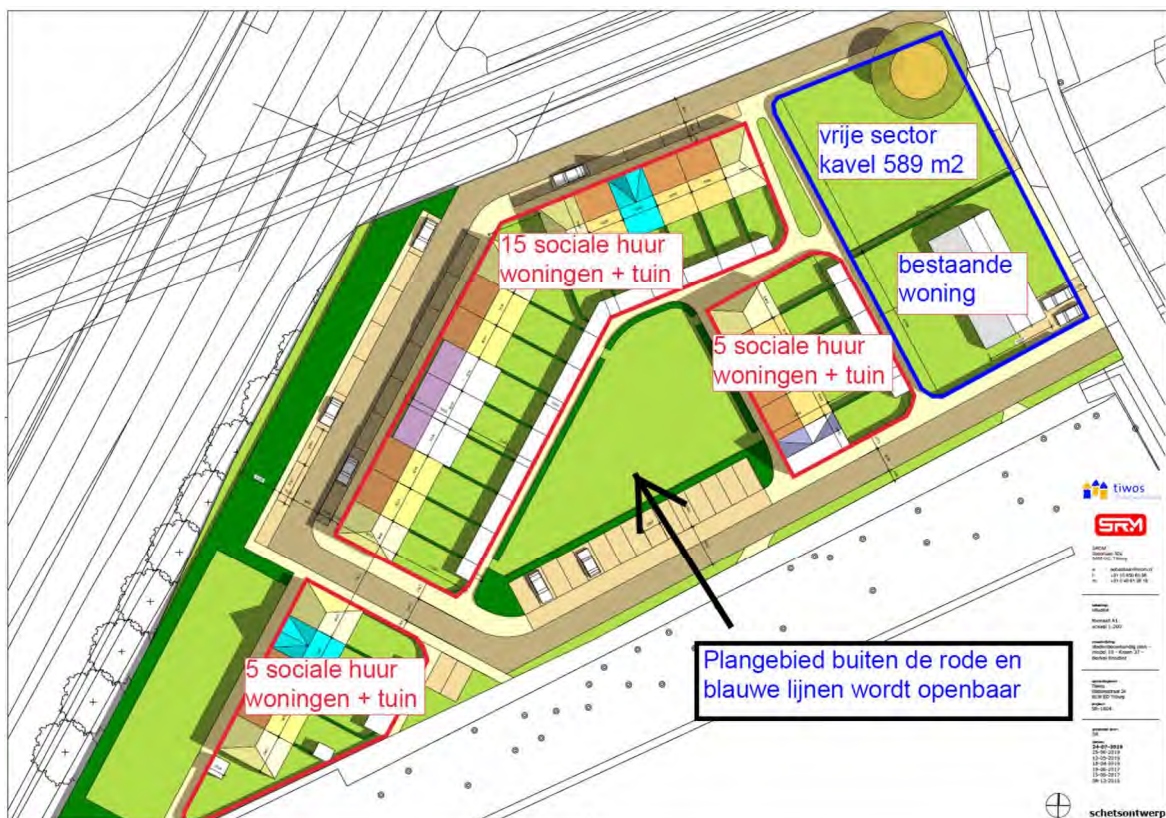


Verslag burgerparticipatie

Plannen nieuwbouw De Kraan 37 Berkel Enscht

Versie: 18 mei 2020



Plankaart de Kraan 37

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Planvormingsproces	3
Reacties en antwoorden	4
Overzicht bijlagen	5
Bijlage a. Begeleidend schrijven omgevingsdialoog de Kraan 37 d.d. 7 april 2020	6
Bijlage b. Omgevingsdialoog de Kraan 37	7

Inleiding

De gemeente Tilburg is in 2015 met de woningbouwcorporaties een Convenant Wonen aangegaan. Vanwege de dringende behoefte aan betaalbaar wonen in de gemeente Tilburg is de gezamenlijke doelstelling geformuleerd om in de periode 2015-2020 800 nieuwbouwwoningen te realiseren in het betaalbare segment (met maximale huurprijzen onder de 2e aftoppingsgrens).

