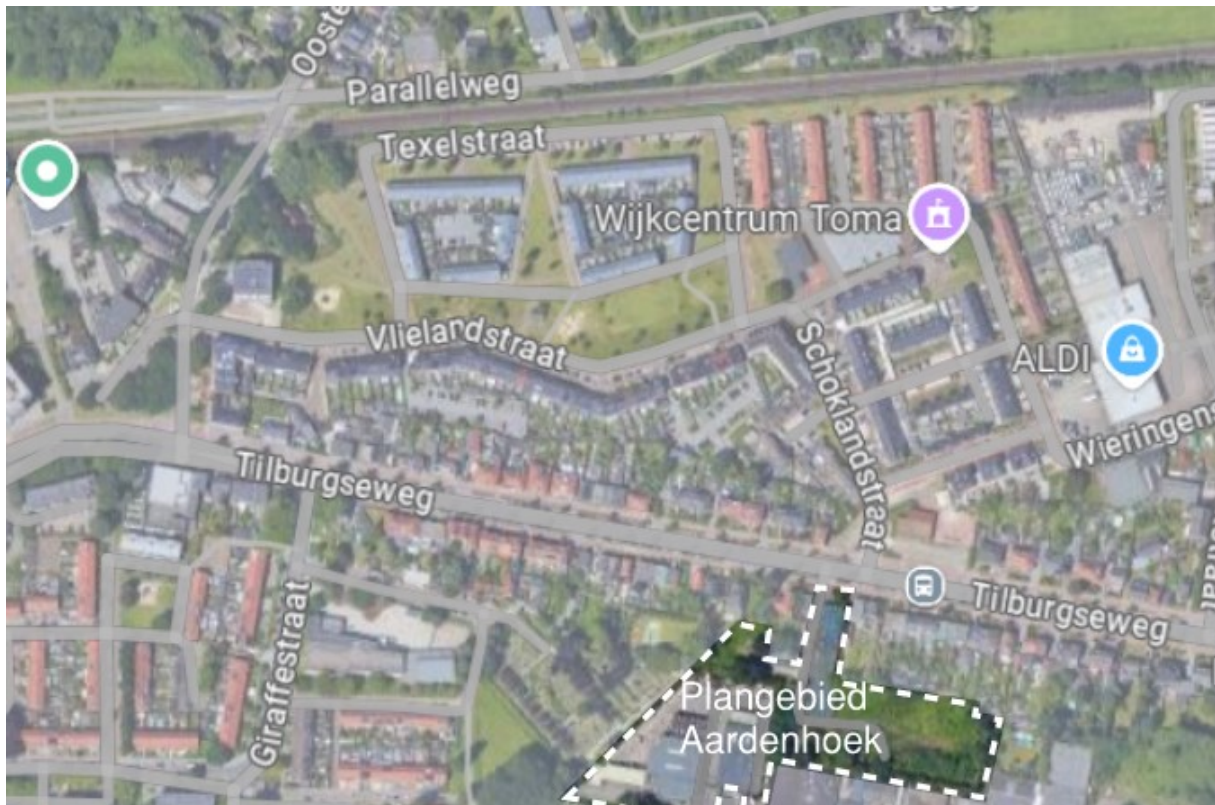


Participatieplan

Herontwikkeling locatie Aardenhoek – Tilburgseweg te Breda



Participatieplan

Herontwikkeling locatie Aardenhoek – Tilburgseweg te Breda

Initiatiefnemer:

Maas-Jacobs Vastgoed
De Ambachten 31
4881 XZ Zundert



Opgesteld door:

ir. C.J. Huisman

Status:

Definitief

Datum:

28-03-2025

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Gebiedsontwikkeling	5
2.1	Aanleiding	5
2.2	Uitgangspunten	5
2.3	Ruimtelijk model	6
2.4	Bedrijfszone Aardenhoek	6
3	Participatieniveau	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Toelichting participatieniveaus	7
3.3	Participatieniveau(s) herontwikkeling Aardenhoek - Tilburgseweg	7
4	Participatieplan	9
4.1	Inleiding	9
4.2	Reikwijdte invloedsgebied	9
4.3	Belanghebbenden	9
4.4	Werkwijze	10
4.4.1	<i>Kennismakings-/inventarisatie gesprekken</i>	<i>10</i>
4.4.2	<i>Informatiebijeenkomsten</i>	<i>11</i>
4.4.3	<i>Collectieve/individuele gesprekken</i>	<i>12</i>
4.5	Verslaglegging	12
5	Communicatie	13
5.1	Communicatiemiddelen	13
5.1.1	<i>Projectwebsite</i>	<i>13</i>
5.1.2	<i>Nieuwbrief</i>	<i>13</i>
5.1.3	<i>E-mailadres</i>	<i>13</i>

