

Beantwoording vragen en opmerkingen n.a.v. online informatiebijeenkomst plan Reeshofdijk 80-80a te Tilburg dd. 16 december 2021

I.v.m. privacy zijn namen van vraagstellers niet opgenomen / verwijderd.

1. Mijn dochter kreeg de brief maar ook moeder is geïnteresseerd geraakt. Kan zij ook in aanmerking komen voor dit nieuwbouwplan?

*Ja, dat is mogelijk. Om over het plan en start verkoop op de hoogte gehouden te worden kunt u zich aanmelden voor de digitale nieuwsbrief. Hiervoor gaat u naar:
<https://projecten.vanwanrooij.nl/tilburg/reeshofdijk/fase-1> en klikt u op de knop "Volg project".*

2. Kunnen wij als omwonende met voorrang in aanmerking komen voor een van deze woningen?

De procedure voor toewijzing van de woningen is op dit moment nog niet bekend. Zodra de verkoop start zullen wij de geïnteresseerden die zich hebben aangemeld voor de nieuwsbrief hierover informeren.

3. Op een van de dia's is aangegeven op welke wijze de uitstroom vanuit de nieuwe woonwijk zal gaan verlopen. De uitgang van de nieuwe wijk gaat volgens de tekening naar links en rechts. We verwachten dat dit niet of nauwelijks naar rechts zal zijn omdat dit niet logisch is. Het verkeer zal naar links gaan (Kortgenestraat 79 - 105) om via de Kijkduinlaan de wijk uit te gaan richting Bredaseweg of Dongen, of het verkeer zal rechtdoor gaan (Kerschotenstraat) om via Heyhoef verder te gaan. Dit betekent met name meer verkeersdruk in de Kortgenestraat. We willen graag weten op welke manier dit opgevangen/gecompenseerd gaat worden. Is eenrichtingsverkeer een mogelijkheid, of zijn er andere ideeën?

Op dit moment kan hier nog géén antwoord op gegeven worden. Wij zullen eerst de verkeersgeneratie van de nieuwe wijk in beeld brengen. Op basis hiervan wordt bekeken of er aanvullende maatregelen in straten rondom het plan nodig zijn en zullen we hierover met de gemeente in overleg gaan.

4. Ondanks dat jullie aangeven geen extra parkeerdruchte te verwachten in de Kortgenestraat, verwachten wij dit wel. Wat kan hiermee gedaan worden om dit op voorhand al te tackelen? De parkeerkoffer toegankelijk maken voor de bewoners van de nieuwe wijk? Vaste parkeerplekken voor de huidige bewoners?

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor het plan wordt bepaald op basis van de door de gemeente van toepassing verklaarde parkeernormering. Met deze normering is in het plan rekening gehouden. Tussen de gemeente en de winkeliers van de Heyhoef zijn, voor zover wij weten, afspraken gemaakt over het gebruik van de parkeerkoffer. Het betrekken van de parkeerkoffer bij het plan zou op grond daarvan niet mogelijk zijn, omdat deze parkeerplaatsen onderdeel uitmaken van de parkeervraag van het winkelcentrum. Daarnaast moeten automobilisten vanaf de parkeerkoffer eerst het verkeer op de snelfietsroute voorrang verlenen en dan nog een tweede fietspad oversteken. Dit is geen optimale en veilige verkeerssituatie. Nog meer kruisend verkeer op deze locatie (Reeshofdijk) is ongewenst. Daarom komt er ook géén directe verbinding voor auto's vanuit het plan op de Reeshofdijk en/of de parkeerkoffer. De complete parkeervraag voor bewoners en bezoekers wordt dus in het plan zelf opgelost (conform vigerende parkeernorm van de gemeente Tilburg). Er geldt geen parkeerregulering

(vergunninghoudersparkeren) in de Reeshof, dus vaste parkeerplekken voor bewoners zijn niet aan de orde.

- 5. De uitgang van de nieuwe wijk komt nu uit bij de speeltuin, dit vinden wij niet gepast. Dit gaat namelijk gevaarlijke situaties opleveren. Wat kan hieraan gedaan worden? Een hekwerk rondom de speeltuin? (Wat ook tevens preventief werkt tegen de hondenpoep waar we veel last van hebben). Omdat de uitgang van de wijk nu komt op de plek waar het basketbalveld ligt, zouden we graag willen dat deze verplaatst wordt. Waar zou deze dan nu kunnen komen? Is er mogelijkheid om met de gemeente te kijken naar de indeling van de speelmogelijkheden? Bijvoorbeeld voor het plaatsen van een tafeltennistafel?**

De inrichting van de zone tussen de Kortgenestraat en het nieuw plan is nog een onderwerp van gesprek met de gemeente Tilburg. Hierbij zullen t.z.t. ook de directe omwonende, wijkraad en overige belanghebbende betrokken worden.

