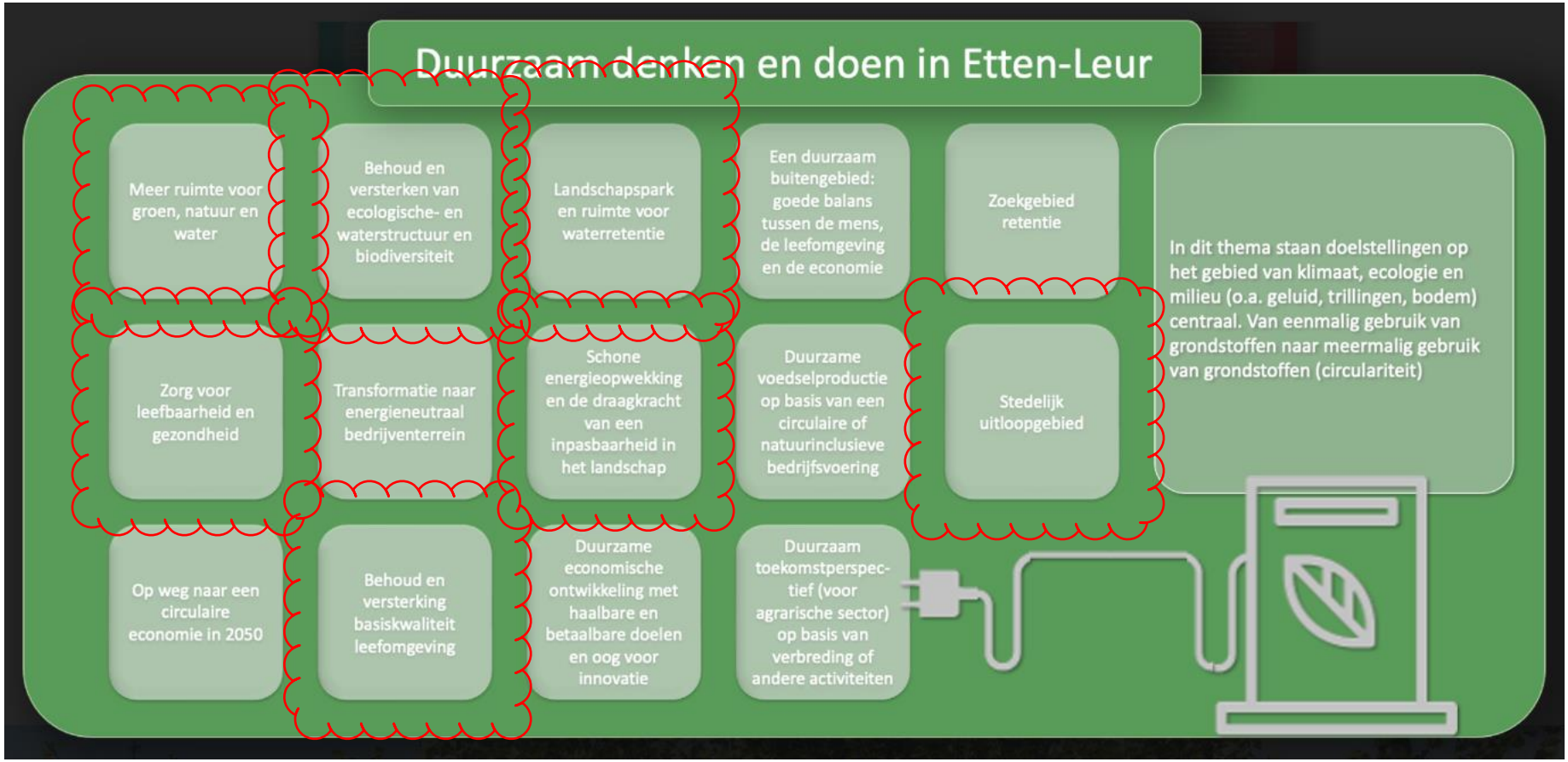
Wanneer	Termijn	Wat	Wie	Doel/Resultaat
November / December 2023	2 weken	Publicatie en aanleveren startnotitie	College	Publicatie en informeren
Januari 2024	1 dag	Raad debatteert en besluit	Gemeenteraad	Debat over startnotitie Lage Vaartkant
Januari / Februari 2024	6 weken	1-op-1 gesprekken met direct 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.

Omgevingsvisie Etten-Leur




Ruimte voor wonen en leven in Etten-Leur
Een leefbaar centrum
Gezonde wijken met een goede omgevings-kwaliteit
Wonen blijft een belangrijke functie in het buitengebied
Bevorderen van goede (ook digitale) bereikbaarheid
Transformatie kantoor naar wonen (Bredaseweg)
In dit thema staan de doelen op veiligheid, wonen en de sociale functie van de fysieke leefomgeving. Het gaat om de woning en de directe leefomgeving die ruimte biedt voor beleving en ontspanning. Ook het prettig leven in een wijk of buurt. En toegankelijkheid voor doelgroepen (bv gehandicapten) van de fysieke leefomgeving. Het gaat ook over verplaatsen in de fysieke leefomgeving, te voet, met de fiets auto en OV.
Verbreden woningaanbod in bestaande wijken
Uitbreiding en ruimte voor nieuwe woongebieden
Randwegen om (toekomstige) knelpunten op te lossen
Goed bereikbaar centrum
Strategische ontwikkelingszone wonen
Beschermen en behouden groenstedelijk karakter
Wat we bouwen onderscheidt ons van andere gemeenten
Herontwikkeling station-centrum
andere vormen van mobiliteit
Regionale randweg
Onderdoorgang spoor


Duurzaam denken en doen in Etten-Leur
Meer ruimte voor groen, natuur en water
Behoud en versterken van ecologische- en waterstructuur en biodiversiteit
Landschapspark en ruimte voor waterretentie
Een duurzaam buitengebied: goede balans tussen de mens, de leefomgeving en de economie
Zoekgebied retentie
In dit thema staan doelstellingen op het gebied van klimaat, ecologie en milieu (o.a. geluid, trillingen, bodem) centraal. Van eenmalig gebruik van grondstoffen naar meermalig gebruik van grondstoffen (circulariteit)
Zorg voor leefbaarheid en gezondheid
Transformatie naar energieneutraal bedrijventerrein
Schone energieopwekking en de draagkracht van een inpasbaarheid in het landschap
Duurzame voedselproductie op basis van een circulaire of natuurinclusieve bedrijfsvoering
Stedelijk uitloopgebied
Op weg naar een circulaire economie in 2050
Behoud en versterking basiskwaliteit leefomgeving
Duurzame economische ontwikkeling met haalbare en betaalbare doelen en oog voor innovatie
Duurzaam toekomstperspec-tief (voor agrarische sector) op basis van verbreding of andere activiteiten

Sociaal Etten-Leur

Zorgvriendelijke wijken

Toegankelijkheid & bereikbaarheid buitenruimte

Iedereen kan meedoen

Onderwijs, sport, spel en andere maatschappelijke voorzieningen zijn goed bereikbaar.

Wijk- en buurtcentra zijn plek voor ontmoeting



In dit thema staan de sociale, mensgerichte doelen uit de omgevingsvisie. Dus de doelen en ambities over gezondheid, onderwijs of sociale zaken, waar de openbare ruimte of fysieke ruimte een rol in speelt. Bijvoorbeeld door in een gebied mogelijkheden te bieden die gezond gedrag stimuleren (fietsen, lopen, bewegen). Of die mogelijkheden bieden om elkaar te ontmoeten.


Liesbosweg
Liesbosweg
Lage Vaartkant
Brandsche Vaart
Donker Groen Etten-Leur
Mts. LACM
Jacobs-Schrauwen en.
Life & Garden Etten-Leur
Fobo Technics
McDonald's Etten-Leur
Etten-Leur
A58
Wittemarkt
Bredaseweg
Praxis
18
Etten-Leur
A58
Fletcher Wellness-Hotel Trivium
Etten-Leurse Basketball Club - ELBC
Beukplanten.nl
Oostpoort
Tennisschool Patrick Nooijens

LAGE VAARTKANT

BIJLAGE 2:
Verslag tussenstand participatietraject d.d. 16-05-2024

LAGE VAARTKANT

Participatieverslag Lage Vaartkant

Ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal / Maas-Jacobs B.V.
Versiedatum 16-05-2024

1. Introductie

Aanleiding van de herontwikkeling aan de Lage Vaartkant bestaat uit de wens vanuit de eigenaar van de huidige Intratuin om het tuincentrum te verplaatsen en een nieuw tuincentrum te realiseren op de hoek van de Bredaseweg-Lage Vaartkant. Hierbij slaan Maas-Jacobs uit Zundert en Van Agtmaal uit Oudenbosch de handen ineen om de huidige locatie van het tuincentrum inclusief omliggende percelen te herontwikkelen tot een woningbouwplan. Tijdens de haalbaarheidsfase van de herontwikkeling is er een participatieplan vastgelegd in de startnotitie d.d. 11-12-2023, welke is goedgekeurd door de gemeenteraad van gemeente Etten-Leur. De startnotitie bevindt zich in Bijlage 1.

Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken dient het omgevingsplan te worden herzien. Een omgevingsplanwijziging vraagt om een zorgvuldige benadering van alle direct omwonenden en overige betrokkenen. Het doel van het participatietraject is om de belanghebbenden zo goed als mogelijk te informeren over de ontwikkeling en ook op een passende manier te betrekken door naar hun meningen en ideeën te vragen. Door middel van participatie wordt er gestreefd om draagvlak te creëren voor het plan en om het plan te optimaliseren.

2. Uitnodiging en opkomst

Voor het participatietraject worden diverse informatiebijeenkomsten georganiseerd, waarbij er in eerste instantie één-op-één gesprekken zijn gevoerd met groepen die direct belanghebbend zijn van het plan. Deze gesprekken zijn gevoerd met de volgende drie groepen, ieder in de vorm van een separate bijeenkomst:

- 26 februari 2024 : Bedrijven aan de overkant van de Lage Vaartkant en Bredaseweg
- 4 maart 2024 : Bedrijven, percelen en omwonenden aangrenzend aan het plangebied
- 6 maart 2024 : Omwonenden aan de Lage Bremberg en Actiegroep Lage Bremberg

Naast de één-op-één gesprekken is er een centrale bijeenkomst georganiseerd op 13 maart 2024. De groepen zoals hierboven benoemd hebben een uitnodiging ontvangen voor de separate bijeenkomst. Verder waren deze groepen tevens welkom op de centrale bijeenkomst. Een en ander zoals opgenomen in de startnotitie. Naast deze groepen die een uitnodiging hebben ontvangen is de centrale bijeenkomst openbaar en is het mogelijk dat iedereen deze bezoekt en deelneemt aan de participatie. Voor de centrale bijeenkomst zijn uitnodigingen huis aan huis bezorgd conform het bezorgingsbereik in de startnotitie. Daarnaast is de centrale informatiebijeenkomst bekendgemaakt middels een aankondiging in de Bode van Etten-Leur.

3. Verslaglegging gepresenteerde informatie

Tijdens elke afzondelijke informatiebijeenkomst werd er eenzelfde presentatie gegeven door de ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal / Maas-Jacobs B.V. en de stedenbouwkundige die betrokken is bij de herontwikkeling van de Lage Vaartkant, namelijk Pascal Grosfeld van Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten. De presentatie bevindt zich in Bijlage 2.

Zowel tijdens de centrale bijeenkomst als tijdens de één-op-één gesprekken hebben de aanwezigen hun feedback over het plan kunnen geven door een reactieformulier in te vullen. Tijdens de één-op-één gesprekken worden vanuit de groepen meningen en ideeën verzameld via een algemene vragenronde na afloop van de presentatie. Hierbij worden vragen vanuit het publiek centraal gesteld en vervolgens beantwoord door de Ontwikkelingscombinatie en/of stedenbouwkundige. Bij de centrale bijeenkomst zijn meningen en ideeën verzameld door na afloop van de presentatie het gesprek aan te gaan met de aanwezigen bij fysieke panelen. Op de panelen staan beelden weergegeven over de uitwerking van het plan. Ook hebben de aanwezigen de mogelijkheid gehad hun reacties achter te laten door het reactieformulier in te vullen.

Zowel de presentatie als de fysieke panelen zijn op de projectwebsite (www.lagevaartkant.nl) gepubliceerd zodat het voor iedereen mogelijk is om deze te bekijken. Tevens is er ook een vragenlijst gepubliceerd op de

projectwebsite. Deze vragenlijst zoomt in op een aantal meer specifieke onderwerpen, zoals bijvoorbeeld de voorzieningen in de wijk.

4. Verslaglegging opkomst en reacties per bijeenkomst

Tijdens iedere informatiebijeenkomst is dezelfde presentatie gegeven en waren de initiatiefnemers (Intratuin en de Ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal/Maas-Jacobs B.V.), de gemeente Etten-Leur en de stedenbouwkundige aanwezig. De opkomst, gestelde vragen, meningen en ideeën verschillen van elkaar per bijeenkomst.

4.1. Verslaglegging bijeenkomst 26 februari 2024

De informatiebijeenkomst voor de omliggende bedrijven heeft plaatsgevonden op maandag 26 februari 2024 in het Fletcher Welness-Hotel Trivium in Etten-Leur. Hierbij zijn 7 bedrijven uitgenodigd. Van deze bedrijven zijn 5 bedrijven aanwezig geweest tijdens de informatiebijeenkomst.

Naar aanleiding van de presentatie zijn er vragen gesteld door de aanwezigen tijdens een algemene vragenronde. Deze vragen waren vooral gericht op het verkeer. Tijdens deze bijeenkomst heeft geen van de aanwezigen een reactie achtergelaten via het reactieformulier.

Onderwerp	Reactie participant	Antwoord initiatiefnemers
Verkeer / Rondweg	Compliment voor de plannen. Aangegeven wordt dat de Bredaseweg drukker zal worden. Wordt de Bredaseweg verbreedt, voordat de nieuwe rondweg (als ambitie vanuit gemeente Etten-Leur) wordt aangelegd?	Momenteel kan niet te bepaald worden wanneer een wegverbreding zal worden gerealiseerd, aangezien dit momenteel wordt onderzocht door de gemeente Etten-Leur. Dit is onlosmakelijk verbonden met de eventuele nieuwe rondweg. De gemeente Etten-Leur is momenteel bezig met het onderzoeken van de haalbaarheid van een nieuwe rondweg. De initiatiefnemers pleiten ervoor dat de herontwikkeling van Lage Vaartkant kan plaatsvinden zonder de aanleg van deze rondweg.
Verkeer / Ontsluitingsweg	Er is een stip / markering opgenomen op het stedenbouwkundig ontwerp, ter plaatse van de aansluiting met de Bredaseweg. Wordt dit een rotonde?	Dit is een markering voor een toekomstige ontsluiting naar de wijk en toekomstige Intratuin. Hoe deze ontsluiting wordt vormgegeven is nog nader te bepalen en wordt onderzocht.
Externe veiligheid	Er is een tijdje geleden een ongeluk geweest met gevaarlijke stoffen. Wordt hier rekening mee gehouden binnen het plan?	Dit heet “externe veiligheid” en de mogelijke invloeden worden in kaart gebracht d.m.v. een onderzoek naar externe veiligheid.
Toekomstige gebieds-ontwikkeling	De plannen zien er mooi uit. Zijn de ontwikkelingen hierna klaar? Hoe ziet de locatie ten oosten van het plangebied er uit over 20 a 30 jaar?	Ten oosten van het plangebied is bebouwing vooralsnog niet voorstelbaar omdat een groot deel van dit gebied is bestemd als waterreserveringsgebied.
Hoogte	Wordt het plangebied verhoogd?	In verband met de wateropgave zal het plangebied en de locatie van de toekomstige Intratuin daar waar nodig worden opgehoogd.

4.2. Verslaglegging bijeenkomst 4 maart 2024

De informatiebijeenkomst voor de aangrenzende bedrijven, grondeigenaren van de percelen van het plangebied en de bewoners aan de Lage Vaartkant heeft plaatsgevonden op 4 maart 2024 in het Fletcher Welness-Hotel Trivium in Etten-Leur. Deze belanghebbenden hebben per post een uitnodiging ontvangen, waarvan ongeveer 30 personen aanwezig waren tijdens de bijeenkomst.



Figuur 1 : Participatiebijeenkomst 4 maart 2024.

Er zijn diverse vragen gesteld na afloop van de presentatie in de vorm van een algemene vragenronde. Tevens zijn er negen reactieformulieren ingevuld. Hierin gaf het merendeel van de aanwezigen aan dat de presentatie duidelijk de visie weergaf. Ook werd benoemd dat de nieuwbouwwijk een meerwaarde kan zijn voor Etten-Leur. Veel mensen zien liever een traditionele architectuur dan 'blokkendozen'. Mensen hebben hun zorgen geuit m.b.t. het water en de hoogbouw. De vragen gaan vooral over de waterhuishouding van het gebied.

Onderwerp	Reactie participant	Antwoord initiatiefnemers
Meedenken over het plangebied	In de brief stond vermeld dat wij met meningen en ideeën kunnen komen voor het plan. Zijn sommige zaken al bepaald?	Met enkele zaken dient rekening gehouden te worden, als zijnde de randvoorwaarden. Dit gaat bijvoorbeeld om het woningbouwbeleid, de wateropgave en de parkeernormen. Het is niet zo dat zaken al definitief zijn besloten.
Procedures	Is de omgevingsplanwijziging al opgenomen in de planning?	Ja, zie hiervoor de conceptplanning in de presentatie.
Stedenbouw	Hoeveel woningen komen er ongeveer?	We denken momenteel aan 200 tot 250 woningen. Echter is dit aantal nog niet definitief, omdat het afhankelijk is van nog te bepalen kaders.
Stedenbouw	In de huidige stedenbouwkundige opzet zijn er 3 bouwvelden te zien. komen er ook woningen aan de westzijde van het plangebied? Moeten we dus anders gezegd rekeninghouden met tuinen, aan de achterzijde van onze eigen tuinen?	Ja, grenzend aan de achterzijde van de achtertuinen van de bestaande woningen gelegen aan de Lage Vaartkant zijn momenteel woningen in gedachte in combinatie met groen en parkeerplaatsen.
Stedenbouw	Moet er rekening gehouden worden met hoogbouw?	Het principe is maximaal 3 tot 4 bouwlagen en er is één architectonische markering in het plangebied voorzien van ongeveer 8 bouwlagen.
Waterhuishouding	Hoe wordt er omgegaan met de waterhuishouding? Gaat het waterpeil omhoog door de woningbouwwijk?	Nee, dit mogen wij niet wijzigen. Met de huidige grondwaterstand dienen wij rekening te houden en deze mogen wij niet beïnvloeden. Dit

		watersysteem moet continu op zichzelf blijven staan. Ter plaatse van de woningen en de wegen wordt het gebied opgehoogd, dit loopt geleidelijk af richting de Brandsche Vaart. In de groenzones tussen de bouwblokken worden de huidige maaiveldhoogtes behouden ten behoeve van de hemelwateropgave. Daarnaast wordt het waterreserveringsgebied gecompenseerd binnen het plangebied.
Waterhuishouding	In de huidige situatie loopt er een sloot die de afwatering van de percelen regelt richting de straat Lage Vaartkant. Wordt daar straks nog rekening mee gehouden, of waar gaat dit anders naartoe?	Deze informatie was nog niet bekend bij de initiatiefnemers. In het plan dient rekening gehouden te worden met de bestaande afwatering en waar nodig dienen hier voorzieningen voor getroffen te worden.
Bouw werkzaamheden	Worden er ten behoeve van de bouwwerkzaamheden nulmetingen uitgevoerd?	Dat is vanzelfsprekend voor ons als bouwbedrijf: er worden nulmetingen gemaakt van de woningen die vallen binnen een bepaalde afstand van het plangebied.
Waterhuishouding	Wat houdt de “blauw-groene” vlek in op de kaart? Het water bevindt zich in de praktijk vooral aan de westzijde van de Brandsche Vaart, terwijl nu op de kaart vooral aangegeven staat dat het water zich aan de oostzijde bevindt. Voor jullie informatie: Er bevindt zich een pomp nabij het plangebied waarbij d.m.v. onderbemaling het water wordt weggepompt wanneer het waterpeil stijgt. Houden jullie hier rekening mee?	De “blauw-groene” vlek geeft de waterberging weer van het gebied in een periode van hevige regenval. Hier dient rekening mee gehouden te worden voor de ontwikkeling. Daarbij dient tevens met de huidige infrastructuur rekening gehouden te worden. Goed dat u ons hiervan op de hoogte brengt.
Toekomstige gebieds-ontwikkeling	Wordt er bij het plan rekening gehouden met bebouwing aan de oostzijde van de Brandsche Vaart?	Ten oosten van het plangebied is bebouwing vooralsnog niet voorstelbaar omdat een groot deel van dit gebied is bestemd als waterreserveringsgebied.
Waterhuishouding	Wij wonen aan de Lage Vaartkant. De achtertuinen zijn vaak modderachtig. Wordt deze situatie in de toekomst in combinatie met het plan beter, blijft het hetzelfde of wordt het juist slechter?	Wij dienen voor het plan rekening te houden met de bestaande situatie. Daarnaast dienen wij bij de Brabantse Delta aan te tonen dat het plan voldoet aan de wateropgave. Graag vernemen wij ook jullie praktijk ervaring over slootjes die zich bevinden in het plangebied en problematieken die bij jullie als omwonenden in de praktijk zich voordoen. Wij willen dit juist meenemen in de uitwerking van het plan.
Stedenbouw	Krijgen wij nog een beeld te zien van wat er gebouwd wordt?	In deze presentatie presenteren wij u onze visie voor het gebied waarop u kunt reageren. Vervolgens werken wij het stedenbouwkundig plan uit waar uw reactie ook in wordt afgewogen. Tijdens een vervolgbijeenkomst zal een nadere uitwerking van het plan worden getoond.
Waterhuishouding	Zit het laagste punt aan de westzijde van de Brandsche Vaart?	Nee, het laagste punt bevindt zich aan de oostzijde.
Milieuzones	Welke milieuzones rondom Donkergroen zijn van toepassing? Worden kopers geïnformeerd over de bestaande bedrijfsactiviteiten?	De milieuzones worden momenteel in kaart gebracht. Hiermee wordt rekening gehouden met de uitwerking van het plan. Kopers zullen informatie ontvangen die voor hen benodigd is.

Duurzaamheid	Komt er een wijk batterij of warmte opslag? Is het mogelijk dat de huidige omliggende bewoners hier ook op aansluiten?	Het energie-concept wordt nog nader uitgewerkt en de mogelijkheden hiervan verkend.

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst zijn er individuele gesprekken ingepland met de bewoners van de Lage Vaartkant 7a, 19, 21 en met het bedrijf Donkergroen (Lage Vaartkant 7b).

4.3. Verslaglegging bijeenkomst 6 maart 2024

Voor de derde bijeenkomst zijn de bewoners aan de Lage Bremberg uitgenodigd. Deze bijeenkomst vond plaats op 6 maart in het Fletcher Welness-Hotel Triviumte Etten-Leur. De belanghebbenden hebben per post een uitnodiging ontvangen. Ongeveer 15 personen waren aanwezig. Vanuit de aanwezigen kwam naar voren dat men de presentatie informatief vond. Ook werd positief gereageerd op het centraal zetten van het landschap. Opnieuw uitte mensen hun zorgen over het water en de bouwhoogte. Ook zijn mensen benieuwd naar de nieuwe verkeerssituatie.

Er zijn diverse vragen gesteld naar aanleiding van de presentatie. Tevens is er één reactieformulier ingevuld. En is er een afspraak ingepland op uitnodiging van de bewoners aan de Lage Bremberg 5.

Onderwerp	**Reactie participant**	**Antwoord initiatiefnemers**
Verkeer	Het idee is om een tunnel onder het spoor te maken en een rondweg te maken. Hoe is dit van invloed op het plangebied?	De contour van de beoogde rondweg komt ten oosten van de Bransche Vaart grotendeels buiten het waterreserveringsgebied te liggen en sluit aan op de Bredaseweg. De rondweg blijft buiten het plangebied van de ontwikkeling waar we het nu over hebben. De rondweg staat los van deze ontwikkeling.
Waterhuishouding	Het waterreserveringsgebied loopt door het plan heen, kan dat?	Er hebben al diverse gesprekken plaatsgevonden met Brabantse Delta.. De vuistregel is dat er niet gebouwd mag worden in het waterreserveringsgebied, met uitzondering van kleine plukjes. Er dient rekening gehouden te worden met de T=100 lijn. Deze lijn vormt de omtrek van het waterreserveringsgebied bij extreme regenval die zich eens in de 100 jaar voordoet. Waar gebouwd wordt binnen het waterreserveringsgebied wordt dit elders binnen het plangebied gecompenseerd. De bouwblokken van de woningen en de wegen worden verhoogd ten opzichte van het huidige peil. Het groen tussen de bouwblokken blijft op het huidige peil. De Initiatiefnemers hebben een wateradviseur betrokken en gesprekken gevoerd met het Waterschap Brabantse Delta om de waterhuishouding volgens de richtlijnen in de passen in de plannen. Momenteel staan er peilbuizen in het plangebied die de grondwaterstanden meten. Aan de hand van het onderzoek wordt de definitieve waterbergingsopgave bepaald.
Stedenbouw	Je geeft aan dat de blokken van de woningen worden opgehoogd. Betekent dit dat we vanuit de Lage Bremberg tegen hoge bergen gaan aankijken?	De Lage Vaartkant ligt op +/- 4meter en loopt af naar +/- 2 meter. Stapsgewijs worden de bouwblokken opgehoogd. Dit beweegt mee met het peil. De nieuwe woningen komen niet hoger te liggen dan de bestaande woningen aan de Lage Vaartkant.

Stedenbouw	Hoeveel woningen worden er gerealiseerd? Eerder is er gesproken over 100 woningen.	Het precieze aantal woningen is nader uit te werken. Voor nu denken we aan 200-250 woningen.
Stedenbouw	Wat wordt de bouwhoogte van de woningen?	Variërend van grondgebonden woningen met 1 laag met een kap en 2 lagen met een kap tot appartementen variërend van bouwlagen rond de 3 a 4 met een accent van 8 bouwlagen.
Onderzoek	Worden er onderzoeken uitgevoerd?	Ja, momenteel voert een onderzoeksbureau de benodigde onderzoeken uit. De resultaten worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.
Informatie	Waar kan ik alle informatie die vandaag is gegeven terugvinden?	De presentatie komt online op www.lagevaartkant.nl. Daar kunt u ook de vragenlijst invullen.
Verkeer	Hoe wordt omgaan met de verkeersdrukte?	Op dit moment is een strook vrijgehouden als reservering voor de verbreding van de Bredaseweg, e.e.a. afhankelijk van verkeerskundig onderzoek.
Verkeer	Momenteel is de planning van de rondweg om begin 2028 te starten met de aanleg. Jullie geven aan dat de woningen in de eerste fase naar verwachting in 2027 worden opgeleverd. Zit dit elkaar niet in de weg?	De ontsluiting van het nieuwbouwplan staat los van de eventuele toekomstige rondweg.
Tuincentrum	Wat is de planning van het tuincentrum?	De planning loopt redelijk gelijk met de planning van de nieuwbouwwoningen: Start bouw naar verwachting begin 2026, oplevering naar verwachting begin 2027. Eigenaar tuincentrum wil het liefst z.s.m. aan de slag. Planning is afhankelijk van de te doorlopen ruimtelijke procedures.
Tuincentrum	Hoe gaat het tuincentrum om met water?	Ook voor de ontwikkeling van het tuincentrum is rekening gehouden met het water. Een deel van de parkeerplaatsen ligt in het waterreserveringsgebied en kan onder water komen te staan. Dit is juist het mooie van het gebied en past bij een tuincentrum. Veel groen en halfverhardingen draagt bij aan de wateropname.
Stedenbouw	Ik vind het niet passend om 8 bouwlagen toe te passen in een gebied waar landelijk wonen centraal staat. Waarom is hiervoor gekozen? Heeft dit te maken met de financiën?	Het financiële plaatje is niet de reden voor 8 bouwlagen. Het idee achter de 8 bouwlagen is om een entree voor de wijk te creëren als markeringspunt van herkenning.
Schade	Wat als er schade ontstaat door de bouw van de nieuwbouwwijk en het tuincentrum?	Er worden nulmetingen gemaakt van de woningen die vallen binnen een bepaalde afstand van het plangebied.

