

Notitie



Onderwerp Verslag omgevingsdialog bestemmingsplan CPO Noad terrein

Aanleiding

Het college besloot in 2019 om het Noad terrein aan te wijzen voor particulieren initiatieven in collectief verband, ook wel collectief particulier opdrachtgeverschap genoemd (CPO). Het Noad terrein is enerzijds omringd door een bestaande woonbuurt, aan de kant van de Melis Stokestraat en anderzijds door het Wilhelminakanaal met daarlangs industrieterrein Loven gesitueerd. Gedurende de ontwerperperiode waarin is gewerkt aan een schetsontwerp ten behoeve van het bestemmingsplan en voor het gronduitgifte document, zijn zowel de omgeving als potentiële collectieven en/of professionele begeleidingsbureaus voor CPO bevraagd over de ideeën voor het Noad terrein.

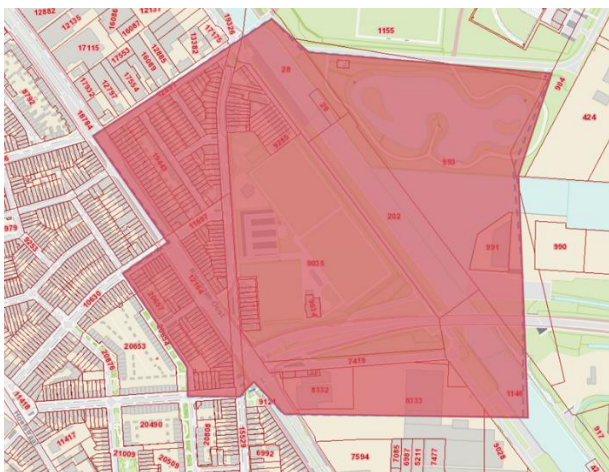
Deze notitie betreft een korte verslaglegging van dit participatietraject tot op heden.

Bijeenkomsten

30 juni 2021 – circa 27 deelnemers

Via een bewonersbrief (zie afbeelding 1 verspreidingsgebied) en netwerk voor ondernemers is de oproep gedaan richting bewoners en ondernemers rondom het Noad terrein om deel te nemen aan een eerste digitale (i.v.m. corona) bijeenkomst over de beoogde herontwikkeling van het Noad terrein. Aan de hand van een presentatie deelde de gemeente de eerste ruimtelijke verkenningen voor het Noad terrein en werd een toelichting gegeven op het collegebesluit en vervolgproces. Naast een aantal woonvelden voor de collectieven is er ook sprake van de ontwikkeling van een park op het Noad terrein, die ook de bestaande omgeving moet dienen. Aan de deelnemers werd gevraagd wat hun ideeën en wensen voor het Noad terrein zijn. De deelnemers keken positief tegen de ontwikkeling aan. De beoogde woonvelden waren toen nog vrij organisch verspreid over het Noad terrein en daaromheen was het park voorzien. Ze zagen in dat dit ook een verbetering kon betekenen voor hun eigen buurt en droegen verschillende ideeën aan om hun buurt beter te verbinden met het park en het kanaal en welke functies mogelijk denkbaar zouden zijn in het toekomstige park. Enkele voorbeelden zijn een theehuis voor fietsers en wandelaars, recreatie langs het kanaal en camperplaatsen. Deelnemers hebben ruim de gelegenheid gekregen om vragen te stellen.

Van het overleg is een verslag gemaakt en dit is gedeeld met de deelnemers.



