

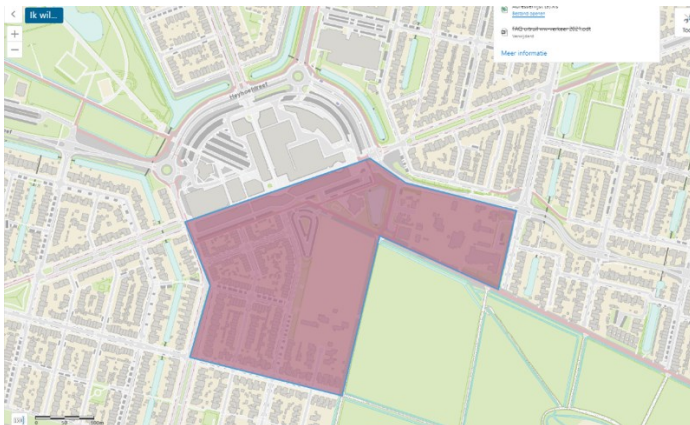
Verslag (2^e) informatiebijeenkomst plan Reeshofdijk 80-80a te Tilburg

Plaats : Wijkcentrum Reeshofdijk
Datum: Dinsdag 19-09-2023

Aanwezig:
Van Wanrooij projectontwikkeling de heer C. Robbemondt
Hilberink Bosch Architecten de heer G. Bosch
NieuwBlauw Stedenbouw de heer P. Oomen
Gem. Tilburg de heer G. Bakkers
WonenBreborg
Aanwezigen ca. 100 personen

Genodigden

Voor deze bijeenkomst zijn de bewoners van de circa 290 adressen binnen het hieronder (in rood) aangegeven gebied per brief uitgenodigd. Met een QR- code konden zij zich vooraf aanmelden. Circa 50 personen hebben zich aangemeld via de QR-code. Ook was de bijeenkomst aangekondigd op de website <https://www.vanwanrooij.nl/tilburg/reeshofdijk/fase-1>



Doel van de avond

In december 2021 is er een eerste (digitale) informatieavond gehouden. In de tussentijd is er het een en ander aangepast in het plan. Deze avond was vooral bedoeld voor het geven van een update (door Van Wanrooij, HilberinkBosch en NieuwBlauw) en wat de vervolgstappen zijn in het proces (door de Gemeente). De avond had vooral een informatief karakter waarbij we de mensen ook de gelegenheid gaven tot het stellen van vragen.

Presentatie

De huidige status van het plan is gepresenteerd. De nadruk lag met name en vooral op de wijzigingen ten opzichte van het eerdere ontwerp zoals dat in 2021 al gepresenteerd is. Tijdens de presentatie, die als bijlage aan dit verslag is gevoegd, konden de aanwezigen vragen stellen over het betreffende onderdeel/onderwerp. Hieronder volgt per onderdeel een opsomming van de vragen met de antwoorden er direct onder.

1) Presentatie HilberinkBosch Architecten en aansluitend de vragen die gesteld zijn.

Vraag: Blijft de Kortgenestraat een doodlopende weg?

Antwoord: Ja

Vraag: Blijft de speeltuin?

Antwoord: Ja, door de aanpassingen van het plan (met name ook de gewijzigde situering van de ontsluiting) betekent dat deze niet meer de speeltuin doorsnijdt. Er komt wel een verbinding voor langzaam verkeer. Het ziet er naar uit dat de speeltuin intact kan blijven, ook de basketbalpaal. We nemen dit bij de verdere uitwerking mee. Suggesties uit de buurt zijn daarbij zeker welkom.

Vraag: Wat houdt een levensloopbestendige woning in?

Antwoord: Komen we later in de presentatie op terug.

Vraag: Wat is er gedaan met de inbreng vanuit de digitale bijeenkomst? Toen is ook aangegeven dat je nu via een 30 km wijk het nieuwbouwplan verlaat terwijl aan de andere kant een asfaltweg ligt.

Vraag: Straks komen er zo'n 60 à 70 woningen met bewoners die ook via de Kortgenestraat via een 30 km wijk het nieuwbouwplan moeten verlaten en vervolgens op een nu al heel gevaarlijke situatie het snel fietspad gaan doorkruisen. Dit is een zeer gevaarlijke hoek, langs een zijgevel van een woning met nauwelijks zicht vanuit de Kasterenlaan op het snel fietspad.

