

Verslag: informatieavond herontwikkeling Mariëngaarde

Datum: maandag 31 januari 2011

Plaats: kapel Mariëngaarde, Burgemeester Damsstraat 15 in Tilburg

Aanwezig: TBV Wonen R. Vinke, E. Kint, F. Lee
Gemeente Tilburg R. Lauwerier, R. Slagter, R. Hornikx
52 buurtbewoners

Notulist: F. Lee

Kopie: aanwezigen, buurtbewoners, Stichting Vrienden van Mariëngaarde,
wijkraad Zorgvlied

1. Opening

De heer Vinke, directeur-bestuurder TBV Wonen, opent de bijeenkomst en heet alle aanwezigen van harte welkom.

De heer Vinke legt uit dat de informatieavond van 9 november 2010 duidelijk heeft gemaakt dat de buurtbewoners toen niet tevreden waren over de procesgang. Ook hadden de buurtbewoners inhoudelijke vragen gesteld over het plan, die TBV Wonen op die avond niet kon beantwoorden.

Naar aanleiding hiervan heeft TBV Wonen een aantal acties ondernomen om deze problemen te tackelen. De heer Vinke wil deze acties met de buurtbewoners doornemen, waarna hij uitleg zal geven over het definitieve plan dat TBV Wonen heeft uitgewerkt.

Tenslotte vertelt de heer Vinke dat de wethouder Lauwerier vanavond aanwezig is om namens de gemeente Tilburg een toelichting te geven op het plan.

De *agenda* van de bijeenkomst:

19.30 uur	Ontvangst
19.45 uur	Opening door de heer Vinke
19.50 uur	Planpresentatie door de heer Vinke
20.10 uur	Toelichting gemeente door de heer Lauwerier
20.20 uur	Vragenronde
21.00 uur	Afsluiting

2. Planpresentatie

De heer Vinke licht aan de hand van een aantal presentatiesheets de volgende thema's toe.

Stand van zaken

De heer Vinke legt uit dat TBV Wonen een aantal acties heeft verricht naar aanleiding van de informatieavond van 9 november 2010:

- Uitvoeren van een verkeersonderzoek om de verkeersintensiteit en het parkeren in beeld te brengen.

- Beleggen van drie afzonderlijke overleggen. Hierbij zijn de bewoners per straat (Drossaard Bernagiestraat, Burgemeester Van Meursstraat en Burgemeester Damsstraat / Burgemeester Rauppstraat) uitgenodigd om hun specifieke knelpunten te bespreken.
- Analyse gemaakt van de knelpunten die naar voren zijn gekomen uit het verkeersonderzoek en de afzonderlijke overleggen met de omwonenden.
- Het bedenken van de mogelijke oplossingen voor de knelpunten en het afwegen van alle mogelijke oplossingen.
- Doorvoeren van de gekozen oplossing waarmee het plan wordt geoptimaliseerd.

Belangrijkste knelpunten

De heer Vinke geeft een samenvatting van de belangrijkste knelpunten die de omwonenden hebben genoemd bij de drie afzonderlijke overleggen.

Drossaard Bernagiestraat

- De aantasting van de woonomgeving door de nieuwe inrit van de parkeergarage en het bijbehorende verkeer.
- Het verdwijnen van de groene strook in de voortuin van het seniorencomplex van TBV Wonen.
- Toename autogebruik van de bewoners van het seniorencomplex van TBV Wonen door het vervallen van de leeftijdsgrens.
- Extra druk op de aanwezige parkeerplaatsen doordat de nieuwe bewoners van Mariëngaarde mogelijk hun auto's tijdelijk buiten de parkeergarage parkeren.

Burgemeester Damsstraat / Burgemeester Rauppstraat

- Verkeersoverlast (doorstroming) door het extra verkeer van de parkeergarage in combinatie met het verkeer van de GGD.
- Extra druk op de aanwezige parkeerplaatsen doordat de nieuwe bewoners van Mariëngaarde mogelijk hun auto's tijdelijk buiten de parkeergarage parkeren in combinatie met het verkeer van de GGD.
- Dwarsparkeren tast het beeld van de wijk en het monument aan.