TiwoS heeft om aan deze convenantafspraken invulling te geven locatie aan de Kraan 37 te Berkel Enschoot aangekocht. Voor deze locatie wordt een bestemmingsplan voorbereid om 25 (grondgebonden) sociale huurwoningen en één vrijstaande woning te kunnen bouwen. Eén perceel op deze locatie wordt doorverkocht. Hierop wordt door derden de vrijstaande woning gerealiseerd. Het bestaande pand de Kraan 37 blijft gehandhaafd; de bestemming wijzigt van 'bedrijf met bedrijfswoning' naar 'wonen'. Voor meer planinformatie wordt verwezen naar bijlage b.

In dit verslag wordt beschreven op welke wijze de burgerparticipatie voor dit plan heeft plaatsgevonden.

Planvormingsproces

Vorm waarin de burgerparticipatie heeft plaatsgevonden

Gelet op het geringe aantal omwonenden/belanghebbenden ging de voorkeur uit om de burgerparticipatie via huisbezoeken te doen. Helaas was dat door de maatregelen tegen het Coronavirus niet mogelijk. Daarom zijn de omwonenden en belanghebbenden op 7 april 2020 over het plan geïnformeerd via het bijgevoegde schrijven (bijlage 1). Zij zijn gevraagd binnen 21 dagen (uiterlijk 28 april 2020) telefonisch, per post of mail te reageren.

Geïnformeerde omwonenden en belanghebbenden

De volgende omwonende en belanghebbenden zijn aangeschreven:

- Nabijgelegen particulier eigendom ● (zie onderstaande kaart)
- De sportverenigingen op sportpark Rauwbrakken
- Firma van der Weegen (projectontwikkelaar)
- Heijmans Vastgoed
- Dorpsraad Berkel Enschoot



Naar aanleiding van het schrijven is met 1 aanliggende woningeigenaar zowel telefonisch als per email contact geweest. Heijmans Vastgoed en de Dorpsraad Berkel-Enschoot hebben per mail gereageerd. De Dorpsraad heeft het plan bestudeerd en per mail aangegeven dat er geen op- en/of aanmerkingen op het plan of aanvullende vragen waren. De overige geïnformeerde hebben niet gereageerd. In onderstaande paragraaf zijn de reacties en antwoorden vermeld. De antwoorden op de reacties 2, 3 en 4 zijn, omdat deze plan-overstijgend zijn, geformuleerd door de verkeersdeskundige van de gemeente Tilburg.

Reacties en antwoorden

Ontsluiting en verkeer

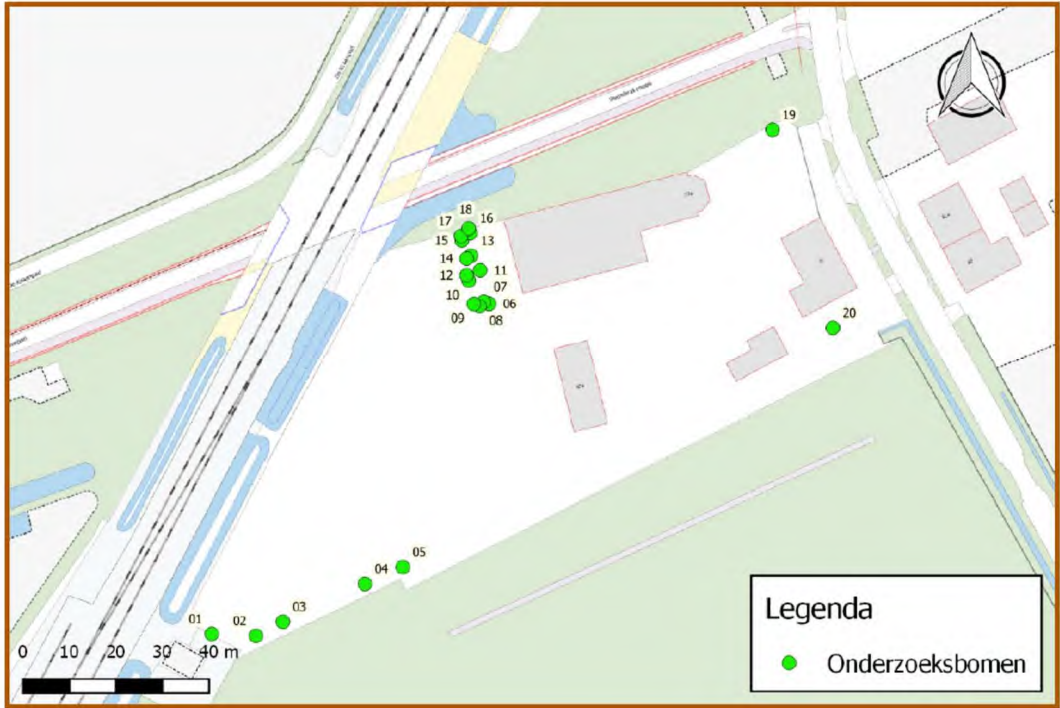
Reactie 1	Kunt u mij aangeven wat de breedte wordt van de eenrichtingsverkeersweg
Antwoord	Deze weg zal voldoen aan het de wettelijke vereisten en gemeentelijke richtlijnen. De breedte van de eenrichtingsverkeersweg wordt vastgelegd in een inrichtingsplan dat in overleg met de gemeente Tilburg tot stand zal komen.

