

Notitie behandeling zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Zorgvlied 2008, 2^e herz. (Burg. Damsstraat 15)'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zorgvlied 2008, 2^e herz. (Burg. Damsstraat 15)' heeft van vrijdag 29 april 2011 tot en met donderdag 9 juni 2011 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze periode zijn verschillende zienswijzen ingekomen.

In verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven. De zienswijzen zijn op volgorde van binnenkomst gerangschikt.

Ontvankelijkheid

Er zijn 32 verschillende brieven ingekomen, waarbij 1 brief van 28 verschillende personen afkomstig is. Niet alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen. De uiterste datum voor het indienen van zienswijzen bedroeg 9 juni 2011. Zienswijze nummer 22 t/m zienswijze nummer 32 zijn ingekomen op 10 juni, 14 juni en 15 juni 2011.

Een zienswijze is ontvankelijk wanneer deze is ingediend binnen de termijn die in de officiële gemeentelijke publicatie staat en is ontvangen voor het einde van deze termijn. Bij verzending per post is het tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd. Voor wat betreft het bewijs van terpostbezorging is de datum van de poststempel van doorslaggevende betekenis. Bij ontbreken van deze poststempel, bijvoorbeeld wanneer de zienswijze op het gemeentehuis is bezorgd, dient de datum van ontvangst door de gemeente te worden aangehouden. Bij bezorging op het gemeentehuis kan door de bezwaarmaker een bewijs van ontvangst worden gevraagd. De bewijslast ligt in deze bij de bezwaarmaker.

Zienswijzen 22 t/m 30 zijn ingekomen op 10 juni 2011 (stempel registratuur gemeente). Zienswijze 20 is ook op 10 juni 2011 ingekomen. Voor deze zienswijze is echter een ontvangstbevestiging verstrekt op 9 juni 2011, waarmee deze zienswijze tijdig is ingekomen. Hierdoor is het aannemelijk dat de andere, op 10 juni ingekomen zienswijzen op 9 juni op het gemeentehuis zijn afgegeven. Daarom hebben wij besloten alle zienswijzen die op 10 juni zijn ingekomen ontvankelijk te verklaren.

De volgende zienswijzen zijn niet ontvankelijk:

Zienswijze 31, gedateerd 7 juni 2011, ingekomen 14 juni 2011, geen bewijs van eerdere indiening, niet ontvankelijk.

Zienswijze 32, gedateerd 6 juni 2011, ingekomen 15 juni 2011, datum poststempel 14 juni 2011, niet ontvankelijk.

In de niet-ontvankelijke zienswijzen zijn voornamelijk punten opgenomen welke ook door andere (ontvankelijke) bezwaarmakers zijn ingebracht. In zoverre worden deze zienswijzen wel inhoudelijk behandeld.

Behandeling zienswijzen

De verschillende zienswijzen zijn te rubriceren in een aantal punten, welke door verschillende bezwaarmakers worden aangedragen. In de behandeling van de zienswijzen wordt ingegaan op deze punten, waarbij wordt aangegeven welke bezwaarmakers het onderhavige punt wordt aangedragen.

1. Parkeren en verkeer

Zienswijze nr. 1

Bezwaarmaker is van mening dat het parkeren in het groen voor het bestaande seniorencomplex op een andere manier moet worden vormgegeven. Met een tekening geeft de bezwaarmaker aan dat 10 schuinparkeerplaatsen het parkeren voor de bewoners van het seniorencomplex zou verbeteren. Het bestaande groen voor het appartementencomplex zou hiervoor mogen wijken. Bezwaarmaker geeft aan dat haaksparkeren in de Dross, Bernagiestraat en omliggende straten een oplossing zou zijn. Bezwaarmaker geeft aan dat de parkeerdruk in de straat nu al enorm hoog is, met name in de avonden.

Zienswijze nr. 2

Er is nu al onvoldoende parkeerruimte in de wijk. De bestaande parkeerbehoefte van 23

parkeerplaatsen voor het voormalige verzorgingstehuis, wordt in mindering gebracht op de toekomstige parkeerbehoefte. Dit is niet terecht. Aan de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning wordt niet voldaan. Er wordt in dit geval afgeweken van deze norm. De motivering dat het om seniorenappartementen zou gaan is niet acceptabel, aangezien welgestelde senioren doorgaans over meerdere auto's beschikken. Daarbij zijn de appartementen niet alleen voor senioren bedoeld, maar kunnen belangstellenden van alle leeftijdsgroepen een appartement kopen. Aan het belang voor een goede parkeersituatie in de wijk wordt voorbijgegaan.