Afbeelding 1: Verspreidingsgebied bewonersbrief

5 juli 2021 – circa 6 deelnemers

Vergelijkbaar met de bovenstaande bijeenkomst, is ook een eerste digitale bijeenkomst georganiseerd met potentiële collectieven die toen in beeld waren. Ook hier heeft de gemeente de eerste ruimtelijke verkenning

Notitie



gedeeld en het vervolgproces toegelicht. Voor de gemeente was het belangrijk om te weten of onze ideeën rondom een CPO-ontwikkeling aansloten bij wat voor collectieven belangrijk is bij een dergelijke ontwikkeling. Vanuit deze groep werd positief gereageerd op het idee om hoofdzakelijk met collectieven tuinen te werken en te wonen in en aan het park, wat in feite als achtertuin dient. Er werden veel ideeën aangedragen om het park ook te benutten voor collectieven initiatieven, zoals bijvoorbeeld een voedselbos of gemeenschappelijke ruimte.

Tevens hebben alle collectieven ook aan elkaar kunnen toelichten waar zij als collectief voor staan en welke ambities ze nastreven. Daaruit concludeerden we dat de collectieven veel ambities met elkaar gemeen hebben. Van het overleg is een verslag gemaakt en dit is verstuurd naar de deelnemers.

De gemeente heeft naderhand ook professionele begeleidingsbureaus, die CPO groepen begeleiden, bevraagd over wat belangrijke aandachtspunten zijn voor collectieven bij een gronduitgifte proces. Aandachtspunten die hieruit naar voren kwamen zijn waar mogelijk ook meegenomen in de planontwikkeling.

Website en mailbox

Voor dit project is een gemeentelijke website aangemaakt, waarop geïnteresseerden de laatste stand van zaken kunnen nalezen en stukken, zoals het collegebesluit en raadsbesluit zijn terug te vinden. Op de website zijn ook de contactgegevens te vinden voor het stellen van vragen of om opmerkingen achter te laten. Hiervoor is een aparte mailbox voor aangemaakt.

Website: [Noad terrein - Gemeente Tilburg](#)

E-mail: noadterrein@tilburg.nl

20 september 2022 – circa 80 deelnemers

Na verdere uitwerking van het schetsplan, waarin de input vanuit omgeving en collectieven/begeleidingsbureaus, de resultaten van de eerste onderzoeken en het advies van de omgevingscommissie zo goed als mogelijk in zijn verwerkt, is een tweede brede bijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst waren zowel bewoners als collectieven uitgenodigd. De buurt is hierover via een bewonersbrief geïnformeerd en per mail (indien men eerder een mailadres achterliet), potentiële collectieven zijn per mail benaderd, het ondernemers netwerk is geïnformeerd per mail/brief en heeft een oproep in het stadskrantje gestaan.

In tegenstelling tot de eerdere bijeenkomst waren er met name vanuit de bewoners meer negatieve geluiden na de aanpassingen op het plan. Het concept is niet gewijzigd, maar is nader gestuurd op de positionering van de woningen in het park. In plaats van een wat open, losse opzet, is gekozen voor een meer gesloten opzet en compactere bouwvelden, zodat privaat en openbaar beter gescheiden kan worden en het park beter tot uitdrukking komt.

Men had de indruk dat er daardoor veel meer woningen bij kwamen en constateerden dat deze ook dichterbij de bestaande woningen kwamen te staan. Er bleek behoefte te zijn om de plannen nader toegelicht te krijgen aan de hand van onder andere doorsnedes met maatvoering, zodat de plannen beter begrepen kunnen worden.

Er is toen besloten om een werkgroep op te richten waar bewoners en ondernemers uit de omgeving zich voor konden aanmelden. Zo is er een werkgroep ontstaan voor bewoners uit de Melis Stokestraat en omgeving en een voor bewoners uit de Lovense Kanaaldijk en omgeving.

Voor potentiële collectieven/professionele begeleidingsbureaus is geen aparte werkgroep opgericht, omdat zij immers nog niet geselecteerd zijn. Dit zou verkeerde verwachtingen kunnen wekken. Zij hebben wel ideeën kunnen delen via de mail of telefoon.