4.4. Verslaglegging bijeenkomst 13 maart 2024

Voor de vierde bijeenkomst is een algemene aankondiging geplaatst in de Etten-Leurse Bode, editie van 28 februari. Daarnaast is er een uitnodiging gestuurd conform de startnotitie. Naast de genodigden waren ook overig geïnteresseerden welkom. Deze bijeenkomst vond plaats op 13 maart bij ZuitNL Fitness & Fysiotherapie. Ongeveer 100 personen waren aanwezig. Naar aanleiding van de presentatie zijn mensen met elkaar, met de ontwikkelingscombinatie en stedenbouwkundige in gesprek gegaan bij de panelen met afbeeldingen uit de presentatie. Ook hier waren mensen in de gelegenheid om een reactieformulier in te vullen. Dit hebben acht aanwezigen gedaan. Men gaf aan het een mooi plan te vinden, zijn benieuwd naar de wijze hoe er om wordt gegaan met het verkeer op de Lage Vaartkant en is nieuwsgierig naar de verdere uitwerking van het plan. Naar aanleiding van de presentatie is een vervolggesprek ingepland met enkele bewoners aan de Hoge Vaartkant waarbij ook het waterschap Brabantse Delta zal aansluiten.



Figuur 2: Centrale participatiebijeenkomst 13 april 2024.

Onderwerp	Reactie participant	Antwoord initiatiefnemers
Vervuiling	Zit er geen vervuiling in de grond?	Uit het verkennende bodemonderzoek blijkt vooralsnog dat er geen vervuiling aanwezig is in de grond.
Water	Vanuit een bewoner aan de Hoge Vaartkant is het verzoek naar voren gekomen om een aanvullend gesprek te voeren over de waterhuishouding tesamen met et Waterschap Brabantse Delta.	Er is een vervolggesprek ingepland met enkele bewoners aan de Hoge Vaartkant waarbij ook het waterschap Brabantse Delta zal aansluiten. Dit overleg heeft inmiddels plaatsgevonden.
Vervolgbijeenkomst	Komt er een vervolgbijeenkomst met een nadere uitwerking?	Tijdens een vervolgbijeenkomst zal een nadere uitwerking van het plan worden getoond.
Verkeer	Neemt de verkeersdrukte toe op de Lage Vaartkant?	Er komt geen verkeersontsluiting aan de Lage Vaartkant voor snelverkeer. Op dit moment is een strook vrijgehouden als reservering voor de verbreding van de Bredaseweg, tevens e.e.a. afhankelijk van verkeerskundig onderzoek, waarmee de Lage Vaartkant indirect wordt ontlast.
Autoluwe wijk	De presentatie geeft een beeld van een autoluwe omgeving. Maar zal dit in de praktijk ook zo zijn?	Er wordt gestreefd naar het verminderen van auto's in de straten, waardoor er meer ruimte ontstaat voor groenvoorzieningen. Parkeerplaatsen worden hoofdzakelijk achter woningen geplaatst of op privéterrein, waardoor het grootste deel van de wijk autoluw zal zijn en er

		minder auto's zichtbaar zullen zijn dan bijvoorbeeld in een bestaande wijk.
Stedenbouw	Hoeveel woningen worden er naar verwachting gebouwd?	We denken momenteel aan 200 tot 250 woningen. Echter is dit aantal nog niet definitief, omdat het afhankelijk is van nog te bepalen kaders.
Voorzieningen	Worden er nieuwe voorzieningen toegevoegd zoals een supermarkt of een school?	Tot op heden is dit geen onderdeel van het plan.
Hoogte	Het lijkt mij dat de bouwgrond moet worden opgehoogd?	Dat klopt. In verband met de wateropgave zal het plangebied en de locatie van de toekomstige Intratuin daar waar nodig worden opgehoogd.

5. Reacties online vragenlijst

Na de fysieke participatiebijeenkomsten is er een online vragenlijst gepubliceerd op de projectwebsite, waardoor belanghebbenden en geïnteresseerden hun mening en ideeën kunnen delen.

5.1. Traject

Vanaf de centrale bijeenkomst tot en met 9 mei 2024 kreeg iedereen de kans om de vragenlijst in te vullen. Iedere participatiebijeenkomst is benoemd dat deze vragenlijst vanaf 13 april 2024 gepubliceerd zou worden. Tevens is er op donderdag 25 april een nieuwsbrief verzonden naar degenen die zich al hadden ingeschreven via de projectwebsite, om hen nogmaals op de hoogte te brengen van de enquête en hen aan te moedigen deze in te vullen. Op deze wijze is iedereen op de hoogte gesteld van het aanwezigheid van deze online vragenlijst, met de gelegenheid om deze over een uitgebreide periode in te vullen.

5.2. Resultaten

De reacties op de online vragenlijst bevinden zich in bijlage 3.

6. Resultaten participatie

Diverse gesprekken zijn gevoerd met de belanghebbenden van het plangebied.
Alle ontvangen informatie en meningen en ideeën zullen de komende periode beoordeeld en afgewogen worden. Tijdens de volgende informatiebijeenkomsten zal dieper worden ingegaan op de resultaten van de vorige informatiebijenkomsten en hoe hier mee omgegaan wordt voor de verdere planontwikkeling.

Bijlagen

Bijlage 1 : Startnotitie Lage Vaartkant d.d. 11-12-2023 inclusief bijlagen
Bijlage 2 : Presentatie Informatiebijeenkomst Lage Vaartkant
Bijlage 3 : Reacties online vragenlijst participatie Lage Vaartkant

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:

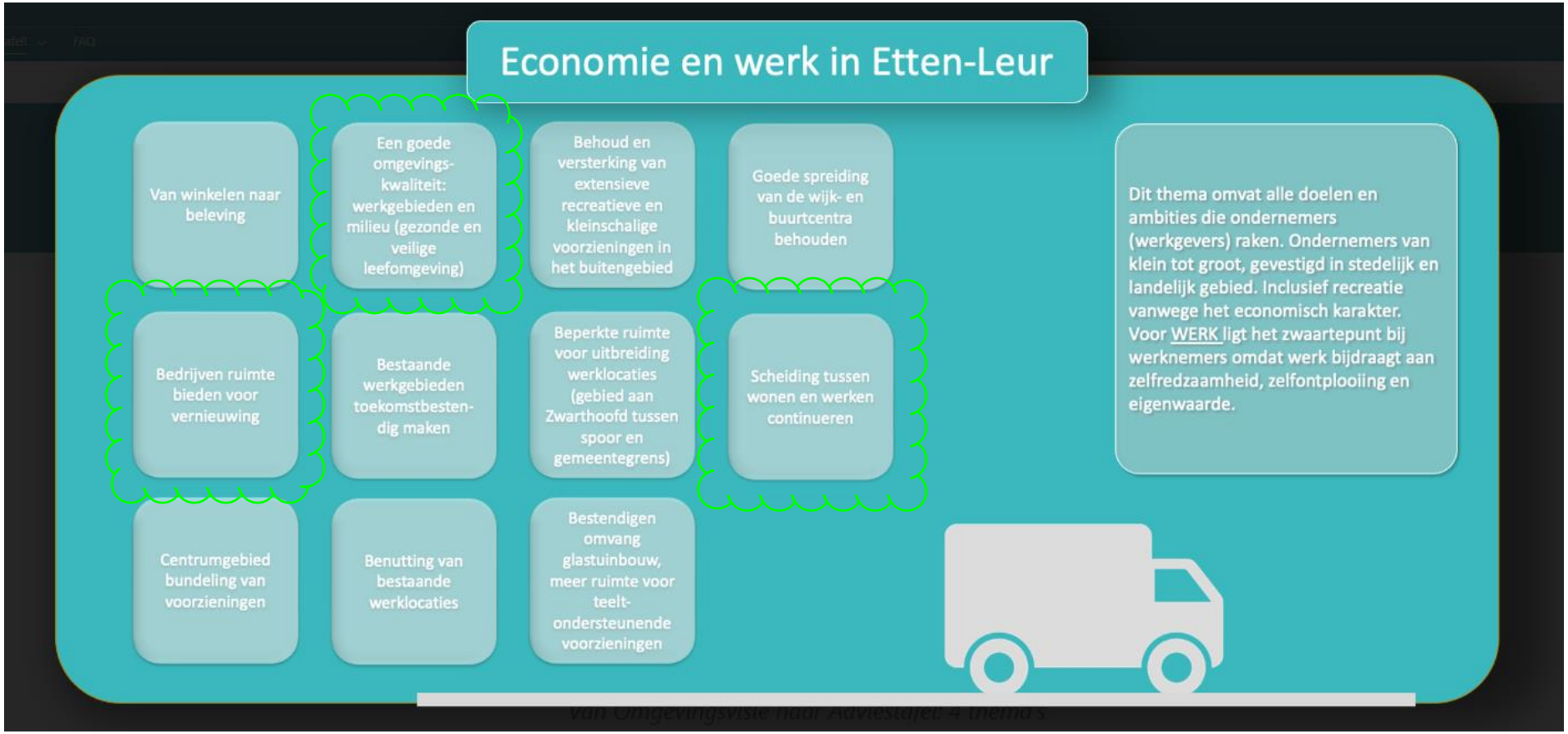
- Bijlage 1: Ambities Omgevingsvisie Etten-Leur t.b.v. participatie Lage Vaartkant
- Bijlage 2: Stakeholders Lage Vaartkant

Proces en planning: de 'routekaart op maat'

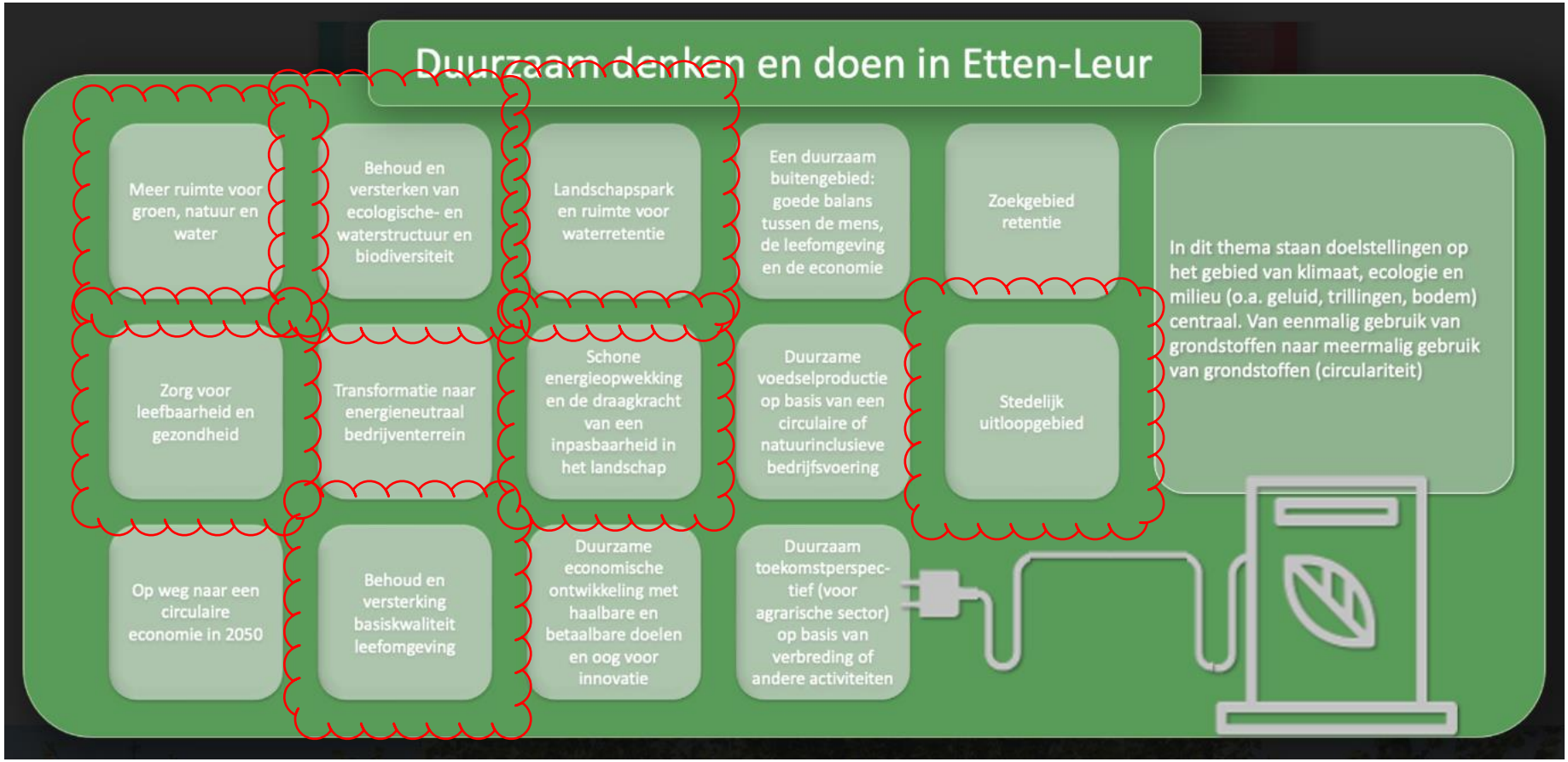
Wanneer	Termijn	Wat	Wie	Doel/Resultaat
November / December 2023	2 weken	Publicatie en aanleveren startnotitie	College	Publicatie en informeren
Januari 2024	1 dag	Raad debatteert en besluit	Gemeenteraad	Debat over startnotitie Lage Vaartkant
Januari / Februari 2024	6 weken	1-op-1 gesprekken met direct 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.

Omgevingsvisie Etten-Leur




Ruimte voor wonen en leven in Etten-Leur
Een leefbaar centrum
Gezonde wijken met een goede omgevings-kwaliteit
Wonen blijft een belangrijke functie in het buitengebied
Bevorderen van goede (ook digitale) bereikbaarheid
Transformatie kantoor naar wonen (Bredaseweg)
In dit thema staan de doelen op veiligheid, wonen en de sociale functie van de fysieke leefomgeving. Het gaat om de woning en de directe leefomgeving die ruimte biedt voor beleving en ontspanning. Ook het prettig leven in een wijk of buurt. En toegankelijkheid voor doelgroepen (bv gehandicapten) van de fysieke leefomgeving. Het gaat ook over verplaatsen in de fysieke leefomgeving, te voet, met de fiets auto en OV.
Verbreden woningaanbod in bestaande wijken
Uitbreiding en ruimte voor nieuwe woongebieden
Randwegen om (toekomstige) knelpunten op te lossen
Goed bereikbaar centrum
Strategische ontwikkelingszone wonen
Beschermen en behouden groenstedelijk karakter
Wat we bouwen onderscheidt ons van andere gemeenten
Herontwikkeling station-centrum
andere vormen van mobiliteit
Regionale randweg
Onderdoorgang spoor


Duurzaam denken en doen in Etten-Leur
Meer ruimte voor groen, natuur en water
Behoud en versterken van ecologische- en waterstructuur en biodiversiteit
Landschapspark en ruimte voor waterretentie
Een duurzaam buitengebied: goede balans tussen de mens, de leefomgeving en de economie
Zoekgebied retentie
In dit thema staan doelstellingen op het gebied van klimaat, ecologie en milieu (o.a. geluid, trillingen, bodem) centraal. Van eenmalig gebruik van grondstoffen naar meermalig gebruik van grondstoffen (circulariteit)
Zorg voor leefbaarheid en gezondheid
Transformatie naar energieneutraal bedrijventerrein
Schone energieopwekking en de draagkracht van een inpasbaarheid in het landschap
Duurzame voedselproductie op basis van een circulaire of natuurinclusieve bedrijfsvoering
Stedelijk uitloopgebied
Op weg naar een circulaire economie in 2050
Behoud en versterking basiskwaliteit leefomgeving
Duurzame economische ontwikkeling met haalbare en betaalbare doelen en oog voor innovatie
Duurzaam toekomstperspec-tief (voor agrarische sector) op basis van verbreding of andere activiteiten

Sociaal Etten-Leur

Zorgvriendelijke wijken

Toegankelijkheid & bereikbaarheid buitenruimte

Iedereen kan meedoen

Onderwijs, sport, spel en andere maatschappelijke voorzieningen zijn goed bereikbaar.

Wijk- en buurtcentra zijn plek voor ontmoeting



In dit thema staan de sociale, mensgerichte doelen uit de omgevingsvisie. Dus de doelen en ambities over gezondheid, onderwijs of sociale zaken, waar de openbare ruimte of fysieke ruimte een rol in speelt. Bijvoorbeeld door in een gebied mogelijkheden te bieden die gezond gedrag stimuleren (fietsen, lopen, bewegen). Of die mogelijkheden bieden om elkaar te ontmoeten.


Liesbosweg
Liesbosweg
Lage Vaartkant
Brandsche Vaart
Donker Groen Etten-Leur
Mts. LACM
Jacobs-Schrauwen en.
Life & Garden Etten-Leur
Fobo Technics
McDonald's Etten-Leur
Etten-Leur
A58
Wittemarkt
Bredaseweg
Praxis
18
Etten-Leur
A58
Fletcher Wellness-Hotel Trivium
Etten-Leurse Basketball Club - ELBC
Beukplanten.nl
Oostpoort
Tennisschool Patrick Nooijens

LAGE VAARTKANT

Harmonieus Wonen

Informatiebijeenkomst herontwikkeling Lage Vaartkant



Ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal / Maas-Jacobs









Inhoudsopgave

- Participatieopzet
- Aanleiding
- Uitgangspunten ontwikkeling
- Ambities
- Indicatieve planning
- Stedenbouwkundige visie
- Wat betekent dit voor de omgeving en Etten-Leur?
- Mening en ideeën
- Vragenronde

Participatieopzet

Participatieopzet volgens de startnotitie

- Individuele gesprekken met direct belanghebbenden 26 februari, 4 en 6 maart
- Centrale informatiebijeenkomst 13 maart 2024

- Doelstelling informatiebijeenkomsten:
  Aanwezigen informeren en meningen en ideeën vragen

Plangebied



Aanleiding

- Uitbreidingswens eigenaar tuincentrum Intratuin;
- Lage Vaartkant in de omgevingsvisie aangeduid als mogelijke woningbouwlocatie;
- November 2023 samenwerkingsovereenkomst met gemeente Etten-Leur;
- Januari 2024 goedkeuring startnotitie door gemeenteraad.

Uitgangspunten ontwikkeling beleid



- Woningbouwbeleid van de gemeente Etten-Leur
- Passend binnen beleid Waterschap Brabantse Delta op het gebied van de waterhuishouding
- Passend binnen beleid van de Provincie Noord-Brabant

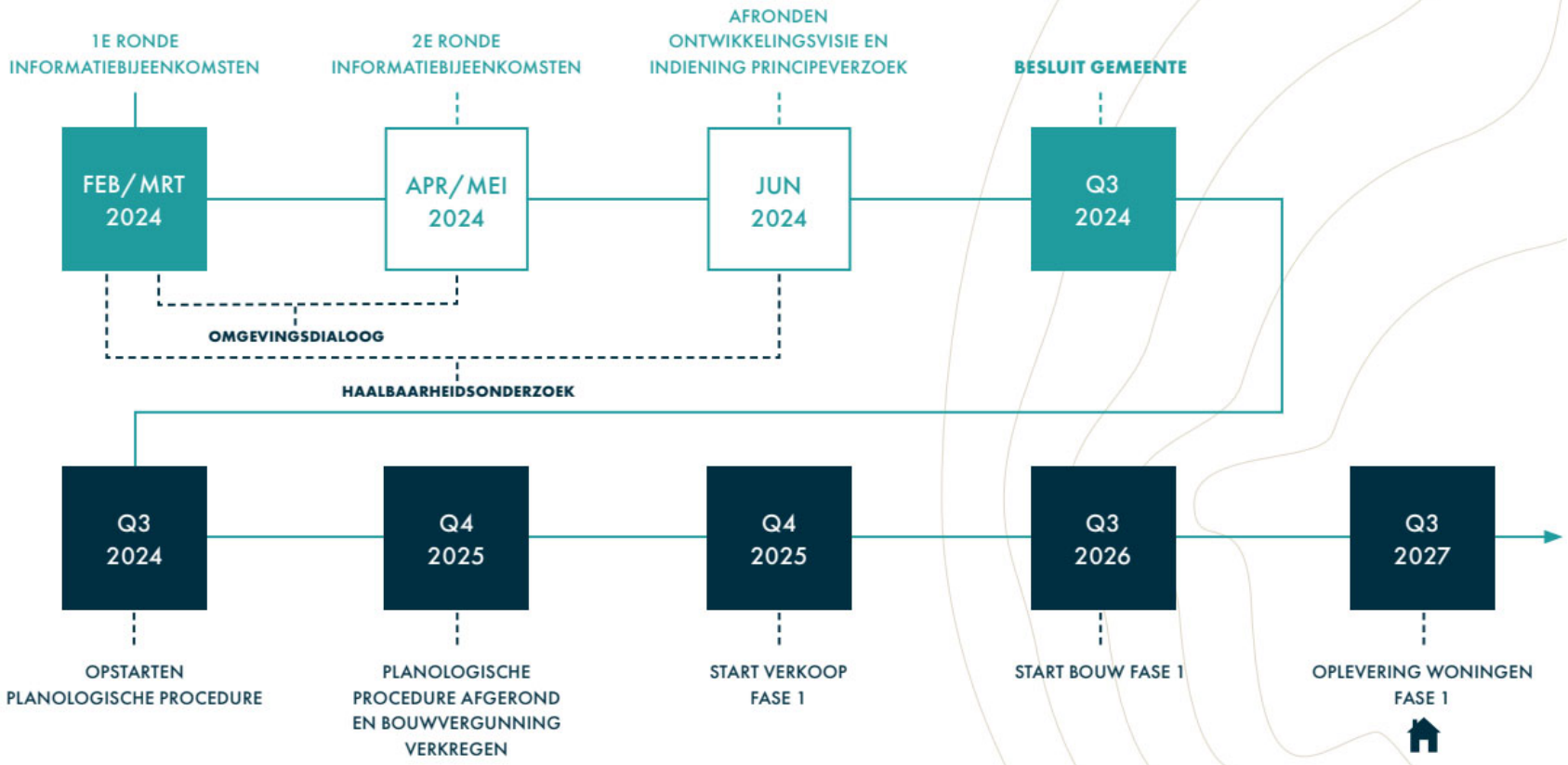
Uitgangspunten ontwikkeling

- Passende aansluiting tussen woonwijk en beekdal Brandsche Vaart
- Diversiteit qua woningtypes, voor ieder wat wils
- Parkeerbeleid van de gemeente Etten-Leur

Ambities

- Energieneutraal, voor koopwoningen in het middeldure segment
- Natuurinclusieve wijk, biodivers
- Klimaatadaptieve wijk
- Auto te gast, zoveel mogelijk uit het zicht
- Groen voor de deur
- Gezondheid stimuleren
- Biobased bouwen in samenspraak met woningcorporatie Alwel onderzoeken

CONCEPTPLANNING



LAGE VAARTKANT

Harmonieus Wonen

Stedenbouwkundige visie

ambitie



Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [vanbeek]

Landschap







diverse perspectieven op het landschap

Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [van beek]

Groen en water



Oude Turfvaart



Brandsche Vaart





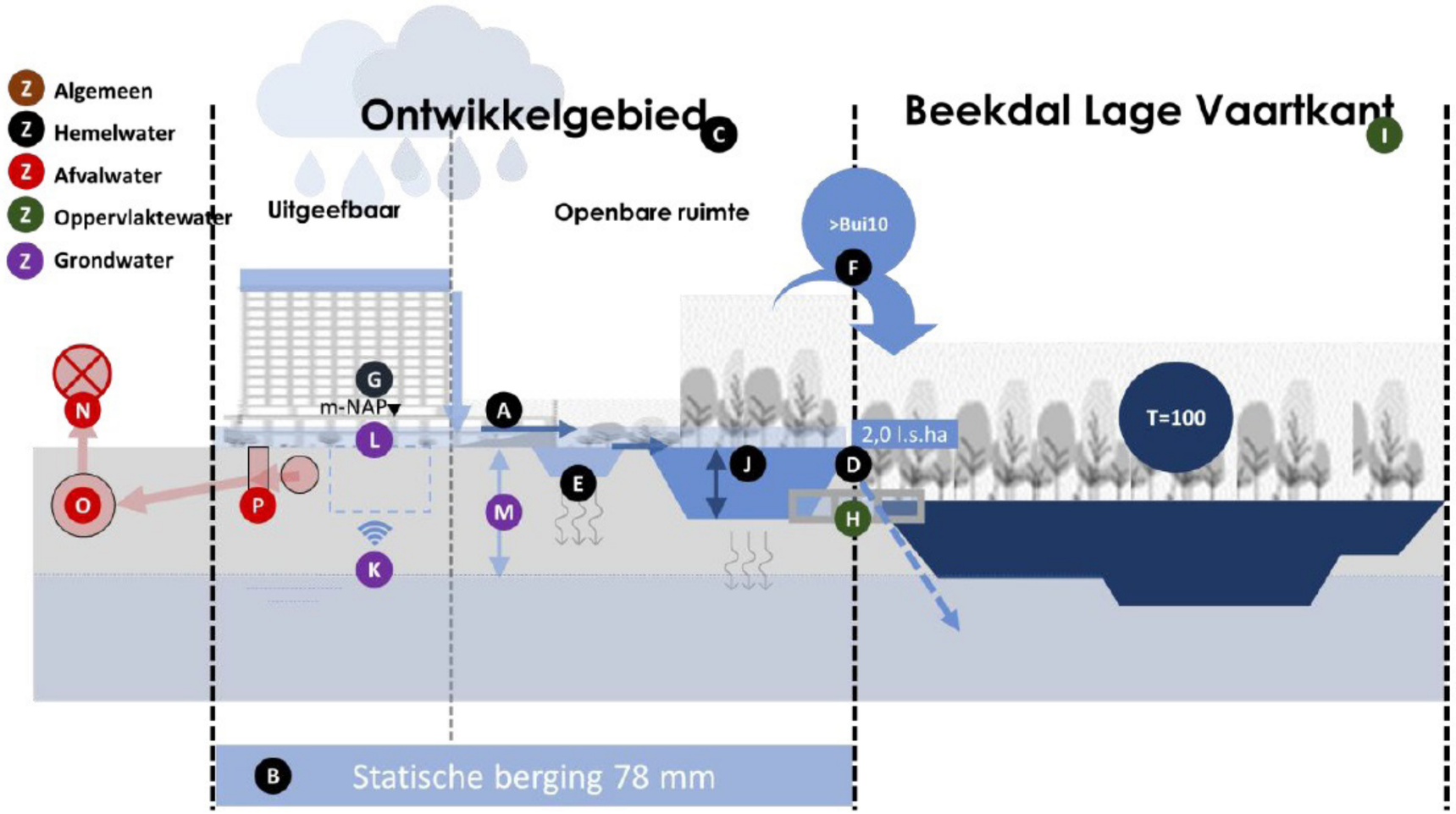


Diverse infiltratie- en vormen van watermanagement

Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [vanbeek]