1 Inleiding

Maas-Jacobs Vastgoed is eigenaar van de twee bedrijfspercelen gelegen aan de Aardenhoek 38-40 en Tilburgseweg 120 en heeft het voornemen om deze op termijn te transformeren naar (een mix van grondgebonden en gestapelde) woningbouw. Er is in Breda namelijk een groot tekort aan woningen en behoefte aan meer variatie in soorten woningen. Om die reden wordt op dit moment in samenspraak met de gemeente Breda een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd om de haalbaarheid van het initiatief te onderzoeken. De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek worden vastgelegd in een ontwikkelvisie.

Een gebiedsontwikkeling als deze vraagt een juiste participatieaanpak. Een goed initiatief vraagt immers om vroegtijdige samenwerking en afstemming met belanghebbenden. Dat leidt doorgaans niet alleen tot een verbetering en verrijking van plannen, maar ook tot draagvlak en snellere besluitvorming. Om die reden is voorliggend participatieplan opgesteld, waarin omschreven wordt op welke wijze uitvoering zal worden gegeven aan het participatieproces.

Het participatieplan is slechts richtinggevend. Dit betekent dat er gedurende het proces ruimte moet zijn om - in overleg met de belanghebbenden - af te wijken van dit plan.

2 Gebiedsontwikkeling

2.1 Aanleiding

Zowel Maas-Jacobs Vastgoed als de gemeente Breda zien een kans om met deze ontwikkeling een fijne woonomgeving te realiseren, waarbij er verschillende soorten woningen worden toegevoegd. Daarnaast ziet men mogelijkheden om de leefbaarheid rondom het plangebied te verbeteren en een betere verbinding tot stand te brengen tussen de Tilburgseweg en het park tussen de wijken Brabantpark en Heusdenhout.

De voorgenomen ontwikkeling past bovendien binnen de beleidskaders van de vastgestelde Omgevingsvisie Breda 2040, waarin is omschreven dat het betreffende deel van het bedrijventerrein Aardenhoek naar woningbouw kan worden ontwikkeld (en het resterende deel van het bedrijventerrein in stand blijft). Om die reden voeren we momenteel in samenwerking met de gemeente Breda een haalbaarheidsonderzoek uit om te bezien of het mogelijk is om deze ontwikkeling te realiseren.

2.2 Uitgangspunten

Voor een goede stedenbouwkundige aansluiting van het project op de omgeving is het noodzakelijk dat de nu doodlopende straat Aardenhoek als langzaam verkeersverbinding wordt doorgetrokken richting de straat Achtervang en dat daarvoor een aantal volkstuinen moeten worden verplaatst. Deze ingrepen vormen dan ook onderdeel van het project en dienen nader onderzocht te worden gedurende het haalbaarheidsonderzoek.



Afbeelding 1: plangebieden Aardenhoek en Achtervang, Bijvang, Uitvang en Voorvang

Ten aanzien van het woningbouwprogramma is de ambitie om 30% in de sociale sector, 40% in de midden sector en 30% in de vrije sector te realiseren. Daarbij wordt een koppeling gemaakt met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied Achtervang, Bijvang, Uitvang en Voorvang te Breda, dat gelegen is ten zuidwesten van plangebied. Uitgangspunt voor het haalbaarheidsonderzoek is dan ook dat voornoemde verdeling betrekking heeft op de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied Aardenhoek en het plangebied Achtervang, Bijvang, Uitvang en Voorvang gezamenlijk.