Reactie 2	In hoeverre wordt rekening gehouden met extra verkeer in De Kraan. Al vele jaren wordt aandacht gevraagd voor de verkeersintensiviteit in de Kraan welke straat verkeersarm dient te blijven
Antwoord	Het zuidelijk deel van De Kraan wordt niet aangesloten op de Koningsoordlaan, waardoor de verkeersintensiteit laag blijft. De hoeveelheid verkeer als gevolg van dit plan is erg laag en dat kan goed via De Kraan verwerkt worden. Er komt ook een nieuwe straat in het verlengde van de fietstunnel richting het winkelcentrum. Het meeste nieuwe verkeer zal van deze straat gebruik maken en dus maar een heel klein gedeelte van De Kraan.

Reactie 3	Hoe wordt de nu doodlopende straat De Kraan verder afgewerkt om het verkeer uit dit nieuwe plan te verwerken.
Antwoord	zie antwoord bij 2. Deelgebied 9 van Koningsoord wordt ook ontwikkeld waarmee De Kraan niet meer doodloopt maar overloopt in een parallelweg langs de Koningsoordlaan en dan terugloopt richting deelgebied 4 en het winkelcentrum.

Reactie 4	Het plan krijgt een uitrit vlak naast de fietstunnel, ontstaat hier geen gevaarlijke situatie voor de fietsers
Antwoord	Door het plan loopt een éénrichtingsstraat en we hebben bij de planvorming als aandachtspunt meegegeven om kritisch te kijken naar de rijrichting in het plan ivm de naastgelegen fietstunnel. Het is dus ook mogelijk dat aan deze kant alleen inrijden komt; dit wordt bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte nader bekeken en meegenomen.

Bomen

Reactie 5	Wat gebeurt er met de aanwezige bomen. Is er al een kapvergunning aangevraagd zo ja wanneer of moet die nog aangevraagd worden
Antwoord	Voor de op het terrein aanwezige bomen 6 t/m 18 en boom 20 (zie onderstaande kaart) wordt een kapvergunning aangevraagd. De kapvergunning wordt aangevraagd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. 

Procedure / onderzoeken

Reactie 6	In welk stadium bevindt de procedure zich nu. Zijn alle bestemmingsplanonderzoeken al uitgevoerd of gaan die nu starten?
Antwoord	We zijn in de fase van de dialoogronde met de omwonenden/belanghebbenden. Alle bestemmingsplanonderzoeken zijn inmiddels uitgevoerd en besproken met de gemeente.