Groen en water



wateropgave Brabantse Delta

Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [van beek]

Bebouwing



Overige bebouwing grenzend
aan plangebied







Historische boerderijen gelegen
aan de lintbebouwing

Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [van beek]

Randen



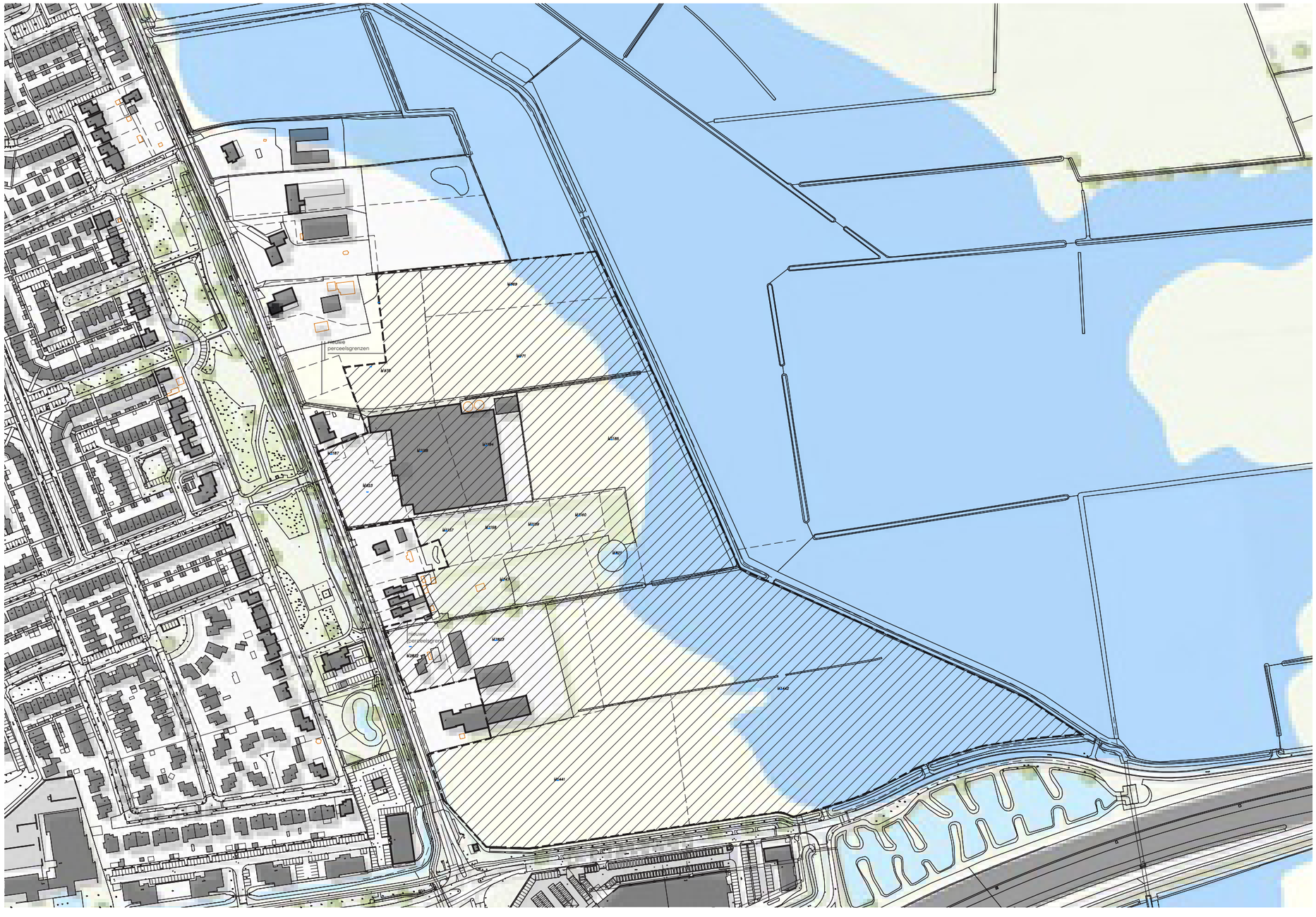


Randbebouwing

Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [van beek]

Perceelsgrenzen & plancontour



100m

Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [van beek]

beleid

omgevingsvisie

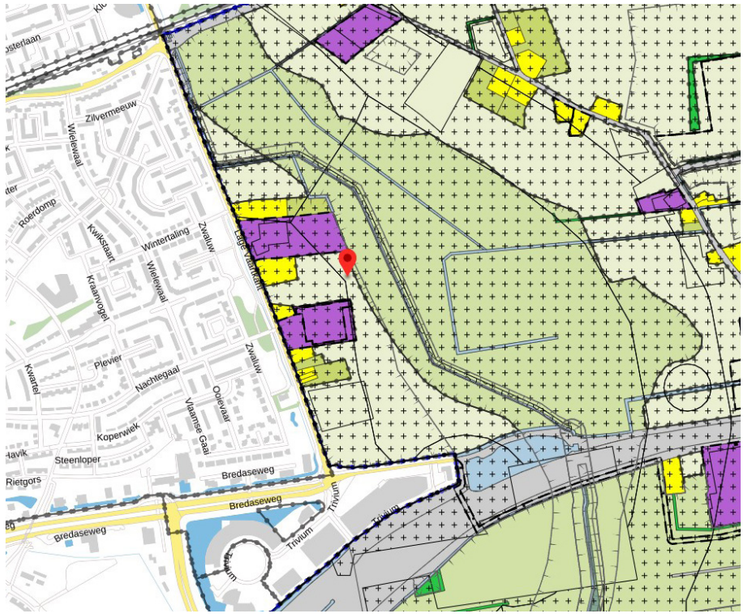


"Zo is de lage ligging van Lage Vaart-kant én de aanwezigheid van de Brandse Vaart een uniek en natuurlijk uitgangspunt voor wijkont-wikkeling aan de oostzijde van onze gemeente. Daar zullen ***het aanwezige water en de wateropgave een belangrijk ordenend principe*** *zijn voor de inrich-ting."*

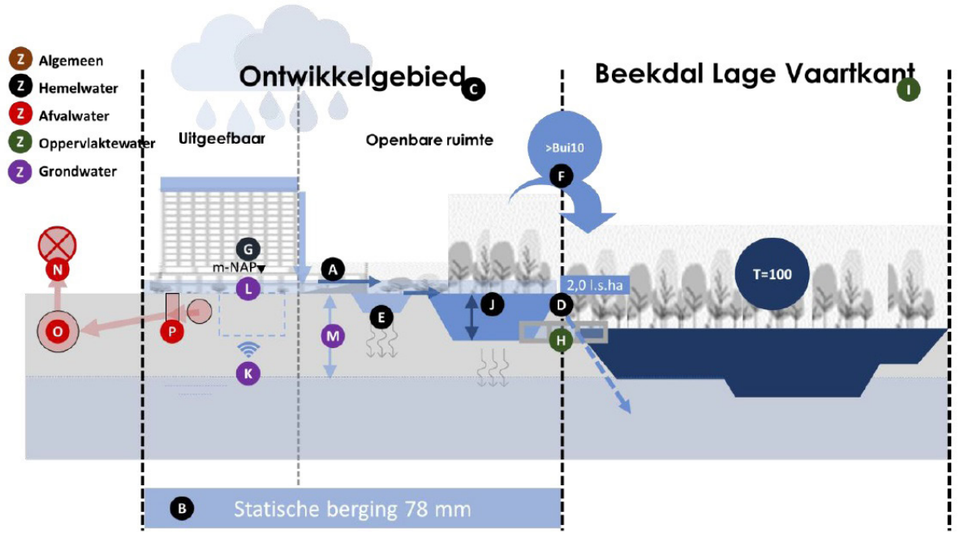
woonambitie opdrachtgever/gemeente Etten-Leur



bestemmingsplan



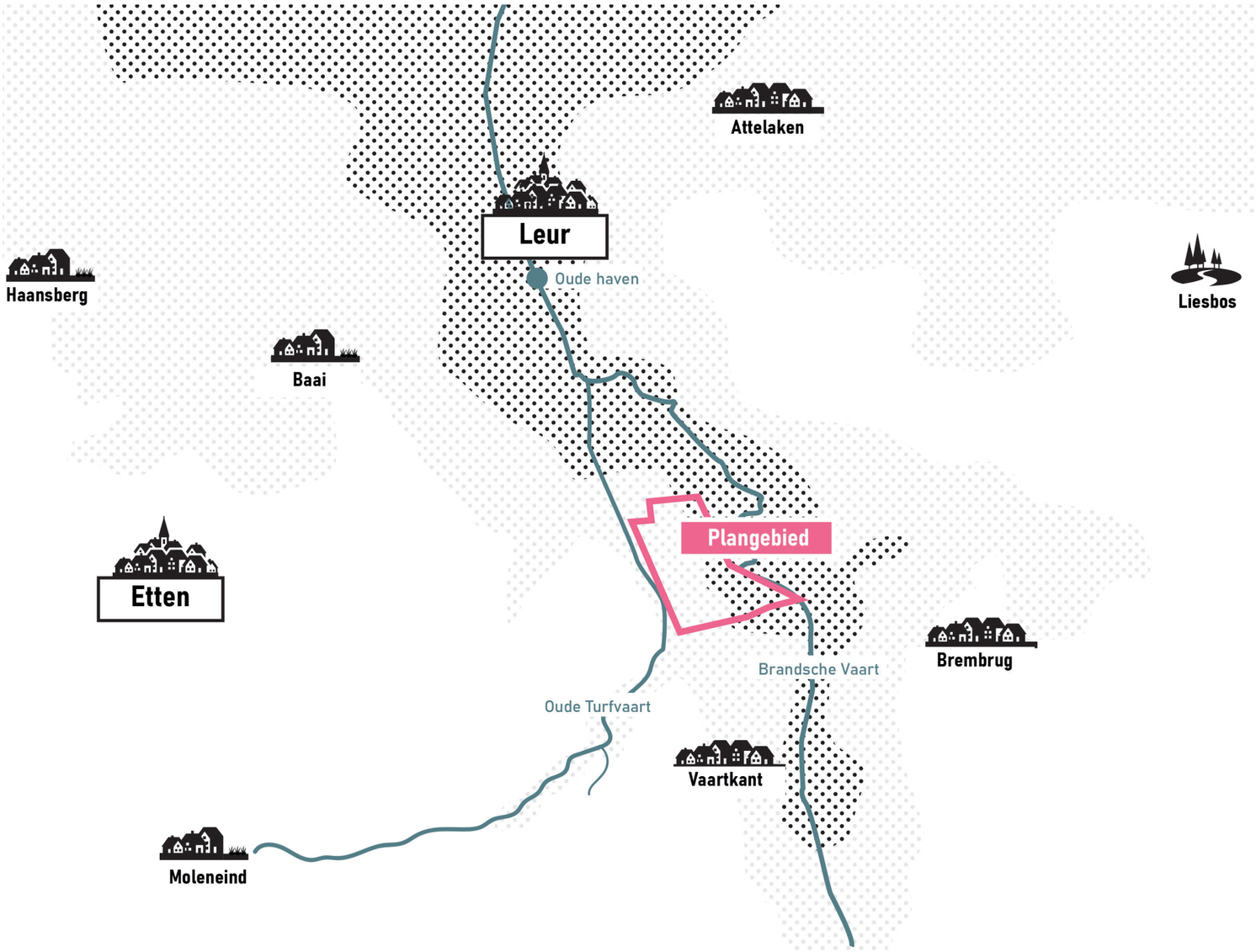
wateropgave Brabantse Delta



Grosfeld
Bekkers
van der Velde

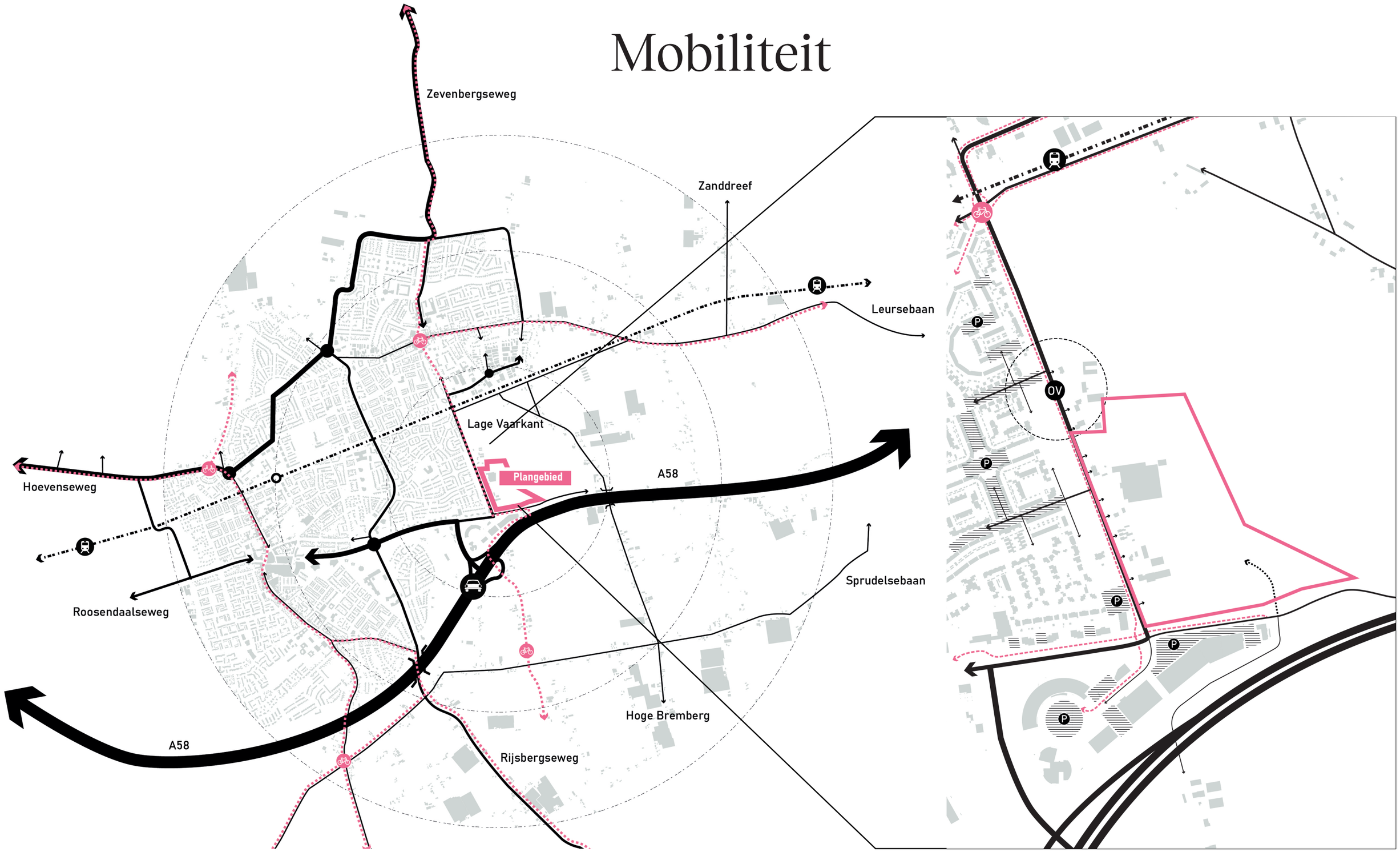
[delacourt] [van beek]

Historie



Grosfeld
Bekkers

Mobiliteit



Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [van beek]

Beleving en identiteit



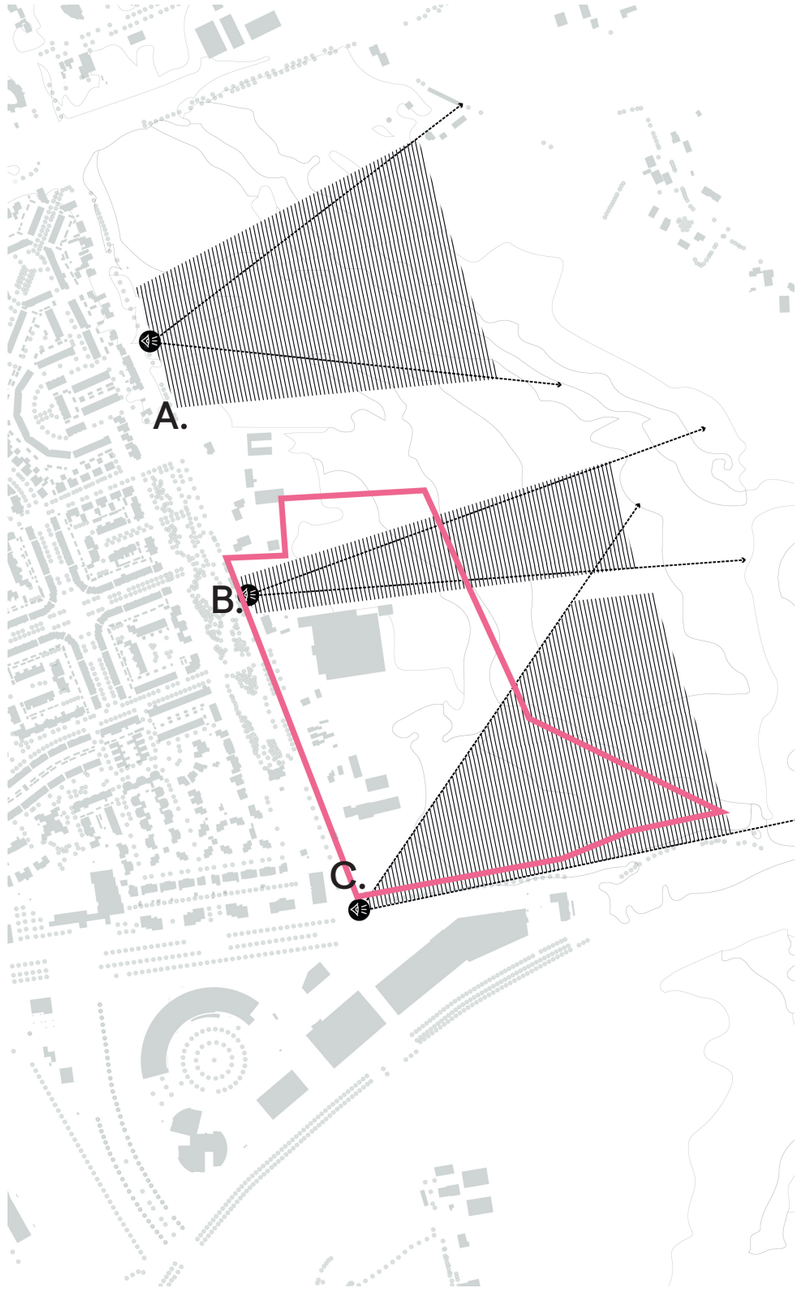
Zicht op het landschap vanaf **A** (noordelijk ten opzichte van plangebied)



Zicht op het landschap vanaf **B** (noordelijk deel van plangebied)



Zicht op het landschap vanaf **C.** (zuidelijk deel van plangebied)



Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [vanbeek]

Beleving en identiteit



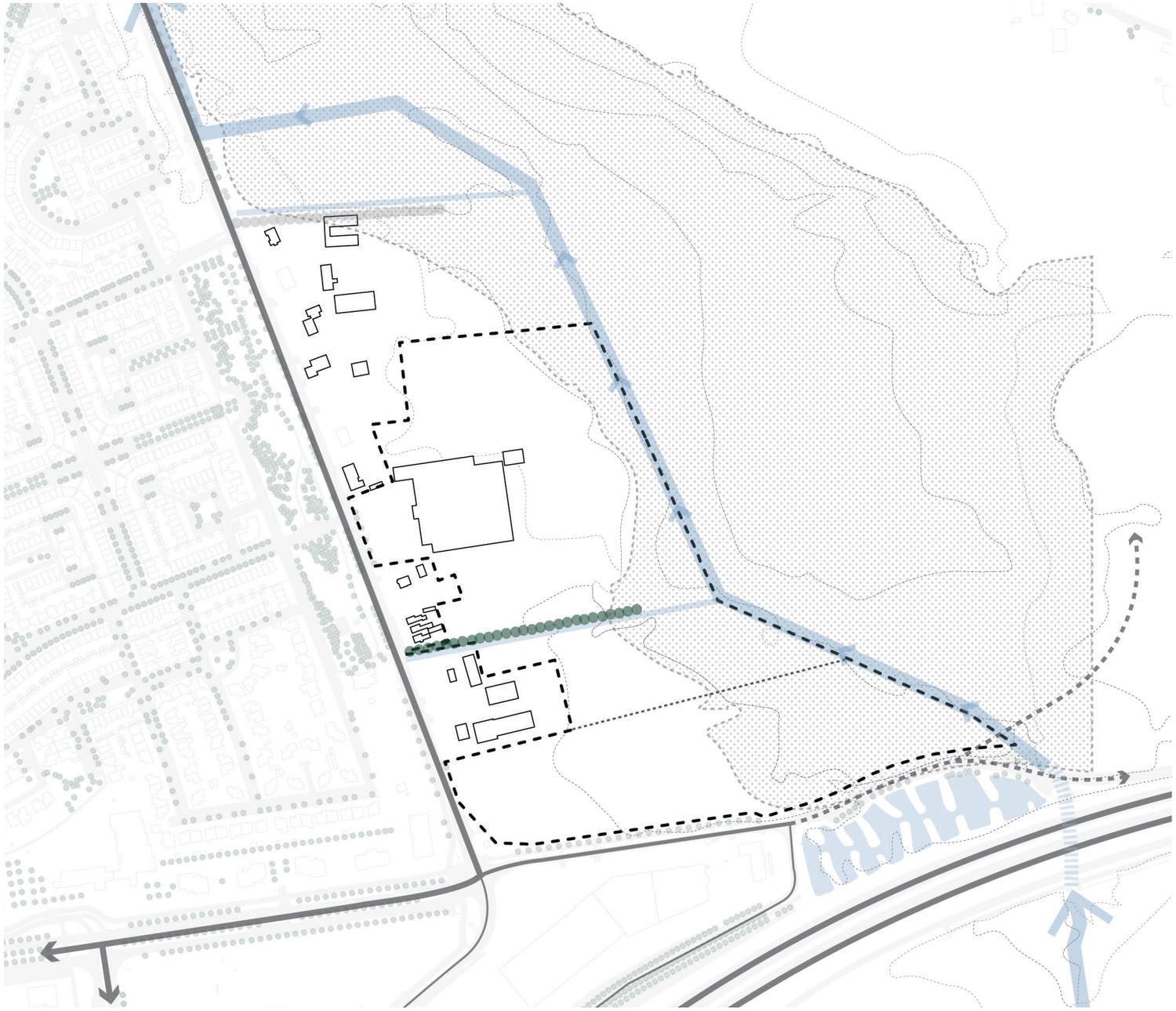
Zicht op het plangebied en de Life and Garden vanaf kruising Lage Vaartkant-Nagtegaal

Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [van beek]

Concept

Bestaande situatie



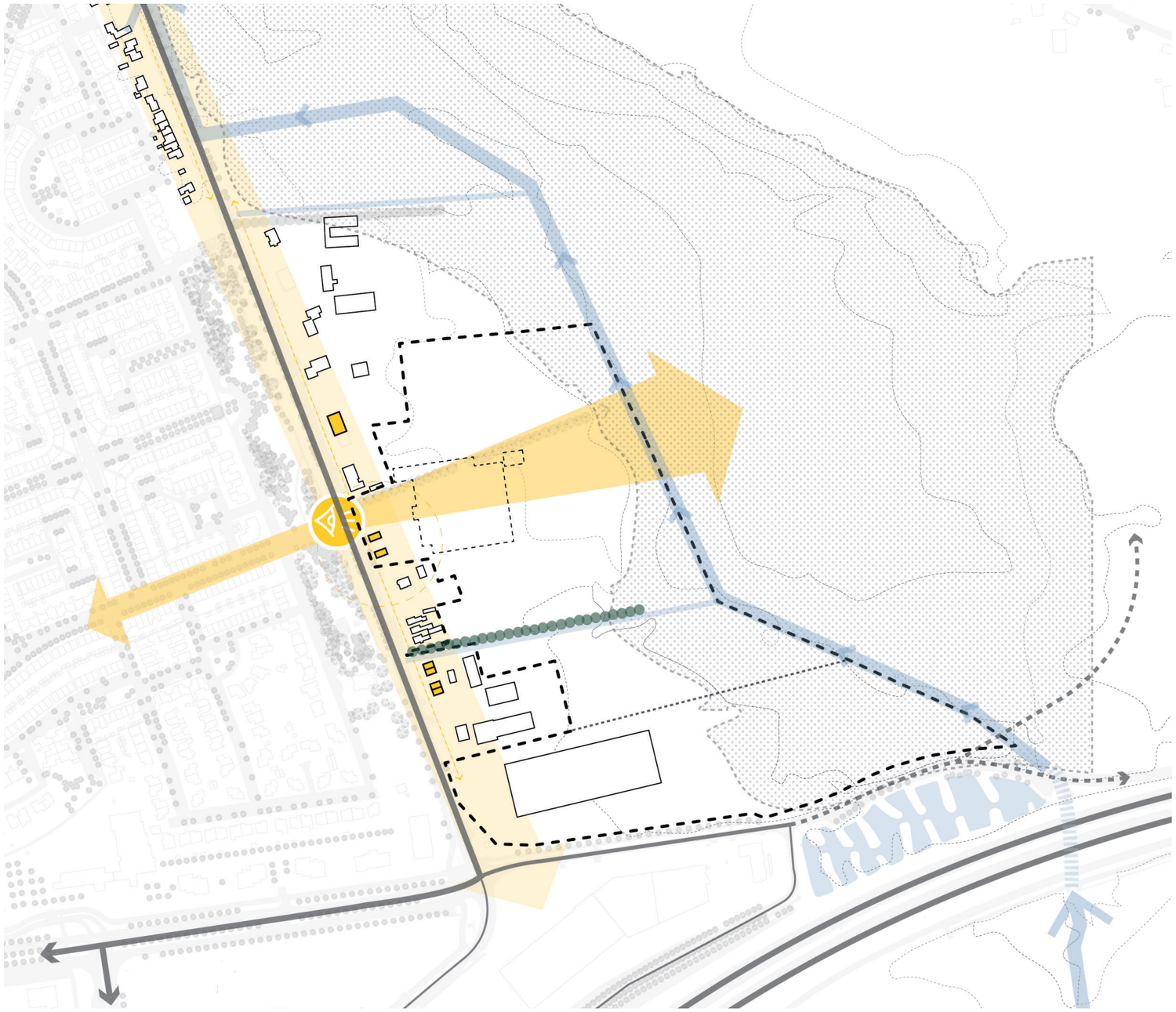
Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [vanbeek]