Zienswijze 3, 12, 14

In de Burg. Damsstraat, Burg. Raupstraat en Drossaard van Wesepstraat is ruimte genoeg om te parkeren. Volgens het parkeeronderzoek zijn in de Burg. Damsstraat na opheffen van het parkeerverbod 45 plaatsen aanwezig en in de Burg. Raupstraat 15 plaatsen. Dit is ruim voldoende, zeker als er geen nieuwbouw komt. De argumentatie van de bewoners en initiatiefnemer dat het erg druk is vanwege de parkeerdruk van de GGD is niet terecht, GGD geeft zelf aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te hebben.

De notitie verkeer- en parkeer is naar de mening van bezwaarmaker niet juist opgesteld. Er zijn twijfels of de gebruikte normen wel theoretisch correct zijn. De Dross. Van Wesepstraat, het verlengde van de Burg. Raupstraat en de voorste parkeerplaats van de GGD zijn niet meegenomen. De metingen zijn op verschillende dagen uitgevoerd, waarbij op 1 dag de wijk niet bereikbaar was door de grote sneeuwval. Er wordt gesuggereerd dat in de Dross. Bernagiestraat en een groot deel van de Burg. Van Meursstraat aan de overkant van de weg kan worden geparkeerd, terwijl dit niet het geval is. De 4 parkeerplaatsen op de hoek van de Burg. van Meursstraat en de Dross. Bernagiestraat zijn niet bruikbaar. In het rapport wordt de indruk gewekt dat de Burg. Damsstraat een grote parkeerdruk heeft.

Zienswijze nr. 3, 7, 8, 11, 12, 14, 16, 27, 28, 29

Er wordt in de berekening van de parkeerbehoefte geen rekening gehouden met de veranderde functie van het bestaande seniorencomplex, waarbij de woningen niet meer alleen aan senioren worden verhuurd.

Door het situeren van parkeerhavens in het groen voor het bestaande seniorencomplex, verdwijnt gedeeltelijk het kunstwerk dat bestaat uit Taxus hagen. Dit staat haaks op het groenbeleid van de gemeente Tilburg. De groenstrook is met de aanleg van het bestaande seniorencomplex in de jaren '80 van de vorige eeuw aangelegd als compensatie voor het verdwijnen van de toenmalige groene boomstrook van de tuin van Mariëngaarde. Hierbij is toegezegd dat deze strook niet zal verdwijnen. Deze afspraak wordt nu genegeerd.

Zienswijze nr. 16, 28

Aanvullend op bovenstaande zienswijze geeft bezwaarmaker aan dat aangezien het complex nu ontwikkeld wordt en het bestaande seniorencomplex hiervan onderdeel uitmaakt, de parkeernorm ook voor dit complex inzichtelijk gemaakt moet worden en opgenomen moet worden in het bestemmingsplan.

De overlast die GGD geeft tijdens kantooruren in de Burg. Damsstraat zou moeten worden aangepakt. Het parkeerverbod aan 1 zijde van de straat zou moeten worden opgeheven.

De parkeervoorzieningen in de Burg. van Meursstraat zijn onvoldoende, waardoor wordt uitgeweken naar de Dross. Bernagiestraat en fout wordt geparkeerd. De uitbreiding van Mariëngaarde en de veranderde bestemming van het seniorencomplex zorgen voor een nog grotere parkeerdruk.

Zienswijze nr. 16, 28, 29

Het verkeersrapport is onjuist. Er wordt gebruik gemaakt van foute aannames, de conclusies sluiten niet aan op de werkelijkheid. Er zijn tellingen verricht in de weken waarin werd aangeraden de auto niet te gebruiken vanwege de weersomstandigheden. Niet alle parkeerplaatsen die worden gerekend zijn ook daadwerkelijk bruikbaar. De invalideparkeerplaatsen zijn meegeteld. De te verwachten toename van verkeersbewegingen is ten onrechte gecorrigeerd.