2.3 Ruimtelijk model

Na een aantal ontwerp sessies met de stedenbouwkundige en landschapontwerper van de gemeente Breda is tot een stedenbouwkundige opzet voor het plangebied gekomen, welke gedurende het haalbaarheidsonderzoek ruimtelijk en programmatisch nader uitgewerkt dient te worden. Daarnaast zal een ontwerp opgesteld worden voor de inrichting van de (openbare) ruimte.



Afbeelding 2: stedenbouwkundige opzet haalbaarheidsonderzoek

In overleg met de gemeente Breda dient bovenstaande ruimtelijke en programmatische opzet nader uitgewerkt te worden in een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan openbare ruimte.

2.4 Bedrijfszone Aardenhoek

Direct aangrenzend aan het plangebied zijn een aantal bedrijven gevestigd met een planologisch toegestane milieucategorie 3.2. Het betreft Aardenhoek 34 (keramiekatelier en Art-Deco) en Aardenhoek 28 (Broos Revisie en Metaal draaijerij). De andere bedrijven zijn planologisch een milieucategorie 1 of 2. Bij het toevoegen van milieugevoelige functies zoals woningen dient dan ook rekening te worden gehouden met de milieugebruiksruimte van de bestaande bedrijven. richtafstanden zijn daarbij richtinggevend om te bepalen of onderzoek nodig is om te beoordelen of een bedrijf beperkt kan worden in de milieugebruiksruimte. Mocht de voorgenomen woningbouwontwikkeling impact hebben op de milieugebruiksruimte van de betreffende bedrijven, dan zal daarmee in overleg worden getreden met als doel om daarmee passende afspraken te maken.

3 Participatieniveau

3.1 Inleiding

Als uitgangspunt voor dit participatieplan geldt de door de gemeente Breda opgestelde 'Participatieleidraad voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving'. Hierin is vastgelegd op welke wijze belanghebbenden zo veel mogelijk én zo vroeg mogelijk betrokken worden bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Een belangrijke stap daarbij is het bepalen van het participatieniveau.

3.2 Toelichting participatieniveaus

Het participatieniveau wordt beïnvloed door de complexiteit van een initiatief en de effecten van een initiatief op de omgeving. Een grote invloed van het initiatief op belanghebbenden en/of de omgeving vraagt om een hoog participatieniveau. Daarnaast moet het participatieniveau wenselijk en passend zijn bij het initiatief. Er kunnen vier participatieniveaus worden onderscheiden:

Niveau 0: Informeren +

De initiatiefnemer brengt de belanghebbenden zo snel mogelijk op de hoogte van het plan. Hiervoor kan men verschillende communicatiemiddelen zoals een informatieavond, informatiebrief, e-mail en social media gebruiken. De belanghebbenden hebben geen formele inbreng, welk kunnen ze het initiatief aanhoren en reageren.

Niveau 1: Raadplegen

De initiatiefnemer gaat in gesprek met belanghebbenden en vraagt belanghebbenden naar hun mening, ervaringen en ideeën over het initiatief. De initiatiefnemer bepaalt zelf de agenda en luistert naar de inbreng van de belanghebbenden. De initiatiefnemer hoeft deze inbreng niet te gebruiken en motiveert waarom hij/zij de inbreng wel of niet verwerkt.

Niveau 2: Adviseren

De initiatiefnemer gaat in gesprek met belanghebbenden en vraagt belanghebbenden om mee te denken over het initiatief. Belanghebbenden kunnen problemen of bezwaren aangeven en oplossingen aandragen. De initiatiefnemer gebruikt de opbrengsten bij de uitwerking van het plan. Als initiatiefnemer de opbrengsten niet gebruikt, bespreekt men met de belanghebbenden waarom hij/zij dit niet doet.

Niveau 3: Coproduceren

De initiatiefnemer vraagt belanghebbenden om actief mee te doen in de ontwikkeling van het plan. Samen bepalen ze de agenda, uitgangspunten en eventueel de inrichting van het proces. Samen zoeken ze naar oplossingen en maken ze keuzes. De initiatiefnemer gebruikt de gekozen oplossingen bij de uitwerking van het plan.

3.3 Participatieniveau(s) herontwikkeling Aardenhoek - Tilburgseweg

Alvorens het participatieniveau te bepalen is het van belang om stil te staan bij het startpunt van de participatie. Welke informatie omtrent de voorgenomen ontwikkeling is reeds bekend bij de belanghebbenden? In het geval van de onderhavige locatie heeft er nog geen participatie plaats gevonden, omdat eerst de uitgangspunten voor de herontwikkeling door de gemeente bepaald moesten worden.