Concept

Bestaande situatie

Versterken lintbebouwing
introductie zicht op het landschap



Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [van beek]

Concept

Bestaande situatie

Versterken lintbebouwing
waarborgen zicht op het landschap

Versterken en vasthouden
landschappelijke waarden





Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [vanbeek]

Concept

Bestaande situatie

Versterken lintbebouwing
waarborgen zicht op het landschap

Versterken en vasthouden
landschappelijke waarden

Het blauw-groene landschap en inunda-
tie capaciteit als basis

Presentatie woningblokken
aan het landschap



Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [van beek]

Concept

Bestaande situatie

Versterken lintbebouwing
waarborgen zicht op het landschap

Versterken en vasthouden
landschappelijke waarden

Het blauw-groene landschap als basis

Wonen
in het landschap



Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [van beek]

Concept

Bestaande situatie

Versterken lintbebouwing
waarborgen zicht op het landschap

Versterken en waarborgen
landschappelijke waarden

Het blauw-groene landschap als basis

Presentatie woningblokken
aan het landschap

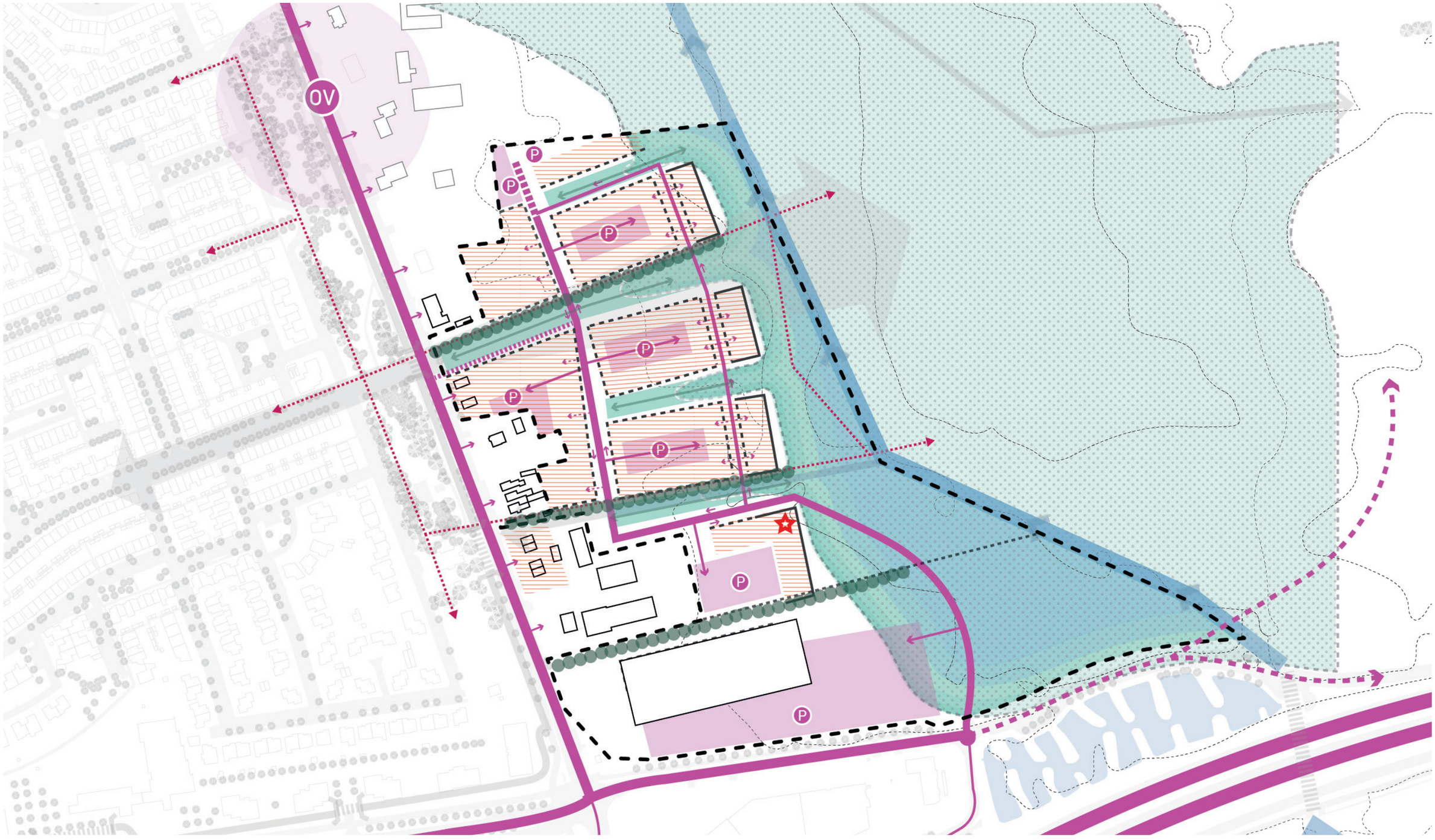
ontsluitingsprincipe



Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [van beek]

kaart stedenbouwkundige uitgangspunten



Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [van beek]

SO Intratuin









Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [van beek]

retentie



elzen-wilgen singels



beekdal



referenties landschap watersysteem

Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [van beek]



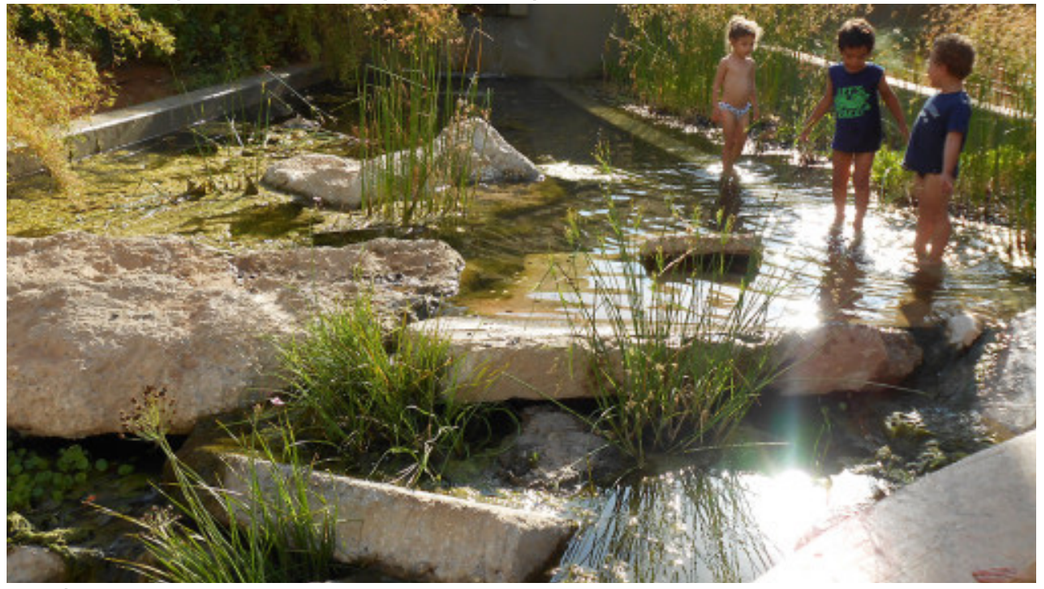
natuurlijke verblijfskwaliteit



spelen in de natuur



ontsluiting van woningen aan groenstructuur



spelen met water

referenties landschap-openbare ruimte

Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [vanbeek]

opvang hemelwater in de berm



informele padenstructuur





parkeren in groene zones





halfverharding

referenties dreven en paden

Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [vanbeek]

Beeldkwaliteit



gebouwen in het landschap

Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [vanbeek]

Beeldkwaliteit





wonen aan een open landschap

Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [vanbeek]

essentie van de architectuur

op basis van de juiste duurzaamheidsprincipes

één ambachtelijke baksteen

één gebakken pan
één zinken goot

één principedetail
één basiskleur
één identiteit

met het landschap als basis....



Grosfeld
Bekkers
van der Velde

[delacourt] [van beek]

Architectuur

de kracht van de herhaling

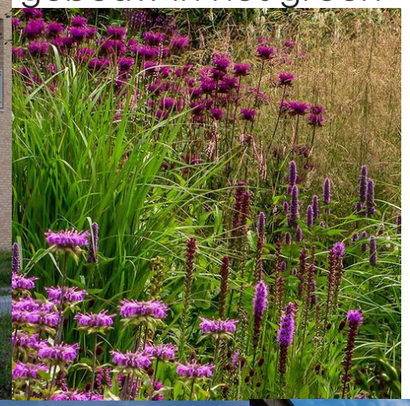


EEN principedetail





gebouw in het groen



mooi metselwerk













kleurenspectrum







mooi metselwerk





dakrand

gebouw in het groen

het landschap als basis



Wat betekent de ontwikkeling voor de omgeving en Etten-Leur

- Herstel historisch beekdallandschap
- Gebied wordt toegankelijk voor de omgeving
- Transformatie van bedrijven / agrarisch naar wonen
- Groot aandeel betaalbare woningen
- Doorstroming op de woningmarkt
- Verkleining van het woningtekort
- Ontlasting verkeer Lage Vaartkant door vertrek tuincentrum
- Meer verkeer op Bredase Weg

Meningen en ideeën

Ambitie

Grosfeld
Bekkers
van der Velde

een autoluw gebied



relatie met de natuur



natuurinclusief wonen



een wijk voor jong en oud: voor iedereen



Het landschap als basis



recreatieve potentie van de natuurlijke omgeving en gezondheid stimuleren



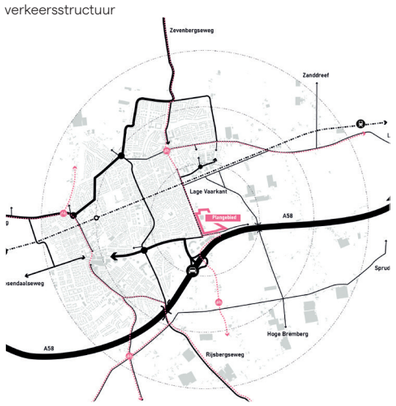
Analyse

Grosfeld
Bekkers
van der Velde

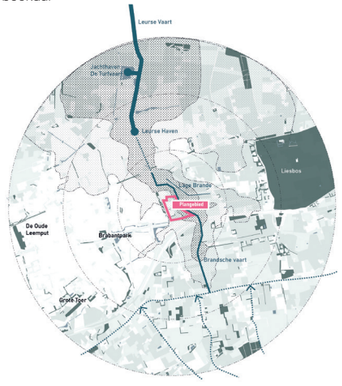
plangebied aan de rand van Etten-Leur



verkeersstructuur



"het beekdal"



De groei van Etten-Leur van 1850



Lage Vaartkant



Brandsche Vaart



Oude Turfvaart



waterloop



Intratuin



grootschalige bedrijvigheid

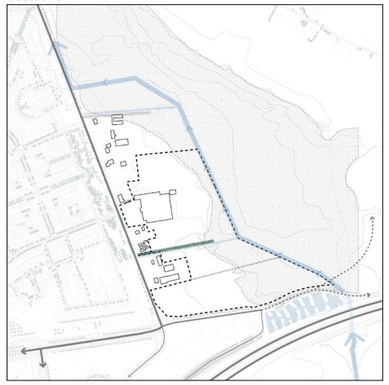




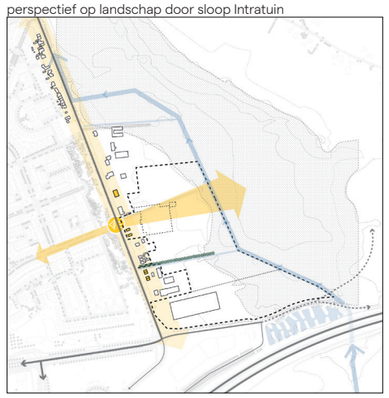
Concept

Grosfeld
Bekkers
van der Velde

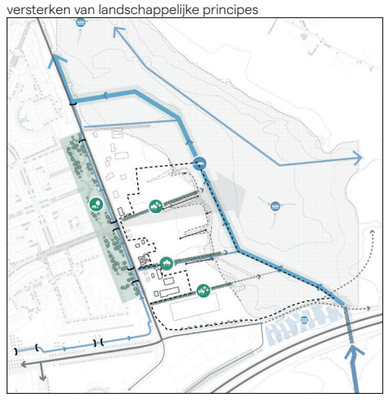
bestaand



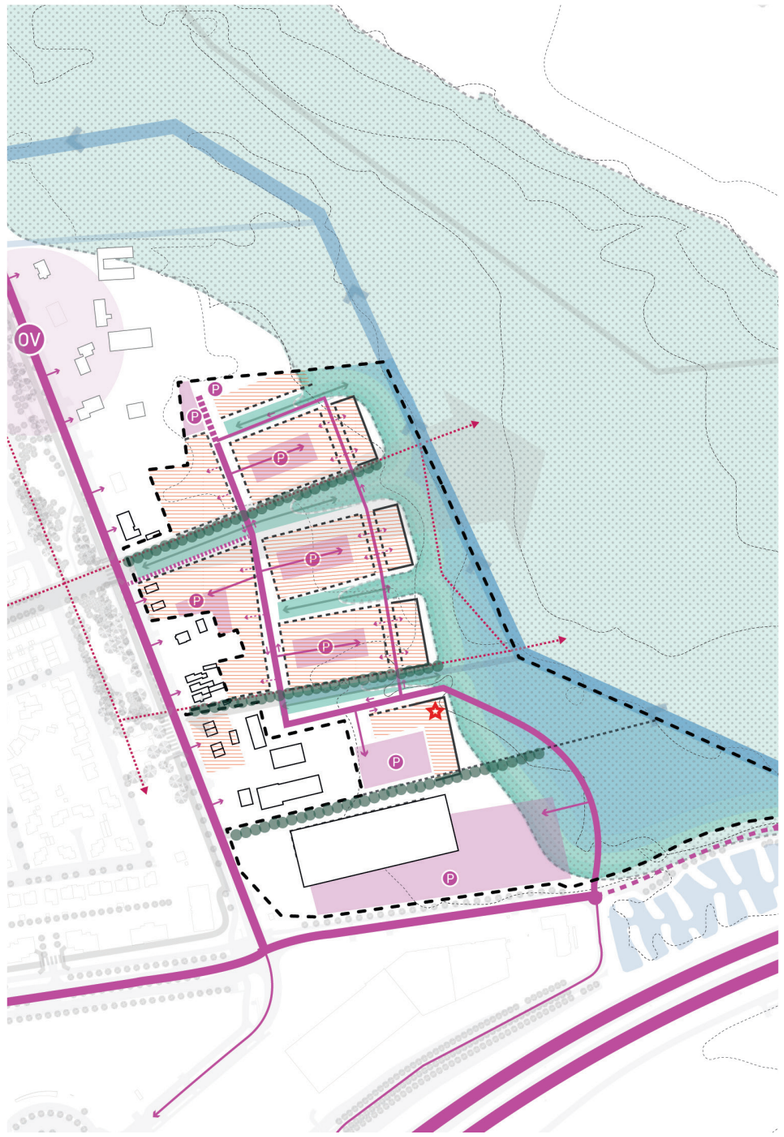
perspectief op landschap door sloop Intratuin



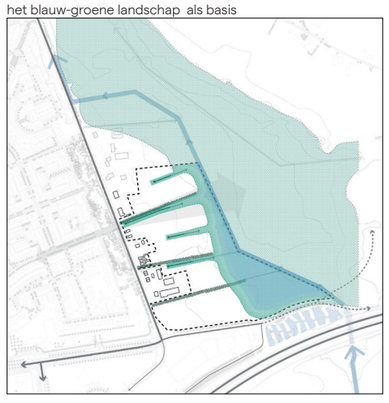
versterken van landschappelijke principes



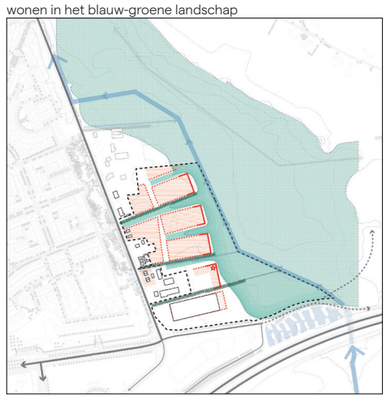
VISIEKAART



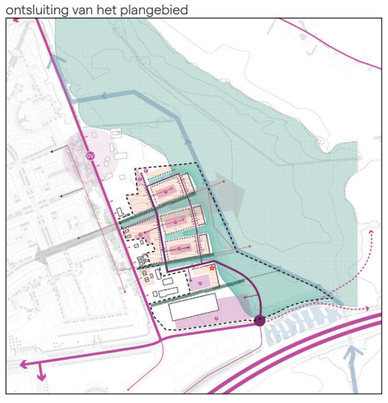
het blauw-groene landschap als basis



wonen in het blauw-groene landschap

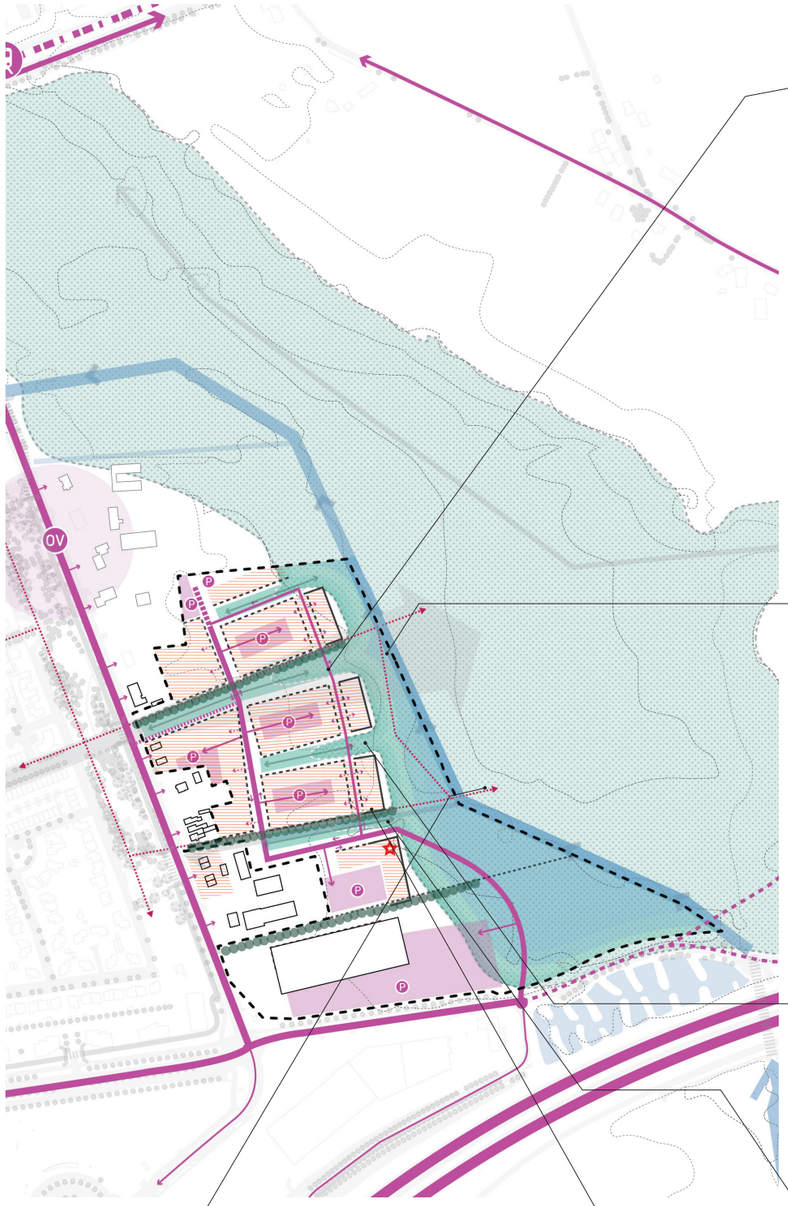


ontsluiting van het plangebied



Landschap

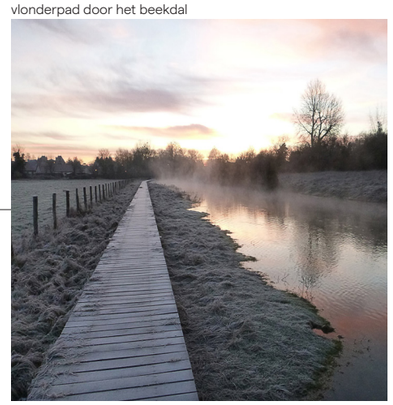
Grosfeld
Bekkers
van der Velde



verbinding over het water



vlonderpad door het beekdal



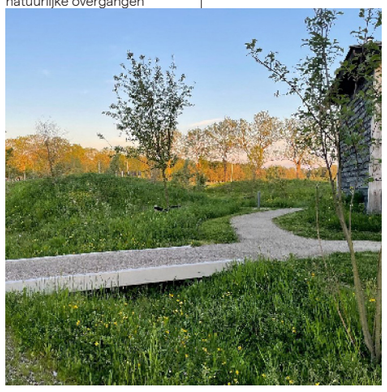
verbliiven in het groen



een ommetje door het beekdal



natuurlijke overgangen

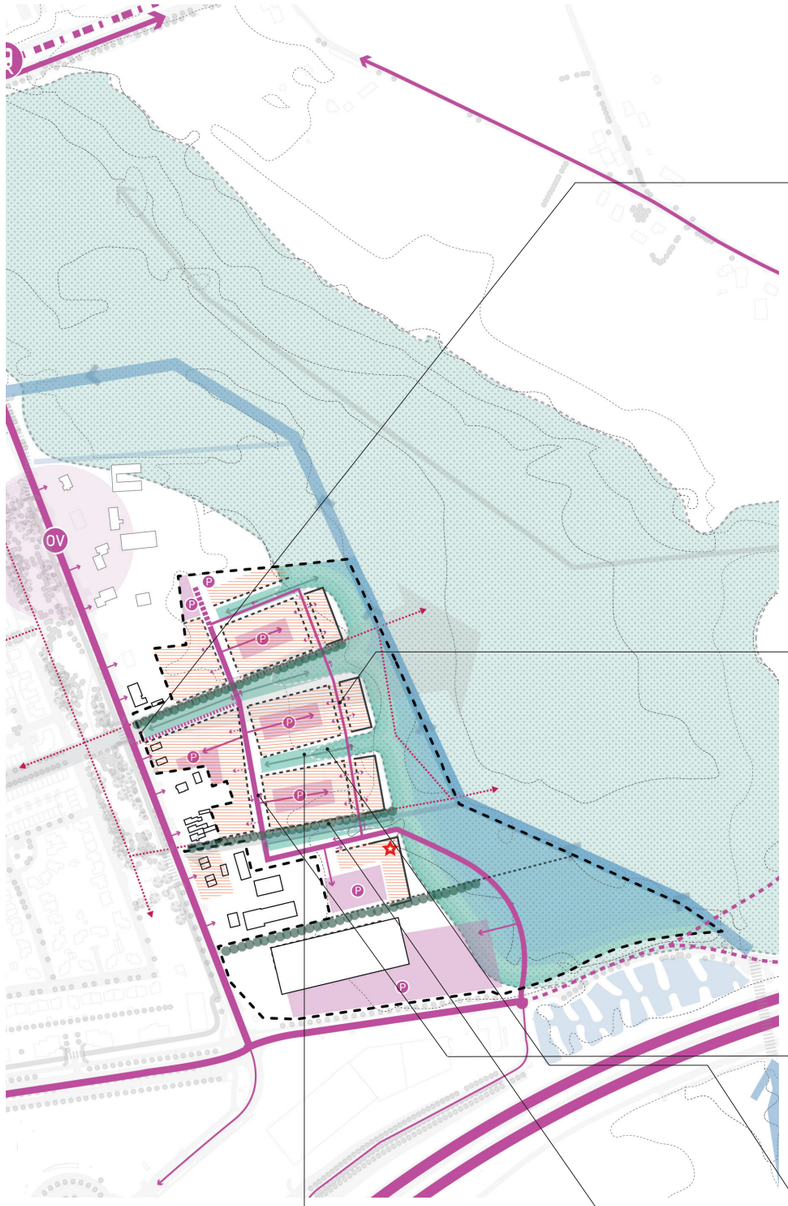


spelen in de natuur



Inrichting openbare ruimte-groen

Grosfeld
Bekkers
van der Velde



natuurlijke ontmoetingsplek



parkeren in het groen



wateropvang in bermen



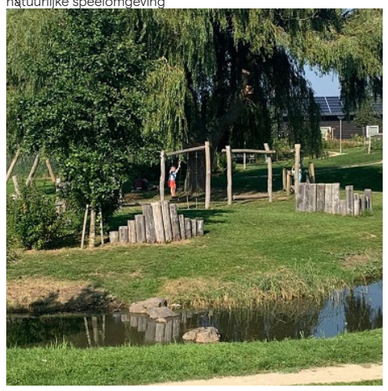
wadi's



singels

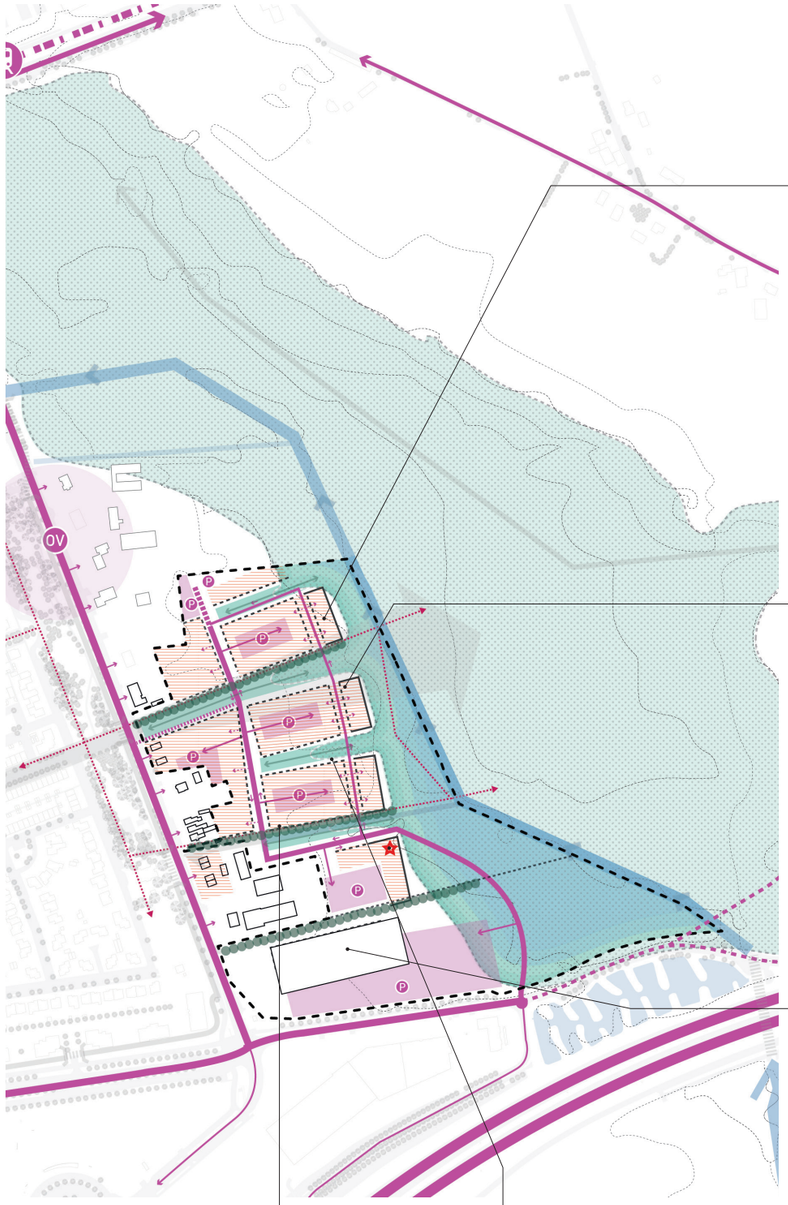


natuurlijke speelomgeving



Architectuur

Grosfeld
Bekkers
van der Velde



natuurlijke overgang natuur en prive



natuurlijke overgang natuur / privé



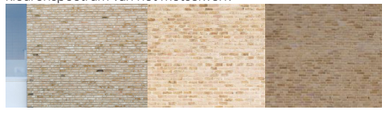
Intratuin



de kracht van de herhaling



kleurenspectrum van het metselwerk



robuuste erafscheidingen



compositie in het gevel



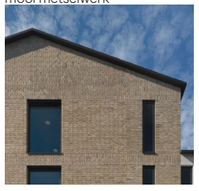
een principedetail



woning in het groen



mooi metselwerk



Vragen?