Overzicht bijlagen

- Begeleidend schrijven omgevingsdialoog de Kraan 37 d.d. 7 april 2020
- Omgevingsdialoog de Kraan 37 d.d. 7 april 2020

Bijlage a. Begeleidend schrijven omgevingsdialoog de Kraan 37 d.d. 7 april 2020

Tilburg, 7 april 2020

Beste meneer, mevrouw,

TiwoS (Tilburgse Woonstichting) heeft het voornemen om op locatie aan De Kraan (in de nabijheid van het pand De Kraan 37) 25 grondgebonden sociale huurwoningen te bouwen. Eén kavel wordt door TiwoS doorverkocht (naast bestaande woning de Kraan 37). Op dat kavel realiseert de koper een vrijstaande woning. Voor dit plan is een bestemmingsplanherziening nodig. De gemeente Tilburg wil hieraan meewerken en vraagt aan de initiatiefnemer (TiwoS) om aan de voorkant van de bestemmingsplanprocedure het plan aan de direct omwonenden/belanghebbenden voor te leggen en om een reactie hierop te vragen. Dit wordt de omgevingsdialoog genoemd.

Op welke wijze geeft TiwoS vorm aan de omgevingsdialoog

Het liefst willen wij de plannen persoonlijk met u bespreken. Vanwege het gering aantal omwonenden/belanghebbenden gaat onze voorkeur uit om dit via huisbezoeken te doen. Helaas is dat door de maatregelen tegen het Coronavirus niet mogelijk. Daarom informeren wij u via dit schrijven. Voor vragen en/of reacties kunt u telefonisch, per mail of per post contact opnemen met de projectleider van TiwoS, Gert Jan van Sluijs.

Reageertermijn

Wij vragen u om binnen 21 dagen (uiterlijk dinsdag 28 april 2020) telefonisch, per post of mail te reageren naar Gert Jan van Sluijs. Als u niet reageert gaan wij ervan uit dat u zich kunt vinden in dit plan.

Vervolg

Alle binnengekomen reacties bestudeert TiwoS zorgvuldig. Vervolgens bekijkt ze of en zo ja wat ze met de reacties doet. Van zowel de ontvangen reacties als de onderbouwing van TiwoS of ze wel of niet het plan hierop aanpast wordt een verslag gemaakt. Dit verslag wordt verzonden naar iedereen die heeft gereageerd en naar de gemeente Tilburg. De gemeente Tilburg neemt het verslag van de omgevingsdialoog mee in haar beoordeling van de aanvraag van TiwoS om het bestemmingsplan te wijzigen.

Contactgegevens TiwoS

U kunt uw reacties richten aan:

Gert Jan van Sluijs, projectleider TiwoS

Telefoon: 013-5490890 (ma t/m do tussen 8.30 en 17.00 uur)

Mail: gertjanvansluijs@tiwos.nl

Post postbus 10051, 5000JB Tilburg

Indien u niet de eigenaar bent van de woning verzoek ik u ook de eigenaar van uw woning in kennis te stellen van ons initiatief. U kunt ook de contactgegevens van uw woningeigenaar naar mij sturen. Vervolgens zorg ik dat hij/zij deze informatie ook ontvangt.

Met vriendelijke groet,

Gert Jan van Sluijs

Projectleider

Bijlage b. Omgevingsdialoog de Kraan 37

Ontwikkeling grondgebonden nieuwbouwwoningen De Kraan Berkel Enscht

7 april 2020

Omgevingsdialoog bij aanvraag bestemmingsplanherziening

De Gemeente Tilburg vraagt initiatiefnemers van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen om met betrokkenen en omwonenden te communiceren over de plannen. De reacties op de plannen worden in een verslag opgenomen en overlegd aan de gemeente. De initiatiefnemer, in dit geval de Tilburgse Woonstichting (Tiws), geeft in dit verslag aan welke reacties zij op het plan heeft gehad en hoe zij al dan niet aan de reacties tegemoet kan komen. Op deze manier neemt de gemeente alle belangen mee in haar besluitvorming over het initiatief. Deze vorm van burgerparticipatie aan de voorkant van de besluitvorming verandert niets aan de mogelijkheden, die u op grond van de wet heeft om uw belangen te behartigen (beroepsprocedures). In bijlage 2 kunt u zien wie dit schrijven hebben ontvangen.