Zienswijze nr. 19

Het verkeersonderzoek belicht alleen de risico's op het gebied van verkeersveiligheid in het geval van een inrit aan de Burg. Damsstraat t.b.v. de parkeergarage. Er wordt volledig voorbijgegaan aan de verkeersveiligheid in de Burg. van Meursstraat en de Dross. Bernagiestraat.

Er zijn voldoende alternatieven om het parkeren op eigen terrein te laten plaatsvinden, waardoor het niet nodig is de parkeernorm te verlagen. Er lijkt hier alleen een financiële reden aan ten grondslag te liggen.

Zienswijze nr. 5, 6, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 21

Het plan heeft voor de Burg. van Meursstraat, Dross. Bernagiestraat, Burg. Damsstraat en andere omringende straten enorme gevolgen voor de verkeers- en parkeerduk. De buurt kan deze gevolgen niet aan.

Zienswijze nr. 8, 16, 28

De parkeervoorzieningen in de Burg. van Meursstraat zijn nu al onvoldoende. De ontwikkeling van Mariëngaarde zal tot gevolg hebben dat de verkeersdrukke en parkeeroverlast zal worden vergroot. De parkeergarage is zodanig gesitueerd (te ver van de woning) dat deze waarschijnlijk niet zal worden gebruikt door de bewoners van het nieuwe complex.

De ontwikkeling heeft gevolgen voor de speelmogelijkheden van de kinderen uit de buurt, welke nu vaak op de hoek van de Dross. Bernagiestraat, Burg. van Meursstraat en de Burg. Rauppstraat spelen. Door de toename van het autoverkeer en het situeren van de in- en uitrit van de parkeergarage aldaar, ontstaat hier een gevaarlijke situatie, te meer daar er 2 parkeerplaatsen verdwijnen en diensgevolg meer foutparkeerders in de Dross. Bernagiestraat zullen komen.

Zienswijze nr. 12

Voor de 6 parkeerplaatsen voor het huidige seniorencomplex wordt de inrit verbreed ter plaatse van de nu aanwezige invalide parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden niet gecompenseerd. De nieuwe parkeerplaatsen zijn te klein.

Zienswijze nr. 14, 16

De ontwikkeling levert een onacceptabele onevenredige verdeling van parkeerlast op, die voornamelijk de bewoners aan de Dross. Bernagiestraat treft. In de Dross. Bernagiestraat worden 11 parkeerplaatsen en in de Burg. Damsstraat worden 2 parkeerplaatsen aangelegd. Dit betekent een forse toename van auto's in de straat, terwijl het gaat om bewoning van Burg. Damsstraat en Burg. Rauppstraat.

De 6 parkeerplaatsen welke worden gesitueerd voor de ingang van het bestaande seniorencomplex, leveren een gevaarlijke situatie op. Op deze locatie lopen veel ouderen die slecht ter been zijn, tevens is dit een druk punt met thuiszorgmedewerkers, taxichauffeurs, postbodes, maaltijdbezorgers etc.

Zienswijze nr. 20

De parkeergelegenheid in de Dross. Bernagiestraat is nu al onvoldoende. Een dergelijke ontwikkeling kan er niet meer bij. Bij de belangenafweging is wel gekeken naar de nieuwe bewoners van het appartementencomplex (geen uitzicht op parkeerterrein) maar niet naar de bewoners van de Dross. Bernagiestraat die deze auto's voor de deur krijgen.

Zienswijze nr. 27, 29, 30

Er worden 32 woningen met een oppervlakte tussen 90 en 120 m² en daarmee een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning en 8 woningen met een oppervlakte groter dan 120 m² en daarmee een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd. Dit betekent dat 81 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Er zijn geen bijzondere omstandigheden om af te wijken van deze parkeernorm. Er is voldoende ruimte op, onder of in het nieuw te realiseren gebouw om de norm te realiseren zonder inbreuk te maken op de bestaande woonkwaliteit van de omwonenden.

Zienswijze nr. 29

Door de aanleg van 2 langsparkeerplaatsen aan de Dross. Bernagiestraat wordt het uitzicht uit de woning van bezwaarmaker aangetast. Bovendien wordt door deze twee parkeerplaatsen het zicht

verminderd naar de Burg. Rauppstraat en de Dross. Van Wezepstraat. Dit levert een verslechtering van de verkeerssituatie en woonbeeld op. De nu aanwezige glasbak verhindert de situering van deze parkeerplaatsen. Deze twee parkeerplaatsen dienen op eigen terrein van Mariëngaarde te worden gesitueerd.