Bedankt voor uw aandacht!

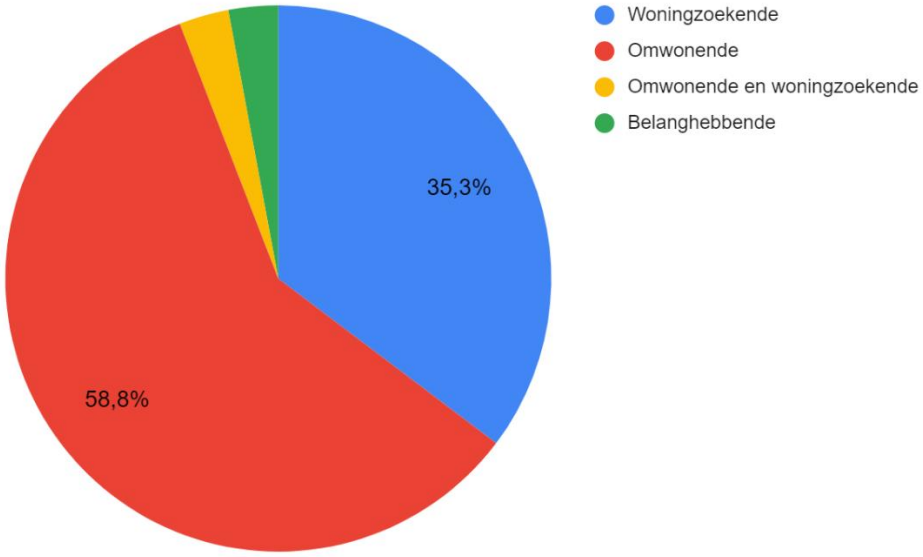
LAGE VAARTKANT

Harmonieus Wonen

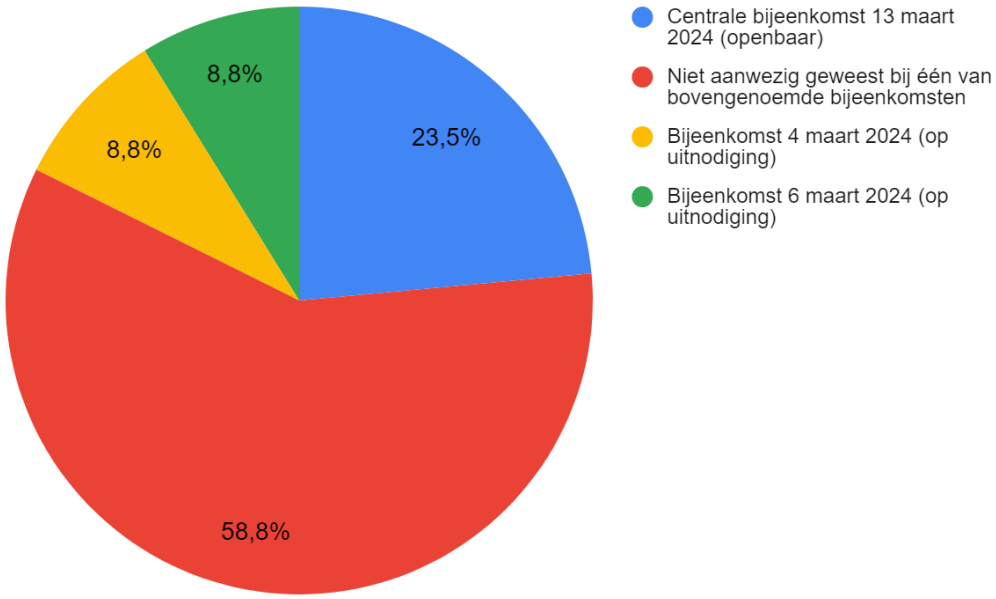
Reacties vragenlijst participatie

Aantal personen die de vragenlijst hebben ingevuld: 34

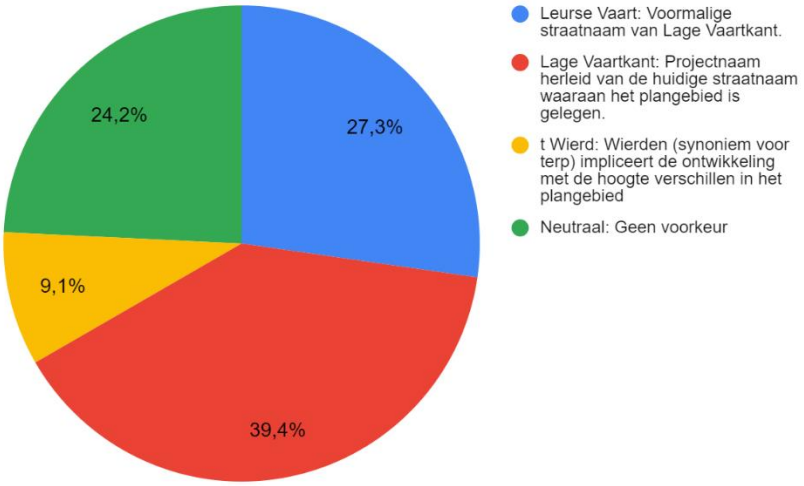
U bent...



Tijdens welke participatiebijeenkomst bent u aanwezig geweest?



Welke projectnaam heeft uw voorkeur?

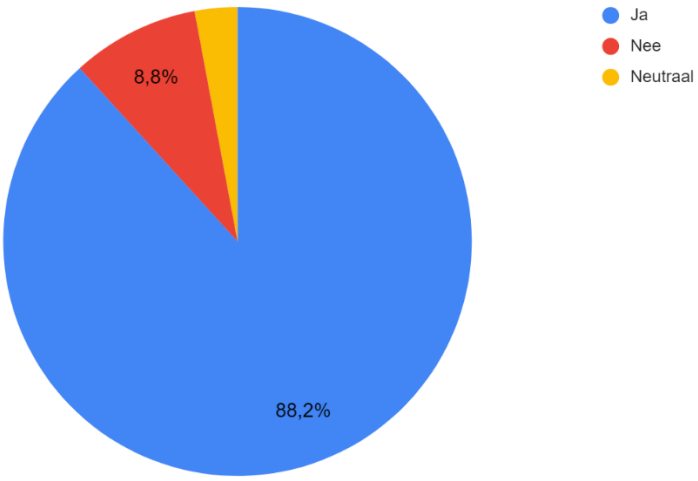


Ruimte voor toelichting of ideeën over de projectnaam…

1. Leurse vaart of lage vaartkant
2. Lage Vaartkant: Het meest logisch
3. Brandsche Vaart (West)
4. Brandsche Vaart: Historie!
5. Leurse Vaart: Historisch verantwoord, zo blijft die naam behouden.

Spreekt deze groeninvulling u aan?





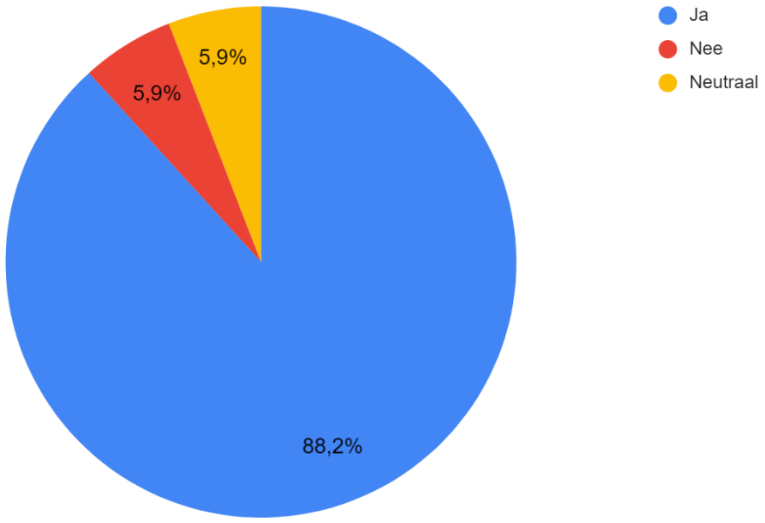
Ruimte voor toelichting en ideeën over de groeninvulling…

1. Veel groen en natuur behouden. Het is nu al zonde dat ook dit agrarische gebied vol gebouwd gaat worden. Dus de wijk spreiden en veel groen en water behouden.
2. Er zal vooral rekening gehouden moeten worden met de overgang van woningen naar groen; zodat niet alleen de nieuwe bewoners een groen en weids uitzicht hebben, maar de bestaande omwonenden dit ook houden.
3. Laten zoals het nu is. Veel mooier.
4. Graag realistisch blijven! Waar is de bebouwing die het landschap gaat verpesten?
5. Groen en water in een landelijke setting.
6. Zou graag veel bomen willen zien op omliggende randen, dan blijft het platteland in tact, geen horizonvervuilig voor omwonenden.
7. alleen bebouwing aan de kant van de vaarkant en dan natuur zou mooi zijn

Spreekt het wandelen of spelen in de waterinvulling u aan? Denk aan wandelpaden en speelvoorzieningen in wadi's.





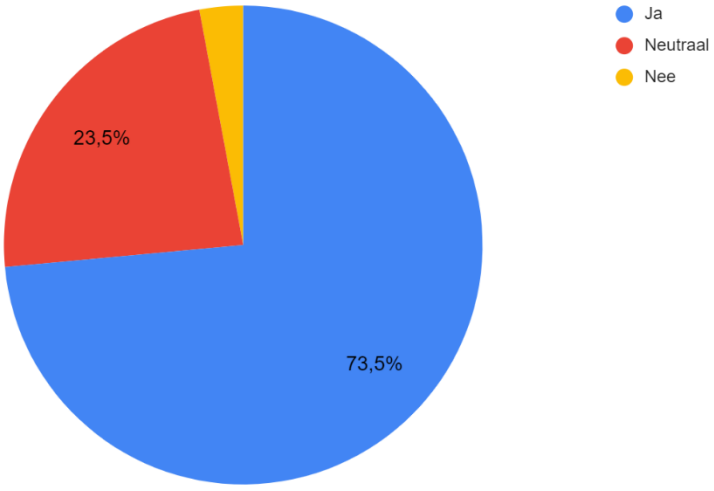


Ruimte voor een toelichting of ideeën over het wandelen of spelen in de waterinvulling…

1. Wandelpaden niet kort op de woningen
2. Wateropvang wordt steeds belangrijker
3. Ik wil natuur.j
4. Alleen wandelen ivm rust natuur
5. Voor kinderen is veel water niet veilig
6. Ja: Zo blijft het gebied toegangkelijk.

Spreken de materialen u aan van deze speelvoorziening?



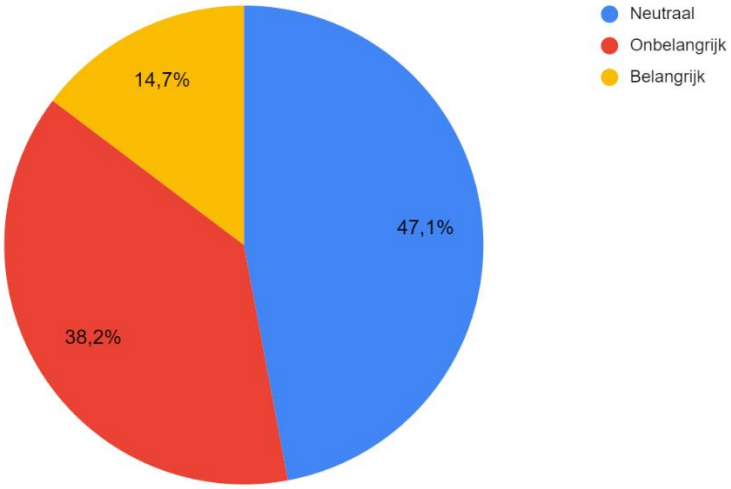


Ruimte voor een toelichting of ideeën over de materialen van de speelvoorziening…

1. Alleen natuurlijke materialen
2. Duurzaam en natuurlijke materialen
3. Mooi organisch materiaalgebruik
4. Zie eerder antwoord: Alleen wandelen ivm rust natuur

Hoe belangrijk vindt u een pakketpunt?

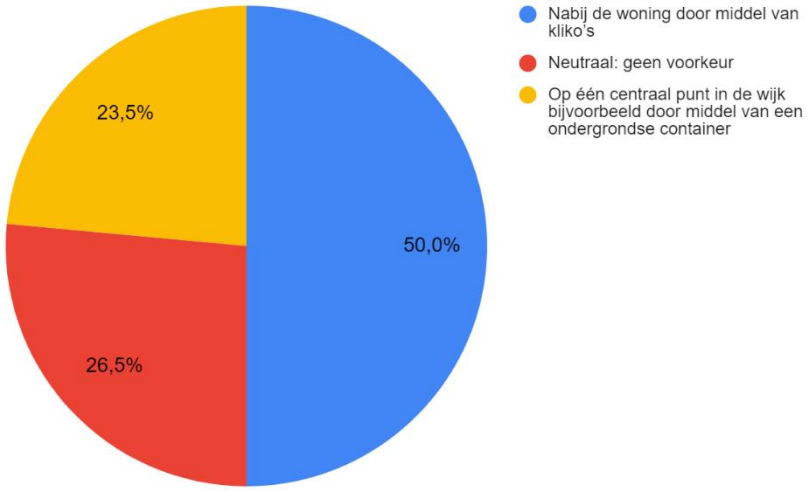




Ruimte voor een toelichting of ideeën over het pakketpunt…

1. Evt bij Intratuin
2. Pakket punten bij bouwmarkten/supermarkten zetten masr niet in een woonwijk
3. Zodra je een pakketpunt maakt doe dit dan tegen een bestaand gebouw en niet zoals langs de Leurse Haven.
4. Pakket punt is reeds in de Nachtegaal
5. Er zitten voldoende pakketpunten op korte afstand van de wijk. Bovendien zijn de nu geplaatste pakketpunten niet mooi geplaatst en passen ze op die wijze ook niet in een groene omgeving.
6. Die dingen zijn foeilelijk!

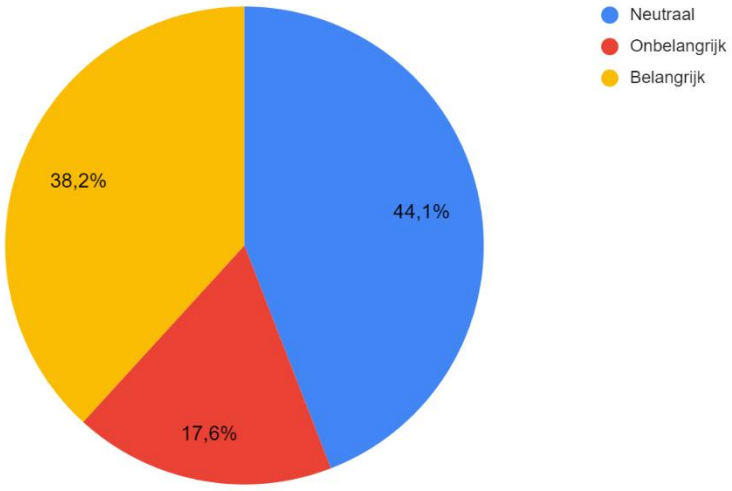
Welke vorm van afvalinzameling heeft uw voorkeur?



Ruimte voor een toelichting of ideeën over de vorm van afvalinzameling…

1. Afval inzameling op één centraal punt leidt te vaak tot een vuilnisbelt omdat er mensen zijn die denken dasr van alles t3 kunnen dumpen
2. Geen grote vuilnis wagens door de wijk
3. Centraal lijkt me een mooi idee
4. Ondergrondse containers trekken over het algemeen vervuiling aan.
5. Centraal punt met ondergrondse container leid vaak tot vuilnishopen/ afval dumpen

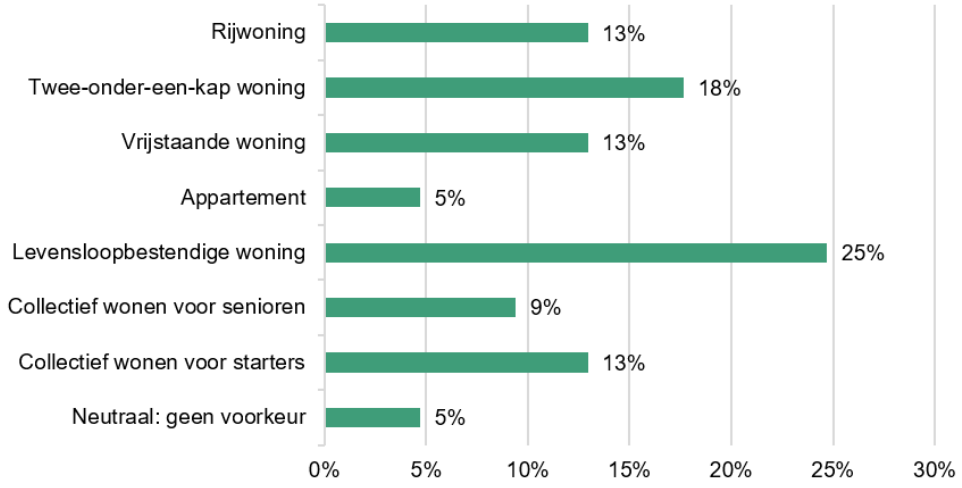
Hoe belangrijk vindt u een ontmoetingsplaats in het nieuw te ontwikkelen gebied? Denk aan een pluktuin, moestuin, het toepassen van bankjes of iets dergelijks in de openbare ruimte.



Ruimte voor een toelichting of ideeën over de ontmoetingsplaats…

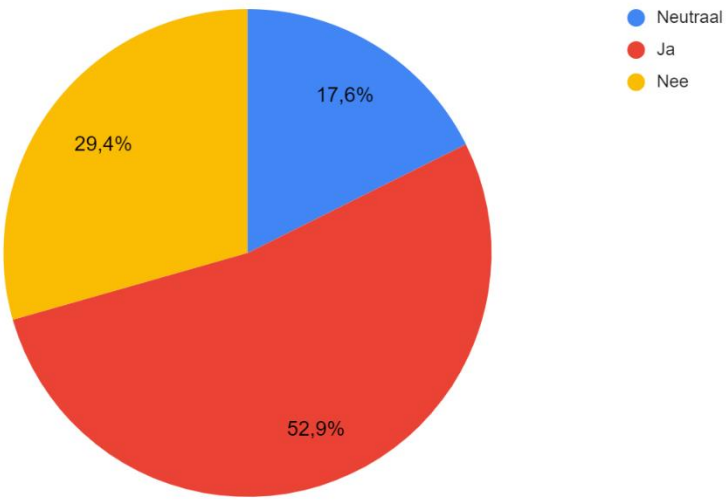
1. Bankjes picknicktafel enz.
2. Het zou mooi zijn als het sociaal contact een belangrijke plaats heeft binnen de nieuwe omgeving.

Welke woningtype vindt u het meest passend in het nieuw te ontwikkelen gebied?



Spreekt deze uitstraling van de woningen u aan?



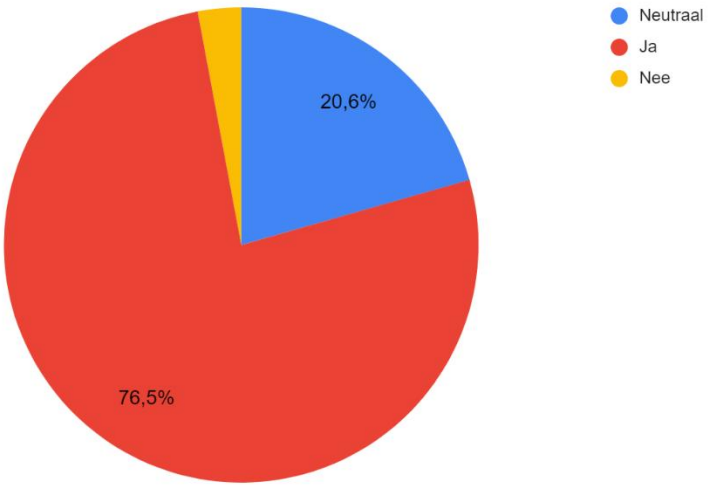


Ruimte voor een toelichting of ideeën over de uitstraling van de woningen…

1. Onderhoudsvriendelijk
2. Gebouw in het groen,mooi metselwerk
3. Cottage style
4. Mooie basismaterialen
5. Wat hier op de plaatjes staat lijkt totaal niet te passen in een groene wijk; ik zou daar juist graag laagbouw en huizen met een karakteristieke of natuurlijke uitstraling verwachten, bovendien met veel licht en ramen. Deze beelden lijken veel meer gesloten, niet uitnodigend en de (te) strakke lijnen zie ik ook niet als passend binnen een groene wijk.
6. Jullie geven passend in het landschap aan dan moet ik toch eerder denken aan stalwoningen/schuurhuizen/huizen bekleed met hout
7. Links bovenin spreekt mij aan. De rest wat minder.
8. Zo laag mogelijk. Wat vreemd. Het gebouw van 8 verdiepingen zie ik nergens!
9. Voor woningen in natuurgebied veel te massief en oogt weinig duurzaam
10. Opgesloten gevoel
11. Ja: Maar te kleine ramen
12. Ja, de ramen zijn wel erg klein.

Spreekt deze uitstraling van de erfgrenzen u aan?





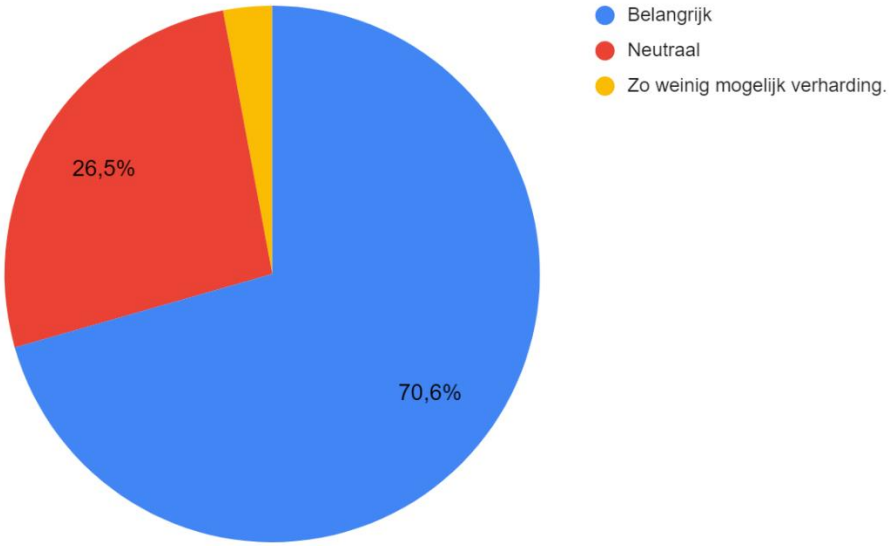
Ruimte voor een toelichting of ideeën over de uitstraling van de erfgrenzen…

1. Beetje voortuin ivm privacy
2. Erfgrenzen door middel van hoge bomen of bebossing.
3. Geen stenen afscheidingen
4. Hoe groener hoe beter

De omgeving aanpassen aan het veranderende klimaat doen we door klimaatadaptief ontwikkelen. Hoe belangrijk vindt u klimaatadaptieve maatregelen in de openbare ruimte? Denk aan minder verharding, meer groen of iets dergelijks



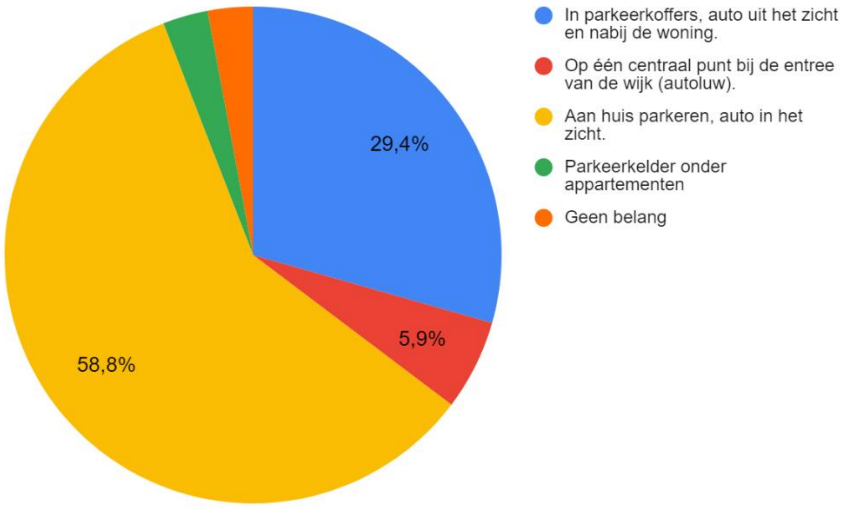




Ruimte voor een toelichting of ideeën over de klimaatadaptieve maatregelen in de openbare ruimte…

1. Blijft belangrijk groenvoorziening / waterpartijen netjes te houden , ook nu zie je veel te vaak dat er afval in en langs de sloten ligt
2. Wateropvang
3. Goede natuurlijke afwateringsmogelijkheden
4. Zeker in dit gebied is het heel belangrijk om goed rekening te houden met klimaatverandering en dan met name het water
5. Watermanagement wordt belangrijker

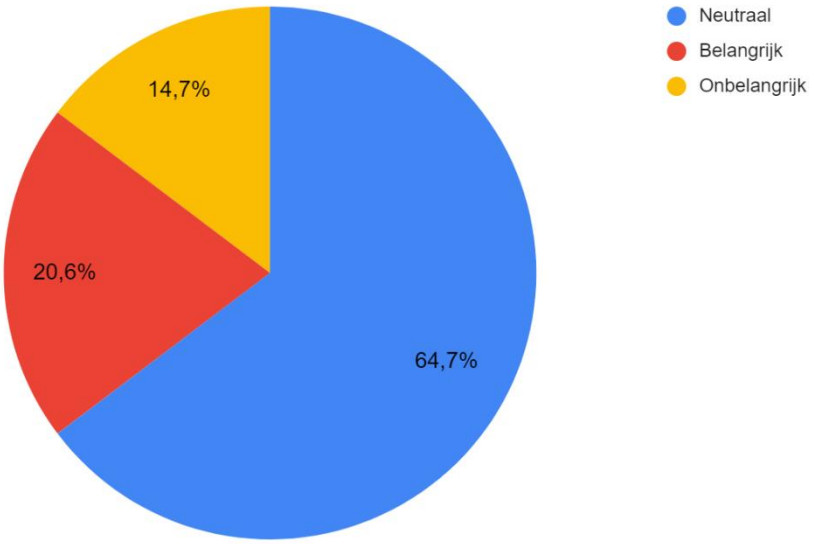
Welke parkeervorm vindt u het meest passend op deze locatie?