Burgemeester van Meursstraat

- Aantasting directe woonomgeving door het nieuwbouwblok en het verkeer van de parkeergarage: uitzicht, bezonning, privacy, geluid- en stankoverlast.
- Verkeersoverlast als de inrit van de parkeergarage aan de kant van de Burgemeester Damsstraat komt.
- Dwarsparkeren tast het beeld van de wijk en het monument aan.

Belangrijkste bevindingen

De heer Vinke legt vervolgens uit wat de belangrijkste bevindingen zijn voor TBV Wonen naar aanleiding van het verkeersonderzoek en de drie afzonderlijke overleggen.

Inrit parkeergarage

- Geen eenduidige keuze van de buurt voor de ligging van de inrit.
- Verkeersonderzoek wijst uit dat de inrit aan beide kanten kan komen. Verkeerstechnisch gezien een lichte voorkeur voor de Drossaard Bernagiestraat.

- Ligging van de inrit heeft invloed op het aantal woningen Burgemeester Van Meursstraat dat overlast krijgt van het verkeer van de parkeergarage.

Parkeren

- Huidige parkeerdruk wordt vooral veroorzaakt door GGD verkeer. Hierbij betreft het voornamelijk de ochtend.
- Er zijn onbenut/ongebruikte parkeerplaatsen in de wijk: hoek Burgemeester Damsstraat / Burgemeester Suijsstraat en Burgemeester Rauppstraat.
- Hoge parkeerdruk Burgemeester Van Meursstraat en Drossaard Bernagiestraat terwijl er voldoende parkeerplaatsen in de buurt zijn.
- Toename parkeerdruk in de buurt door tijdelijk parkeren bewoners Mariëngaarde buiten parkeergarage.
- Mogelijke parkeerdruk in Drossaard Bernagiestraat door de toename van autogebruik bij de bewoners van het seniorencomplex.
- Dwarsparkeren is niet gewenst door de omwonenden. Het tast naar hun mening het beeld van de wijk en het monument aan.

Overlast voor Burgemeester van Meursstraat

- Impact nieuwbouw en verkeer parkeergarage voor het woongenot is groot.
- Meer privacy gewenst vanwege de inijk vanuit de galerij van het nieuwbouwblok.
- Geluid- en stankreducerende voorzieningen gewenst voor het verkeer van de parkeergarage.

Uitgangspunten voor optimalisatie plan

Aan de hand van de bevindingen heeft TBV Wonen een aantal uitgangspunten geformuleerd voor de optimalisatie van het plan:

- De overlast voor de woningen Burgemeester Van Meursstraat moet worden geminimaliseerd.
- Extra parkeerplaatsen op maaiveld creëren om parkeerdruk op de buurt te minimaliseren.
- Straatbeeld Burgemeester Damsstraat en Burgemeester Rauppstraat behouden door langsparkeren aan te houden.
- Aantasting van de groene strook aan de voorzijde van het seniorencomplex moet worden geminimaliseerd.
- Financieel moet het plan haalbaar blijven.

Definitief plan

Op basis van de bevindingen heeft TBV Wonen gekeken naar de mogelijke oplossingen. Naar het afwegen van de oplossingen heeft TBV Wonen daarover een keuze gemaakt. De heer Vinke licht het definitieve plan toe aan de hand van een nieuwe tekening en een tweetal artist impressies. Ook geeft hij daarbij de motivatie van TBV Wonen over de uiteindelijke keuze.

Inrit parkeergarage aan Drossaard Bernagiestraat

De motivatie hierbij is dat de route van straat naar parkeergarage het kortst is. Hiermee is de impact op de woningen Burgemeester Van Meursstraat het kleinst. Daarnaast is het verkeerstechnisch (veiligheid en intensiteit) de betere ligging.

Extra parkeerplaatsen aan Drossaard Bernagiestraat

De motivatie hierbij is dat dit de enige plek op eigen terrein is om extra parkeerplaatsen op maaiveld te maken. Deze extra parkeerplaatsen zullen een bijdrage leveren voor de vermindering van de parkeerdruk in deze straat. Het aantal en de positie van de nieuwe parkeerplaatsen zijn dusdanig gekozen opdat de groene strook zo min mogelijk wordt aangetast.