- 6. Wat is de perceelsgrootte en het woon-/gebruiksoppervlakte van de 2-onder-één-kapwoningen?**

De perceelsgrootte is ca. 190m². De woningen zijn nog niet exact uitgewerkt. Wij denken aan een woon-/gebruiksoppervlakte van ca. 140 m².

- 7. Zijn de prijzen al bekend van de huizen in het Reeshof plan?**

Nee, deze zijn nog niet bekend. Verkoopprijzen worden vlak voor start verkoop bekend gemaakt. Als de procedure tot wijziging bestemmingsplan voorspoedig verloopt verwachten wij eind dit jaar/ begin volgend jaar met de verkoop te kunnen starten.

- 8. Is het mogelijk om mijzelf alvast in te schrijven?**

Inschrijven op de woningen is nog niet mogelijk. Om over het plan op de hoogte gehouden te worden, kunt u zich wel aanmelden voor de digitale nieuwsbrief. Hiervoor gaat u naar: <https://projecten.vanwanrooij.nl/tilburg/reeshofdijk/fase-1> en klikt u op de knop "Volg project".

Reacties en vragen gesteld in chat tijdens online informatiebijeenkomst plan Reeshofdijk 80-80a te Tilburg dd. 16 december 2021

I.v.m. privacy zijn namen van vraagstellers niet opgenomen / verwijderd.
Beantwoording heeft tijdens presentatie plaatsgevonden.

9. Wij wonen zelf op de Kortgenestraat 75. De ontsluitingsweg voor het nieuwe plan komt volgens de tekening recht tegenover onze woning. Hebben wij dan straks geen last van de autolampen in onze huidige woning?

Bij het positioneren van de ontsluitingsweg van het nieuwe plan hebben wij geprobeerd deze zo te positioneren dat inschijnen van autolampen beperkt wordt.

10. Alle genoemde onderzoeken zijn met name gericht op de nieuwe woningen. Is er ook sprake van onderzoeken welke gedaan worden op invloeden / gevolgen voor omwonenden:

- Veiligheid van straten voor overstekende kinderen en een speeltuin direct naast de hoofdontsluiting.
- Hogere verkeersdruk door ontsluiting op bestaande straten / inrichting.
- Hogere parkeerdruk in Kortgenestraat, want de gebruikte waarden zijn natuurlijk gemiddelden en op een reguliere dag i.p.v. met feestjes etc.
- Invloed op luchtkwaliteit door meer verkeer, kachels, bbq's etc.
- Vermindering woongenot doordat er ineens een wijk in je voortuin komt.
- Waardevermindering van woningen van "vrij uitzicht / in de natuur" naar "ergens midden in een wijk."

Bij de totstandkoming van het plan heeft al overleg met de gemeente plaatsgevonden over mogelijke verkeerskundige gevolgen (veiligheid, verkeers- en parkeerdruk) voor aangrenzende woningen. De verwachting is dat met de realisatie van het plan er géén onveilige verkeerssituatie of ongewenste verkeers- en parkeerdruk ontstaat. Bij de verdere uitwerking van het plan zal dit punt een van aandacht blijven en zal ook de inrichting van de speeltuin nader bekeken gaan worden.

T.b.v. het plan is een zogenaamde Aerius-berekening opgesteld. Doel van deze berekening is een beeld te krijgen van eventuele nadelige gevolgen a.g.v. uitstoot stikstof op nabijgelegen natuurgebieden door toename van het aantal woningen. Op basis van de uitgevoerde berekening kan geconcludeerd worden dat (zowel bij de bouw- als bij bewoning) er géén toename van uitstoot stikstof op nabijgelegen natuurgebieden is.

11. Het plan ziet er erg uitgewerkt uit. Hoeveel inbreng is hierin nog mogelijk?

Het plan is gebaseerd op de randvoorwaarden die wij van de gemeente Tilburg voor de ontwikkeling van dit gebied hebben meegekregen. Dit betekent dat het plan op hoofdlijnen definitief is, maar op detail niveau nog aanpassingen mogelijk zijn.

12. Is er ook een toelichting te geven op het gegeven kader vanuit de gemeente dat de ontsluiting op de Kortgenestraat moet? Immers er zijn andere opties:

- Ontsluiting op Donkpad/hof zodat verkeer direct op de doorgaande geasfalteerde weg komt zonder dat men door 30 kilometer straatjes heen hoeft te rijden.

- Ontsluiting op parkeerplaats.

In het voortraject is hierover overleg geweest met de gemeente Tilburg. Ontsluiting op / via de Reeshofdijk (Langzaam verkeerroute) is niet gewenst. M.b.t. het gebruik van de parkeerkoffer zijn in het verleden afspraken gemaakt met omwonenden en de winkeliersvereniging Heyhoef. Zie ook antwoord bij vraag 4.