Ruimte voor een toelichting of ideeën over de parkeervorm…

1. Evt Pakkeerkoffer met mandelige parkeerplaats met voldoende oplaadpunten, geen caravans/campers/vouwwagens/bussen, parkeerplaats op eigen oprit, garage
2. Hoop niet dat er parkeeroverlast in de bestaande wijk(Hooghuis)komt omdat in de nieuwe wijk niet voldoende parkeerruimte is.
3. Op een centraal punt kan mooi zijn en rust geven tussen de woningen; maar voor de omgeving en omwonenden lijkt me dat juist qua zicht een doorn in het oog.
4. Voldoende parkeerplekken in nieuwe wijk ter voorkoming parkeeroverlast wijk hooghuis

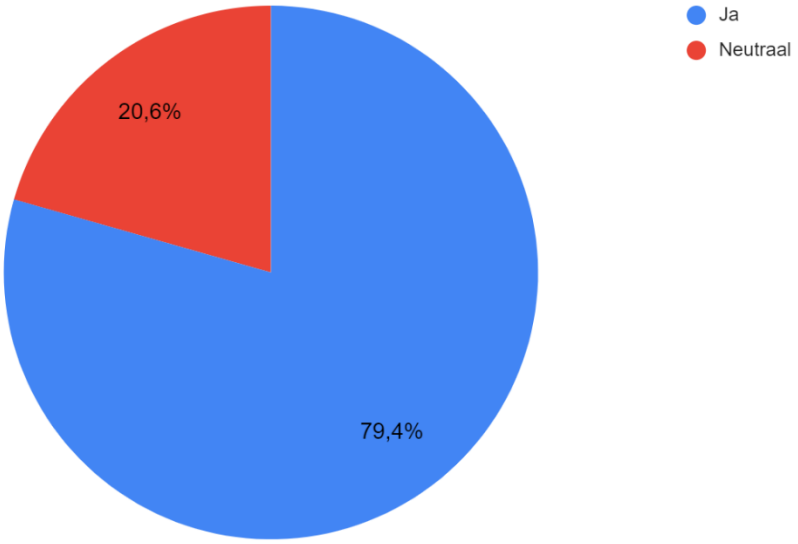
Hoe belangrijk vindt u duurzame mobiliteitsvormen of -voorzieningen? Denk aan deelauto's, openbare laadpunten voor elektrische auto's of iets dergelijks.



Ruimte voor een toelichting of ideeën over de duurzame mobiliteitsvormen of -voorzieningen…

1. Openbare laadpalen zijn noodzakelijk
2. Goede ontsluiting per fiets. Openbaar vervoer. Maar Etten-Leur is afhankelijk van streekvervoer.

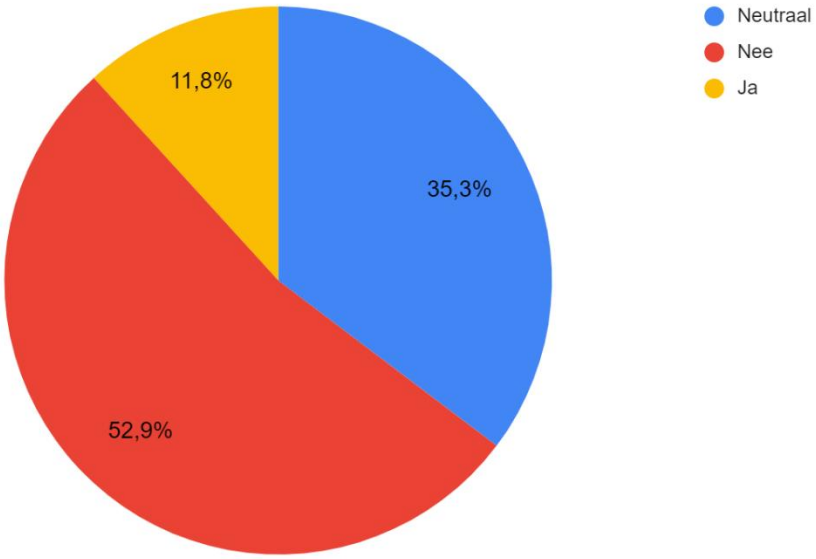
In de wijk moet er gekeken worden naar verschillende verkeersdeelnemers en welke ruimte hieraan wordt toegekend. Dit kan ieder apart of d.m.v. het 'shared-space'-principe. Spreekt dit straatprofiel u aan, waarbij de wandelpaden worden gescheiden van het overige verkeer?



Ruimte voor een toelichting of ideeën over het straatprofiel...

1. Veiligheid voor alles
2. Meen je dit nu echt? Uiteraard moet je voetgangers een eigen plek geven in het verkeer. Anders hoef je ook geen speeltuin aan te leggen.

Vindt u wonen en werken aan huis passend binnen het nieuw te ontwikkelen gebied? Denk aan een onderneming aan huis.



Ruimte voor een toelichting of ideeën over het wonen en werken aan huis…

1. Te klein gebied
2. Nogmaals meen je dit nu echt? We hebben het over een woonwijk en gezien de vorige vragen ga je uit van een groene wijk. Daar hoort werken aan huis niet bij! Dat genereert verkeer dat tot aan de deur wil komen.
3. zal veel liggen aan wat voor onderneming het is.

Ruimte voor uw meningen en ideeën. Wilt u nog iets kwijt? Laat het ons weten! Denk aan kansen en aandachtspunten voor de wijk…

1. tijdens de bijeenkomst werd er vertelt dat de woningen volgens het 30-40-30 principe werden verdeeld waarbij 40 % verplicht klimaatneutraal dienen te worden opgeleverd.
   Ik vraag me af waarom de duurste woningen ook niet verplicht klimaatneutraal worden.
   Dit zou een mooi signaal naar de buitenwereld zijn om te laten zien dat Etten-leur vooroploopt aangaande de verduurzaming.
2. Betaalbare levensloopbestendige woningen met garage, oprit voor 2 auto's
3. Ik woon aan de lage vaartkant en zou graag mijn vrije uitzicht op de Brandsche vaart behouden. Ik vind het niet fijn dat dit hele stuk groen volgebouwd gaat worden met woningen
4. Ik zie alleen maar mooie plaatjes, terwijl het bestaande landschap naar de knoppen geholpen wordt. Laat de hoogbouw en ander lelijks eens zien. Ik vind het allemaal verschrikkelijk. Het bestaande landschap wordt door jullie geprezen, en tegelijkertijd de nek om gedraaid. Judaskus, als je het mij vraagt.
5. Belangrijk is dat het landschappelijke/ natuurlijke/vrije karakter hier behouden wordt. Dus niet lange rijen met huizen en hokjes als tuinen. Hier past alleen een huizen met een landschappelijk karakter. Laten we hier de natuur en de huidige bewoners zoveel mogelijk behouden.
6. Snel en veel en betaalbaar bouwen ivm grote woningnood
7. Ik vind dat er meer woningen moeten komen voor de doelgroep die bij de woonstichting alwel huurt met een passende huur tot max 700
8. Deze vragenlijst en presentatie gaat uit van een groene wijk met een landschappelijk karakter en verbinding met de natuur. Het geheel is ronduit misleidend. Er wordt gesproken over "Versterken lintbebouwing en introductie zicht op het landschap." Echter als je naar de uitwerking kijkt gaat het om blokken met bebouwing en die breed uitwaaierende zichtlijn, blijkt dan gewoon een hele smalle doorkijk te zijn. Verder is er nergens met een woord gerept over bouwhoogte. De indruk wordt gewekt dat het om lage bebouwing gaat. Echter bij navraag blijkt er weldegelijk hoogbouw van 4 bouwlagen en zelfs een flat van 8! bouwlagen te zijn voorzien. Daarmee wordt het een van de hoogste gebouwen in een gemeente waar nagenoeg geen hoogbouw aanwezig is. Uitzonderingen zijn het Trivium en een woontoren in het centrum. Moet er dan echt in een wijk die verkocht wordt als groen aan de uiterste rand van de bebouwde kom zo'n grote hoge flat komen die ook nog eens haaks op al die genoemde zichtlijnen staat? Als je over het lager gelegen beekdal van de Brandsche Vaart kijkt zie je alleen maar een enorme stenen kolos. die ook nog eens hoger ligt dan de omliggende gronden. Pas dit aan. Zet bijvoorbeeld meerdere, maar minder hoge gebouwen naast elkaar die in de het verlengde van de zichtlijnen liggen. Of begin aan de rand van het beekdal met lage bebouwing en laat dit naar het centrum toe geleidelijk oplopen. Als je om participatie van de omwonenden vraagt, moet je wel het hele eerlijke verhaal vertellen. Dat dit niet gedaan is en de minder fraaie elementen verhuld zijn, stoort mij enorm.

   Met vriendelijke groet,

9. Ik denk dat een wijk op deze plaats alleen kan werken als er écht rekening wordt gehouden met de omgeving waar deze in komt. Ik begrijp dat er op de voorlichtingsavonden is gesproken over een woontoren van 8 lagen; ik kan dit niet plaatsen binnen de verdere communicatie over deze wijk. En ook gelet op deze vragenlijst, waar enkel losse huizen te zien zijn, zie ik niet in hoe een woontoren hierin

past. Het spreekt bovendien tegen dat er een groen en wijds uitzicht komt; en blijft voor de omwonenden.

10. Kijk goed naar mogelijkheden voor starters. Een groep die vaak vergeten wordt.
11. Zou fijn zijn als het niet weer een dure 'weer niet haalbare wijk voor de starters' wordt
12. Het landschap doet er toe, niet een prestige-object voor de gemeente.
13. Gemeente moet eerst nadenken over ontsluitingswegen en vooral de nieuwe oostelijke rondweg aanleggen alvorens aan de uitvoering van het bouwplan te beginnen! De Lage Vaartkant is nu al een SNELWEG en staat vast in ochtend- en avondspits; dat moet snel opgelost worden! Vooral uit oogpunt van veiligheid!

LAGE VAARTKANT

BIJLAGE 3:

Presentatie tijdens informatiebijeenkomsten met terugkoppeling participatietraject

LAGE VAARTKANT

Harmonieus Wonen

Informatiebijeenkomst herontwikkeling Lage Vaartkant



Inhoudsopgave

- Participatieopzet
- Uitgangspunten ontwikkeling
- Visiekaart informatiebijeenkomsten maart
- Reacties informatiebijeenkomsten maart
- Stedenbouwkundige visie
- Wateropgave en uitwerking
- Visie inrichting openbaar gebied
- Wat betekent dit voor de omgeving en Etten-Leur?

Plangebied



Participatieopzet

1e ronde informatiebijeenkomsten

- Individuele gesprekken met direct belanghebbenden 26 februari, 4 en 6 maart
- Centrale informatiebijeenkomst 13 maart 2024

2e ronde informatiebijeenkomsten

- Individuele gesprekken met direct belanghebbenden 24 en 26 juni
- Centrale informatiebijeenkomst 8 juli 2024

Uitgangspunten ontwikkeling beleid



- Woningbouwbeleid van de gemeente Etten-Leur
- Passend binnen beleid Waterschap Brabantse Delta op het gebied van de waterhuishouding
- Passend binnen beleid van de Provincie Noord-Brabant

Uitgangspunten ontwikkeling

- Passende aansluiting tussen woonwijk en beekdal Brandsche Vaart
- Diversiteit qua woningtypes, voor ieder wat wils
- Parkeerbeleid van de gemeente Etten-Leur

Terugblik visiekaart informatiebijeenkomsten



Reacties informatiebijeenkomsten feb/mrt

Reacties

- Mooi ambitieus plan, dit plan kan meerwaarde zijn voor Etten-Leur;
- Veel groen en natuur behouden;
- Rekening houden met de overgang van de woningen naar het groen. Zodat weidse uitzicht behouden blijft;
- Hoop niet dat er parkeeroverlast in de bestaande wijk (Hooghuis) komt omdat in de nieuwe wijk niet voldoende parkeerruimte is;
- Levensloopbestendige woningen;
- Kijk goed naar de mogelijkheden van starters;
- Geen hoogbouw van 8 bouwlagen;
- Voorkeur huizen met kap en geen vierkante blokkendozen;

Aandachtspunten

- Waterhuishouding in het gebied, zodat de bestaande situatie niet verslechterd en rekening houdend met het klimaat;
- Bouwhoogte landmark (8 bouwlagen);