Antwoord: Mede door de reacties op deze avond is opdracht gegeven voor een verkeersonderzoek met als doel de verkeerseffecten van het plan in beeld te brengen. De conclusies die daaruit volgen houden in dat de afwikkeling van het verkeer op de bestaande wegenstructuur niet tot problemen zal leiden.

Er is bewust gekozen om geen ontsluiting vanuit de Kortgenestraat naar de Heyhoefpromenade te maken, daarmee zou het fietspad op een heel korte afstand drie keer doorkruist worden, iets wat duidelijk tot gevaarlijke situaties zou leiden.

De gevaarlijke kruising van het fietspad (Kalenbergpad/Kasterenlaan/Heyhoefpromenade) is een serieus punt van aandacht bij de gemeente en haar verkeersdeskundigen.

Vraag: Zojuist geeft de heer Bosch aan dat je niet het fietspad doorkruist om de wijk te verlaten, maar je gaat altijd over het fietspad.

Antwoord: We bedoelen hier dat we -zoals hiervoor reeds gemeld- niet nog een extra oversteek gaan maken.

Vraag: Waarom moet de parkeerdriehoek blijven?

Antwoord: De parkeerdriehoek is bedoeld voor omwonenden en de bezoekers van het winkelcentrum. Met de winkeliersvereniging is afgesproken dat deze hier gehandhaafd blijft.

2) Presentatie NieuwBlauw met betrekking tot openbare inrichting en aansluitend de vragen.

Vraag: Komen er evenveel parkeerplaatsen als appartementen?

Antwoord: Uitgangspunt in de berekeningen zijn de normen die de gemeente hiervoor hanteert. Zij verplichten ons dan ook op basis van die normen het aantal parkeerplaatsen aan te leggen. In die normen wordt uiteraard ook rekening gehouden met parkeren voor bezoekers.

Vraag: Zojuist is er gesproken over normen van parkeerplaatsen, waar gaan de bezoekers voor de woningen en het appartementencomplex parkeren? In de Kortgenestraat?

Antwoord: Nee, er worden -zoals op de vraag hiervoor al beantwoord is-, voldoende parkeerplaatsen aangelegd binnen het plangebied.

Vraag: Ik woon in de Kortgenestraat en ik kijk uit op de parkeerdriehoek. Voordat de parkeerdriehoek kwam stonden er veel bomen. Toen de parkeerdriehoek kwam zijn er 50 à 60 bomen weggehaald. Nu is er een groenstrook met negen bomen welke helaas allemaal dood zijn gegaan. Jullie praten over veel groen maar wat doen jullie hiermee?

Antwoord: Wij zagen ook dat dit beter kan. Echter, dit ligt bij de gemeente en wij gaan hierover in overleg met hen zodat zij een nieuw groenplan kunnen opstellen.

Vraag: Hoeveel persoons appartementen worden het?

Antwoord: Het worden drie-kamerappartementen van 65 m2 met twee slaapkamers.

Vraag: Geven jullie bij de verkoop duidelijk aan dat de woningen die kort bij de bosrand staan, veel schaduw zullen krijgen, hier ligt ook nog een brede sloot tussen.

Antwoord: Ja.

Vraag: Zojuist is er gepraat over parkeergelegenheid aan de bosrand. Denken jullie hierbij ook aan dat deze plekken wel eens in gebruik kunnen worden genomen door omwonenden verderop uit de wijk die met de hond gaan wandelen?

Antwoord: Goede vraag, we gaan hiernaar kijken of en hoe we eventueel maatregelen kunnen nemen om dit tegen te gaan.

3) Uitleg gemeente over de (nog) te volgen RO-procedure en aansluitend de vragen.

Vraag: Is het tijdsbestek dat we net in de grafiek zagen het maximale of kan het ook korter?

Antwoord: De termijn van zes weken waarbinnen tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze kan worden ingediend staat vast. De overige termijnen zijn richttermijnen en zijn afhankelijk van de mate van de ingediende zienswijzen/reacties.

Vraag: Komen in het bestemmingsplan ook beide percelen van Voskens voor?

Antwoord: Ja, het nieuwbouwplan en het perceel met de woningen van Voskens worden meegenomen. Wat nu nog een bedrijfswoning is, zal ook een woonbestemming krijgen.

Vraag: Als alles meezit met de procedure van vergunningen, wanneer kunnen we dan spreken over start bouw?

