



# 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.

- Groenvulling/waterhuishouding
- Voorzieningen in de wijk
  - Speelvoorziening
  - Pakketpunt
  - Afvalinzameling
- Bebouwing en beeldkwaliteit
- Inrichting openbare ruimte
- Mobiliteit en parkeren
- Behoeftte 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 Rijkswaterstaat 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 /<br>December 2023 | 2 weken | Publicatie en<br>aanleveren<br>startnotitie                   | College                       | Publicatie en informeren   |
| Januari 2024                | 1 dag   | Raad debatteert<br>en besluit                                 | Gemeenteraad                  | Debat over startnotitie Lage Vaartkant                                     |
| Januari /<br>Februari 2024  | 6 weken | 1-op-1<br>gesprekken met<br>direct<br>belanghebbenden         | Projectontwikkelaar           | Ideeënuitswisseling en informeren  |
| Februari 2024               | 1 dag   | Uitnodigingen<br>versturen<br>omgevingsdialoog                | De betrokkenen                | Uitnodigen en activeren van<br>betrokkenen                                 |
| Februari/Maart<br>2024      | 1 dag   | Centrale<br>bijeenkomst                                       | De betrokkenen                | Ideeënuitswisseling en informeren  |
| April / Mei<br>2024         | 6 weken | Presentatie van<br>de voorgestelde<br>kaders 1-op-1           | Projectontwikkelaar           | Informeren   |
| April / Mei<br>2024         | 1 dag   | Presentatie van<br>de voorgestelde<br>centrale<br>bijeenkomst | De betrokkenen                | Informeren   |
| Mei 2024                    | 4 weken | Afronding<br>principeverzoek                                  | Ontwikkelaar                  | Principeverzoek incl. participatieverslag<br>indienen t.b.v. kaderstelling |
| Juni 2024                   | 3 weken | Collegevoorstel<br>kaderstelling                              | College                       | Draagvlak college voor principeverzoek                                     |
| Juni 2024                   | 1 dag   | Raad luistert   | Gemeenteraad/<br>Ontwikkelaar | Presenteren principevoorstel aan<br>gemeenteraad                           |
| Juli 2024                   | 1 dag   | Raad debatteert /<br>besluit                                  | Gemeenteraad                  | Kaderstelling door gemeenteraad voor<br>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. Mening en ideeën vragen

Input verzamelen door het organiseren van bewonersavonden en enquêtes.

## 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

### Economie en werk in Etten-Leur

Van winkelen naar beleving

Een goede omgevingskwaliteit: werkgebieden en milieu (gezonde en veilige leefomgeving)

Behoud en versterking van extensieve recreatieve en kleinschalige voorzieningen in het buitengebied

Goede spreiding van de wijk- en buurtcentra behouden

Bedrijven ruimte bieden voor vernieuwing

Bestaande werkgebieden toekomstbestendig maken

Beperkte ruimte voor uitbreiding werklocaties (gebied aan Zwarthoofd tussen spoor en gemeentegrens)

Scheiding tussen wonen en werken continueren

Centrumgebied bundeling van voorzieningen

Benutting van bestaande werklocaties

Bestendigen omvang glastuinbouw, meer ruimte voor teelt-ondersteunende voorzieningen

Dit thema omvat alle doelen en ambities die ondernemers (werkgevers) raken. Ondernemers van klein tot groot, gevestigd in stedelijk en landelijk gebied. Inclusief recreatie vanwege het economisch karakter. Voor WERK ligt het zwaartepunt bij werknemers omdat werk bijdraagt aan zelfredzaamheid, zelfontplooiing en eigenwaarde.



## Ruimte voor wonen en leven in Etten-Leur

Een leefbaar centrum

Gezonde wijken met een goede omgevingskwaliteit

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

Zorg voor  
leefbaarheid en  
gezondheid

Transformatie naar  
energie neutraal  
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

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)



## 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.





6

2

3

2

2

7

1

9

10