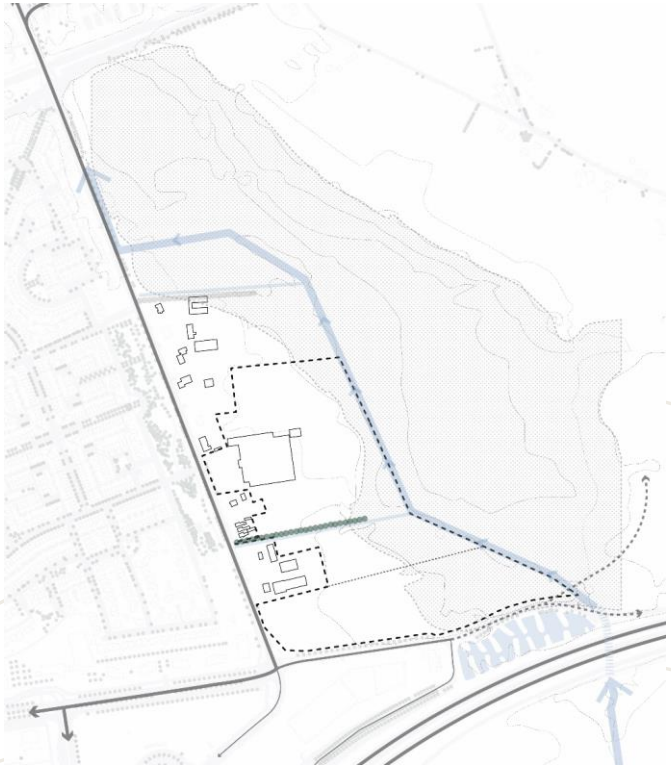
Stedenbouwkundige visie

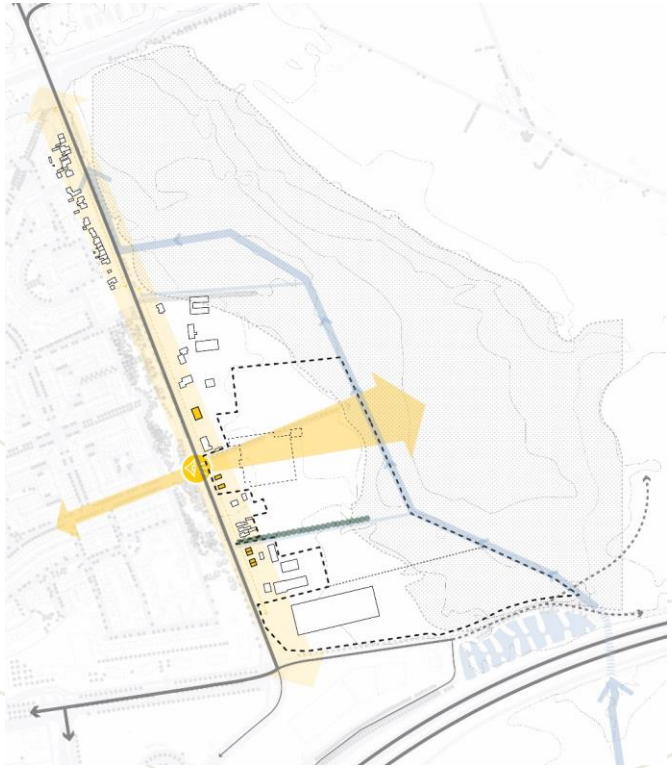
Ambitie

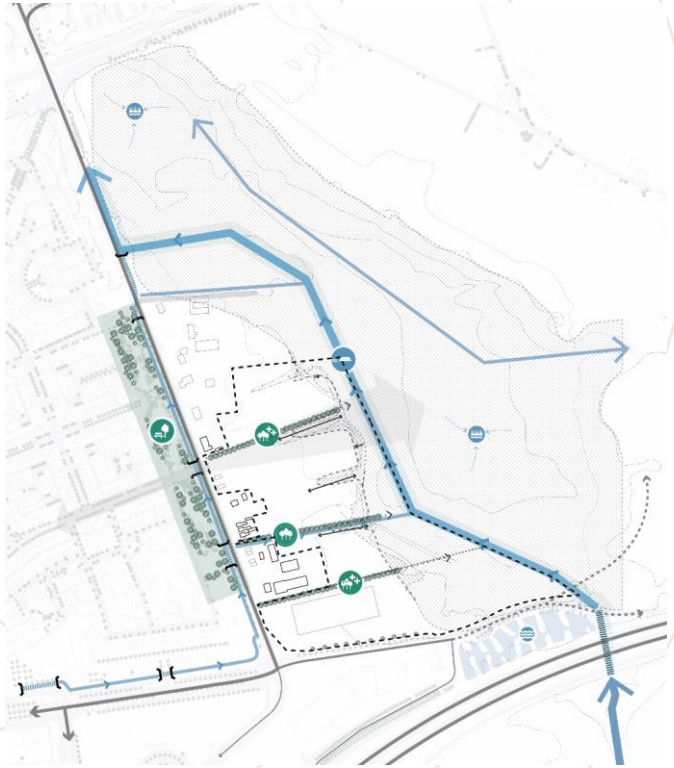


Stedenbouwkundige visie

conceptontwikkeling





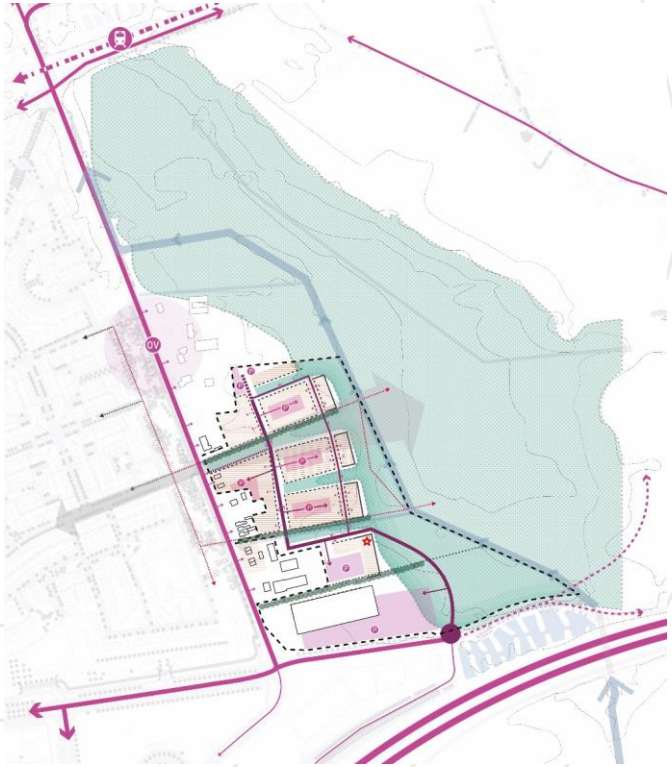


Stedenbouwkundige visie

conceptontwikkeling

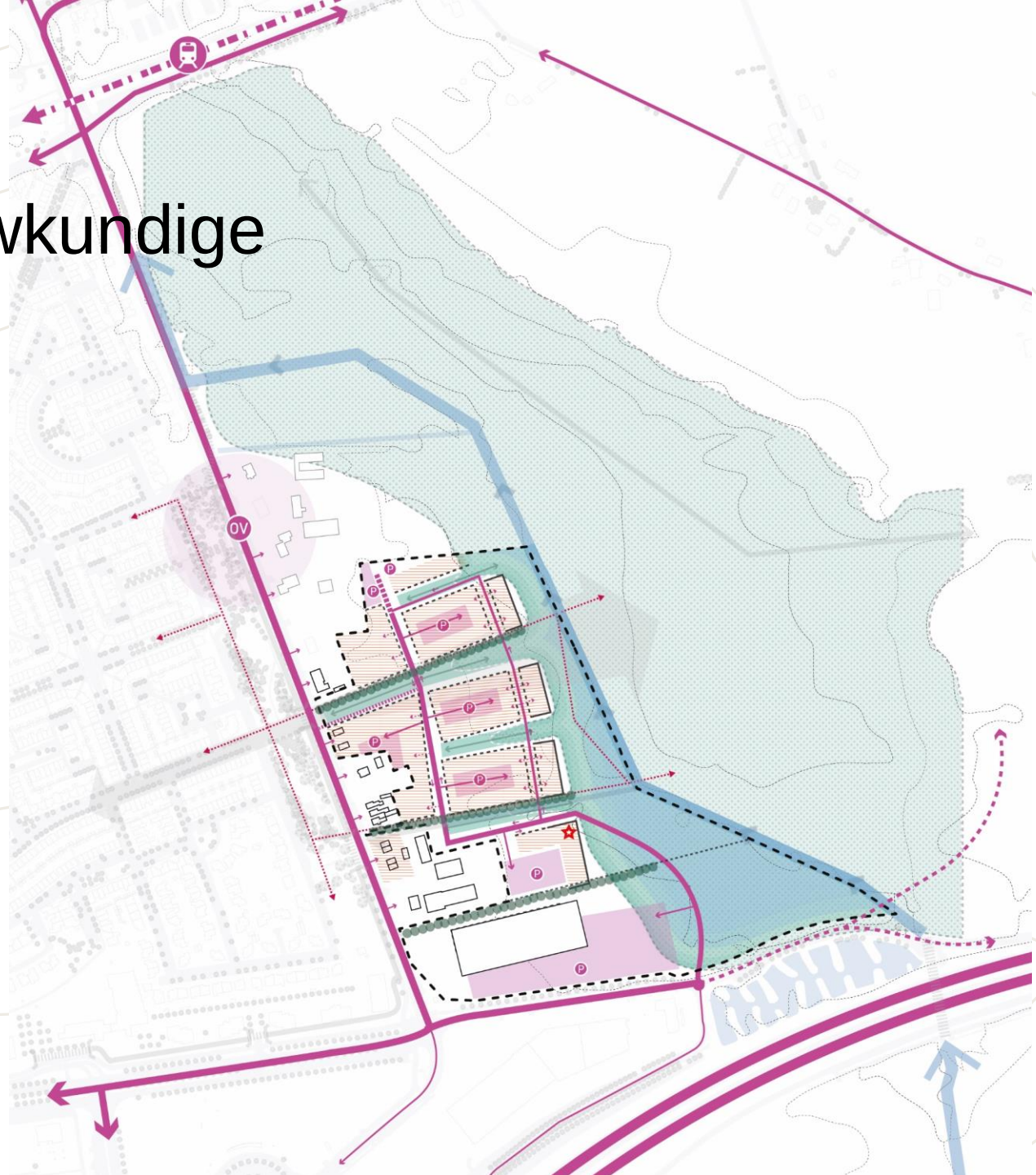






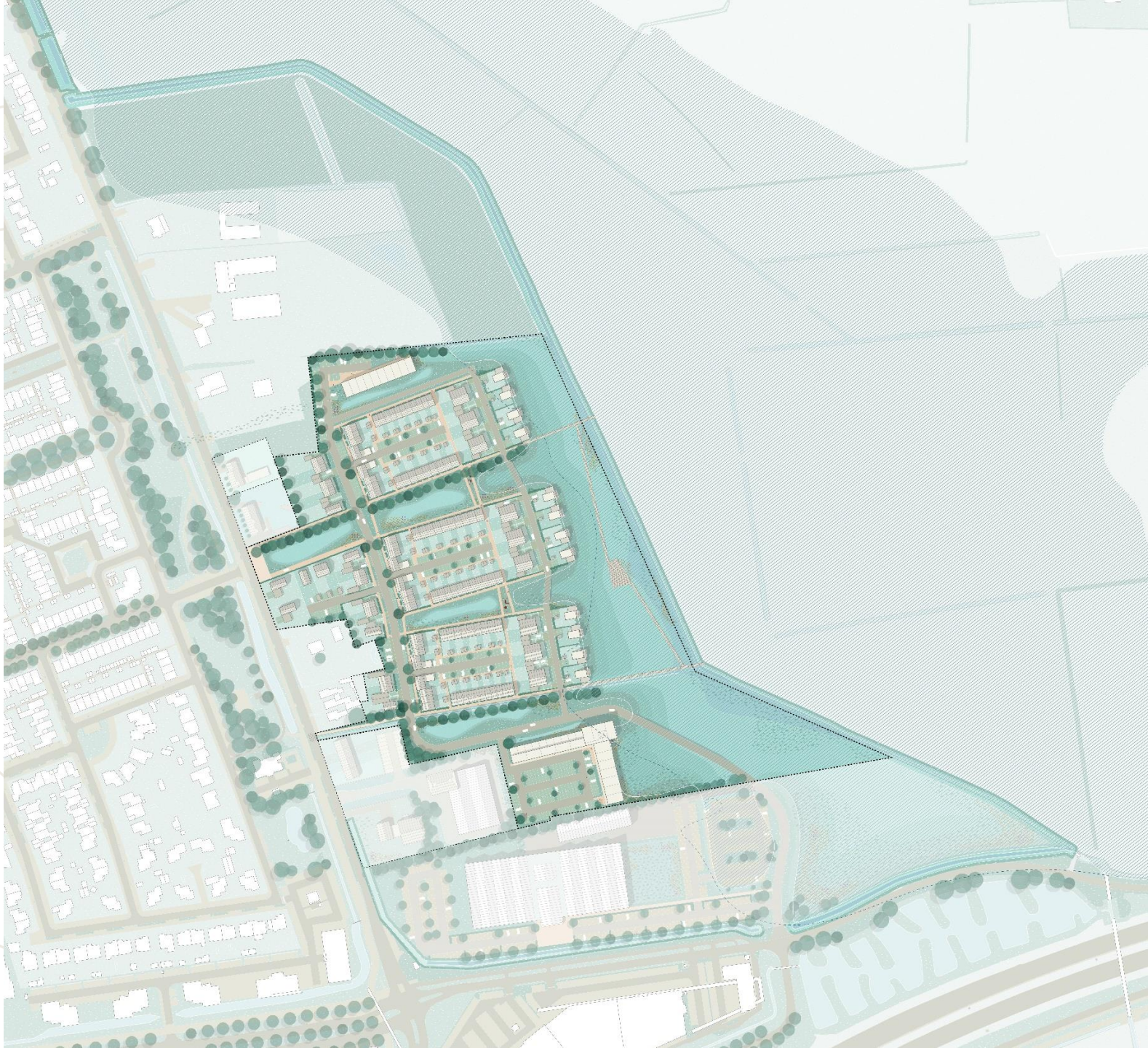
Stedenbouwkundige visie

visiekaart



Stedenbouwkundige visie

Van visiekaart naar plankaart



Stedenbouwkundige visie

plankaart



Stedenbouwkundige visie

hoofdontsluiting



Stedenbouwkundige visie

eenrichting



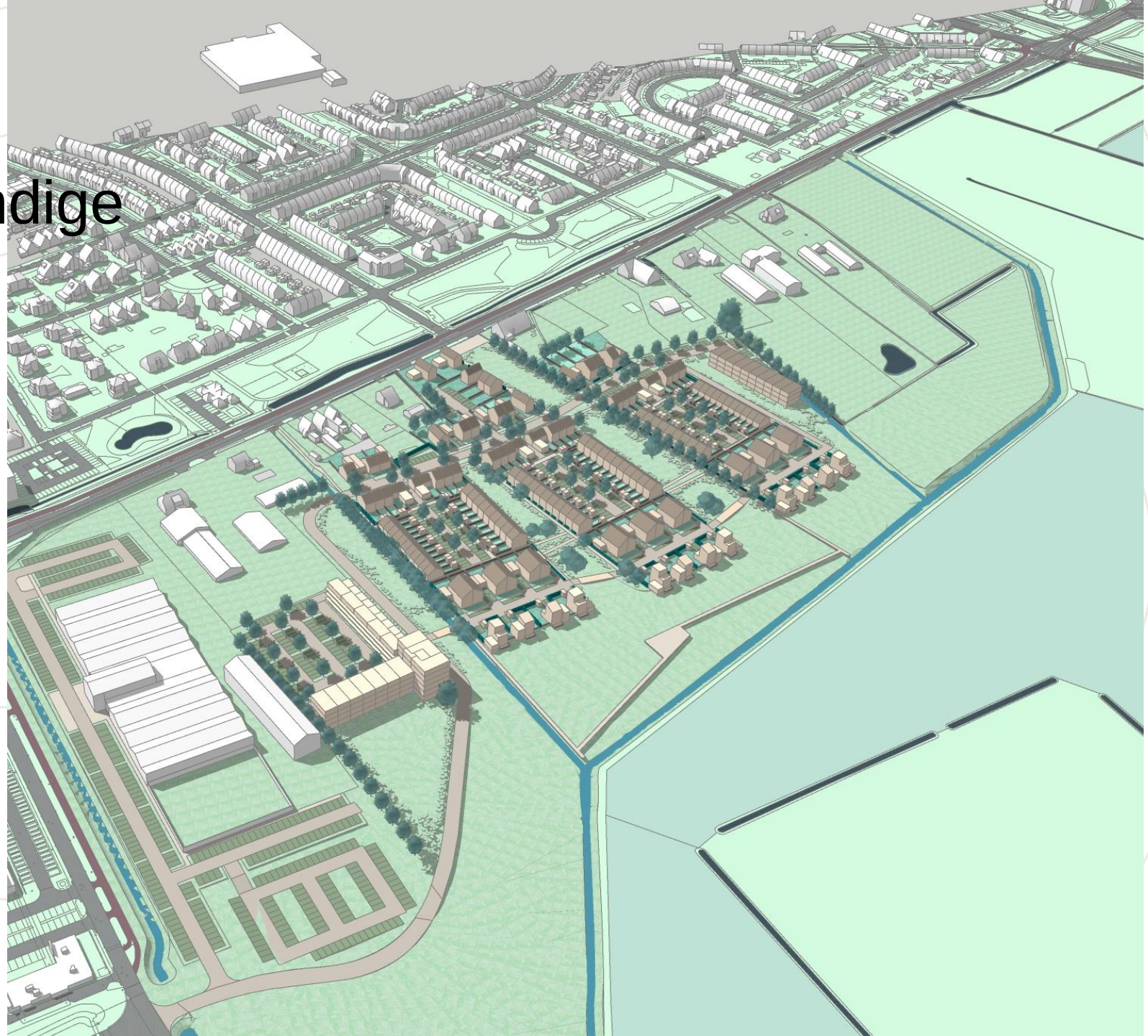
Stedenbouwkundige visie

Ontsluiting parkeren-calamiteiten



Stedenbouwkundige visie

droog



Stedenbouwkundige visie

vochtig



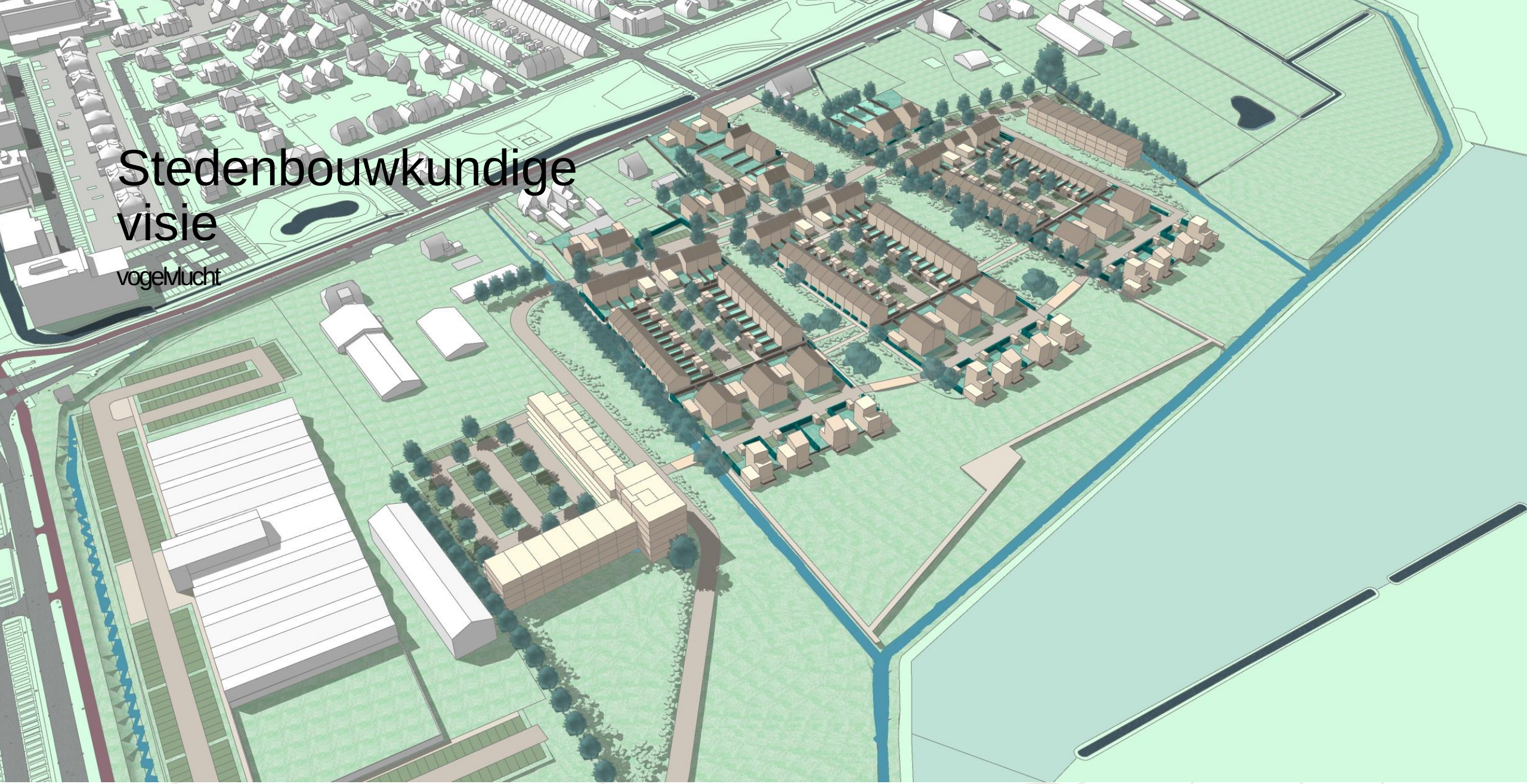
Stedenbouwkundige visie

nat



Stedenbouwkundige visie

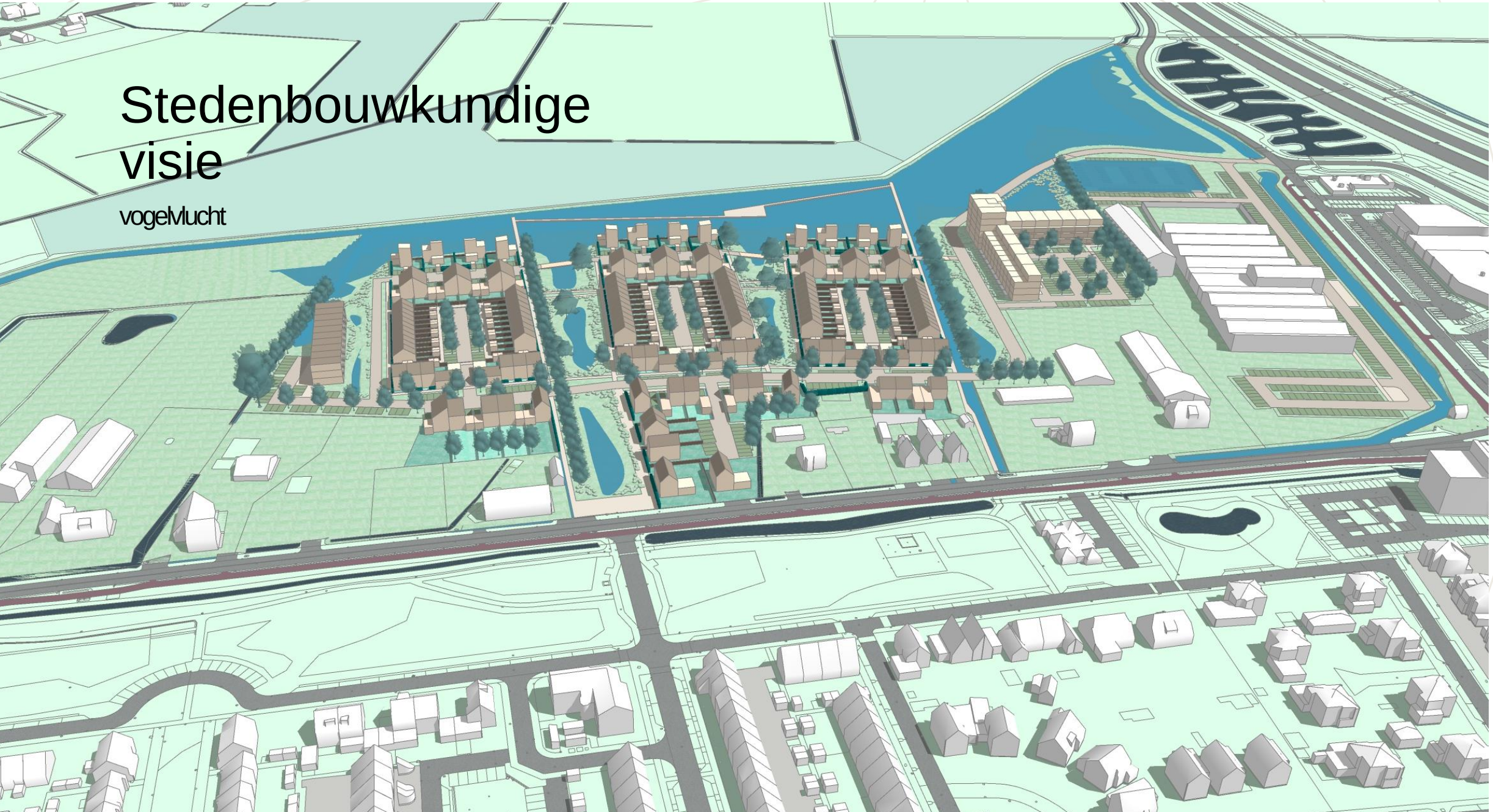
vogelvlucht





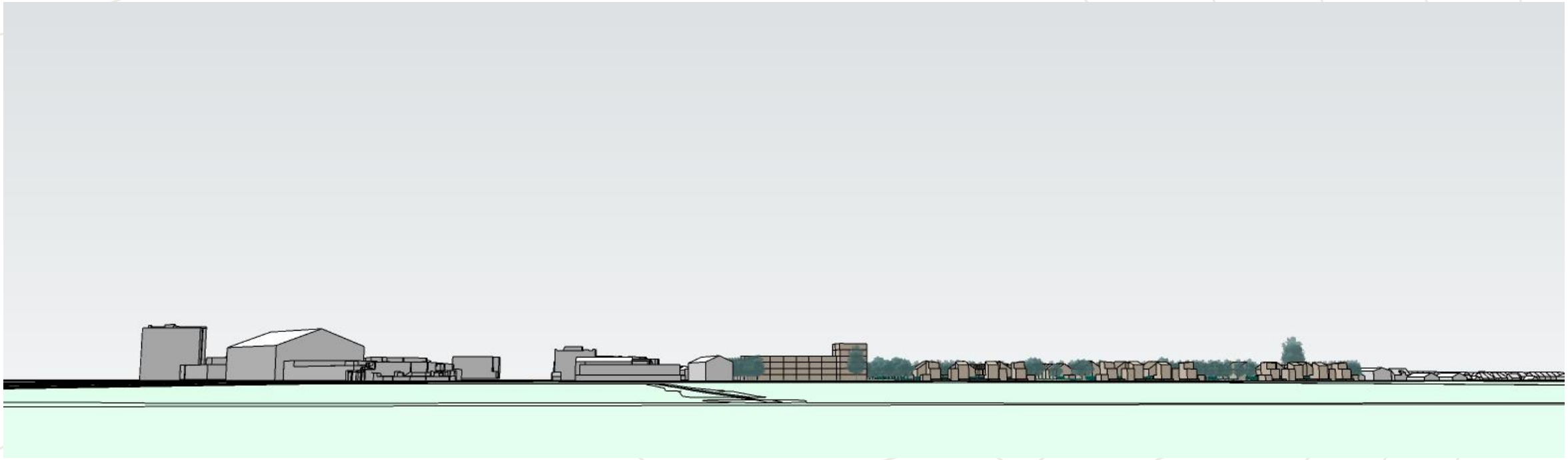
Stedenbouwkundige visie

vogelvlucht



Stedenbouwkundige visie

vogelvlucht



Stedenbouwkundige visie

beeldkwaliteit

één ambachtelijke baksteen
één houten raam

één gebakken pan
één zinken goot

één principedetail
één basiskleur
één identiteit

met het landschap als basis....



Stedenbouwkundige visie

beeldkwaliteit

de kracht van de herhaling



Architectuur

EEN principedetail





gebouw in het groen



mooi metselwerk







kleurenspectrum











dakrand

gebouw in het groen

mooi metselwerk

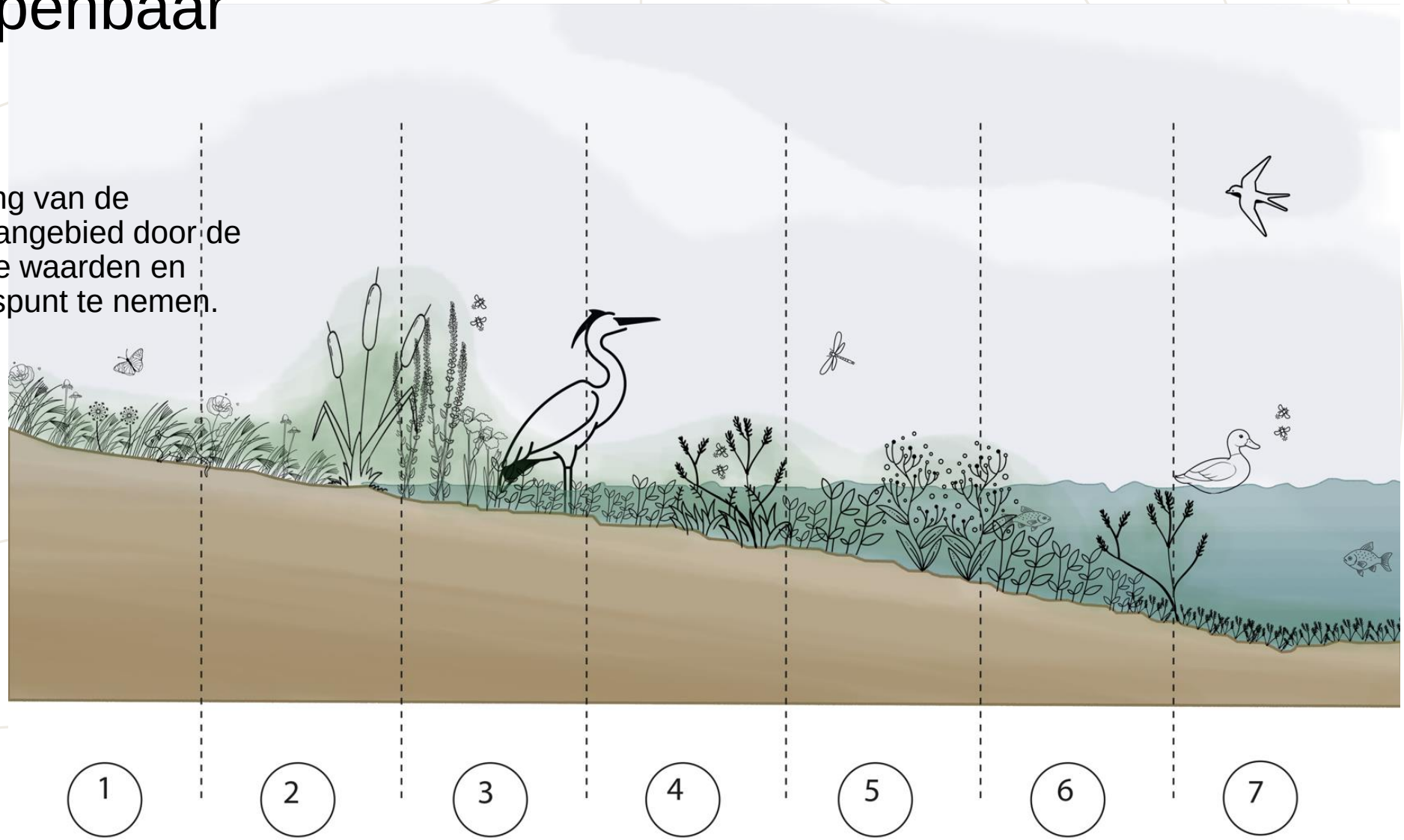
Visie landschap en inrichting openbaar gebied



Visie landschap en inrichting openbaar gebied

Ambitie:

Verrijking en versterking van de ecosystemen in het plangebied door de bestaande ecologische waarden en structuren als uitgangspunt te nemen.

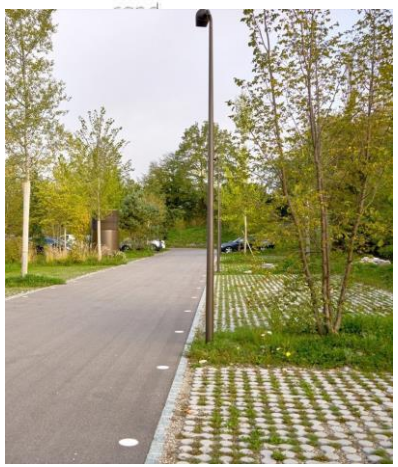


Visie landschap en inrichting openbaar gebied

overstroomgebied













Visie landschap en inrichting openbaar gebied

Profiel van Lage Vaartkant tot en met wadi











Visie landschap en inrichting openbaar gebied

parkeerkoffers en wadi



















Visie inrichting openbaar gebied

Flora en Fauna



Bomen

zomereik (Quercus robur)
winterlinde (Tilia cordata)
veldesdoorn (Acer campestre)
gewone esdoorn (Acer pseudoplatanus)
ratelpopulier (Populus tremula)

Natte omstandigheden:
wilg (Salix alba)
berk (Betula pendula)
zwart els (Alnus glutinosa)

Doel:
Laag vertakte, solitaire bomen of struiken die een belangrijke stapsteen vormen in het open landschap voor diverse diersoorten.

Uitgangspunten:
- Aanplant met inheemse soorten;
- Kleinere aanplantmaten om uitval te voorkomen, voorkeur voor maat 12-14 of 14-16;
- Bij aanplant in en rondom bouwgrond dient er per boom 5m3 groeimedium aangebracht te worden om de ontwikkeling van de boom te stimuleren;



Heesters

sleedoorn (Prunus spinosa)
lijsterbes (Sorbus aucuparia)
hazelaar (Corylus avellana)
sleedoorn (Prunus spinosa)
eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)
gelderse roos (Viburnum opulus)
gewone hulst (Ilex aquifolium)
wilde kardinaalsmuts (Euonymus alatus)
gewone vlier (Sambucus nigra)
brem (Cytisus scoparius)
wilde liguster (Ligustrum vulgare)
Vuilboom (Rhamnus frangula)

Natte omstandigheden:
geoorde wilg (Salix aurita)
grauwe wilg (Salix cinerea)

Doel:
Ondoorzichtige struweeletage, die in sluiting is met de kronen van de bomen. De ondoordringbaarheid maakt dit natuurdoeltype geschikt voor beschutting en nestgelegenheid voor struweelbroeders. De afwisseling aan bloeitijd en vruchtdracht biedt jaarrond voedsel aan insecten en vogels.

Uitgangspunten:
- Aanplant met inheemse soorten;
- Kleinere aanplantmaten om uitval te voorkomen, voorkeur voor maat 80/100;
- Bij aanplant in en rondom bouwgrond dient er per heester 2m3 groeimedium aangebracht te worden om de ontwikkeling van de boom te stimuleren;



Flora

madeliefje
Ratelaar
klein streepzaad
gewone reigersbek
gewoon biggenkruid
gewone en moeras rolklaver
hop en bochtige klaver
beemdkroon
gewone brunel
kruipende en scherpe boterbloem
dotterbloem
vertakte leeuwentand
kleine klaver
rode klaver
gewone en brede ereprijs

Doel:
Laagblijvende begroeiing van grasachtige planten, vooral in combinatie met kleinbloemige kruiden, in combinatie met soorten die voorkomen onder natte omstandigheden (m.n. rondom het inundatiegebied). De vegetatie levert een belangrijke bijdragen in de lokale nectarvoorziening.

Uitgangspunten:
- Inzaaien met inheemse en gebiedseigen soorten in en rondom de bebouwing (3 gram/m2);
- Het inundatiegebied zelfstandig laten ontwikkelen d.m.v. juist beheer;
- De grondbewerking is afhankelijk van de uitgangssituatie na de bouw. Voorbeelden hiervan zijn afplaggen of een bewerking met de rotorkopeg.



Flora en fauna

gele Lis
lisdodde
blauwborst
sprinkhaanzanger
velduil
blauwe reiger
gierzwaluw
boerletzanger
roodborsttapuit
nachtegaal
kleine parelmoervlinder
zwartsprietdikkopje
gele kwikstaart

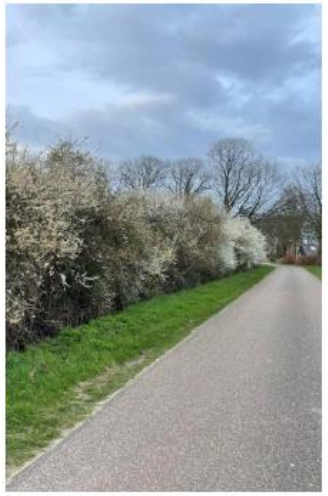
Fauna

geelgors
putter
grauwe gors
kneu
paapje
patrijs
dwergmuis
veldspitsmuis
argusvlinder
bruin blauwtje
bruine vuurvlinder
bruin zandoogje
geelsprietdikkopje
groot dikkopje
hooibeestje

Doel:
Een gebied ontwikkelen wat interessant is voor een zeer diverse fauna. Door verschillende natuurdoeltype te creëren en het op een juiste manier aan te leggen en te beheren wordt er een ecologisch waardevolle plek ontwikkeld.

Uitgangspunten:
- Door het plaatsen van diverse faunavoorzieningen is het voor doelsoorten aantrekkelijker om zich snel in het gebied te vestigen. Voorbeelden zijn: gierzwaluwkasten, vleermuiskast, insectenhotels (al dan niet natuurlijk), uilenkasten en hopen van takken voor marterachtigen;
- Het inundatiegebied en de diverse wadi's worden vorm gegeven met hierin microreliëf. Op deze manier ontstaan er diverse verschillende biotopen in een breder geheel, wat weer interessant is voor diverse fauna.







