

Eindverslag Participatie Lage Vaarkant

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 landmark 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 geplaatst op 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 Intratuin 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 landmark, ofwel hoogste punt van het appartementencomplex, is teruggebracht naar 6 bouwlagen. Naast de landmark 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 groenvulling 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 weergegeven 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 Bremberg 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