Antwoord: Als we heel positief zijn en alles ontzettend soepel het traject doorloopt, zouden we over een jaar de grond bouwrijp kunnen gaan maken. We gaan er alles aan doen om dit haalbaar te maken.

Vraag: De bestrating in omliggende straten zit vol met bulten. Als er straks bouwverkeer komt, zal dit alleen maar erger worden. Passen jullie deze straten ook aan?

Antwoord: Dit is vervelend en ligt helaas buiten onze plangrenzen en verantwoordelijkheden. We melden dit aan de wijkregisseur-manager van de gemeente. Dit soort vragen/klachten kun je altijd stellen via de fixieapp. (www.fixi.nl#/tilburg/issue/new+map)

Voor de afwikkeling van bouwverkeer en bouwroutes zal in overleg met de gemeente ook een bouwroute gemaakt worden.

4) Algemene vragen die gesteld zijn aan de betrokken partijen:

Vraag: Zojuist is er gesproken over de bouwroute, denken jullie ook aan het gevaarlijke punt bij het snel fietspad bij de Kortgenestraat. Zou de uitrit aan de kant van Voskes kunnen komen?

Antwoord: Daar houden wij zeker rekening mee. Vooraf stellen we een bouwveiligheidsplan op en ook hierover moeten we overleggen met de gemeente en dienen we aansluitend een vergunning aan te vragen.

Vraag: Komen er in dit plan alleen huurappartementen of ook koop?

Antwoord: Vooralsnog bieden we alleen huurappartementen aan. Hierover is echter nog geen formeel besluit genomen.

Vraag: In de presentatie hoor ik jullie niets vertellen over een stikstofvergunning. Denkt Van Wanrooij dat dit goed komt?

Antwoord: In het bestemmingsplan beschrijven we nu de stikstofneerslag als gevolg van de ontwikkeling tijdens gebruiks- en bouwfase. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moeten we hier ook aandacht aan schenken (bouwfase). Met name door het maken van de berekening zodat we kunnen aantonen dat we voldoen aan de normen.

Vraag: Zojuist vertelde u dat de appartementen 65m2 zullen zijn. Is dit voor alle appartementen of zit hier nog verschil in?

Antwoord: Nee, alle appartementen zijn in het huidige plan even groot. (Wat nog niet is kan altijd nog komen natuurlijk, maar voor nu is er geen verschil).

Vraag: Bieden jullie alleen huurappartementen aan of ook koop?

Antwoord: Vooralsnog worden het huurappartementen voor sociale woningcorporatie WonenBreburch. We merken hierbij nadrukkelijk op dat er nog geen overeenstemming is tussen Van Wanrooij en WonenBreburch.

Vraag: Is er voor de huurappartementen ook een toewijzingsprocedure?

Antwoord: WonenBreburch zal later meer informatie verstrekken over de werkwijze van deze procedure.

Vraag: Zijn er al huurprijzen bekend?

Antwoord: Nee, de prijzen worden de prijzen die wettelijk vastgesteld zijn of moeten nog worden vastgesteld. Daar zal WonenBreburch zich aan moeten houden.

Vraag: Zijn er al richtprijzen voor de koopwoningen?

Antwoord: Nee, hier kunnen we op het moment helaas nog geen uitspraken over doen.

Is er in het plan rekening gehouden met zonnepanelen en laadpalen?

Antwoord: Voor de woningen moeten we voldoen aan BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen). Het zal aan de installatie van de woningen liggen of er zonnepanelen nodig zijn om BENG te halen, dus waarschijnlijk komt er wel een aantal zonnepanelen. Het aantal zonnepanelen zal berekend moeten worden door de technisch ontwikkelaar bij het uitwerken van het project.

Antwoord: De gemeente geeft aan dat er waarschijnlijk laadpalen komen, hoeveel is op dit moment nog niet duidelijk.

Vraag: Toen we zojuist over zonnepanelen spraken, bedacht ik me of er nog nagedacht is over de oude bomen welke aan de bosrand staan tegen het plangebied. Hier ligt ook nog een erg diepe sloot tussen. Als de oude bomen ooit gekapt worden als de woningen er staan vroeg ik me af of jullie hebben nagedacht over hoe jullie dit aanpakken?

Antwoord: Nee, op dit moment nog niet maar dit nemen we mee in de verdere planvorming.

Bijlage:

- Presentatie (in pdf) Van Wanrooij- Hilberink Bosch-NieuwBlauw en Gemeente Tilburg