Het initiatief

Tiws heeft het terrein rondom De Kraan 37 gekocht met de bedoeling hier 25 grondgebonden sociale huurwoningen te realiseren. Het bestaande pand De Kraan 37 met bijhorend perceel is geen onderdeel van de nieuwbouw maar maakt wel deel uit van de bestemmingplanherziening om de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning. Op het perceel naast het bestaande pand De Kraan 37, gelegen aan De Kraan, wordt door derden een vrijstaande woning gerealiseerd. Om dit alles te kunnen realiseren is een bestemmingsplanherziening nodig. Deze omgevingsdialoog is onderdeel van deze procedure.

Planlocatie

De planlocatie wordt ingesloten door De Kraan, het sportterrein Rauwbraken, het spoor (Koningsoordlaan) en het fietspad vanaf de spoortunnel naar De Kraan.



Projectlocatie 'De Kraan 37'

Voormalige situatie

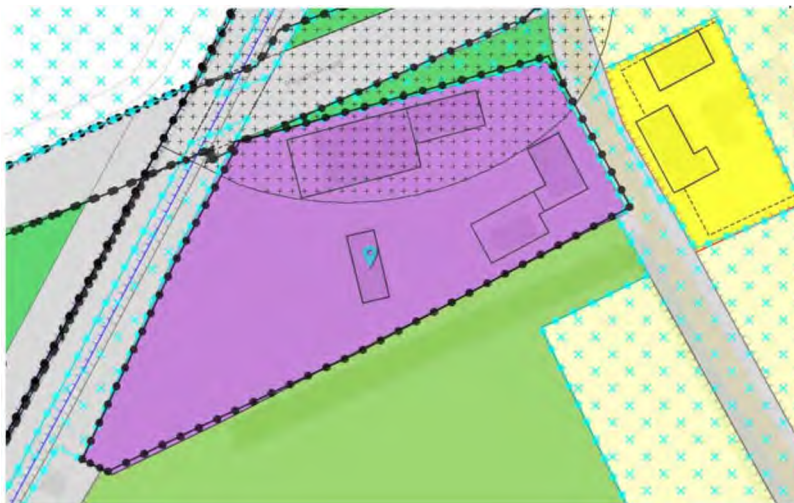
Oorspronkelijk lag op dit terrein een bedrijfswoning met garage en achterliggende stal, een bedrijfshal en een open werktuigshuur (zie onderstaande luchtfoto). Het pand De Kraan 37 is inmiddels verkocht, blijft gehandhaafd en maakt geen deel uit van de nieuwbouw. De bedrijfshal en de garage/stal zijn inmiddels gesloopt. De werktuigshuur wordt ook nog gesloopt.