Voor de algehele planopzet wordt het participatieniveau 2 gehanteerd, zodat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om hun wensen/voorkeuren kenbaar te maken en deelgenoot te

worden van de uitdagingen en belangen die met de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan gepaard gaan. Uitgangspunt daarbij is het zo vroeg mogelijk bij elkaar brengen van kennis, ervaringen, perspectieven, belangen en creativiteit van inwoners of andere betrokkenen. Het doel van participatie is immers niet dat alle partijen het eens moeten worden met elkaar, maar dat alle belanghebbenden volwaardig deelnemen aan het initiatief.

Voor de inrichting en programmering van de openbare ruimte zal eveneens participatieniveau 2 worden gehanteerd. Voor de omliggende buurten is met name de inrichting van de openbare ruimte en daarbij behorende speelvoorzieningen en inrichtingselementen betekenisvol. Door de belanghebbenden vroegtijdig te betrekken bij het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte, kan de verankering van de nieuw aan te leggen openbare ruimte in de bestaande wijk daadwerkelijk gestalte krijgen.

4 Participatieplan

4.1 Inleiding

Om de visie en ambitie m.b.t. de voorgenomen ontwikkeling te concretiseren, is het belangrijk om alle omwonenden en overige belanghebbenden te betrekken bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Dit vraagt om een zorgvuldige benadering, waarbij de aandacht tijdens het overleg primair ligt op wat de transformatie concreet voor hen betekent. Het moet antwoord geven op de vraag waarom de voorgenomen ontwikkeling voor hen een positieve ontwikkeling is. En slechts 'terzijde' over wat het betekent voor de nog anonieme nieuwe en toekomstige bewoners. Dit vraagt om een zorgvuldige benadering van alle omwonenden en overige belanghebbenden.

4.2 Reikwijdte invloedsgebied

In overleg met de gemeente Breda is de reikwijdte van het invloedsgebied voor deze ontwikkeling vastgesteld, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen:

- Woningen (rood)
- Bedrijven (paars)
- Verenigingen/stichtingen (groen)



Afbeelding 3: reikwijdte invloedsgebied beoogde ontwikkeling

4.3 Belanghebbenden

Belanghebbenden zijn personen, bedrijven of organisaties die geraakt worden door het initiatief en worden als volgt bepaald:

- De eigenaren en gebruikers (zoals huurders of pachters) van alle aangrenzende percelen;
- Alle eigenaren en gebruikers van locaties die zicht hebben op de gewenste ontwikkeling;

- Alle eigenaren en gebruikers van locaties die vallen binnen de indicatieve hinderafstanden, die de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering koppelt aan het voorgenomen gebruik;
- Eventuele belangengroeperingen.

Binnen dit project kunnen de volgende belanghebbenden worden onderscheiden:

- Omwonenden
 - o Direct omwonenden (Tilburgseweg 110-162 en Aardenhoek 36);
 - o Overige omwonenden.
- Ondernemers
 - o Omliggende bedrijven (Aardenhoek 4-34)
 - o Overige bedrijven
- Organisaties
 - o Begraafplaats De Driesprong
 - o Volkstuincomplex Aardenhoek-1
 - o Volkstuincomplex Aardenhoek-2
 - o Belangengroeperingen (o.a. milieuvereniging De Groene Koepel, Natuurplein De Baronie, Buurtcomité Gastakker)
 - o Wijkraad Heusdenhout

4.4 Werkwijze

Het doel van de omgevingsdialoog is het geven van informatie voor de belanghebbenden en in gesprek gaan met de belanghebbenden. Respect voor elkaars belangen, transparante communicatie en een gedeeld belang zijn belangrijke succesfactoren voor een dergelijke omgevingsdialoog.

Aan de inhoud van de omgevingsdialoog worden de volgende minimale eisen gesteld:

- De initiatiefnemer legt uit wat zijn plannen zijn;
- Omgeving wordt de gelegenheid geboden om hierop te reageren en input te geven;
- De initiatiefnemer geeft aan wat hij wel of niet met de input van de omgeving kan doen en waarom.