Een deel van de collectieven kon zich nog altijd vinden in de voorgestelde plannen, enkel de groep die specifiek een tiny house zou willen bouwen was minder tevreden. De inpassing van de tiny houses (die voor het eerst in het plan waren meegenomen) sloten niet geheel aan bij de wensen van deze doelgroep. De doelgroep zocht een meer vrije opzet en meer vrije ruimte om de tiny house heen. Tevens was het aantal gering (circa 6).

Notitie



Op de avond ontstonden er tussen bewoners en potentiële collectieven uitwisseling over de mogelijke inrichting van het Noad terrein.

Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt. Deze is naar alle deelnemers verstuurd en is ook op de website geplaatst. Bij het versturen van de e-mail is nogmaals verwezen naar de oproep om je aan te melden voor een werkgroep indien gewenst. Ook heeft dit op de website gestaan.

Vanuit industrieterrein Loven merkten we dat er geen deelnemers waren tijdens de bijeenkomsten. Er is toen besloten actief contact te zoeken met de eigenaar van de Barge Terminal Tilburg, omdat zijn bedrijf recht tegenover het Noad terrein is gelegen. In twee gesprekken zijn de plannen toegelicht.

28 februari 2023 1^e werkgroep bijeenkomst – Melis Stokestraat 9 deelnemers / Lovense Kanaaldijk 6 deelnemers

Er is bewust gekozen om twee werkgroepen te maken, omdat de belangen vanuit de verschillende straten rondom het Noad terrein verschillen. Op die manier konden we iedereen de benodigde persoonlijke aandacht geven.

Tijdens de eerste bijeenkomst hebben we de plannen uitgebreid toegelicht en ook de maatvoeringen (afstanden) en spelregels voor de collectieven nader toegelicht. Zorgen en vragen zijn genoteerd en daar is de gemeente vervolgens mee aan de slag gegaan.

Belangrijkste aandachtspunten vanuit de Melis Stokestraat waren:

- Ontsluiting vanuit woonveld B die haaks op de overliggende woningen is voorzien. Zorgen om inschijnende koplampen bij het in- en uitrijden door auto's.
- Afstand van de nieuwe woningen t.o.v. de bestaande woningen.
- Vragen rondom het parkeerterrein dat weg gaat en waar nieuwe parkeerplaatsen terugkomen.

Belangrijkste aandachtspunten vanuit de Lovense Kanaaldijk waren:

- Zorgen om privacy en schaduwwerking op direct aangrenzende woningen en tuinen. Ook in verband met het plaatsen van eventuele zonnepanelen.
- Verzoek om de inrit bij Blok A meer naar het zuiden op de Lovense Kanaaldijk te verplaatsen i.v.m. mogelijke geluidsoverlast.
- Tevens is er gevraagd door de bewoners van de Lovense Kanaaldijk of ze samen met een collectief kunnen investeren in een WKO opslag, zodat zij ook helemaal gasloos kunnen wonen (of andere duurzame energiebronnen). Mogelijk kan zoiets misschien ondergronds in het Noad park.
- Aandacht voor het toekomstige profiel van de Lovense Kanaaldijk en de aansluiting op het Noad park.

Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt. Deze is naar alle deelnemers verstuurd.

21 maart 2023 2^e werkgroep bijeenkomst - Melis Stokestraat 10 deelnemers / Lovense Kanaaldijk 6 deelnemers

Aan de hand van de aandachtspunten van de bewoners van de Melis Stokestraat hebben we een aantal wijzigingen in het plan doorgevoerd. Zo ligt de ontsluiting bij Blok B niet langer tegenover de bestaande woningen, maar sluit deze aan op een bestaande T-splitsing. Tevens is waar mogelijk de afstand tussen de nieuwe woonblokken en bestaande percelen vergroot, zodat er meer parkruimte tussen zit. Aan de hand van parkeeronderzoek is het niet noodzakelijk extra openbare parkeerplekken te voorzien. In de toekomst kan, indien nodig, eventueel beperkt parkeren toegestaan worden aan de zuidkant van het park.