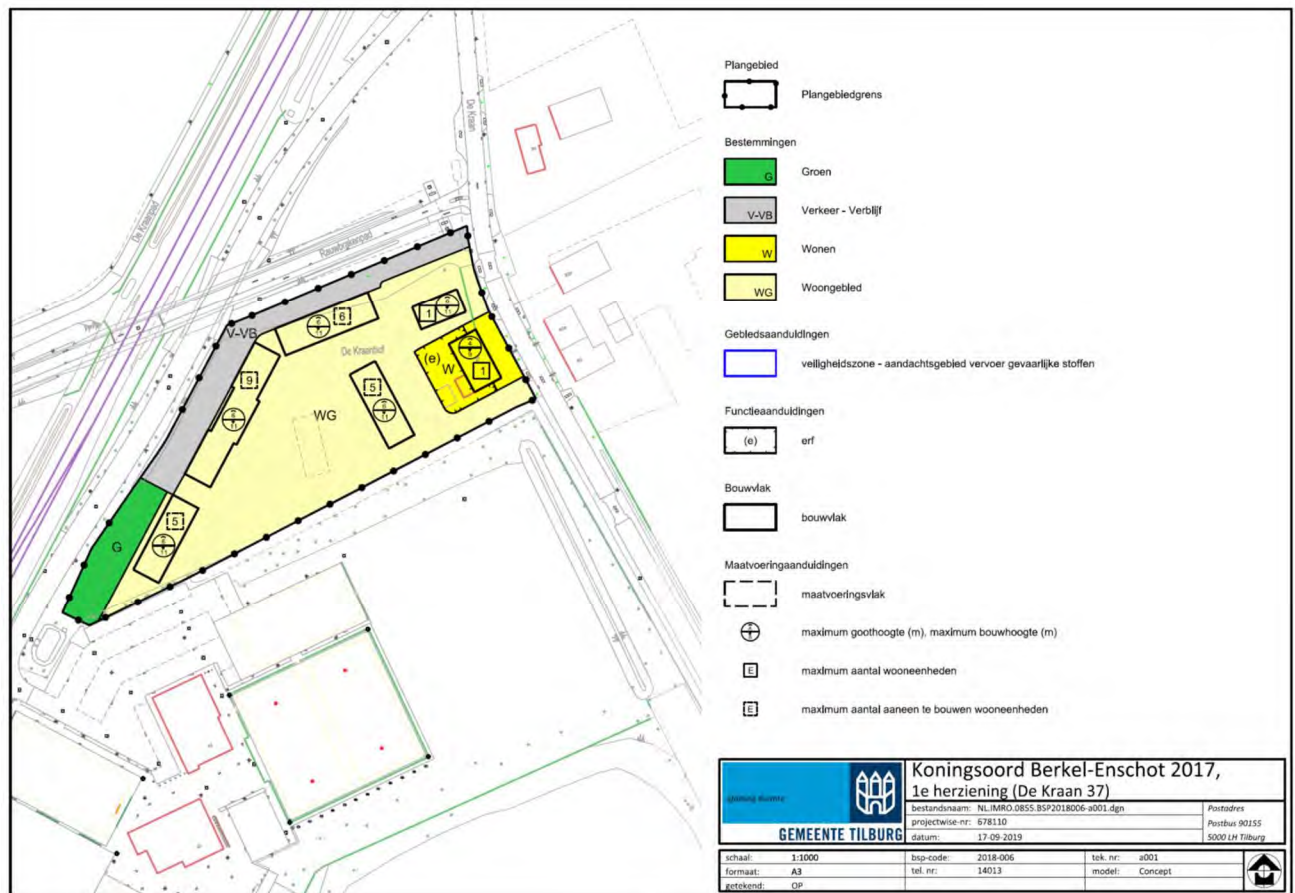
- 1 bedrijfshal (gesloopt)
- 2 werktuigshuur (nog te slopen)
- 3 garage (gesloopt).
- De woning aan De Kraan 37 blijft gehandhaafd

Herziening bestemmingsplan

De huidige bestemming van het plangebied is 'bedrijf met de aanduiding bedrijfswoning'. Via een bestemmingsplanprocedure wordt dit gewijzigd naar 'woongebied' waardoor de realisatie van het hieronder beschreven plan doorgang kan vinden. De bestaande woning De Kraan 37 wordt bestemd als 'Wonen'.



Huidige bestemming 'bedrijf met bedrijfswoning' (plangebied is paarse vlak)



Toekomstige woonbebouwing

Bomen

Voor de op het terrein aanwezige bomen is een 'boom effect analyse' (BEA) gemaakt. Een BEA is een onderzoek naar de gezondheid van de bomen en het effect van het plan op deze bomen. De markante zomereik op de hoek De Kraan/fietspad blijft gehandhaafd en is in het plan ingepast. Voor het groepje bomen achter de (inmiddels gesloopte) bedrijfshal is onderzocht of de gezonde exemplaren verplaatsbaar zijn om vervolgens binnen de locatie en/of elders in Berkel Enschoot te worden herplant. Het onderzoek geeft aan dat de overlevingskansen bij verplaatsing van deze bomen minder dan 60 procent is. Om deze reden wordt voor deze bomen een kapvergunning aangevraagd.

Woningen en woonomgeving

Zie toegevoegde invulling perceel met nieuwbouwwoningen (bijlage 1)

Op de planlocatie komen de volgende 3 ontwikkelingen:

a. *Vrijstaande woning aan De Kraan*

Op het perceel naast het bestaande pand De Kraan 37 wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. Dit wordt een particuliere ontwikkeling.