Uit divers onderzoek blijkt dat duidelijkheid bieden over de weg naar realisatie en ontwikkeling - het proces - voor bestaande bewoners en belanghebbenden van groot belang is. Door transparantie, duidelijke informatie en goede communicatie over het verloop van het project kan een duidelijk en realistisch verwachtingspatroon worden bereikt. Het is dan ook van belang dat communicatie met, informatie aan en participatie van belanghebbenden op verschillende momenten in het proces plaats vindt.

De omgevingsdialoog met de belanghebbenden zal op de volgende wijze plaats vinden:

- Kennismakings-/inventarisatie gesprekken;
- Informatiebijeenkomsten;
- Collectieve/individuele gesprekken.

4.4.1 Kennismakings-/inventarisatie gesprekken

Sommige belanghebbenden hebben (mogelijk) een relatief groot belang bij en/of grote invloed op de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Om een goed beeld te krijgen van de belangen, behoeftes, wensen, ideeën, zorgen, issues, kansen, risico's etc. wordt voorgesteld om met hen een-op-een gesprekken te voeren. De informatie die uit deze gesprekken naar voren komt, wordt zowel ingebracht bij de projectgroep bijeenkomsten als de ontwerpessies.

Met de volgende belanghebbenden zal (bij voorkeur voorafgaand aan de eerste informatiebijeenkomst) een kennismakings- / inventarisatiegesprek worden ingepland:

- Volkstuincomplex Aardenhoek-2
- Begraafplaats De Driesprong
- Belangengroeperingen (o.a. milieuvereniging De Groene Koepel, Natuurplein De Baronie, Buurtcomité Gastakker)
- Wijkraad Heusdenhout
- Eigenaren woning Aardenhoek 36
- Keramiekatelier en Art-Deco (Aardenhoek 34)
- Broos Revisie en Metaal draaierij (Aardenhoek 28).

4.4.2 Informatiebijeenkomsten

Omdat Maas-Jacobs Vastgoed en de gemeente Breda belang hechten aan een goede participatie van o.a. de omwonenden bij het vervaardigen van het stedenbouwkundig plan, is het voorstel om in een aantal stadia van het ontwerpproces van het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan openbare ruimte informatiebijeenkomsten te organiseren. De omwonenden (en eventuele andere geïnteresseerden) worden daarbij geïnformeerd over de voortgang van de ontwerp-opgave. In het kader van verwachtingsmanagement wordt duidelijk aangegeven welke zaken reeds vast liggen en waar ruimte voor inspraak ligt. De genodigden voor de informatiebijeenkomsten worden tijdig geïnformeerd via een persoonlijke uitnodiging.

Informatiebijeenkomst 1

Zo vroeg mogelijk in het ontwerpproces wordt een eerste informatiebijeenkomst gehouden voor alle belanghebbenden, waarbij het (conceptuele) model met de ruimtelijke en programmatische opzet voor het plangebied wordt gepresenteerd. Het betreft hier vooral nog een model op hoofdlijnen, dat in de vervolgfases nader dient te worden uitgewerkt en verfijnd. Daarmee vormt het de onderlegger voor het participatieproces met de omwonenden en andere betrokkenen.

De aanwezigen wordt gevraagd hun vragen/opmerkingen en voorkeuren kenbaar te maken op basis van de volgende thema's:

- Programma
- Bebouwing
- Mobiliteit
- Inrichting openbare ruimte

Per thema worden daarbij een aantal sfeerbeelden / referentiebeelden weergegeven. Daarbij staat de volgende vraag centraal: wat maakt de voorgenomen ontwikkeling in uw optiek geslaagd? De aanwezigen zullen worden verzocht om een rondgang te maken langs alle themaposters en daarbij hun mening kenbaar te maken middels groene en rode stickers. Daarnaast is er de gelegenheid om opmerkingen te maken en vragen te noteren. De resultaten zullen vervolgens als input worden gebruikt voor de verdere uitwerking van het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (incl. beeldkwaliteitsparagraaf) en inrichtingsplan openbare ruimte.