Voor de bewoners van de Lovense Kanaaldijk zijn schaduwstudies gemaakt om de effecten van de nieuwe ontwikkeling op bestaande woningen te tonen. Er is weinig schaduwwerking gedurende een groot deel van het jaar. We hebben besloten een zone te markeren ten opzichte van de bestaande woningen, waarin geen nieuwe woningen gebouwd mogen worden. Dit ten behoeve van privacy en schaduwwerking. Het verplaatsen van de ontsluiting is niet aangepast, omdat dit ten koste zou gaan van bomen en qua ruimtelijke opzet ook niet

Notitie



wenselijk is. In de kavelpaspoorten zal erop aangestuurd worden dat er niet direct tegen de gevel geparkeerd mag worden en de ontsluiting op goede wijze ingepast wordt.

Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt. Deze is naar alle deelnemers verstuurd.

13 november 2023 3^e werkgroep bijeenkomst – beide werkgroepen samen 14 deelnemers

In het kader van het ontwerp bestemmingsplan betrof dit de laatste bijeenkomst met de werkgroep alvorens de hele omgeving te informeren. Tijdens deze avond werd teruggeblikt op de zorgen en wensen die tijdens de afgelopen bijeenkomsten zijn opgehaald en hoe dat uiteindelijk – waar mogelijk – naar het ontwerpbestemmingsplan is vertaald of als aandachtspunten meegenomen wordt in de kavelpaspoorten. Aan de hand van tekeningen, 2D en 3D, en doorsneden is het ontwerp bestemmingsplan toegelicht. Tevens zijn de wijzigingen ten op zichten van de eerdere bijeenkomsten toegelicht. De belangrijkste wijziging zit in het programma. Aan de zuidkant van het plangebied wordt niet langer een combinatie gemaakt met grondgebonden woningen en tiny houses. De tiny houses vallen weg, waardoor het bouwveld compacter wordt en ook verder van de naastgelegen woningen af komt te liggen. De bewoners uit de Melis Stokestraat waren tevreden met de aanpassingen in het plan en wezen nog wel op de nodige aandachtspunten en betrokkenheid bij de verdere uitwerking van het plan. Deze worden meegenomen in het vervolgtraject. De bewoners aan de Lovense Kanaaldijk ondersteunen de herontwikkeling, maar hebben nog wel de nodige zorgen geuit met betrekking tot het nieuwe woonveld dat direct aan hun perceel grenst.

Er is besloten om in het bestemmingsplan een zone van 1 meter aansluitend op de perceelsgrens vrij te houden van parkeren, zodat niet direct tegen de gevel geparkeerd kan worden. In het bestemmingsplan wordt ook verwezen dat het e.e.a. in de toekomst vraagt om een landschappelijke inpassingen, zodat de gemeente kan sturen op de gewenste kwaliteit. Tevens wordt via het kavelpaspoort gestuurd op de gewenste kwaliteit en goede inpassingen van het nieuwe plan met respect voor de bestaande omgeving.

In het vervolgproces, zodra de collectieven geselecteerd zijn, kunnen bewoners/ondernemers zich opnieuw aanmelden voor een werkgroep, om zodanig samen met de collectieven mee te denken over de uitwerking van de woonvelden en de inrichting van het park. Het participatieproces stop daarmee voorlopig nog niet.

Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt. Deze is naar alle deelnemers verstuurd.

4 december 2023 inloopmoment omgeving

De hele omgeving is per brief uitgebreid geïnformeerd over het uiteindelijke plan, dat de basis vormt voor het ontwerp bestemmingsplan. De omgeving is uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst op 4 december 2023, om nadere toelichting op het plan te krijgen en vragen te kunnen stellen.

Alle fysieke bijeenkomsten zijn steeds gehouden in het pand van de Stichting Levensbouw, dat op het Noad terrein staat. Op die manier is gezocht naar een laagdrempelige locatie in de directe nabijheid van de bestaande buurt.