Extra parkeerplaatsen bij hoofdentree Mariëngaarde

De motivatie hierbij is dat voorheen hier geen parkeerplaatsen mogelijk waren in verband met het taxivervoer voor bewoners van het voormalige verzorgingstehuis. Door de nieuwe bestemming komt deze strook vrij voor parkeren. Deze extra parkeerplaatsen zullen een bijdrage leveren aan de vermindering van de parkeerdruk in de Burgemeester Damsstraat.

Geen vergroting van de parkeergarage

De motivatie hierbij is dat er een beperkte uitbreidingsmogelijkheid is door de aanwezigheid van de monumentale boom midden in de binnentuin en het seniorencomplex. Het groter maken van de parkeergarage binnen deze beperking levert helaas geen volwaardige parkeerplaatsen op. Daarbij komt de financiële haalbaarheid van het project in gedrang.

De heer Vinke geeft aan dat het vorige plan voldoet aan de parkeernorm. Echter gezien de opmerkingen van de omwonenden heeft TBV Wonen gekeken hoe het parkeren het beste kan worden ingepast. In het definitieve plan is het uiteindelijk uitgekomen op 77 parkeerplaatsen. Dat is een tekort van drie parkeerplaatsen ten opzichte van de parkeernorm. Gezien de context vindt TBV Wonen dat dit maximaal haalbaar is.

Galerij nieuwbouwblok volledig matglas

De motivatie hierbij is maximale privacy te creëren voor de woningen van de Burgemeester Van Meursstraat.

Beplanting met leibomen van beukhaag tussen nieuwbouwblok en woningen Burgemeester Van Meursstraat

De motivatie hierbij is dat deze aanvullende voorziening extra privacy geeft. Het zal daarnaast ook het geluid- en stankoverlast reduceren. Deze voorziening is tot stand gekomen na overleg met de bewoners van de Burgemeester Van Meursstraat.

3. Toelichting gemeente

De heer Lauwerier, wethouder van de gemeente Tilburg, legt uit dat de rol van de gemeente bij het behandelen van dit plan tweeledig is:

1. Zodra het plan bij de gemeente wordt ingediend zal de gemeente het plan toetsen aan de geldende normen en regels.
2. Als het plan daaraan voldoet, dan brengt de gemeente het plan in de procedure. Hierbij zijn de te volgen stappen wettelijk vastgelegd.

De heer Lauwerier geeft aan dat het initiatief van TBV Wonen positieve aspecten in zich heeft. Allereerst blijft dit prachtige monument behouden voor de wijk en voor de stad. Verder krijgt het gebouw een nieuwe bestemming (seniorenwoningen) die voorziet in de behoefte van de wijk. In die zin past dit initiatief binnen de visie van de gemeente.

De heer Lauwerier benadrukt dat de gemeente het plan pas in behandeling neemt nadat TBV Wonen het heeft ingediend.

4. Vragenronde

Zijn de toekomstige bewoners van Mariëngaarde verplicht een parkeerplaats in de parkeerkelder te kopen?

Ja.

Waarom bouwt TBV Wonen geen tweelaags parkeerkelder om het parkeren op te lossen?

Een parkeerkelder bouwen is al erg duur. Met nog een laag eronder maakt dit het plan financieel onhaalbaar.

Wat is de mening van de gemeente over het feit dat het plan niet helemaal voldoet aan de parkeernorm?

Dit plan wordt straks in het College besproken. De gemeente moet hierover nog een besluit nemen.

De parkeerdruk in de wijk wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het GGD-verkeer. Hoe wil TBV Wonen dit probleem oplossen?

Dit wijkprobleem staat in principe los van dit plan. TBV Wonen heeft zich slechts te houden aan de parkeernorm die geldt voor de planontwikkeling. De gemeente is de aangewezen partij om een integrale aanpak hiervan te bedenken.

Waarom mogen bestaande openbare parkeerplaatsen worden toegewezen voor het plan?