In het parkeeronderzoek wordt uitgegaan van 33 parkeerplaatsen in de Dross. Bernagiestraat. Dit voldoet nu al niet aan de parkeernormen ($32 \times 0,5 = 18$ parkeerplaatsen voor de appartementen en $10 \times 2 = 20$ parkeerplaatsen voor de woningen, totaal 38 parkeerplaatsen. Er is nu al een parkeerterkort van 5 plaatsen. Er is geen capaciteit voor bezoekers van de nieuwe appartementen.

Reactie gemeente

De regels in het bestemmingsplan t.a.v. het parkeren (artikel 6.1) zijn gebaseerd op het Tilburgs Verkeer en Vervoerplan (TVVP). Deze normen zijn vastgesteld door het college. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn. Dit is afhankelijk van het aantal en oppervlakte van de te realiseren woningen. De benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Voor gestapelde woningen met een oppervlakte tussen 90 m² en 120 m² bedraagt deze parkeernorm in de stad (met uitzondering van het 'centrum' en de 'oude stad') 2,0 parkeerplaatsen per woning. Op deze parkeernorm moet de bestaande parkeerbehoefte in mindering worden gebracht. In de huidige situatie zou men 23 parkeerplaatsen nodig hebben. Dit aantal is gebaseerd op de parkeernorm voor zorgwoningen (in een verzorgingstehuis), welke 0,5 parkeerplaats per kamer bedraagt. Voor 46 kamers (wooneenheden) komt dit neer op 23 parkeerplaatsen. Op dit moment zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Deze 23 parkeerplaatsen zijn aanwezig in de straten rondom het gebouw (Burg. Rauppstraat en de Burg. Damsstraat).

Ten behoeve van de nieuwe appartementen dienen (uitgaande van 40 appartementen) 80 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd ($40 \text{ appartementen} \times 2 \text{ parkeerplaatsen per appartement}$). De 23 bestaande parkeerplaatsen worden hierop in mindering gebracht. Dit betekent dat nog 57 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Onder het nieuwe gebouw (aan de noordvleugel) wordt een parkeergarage gerealiseerd met een capaciteit van 40 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden bij de kapel 2 parkeerplaatsen en voor het complex aan de Drossaard Bernagiestraat worden 9 parkeerplaatsen gerealiseerd. Om zoveel mogelijk het bestaande groen te behouden is een haakse parkeeroplossing gezocht op de kopse kanten van de bestaande voortuin. Ten behoeve van de inrit naar de parkeergarage vervallen 2 plaatsen in de Drossaard Bernagiestraat. De twee plaatsen worden aan de andere zijde van de straat met 2 langspaarkeervakken gecompenseerd. Dit betekent dat totaal 51 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Van de parkeernorm kan in specifieke situaties worden afgeweken. In het onderhavige geval is het niet mogelijk alle parkeerplaatsen op eigen terrein te situeren, tenzij de gehele voortuin van het complex aan de Drossaard Bernagiestraat wordt opgeofferd aan parkeerruimte. Dit zou een zodanige vermindering van woonkwaliteit voor de buurt betekenen dat hiervan wordt afgezien. In het huidige voorstel worden 9 parkeerplaatsen in deze voortuin gerealiseerd, waarbij zoveel mogelijk van het bestaande groen wordt behouden. De parkeernorm komt hiermee op 1,85 parkeerplaatsen per woning. Deze norm wordt acceptabel geacht, gezien de doelgroep van de woningen (senioren) en de aanwezige parkeerruimte in de openbare ruimte (zie verder in deze tekst). Het college heeft op 12 april 2011 samen met het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan besloten om, indien nodig, in dit geval af te wijken van de parkeernorm en akkoord te gaan met een parkeernorm van 1,85 parkeerplaatsen per woning.