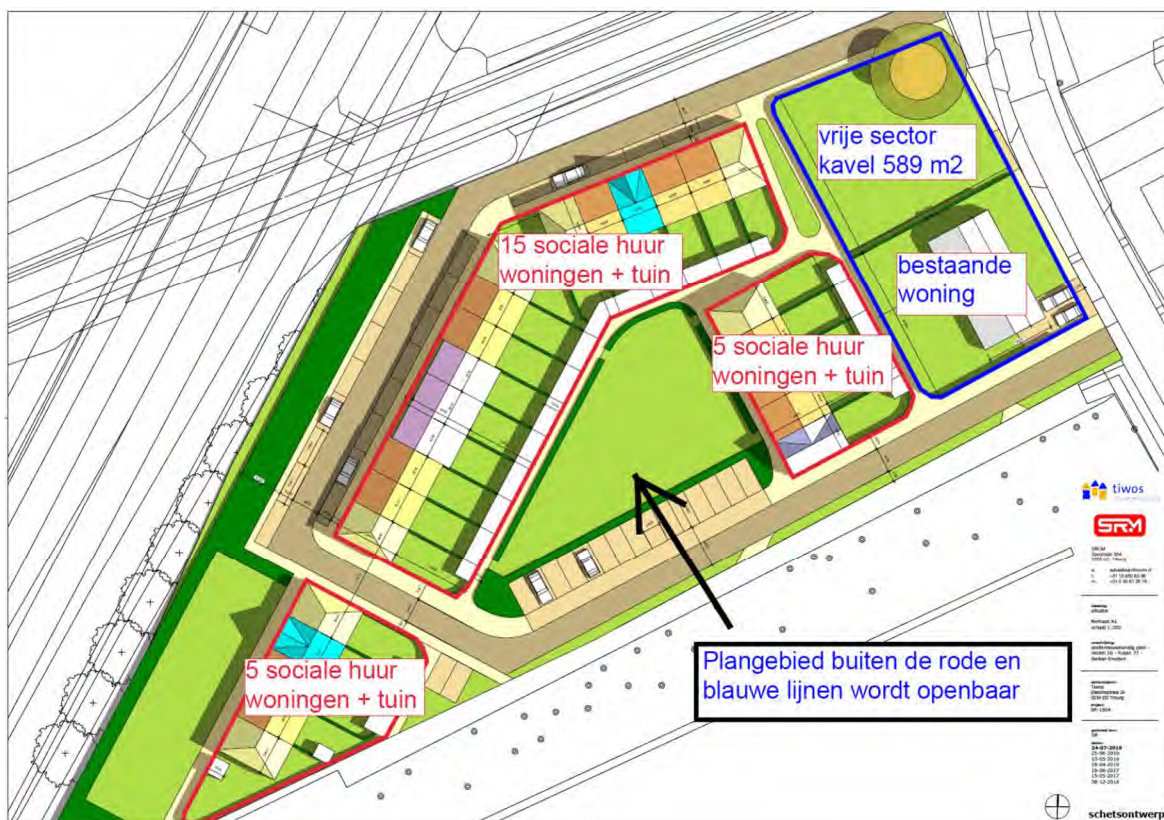
b. *25 grondgebonden woningen*

Op het terrein achter de bestaande woning De Kraan 37 en het particuliere (nog te ontwikkelen) perceel aan De Kraan gaat Tiwos 25 grondgebonden sociale huurwoningen realiseren. De woningen worden zeer energiezuinig en aardgasloos. De woningen worden binnen de bouwvlakken gerealiseerd en krijgen een maximale nokhoogte van 10 meter. De woonblokken worden aan de achterzijde omsloten door bergingen en erfscheidingen.