13. De uitgang van de nieuwe wijk is op de tekening links en rechts de Kortgenestraat in, rechts zal dit nauwelijks van toepassing zijn, maar naar links om dan vervolgens de Kijkduinlaan in te gaan of rechtdoor om richting Heyhoef te gaan wel. Dit zal extra verkeer veroorzaken in de Kortgenestraat (links), op welke manier wordt dit opgevangen? Eenrichtingsverkeer?

Zie het antwoord bij vraag 3.

14. Welke parkeernorm wordt gehanteerd voor het aantal parkeerplaatsen per woning. Sociale huurwoning 1,1, Vrije sector: 1,65? Er is reeds parkeeroverlast in de straten welke aansluiten op het terrein. Waarom geen aansluiting op het bestaande parkeerterrein dat NIET voor 100% wordt gebruikt?

De nota Parkeernormen gemeente Tilburg is gebruikt ter bepaling van het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Dit betekent voor alle woningen (met uitzondering van de 12 sociale huurappartementen) 1,6 pp per woning en voor de sociale huurappartementen 0,8 pp/woning. Zie ook het antwoord bij vraag 4.

15. In hoeverre kan de hoofdweg naar het nieuwe plan verplaatst worden richting de Heyhoef? Nu ligt hij namelijk door een speelgebied. Bijvoorbeeld verplaatsen recht tegenover de Keldonkstraat en over het extra parkeerterreintje van de Heyhoef. Zo komt de aanrijroute niet tegenover een woning zodat er geen licht-overlast is en kunnen bezoekers gebruik maken van het (dan aangepaste) extra parkeerterreintje van de Heyhoef. Dit parkeerterreintje wordt nu veelvuldig als hangplek gebruikt door jongeren etc. en dat wordt dan ook automatisch opgelost. Ook is er dan minder verkeer door de wijk noodzakelijk.

Zie het antwoord bij vraag 5 en 9.

16. De parkeermogelijkheden voor 1 of 2 auto's van de huizen zijn erg beperkt dit zal betekenen dat er meer in de aangrenzende straten geparkeerd gaat worden, dat is niet wenselijk!

Zie het antwoord bij vraag 4.

17. Wordt er ook nagedacht over laadpalen voor autobezitters van de appartementsgebouwen?

De bewoners van de appartementen parkeren in openbaar gebied. De aanleg en exploitatie van laadpalen wordt door derden uitgevoerd. In het plan is ruimte voor de realisatie van laadpalen. Zodra hiertoe van een exploitant een verzoek komt, zullen wij i.o.m. de gemeente Tilburg de exploitant toestemming geven voor het realiseren van laadpalen in het plan.

18. De uitgang van de nieuwe wijk komt nu uit bij de speeltuin, lijkt mij ook niet wenselijk.

Zie het antwoord bij vraag 5.

19. Als alles volgens het tijdsplan verloopt zoals eerder is aangegeven, wanneer zou de bouw dan gaan starten. En binnen wat voor tijd staat deze wijk dan? (I.v.m. bouwoverlast)

Als de procedure tot wijzigen bestemmingsplan voorspoedig verloopt kan eind 2022 gestart worden met de verkoop van de woningen en kan ca. 1 jaar later gestart worden met de bouw. De bouw van de woningen inclusief het realiseren van de openbare ruimte duurt ca. 2½ jaar.

20. Plan ziet er goed uit fijn dat er weer meer mensen een woning gaan krijgen. Wel maak ik me grote zorgen, omdat al dat verkeer wel door de Keldonkstraat en Kerschotenstraat moet gaan. Toch 100 auto's erbij excl de jumbo ah bezorgdiensten enz.

Zie het antwoord bij vraag 3.

21. Zoals u leest zijn er VEEL zorgen over parkeeroverlast in de wijk. U spreekt over "conform" de parkeernormen van de gemeente. Denk ook eens aan extra parkeerruimte om niet weer extra problemen te creëren.

Bij de planontwikkeling dienen wij uit te gaan van de parkeernormen die de gemeente van toepassing verklaard. Het aantal opgenomen parkeerplaatsen voldoet aan deze norm. Het realiseren van extra parkeerplaatsen zal ten koste gaan van de groene opzet (beperken van verharding) van het plan. Uw zorgen zullen wij met de gemeente Tilburg bespreken.

22. Blijft het terrein van [REDACTED]? Met andere woorden zijn de woningen DUO-koop?

Nee. Het terrein is verkocht aan Van Wanrooij Projectontwikkeling. De woningen zullen verkocht gaan worden inclusief eigendom perceel. De openbare ruimte wordt na realisatie van het plan overgedragen aan de gemeente Tilburg.

23. Komt er een tijdelijke bouwverkeer inrit?

Nee. De ontsluiting voor het bouwverkeer zal plaatsvinden via de Kortgenestraat. Zie ook het antwoord bij vraag 4.