Het parkeeronderzoek is onder andere uitgevoerd om te bepalen of het acceptabel is de parkeernorm te verlagen. De conclusie uit het parkeeronderzoek is dat er in de omliggende straten voldoende ruimte is om een eventuele hogere parkeerdruk op te vangen. De stelling van diverse bezwaarmakers dat het onderzoek niet juist is uitgevoerd wordt niet gedeeld. Er zijn geen redenen te twifelen aan de juistheid van het verkeer- en parkeeronderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd door een ter zake kundig adviesbureau. De gebruikte normen zijn conform de normen uit de literatuur. Daar waar afgeweken is van deze normen, is dit inhoudelijk beargumenteerd. De invloed van de weersomstandigheden op de parkeertellingen en de verkeersintensiteiten zijn beschreven in de rapportage. De gemeente heeft in

februari 2011 ook parkeertellingen uit laten voeren. De resultaten van dat onderzoek komen in grote lijnen overeen met de parkeertellingen van december 2010. Ook de ochtendsituatie tijdens een weekdag is in februari 2011 maatgevend voor de maximale parkeerdruk.

Het onderzoeksgebied betreft de directe omgeving van het plangebied. Aan de Burg. van Meursstraat wordt aan 1 zijde parkeerplaatsen geteld, de blauwe lijn betreft foutparkeerders. De 9 plaatsen aan de Dross. Bernagiestraat worden aan het begin en het eind van de straat gevonden, zoals vermeld in het onderzoek. Ter plaatse van de hoek met de Burg. van Meursstraat is voldoende ruimte om aan 2 zijden langs de straat te parkeren. Invalide parkeerplaatsen mogen in de parkeerbalans mee worden geteld, dit zijn parkeerplaatsen die zijn toegewezen aan bewoners uit de directe omgeving van de parkeerplaats.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de bestaande parkeerbehoefte in mindering te worden gebracht. Hiertoe is vaste jurisprudentie. De bestaande parkeerbehoefte van het voormalige verzorgingstehuis wordt dan ook terecht in mindering gebracht op de parkeerbehoefte van de appartementen.

Net zoals bezwaarmaker (zienswijze 3, 12, 14) aangeeft zijn wij van mening dat er voldoende ruimte is om een eventuele hogere parkeerdruk op te vangen in de Burg. Damsstraat, Burg. Rauppstraat en Dross. Van Wesepstraat. Het parkeerverbod aan de Burg. Damsstraat (zoals in het parkeeronderzoek is aangegeven) zal worden opgeheven, waardoor hier 10 extra parkeerplaatsen ontstaan. De parkeerplaatsen in de Dross. Bernagiestraat worden op eigen terrein aangelegd. De parkeerdruk in deze straat wordt hierdoor niet verhoogd. Bij te weinig parkeerruimte kan uit worden geweken naar 1 van hiervoor genoemde straten.

Het bestaande seniorencomplex aan de Dross. Bernagiestraat heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'wonen gestapeld'. Ten tijde van de bouw van dit complex is rekening gehouden met de toen geldende parkeernorm. De bewoning van het complex kan wellicht anders zijn geworden, het gebruik voldoet nog steeds aan de vigerende bestemming. Er is dan ook geen reden de parkeernorm voor dit complex te herzien. Het complex maakt weliswaar onderdeel uit van het totale complex 'Mariëngaarde', maar ter plaatse van het seniorencomplex is geen nieuwe ontwikkeling.

De door de bewoners aangehaalde toezegging door de eigenaar van het seniorencomplex van ca. 30 jaar geleden, dat het groen in de voortuin van het seniorencomplex niet zal verdwijnen, is niet vertaald in het bestemmingsplan, noch in een privaatrechtelijke overeenkomst. De initiatiefnemer wil de omwonenden zoveel mogelijk tegemoet komen door niet alle benodigde parkeerplaatsen in deze voortuin te situeren. Het is echter onontkoombaar een aantal parkeerplaatsen in de tuin aan te leggen, hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het aanwezige groen. Het groenbeleid van de gemeente Tilburg is alleen van toepassing op de openbare ruimte. De gemeente stelt geen regels aan de inrichting van particuliere tuinen.

De aanname dat de parkeergarage niet door de bewoners zal worden gebruikt is niet onderbouwd. Vanuit de parkeergarage is rechtstreeks toegang tot het seniorencomplex. De angst dat de bewoners de parkeergarage niet zullen gebruiken wordt derhalve niet gedeeld. De toename van het aantal verkeersbewegingen is dermate laag dat dit slechts geringe invloed heeft op de veiligheid in de straat. De in- en uitrit van de parkeergarage wordt op acceptabele afstand van de hoek gesitueerd en ter plaatse van twee nu aanwezige haakspaarkeerplaatsen. Deze twee parkeerplaatsen worden verderop in de straat gecompenseerd. De glasbak zal hiervoor worden verplaatst.