Mariëngaarde is een bestaand gebouw dat in oorsprong al recht heeft op een aantal openbare parkeerplaatsen. Dat recht blijft overeind bij de herbestemming.

Waarom heeft TBV Wonen de leeftijdsgrens van het seniorencomplex gewijzigd zonder daar extra parkeervoorzieningen voor op te nemen?

Het is nu wettelijk niet meer toegestaan om een leeftijdsgrens te stellen bij de verhuur van woningen. Het seniorencomplex staat los van de herontwikkeling van Mariëngaarde.

De gemeente dient een brede afweging te maken over het plan. Neemt de gemeente ook de financiële aspecten mee?

Nee. De financiële kant van het plan is uitsluitend voor TBV Wonen.

Waarom heeft TBV Wonen de zorg in het plan weggelaten?

Het plan voorziet degelijk in zorg voor de bewoners. Alleen is de zorgverlening niet op locatie gevestigd. Het komt vanuit elders in de stad. Dit heeft te maken met de

bedrijfsvoering van de zorginstellingen. Een zorgsteunpunt in Mariëngaarde is financieel onhaalbaar gebleken.

Waarom laat TBV Wonen de huidige functie van het gebouw niet ongemoeid, zodat er geen uitbreiding of wijziging nodig is?

De bedrijfsvoering van de zorginstellingen is in de loop van de jaren veranderd. Het is financieel niet haalbaar om Mariëngaarde als een verzorgingstehuis in stand te houden.

Wat is de eerste indruk van de wethouder over het definitieve plan van TBV Wonen?

Geen mededeling op dit moment. De gemeente zal straks haar beoordeling kenbaar maken nadat het plan formeel bij de gemeente is ingediend.

Waar staat het gemeentelijk beleid ten aanzien van het verkeer en parkeren vastgelegd?

Ze zijn vastgelegd in het Tilburgs Verkeers- en VervoersPlan.

Heeft TBV Wonen contact gehad met de GGD over het plan?

Dat heeft TBV Wonen gehad. De GGD heeft toen te kennen gegeven dat ze niet deel zal nemen in het overleg tussen TBV Wonen en de omwonenden.

Er is op deze informatieavond een medewerker van de GGD aanwezig. Op de vragen van de omwonenden over het parkeerprobleem antwoordt hij als volgt:

Bij de uitbreiding van de GGD in 1998 voldeed het plan aan de toen geldende parkeernorm. Daarbij mocht de GGD, op verzoek van de wijk, uitdrukkelijk niet meer parkeerplaatsen maken dan de parkeernorm. Bij de recente verbouwing heeft bij de GGD een functiewijziging plaats gevonden. In principe had de GGD toen het recht om een aantal parkeerplaatsen te laten vervallen. Toch heeft de GGD op verzoek van de gemeente (en de omwonenden) extra parkeerplaatsen gemaakt door het parkeerterrein aan de Ringbaan West uit te breiden.

Een bewoonster vertelt dat er een dag voorafgaande aan deze informatiebijeenkomst een overleg heeft plaats gevonden met een groot aantal omwonenden over dit plan. Namens 64 huishoudens leest ze een verklaring voor. De strekking van de verklaring is als volgt:

- TBV Wonen geeft nauwelijks gehoor aan de vele bezwaren van de omwonenden op het plan.
- Het plan doet ernstig afbreuk aan de kwaliteit van de wijk en het woongenot van de omwonenden.
- Voor TBV Wonen is uitsluitend het financiële aspect belangrijk.
- Alle ondergetekende huishoudens zeggen nee tegen het plan.

Maakt de hydrofoorruimte in het bergingsblok lawaai?

Nee.

Op de situatietekening staan rondjes getekend tussen het bergingsblok en het nieuwbouwblok. Wat is dat?

Het zijn plantenbakken.

Wat is de status van de omgevingsvergunning?

Dat is nog niet aangevraagd. Het moment van indiening hangt af van de afhandeling van de procedure bestemmingsplanwijziging.

5. AFSLUITING

De heer Vinke sluit de bijeenkomst en dankt iedereen voor de aanwezigheid en inbreng.