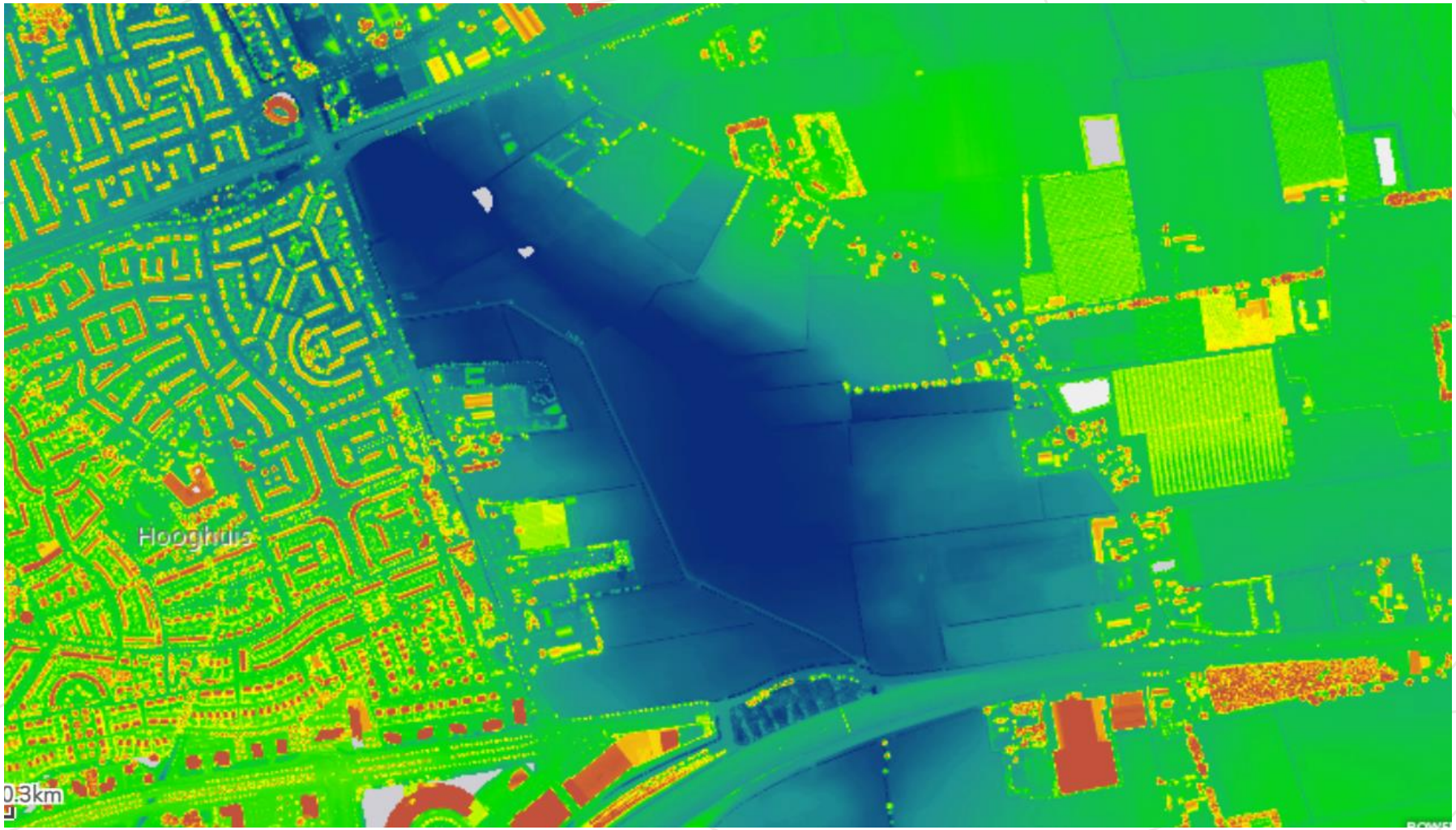




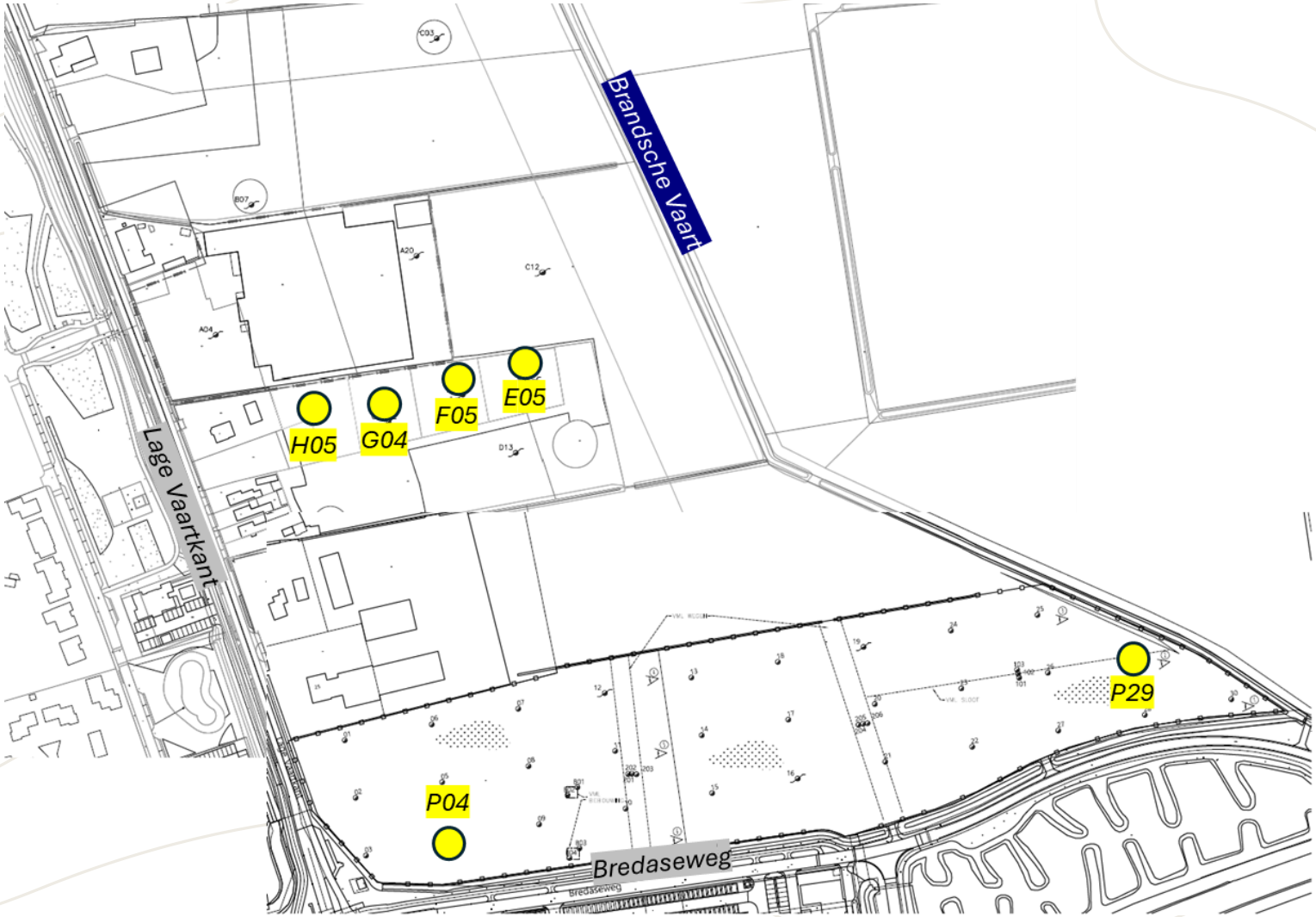




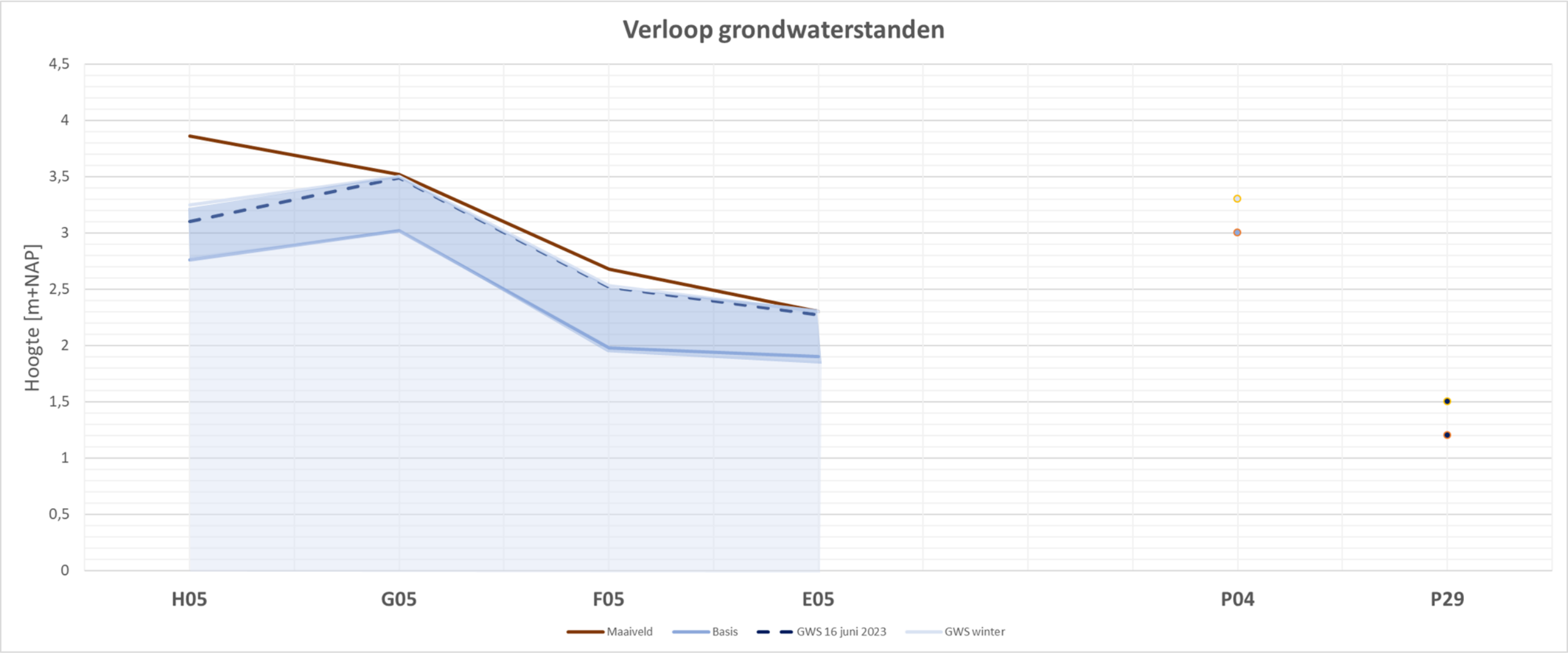
Wateropgave en uitwerking

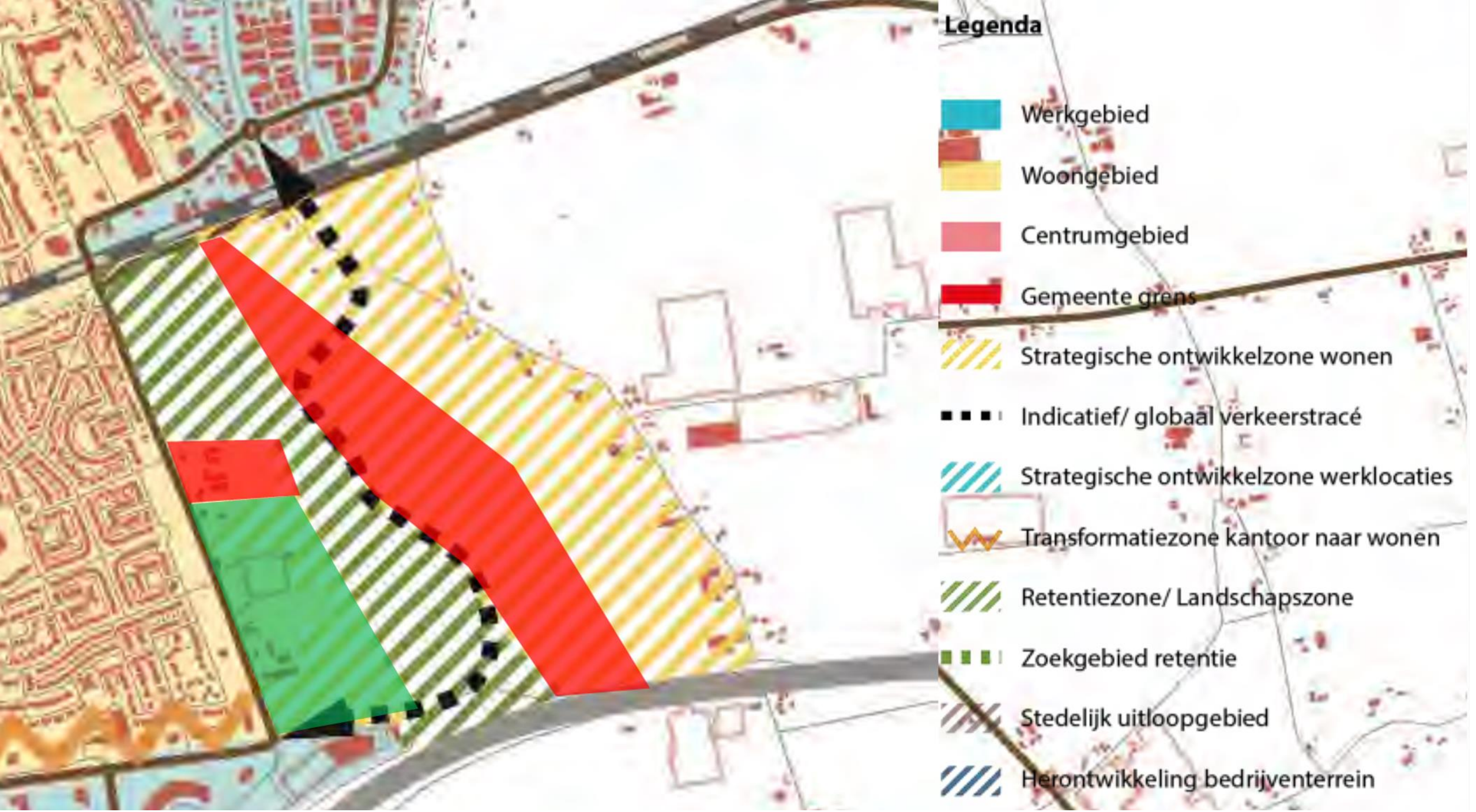


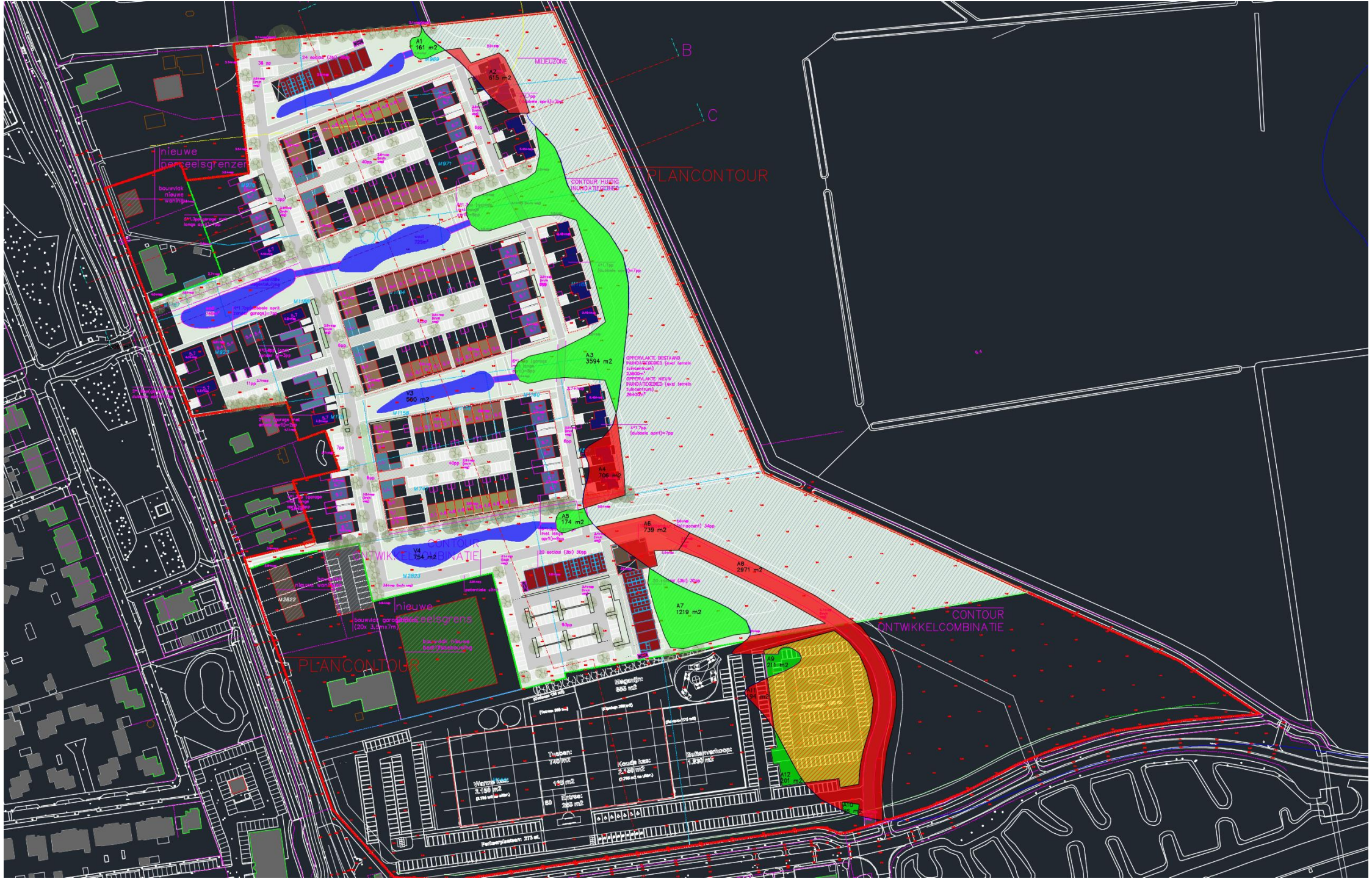
Wateropgave en uitwerking



Wateropgave en uitwerking

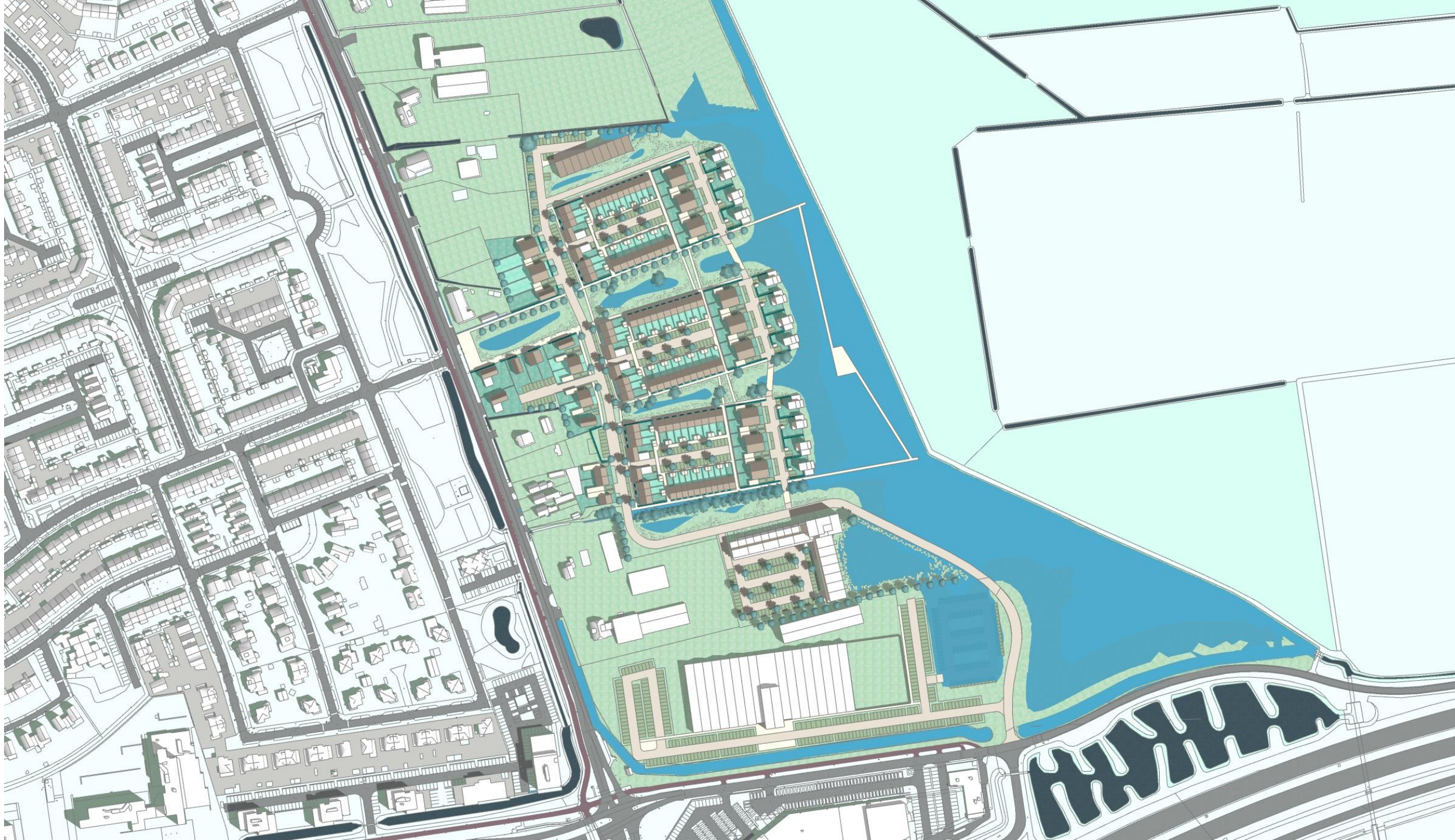



Legenda
Werkgebied
Woongebied
Centrumgebied
Gemeente grens
Strategische ontwikkelzone wonen
Indicatief/ globaal verkeerstracé
Strategische ontwikkelzone werklocaties
Transformatiezone kantoor naar wonen
Retentiezone/ Landschapszone
Zoekgebied retentie
Stedelijk uitloopgebied
Herontwikkeling bedrijventerrein

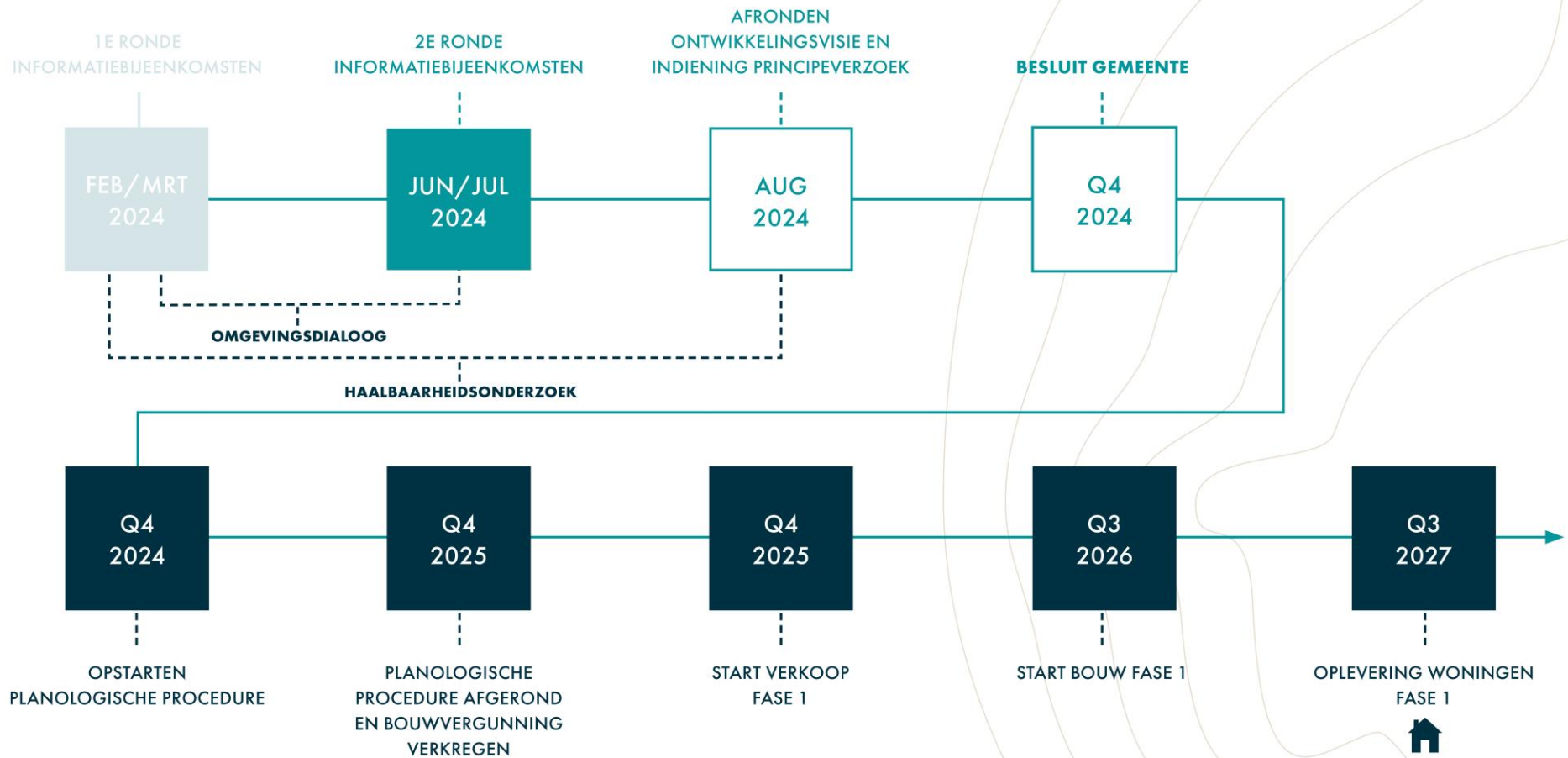

B
C
PLANCONTOUR
MILIEUZONE
CONTOUR HUIDIG INUNDATIEGEBIED
OPPERVLAKTE BESTAAND INUNDATIEGEBIED (excl. kernen tuincentrum)
OPPERVLAKTE NIEUW INUNDATIEGEBIED (excl. kernen tuincentrum)
CONTOUR ONTWIKKELCOMBINATIE
nieuwe perceelsgrenzen
bouwvlak nieuwe woningen
A1 161 m2
A2 615 m2
A3 3594 m2
A4 706 m2
A5 174 m2
A6 739 m2
A7 1219 m2
A8 2971 m2
A9 211 m2
A10 94 m2
A12 201 m2
V3 560 m2
V4 754 m2
Warme kas: 2.199 m2
Tussen: 740 m2
Koude kas: 2.490 m2
Buitenverkoop: 1.830 m2
Magazijn: 655 m2
Entree: 283 m2
Parkeerplaatsen: 273 st.







CONCEPTPLANNING



LAGE VAARTKANT

Harmonieus Wonen

Wat betekent de ontwikkeling voor de omgeving en Etten-Leur

- Herstel historisch beekdallandschap
- Gebied wordt toegankelijk voor de omgeving
- Transformatie van bedrijven / agrarisch naar wonen
- Groot aandeel betaalbare woningen
- Doorstroming op de woningmarkt
- Verkleining van het woningtekort
- Ontlasting verkeer Lage Vaartkant door vertrek tuincentrum
- Meer verkeer op Bredase Weg

Meer informatie

Projectwebsite: www.lagevaartkant.nl

Participatieverslag wordt gepubliceerd op: www.lagevaartkant.nl, publicatiedatum volgt

Overige vragen: info@lagevaartkant.nl

Bedankt voor uw aandacht!

LAGE VAARTKANT
Harmonieus Wonen