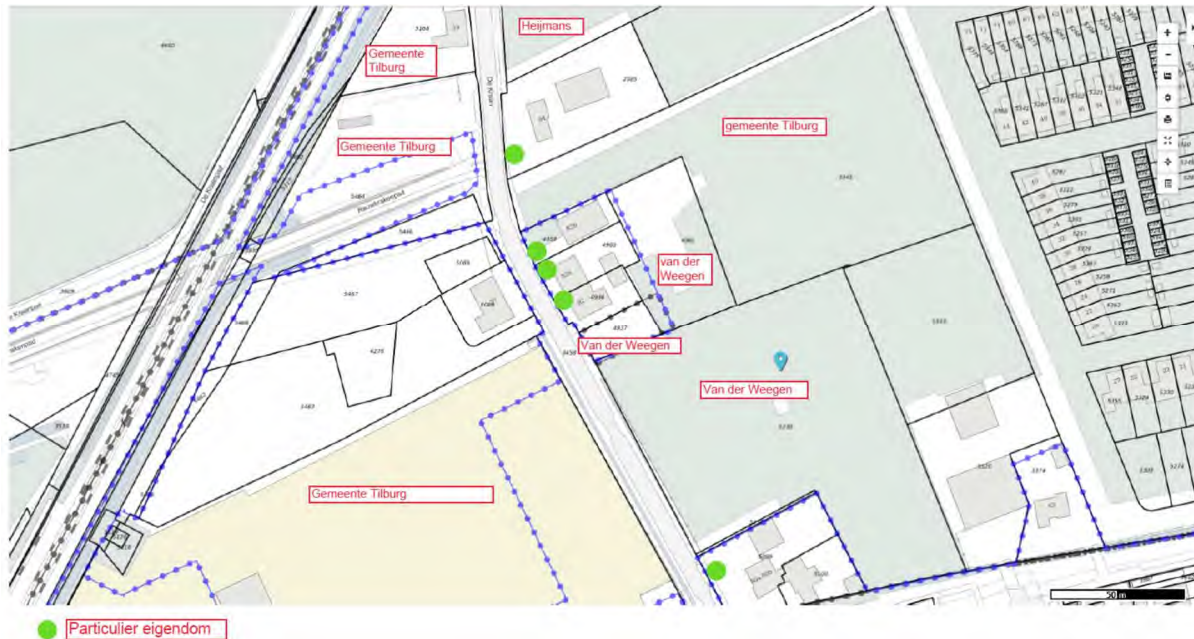
c. *Inrichting woongebied*

Het gebied buiten de nieuwbouwpervenoten wordt in overleg met de gemeente Tilburg ingericht als openbaar gebied. Op de planlocatie worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd. Conform de geldende parkeernormen van de gemeente Tilburg dienen dit er 32 te zijn voor de sociale huurwoningen en 2 parkeerplaatsen voor de vrijstaande woning. De woningen en het nieuwe openbaar gebied worden via een ontsluitingsweg (éénrichtingsverkeer) op 2 plaatsen verbonden met de Kraan. De definitieve inrichting van het woongebied (achtertuinten, groen, parkeren, ontsluitingsweg, speelvoorzieningen e.d.) is afhankelijk van de definitieve maatvoering.

Bijlage 1: Invulling woongebied door Tiwos-ontwikkeling aan De Kraan Berkel Enscht



Bijlage 2: verspreiding informatiebrief omgevingsdialoog



Verspreiding brieven omgevingsdialoog:

- met groene stip gemarkeerd particulier eigendom
- bewoner/eigenaren De Kraan 37
- Van der Weegen (projectontwikkelaar)
- diverse sportverenigingen op Sportpark Rauwbrakken

Verspreiding van de brieven ter informatie

- Dorpsraad Berkel Enschoot
- firma Heijmans

Geachte heer van der Sluijs

Nogmaals dank voor de uitnodiging om mee te participeren in de omgevingsdialoog "Kraan 37". Samen met Sjem van den Aker, mede bestuurslid van de dorpsraad, heb ik de toegestuurde stukken bestudeerd en zijn wij bij de percelen gaan kijken. Voor de dorpsraad zijn er geen op- en/of aanmerkingen op het plan of aanvullende vragen.

Vriendelijke groeten

Roland van Zuilen