Informatiebijeenkomst 2

Later in het ontwerpproces wordt een tweede informatiebijeenkomst voor alle belanghebbenden gehouden, waarbij de ontwikkelingsvisie wordt gepresenteerd en een toelichting wordt gegeven op het vervolg van het proces en de globale planning van ontwikkeling en realisatie. Daarbij zullen de ontwerpende partijen een toelichting geven op de totstandkoming van het ontwerp en motiveren welke overwegingen men heeft gehanteerd bij de uitwerking van de volgende onderdelen:

- De wijze waarop de bebouwing - qua maat en schaal - aansluit op de omgeving;
- De voorgestelde verkeersontsluiting van het plangebied;

- De wijze waarop de benodigde parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers zal worden gerealiseerd;
- De beoogde inrichting van de openbare ruimte.

4.4.3 Collectieve/individuele gesprekken

Aangezien een dergelijke gebiedsontwikkeling een behoorlijke impact heeft op het woon- en leefgenot van de bewoners van de aangrenzende straten, zal hier in het ontwikkelingsproces de nodige aandacht aan worden besteed. Met name daar waar de woningen van de betreffende bewoners het plangebied 'raken', zal per individueel geval worden gekeken wat de implicaties zijn en op welke wijze tot een aanvaardbare oplossing kan worden gekomen.

Indien er sprake is van een gedeelde zorg of collectieve knelpunten/uitdagingen, kan er gekozen worden voor een overleg in petit comité waarbij de belangen van het collectief worden behartigd door een afvaardiging van de betreffende bewoners. Op deze manier kan dieper op de materie worden ingegaan en meer interactie worden bewerkstelligd. Zo hebben er in het verleden al diverse gesprekken plaats gevonden met Buurtcomité Gastakker en deze gesprekken zullen gedurende het haalbaarheidsonderzoek dan ook worden voortgezet.

4.5 Verslaglegging

Ter verantwoording van alle acties die worden ondernomen in het participatieproces én van de resultaten van dit proces zal door Maas-Jacobs Vastgoed een verslag worden gemaakt. In dit participatieverslag zal een korte samenvatting van de informatiebijeenkomsten worden geformuleerd en zullen de resultaten overzichtelijk worden weergegeven. Een belangrijk punt voor het participatieverslag is dat de door belanghebbenden ingebrachte overwegingen worden vermeld en aangegeven wordt op welke wijze / in hoeverre deze zijn verwerkt. Middels een aantal foto's zal bovendien een sfeerimpressie van de betreffende bijeenkomst/sessie worden opgenomen.

Het verslag vormt voor de gemeente input bij de besluitvorming. Het participatieverslag dient t.z.t. dan ook onderdeel uit te maken van het omgevingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning.

5 Communicatie

5.1 Communicatiemiddelen

Maas-Jacobs Vastgoed zal middels verschillende communicatievormen met betrokkenen communiceren over (de voortgang van) het project.

5.1.1 *Projectwebsite*

Een belangrijk instrument voor de omgevingsdialoog is een dynamische website, die meegroeit met het ontwikkelingsproces en die als centrale 'hub' fungeert van alle informatie voor belanghebbenden. Om deze reden wordt in een vroegtijdig stadium een projectwebsite gelanceerd, waarop de belangrijkste informatie rondom (de voortgang van) het project wordt gedeeld. Ook de documenten en verslagen van de informatiebijeenkomsten zullen op deze website worden geplaatst, alsmede een Q&A n.a.v. de meest gestelde / relevante vragen.

5.1.2 *Nieuwsbrief*

Op de projectwebsite zal een inschrijfformulier worden geplaatst, zodat belanghebbenden en belangstellenden zich kunnen inschrijven voor de nieuwsbrief en op de hoogte kunnen blijven van de vorderingen van het project. Deze nieuwsbrief zal op gezette tijden door Maas-Jacobs Vastgoed worden verstuurd.

5.1.3 *E-mailadres*

Het is van belang om een 'single point of contact' te hanteren voor vragen en/of opmerkingen van belanghebbenden. Voorkomen dient te worden dat men van het spreekwoordelijke kastje naar de muur wordt gestuurd, waardoor men zich uiteindelijk niet meer serieus genomen voelt. Om die reden dient gelijktijdig met de lancering van de projectwebsite een algemeen e-mailadres te worden geactiveerd.