De opmerking van bezwaarmaker (zienswijze 12) dat voor de 6 parkeerplaatsen in de tuin van het seniorencomplex aan de Dross. Bernagiestraat de huidige inrit wordt verbreed, wordt niet gevolgd. Zoals op de situatietekening (bijlage 7 bij toelichting bestemmingplan) is te zien, wordt voor deze parkeerplaatsen gebruik gemaakt van de bestaande inrit, hieraan zijn geen wijzigingen voorgesteld. De situering van de 6 parkeerplaatsen is naar onze mening veilig te noemen. De veranderde situatie zal wel oplettendheid van bewoners en bezoekers vragen. In het bestemmingsplan zijn regels gesteld ten aanzien van de maatvoering van de aan te leggen parkeerplaatsen. Deze maatvoering is gebaseerd op de algemeen hiervoor geldende normen.

Ten onrechte merkt bezwaarmaker (zienswijze 14, 16) op dat in de Dross. Bernagiestraat 11 parkeerplaatsen worden aangelegd. In de straat worden alleen twee parkeerplaatsen ter compensatie

van de vervallen parkeerplaatsen aangelegd. De overige parkeerplaatsen zijn gesitueerd in de voortuin van het seniorencomplex (op eigen terrein). De parkeerdruk verandert hierdoor niet. De verkeersintensiteit van de straat zal wel veranderen. Voor de doelgroep van deze appartementen is een factor van 4,0 autobewegingen per dag gehanteerd. Dit betekent dat voor 40 appartementen dit resulteert in een toename van 160 motorvoertuigenbewegingen extra t.o.v. de huidige intensiteiten. In de Dross. Bernagiestraat is in de huidige situatie, blijkens het verkeersonderzoek, een intensiteit van maximaal 200 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze intensiteit kan theoretisch stijgen tot max. 360 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In verblijfsgebieden met erftoegangswegen zijn geen harde normen aanwezig waaraan intensiteiten op wegen getoetst kunnen worden. Wel is bekend (bron ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, CROW, oktober 2004) dat in erftoegangswegen een intensiteit tot ca. 4000 motorvoertuigen per etmaal acceptabel is. In typische woonerven is een intensiteit tot 1000 motorvoertuigen per etmaal acceptabel. Een intensiteit van 360 motorvoertuigbewegingen per etmaal blijft hier ruim onder. Wij zijn dan ook van mening dat het hier geen hoge intensiteit betreft en dat problemen in termen van verkeersafwikkeling niet te verwachten zijn.

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn alle belangen afgewogen. Dat de nieuwe bewoners van de appartementen geen uitzicht hebben op het parkeerterrein is een gevolg van de binnentuin, waarin door de aanwezigheid van monumentale bomen geen parkeerplaatsen mogen worden aangelegd.

Er zijn inderdaad verschillende mogelijkheden alle parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Naar verwachting zal echter, indien niet wordt afgeweken van de norm, door de initiatiefnemer de gemakkelijkste en goedkoopste manier worden aangewend, dit wil zeggen alle parkeerplaatsen in de voortuin van het bestaande seniorencomplex aan de Dross. Bernagiestraat. Gezien de aantasting van de woonkwaliteit van de buurt wordt deze optie niet wenselijk geacht.

De twee langspaarkeerplaatsen welke voor de woning van bezwaarmaker zijn gesitueerd (zienswijze 29) kunnen niet op eigen terrein worden gesitueerd, aangezien deze dienen als compensatie van twee haakspaarkeerplaatsen in dezelfde straat welke vervallen door de aanleg van de in-uitrit van de parkeergarage. Deze openbare parkeerplaatsen moeten worden gecompenseerd met opnieuw openbare parkeerplaatsen.

De parkeernormen zoals genoemd in het TVVP zijn bedoeld voor nieuwe ontwikkelingen. De benodigde parkeerplaatsen voor de bestaande appartementen (het bestaande seniorencomplex) en woningen zijn ten tijde van de bouw bepaald. Het aantal parkeerplaatsen waarvan in het parkeeronderzoek is uitgegaan, is gebaseerd op het daadwerkelijk aantal parkeerplaatsen in de straat.

2. Financiële haalbaarheid

Zinswijze nr. 2

De gemeente heeft onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Het is niet duidelijk of er in de gemeente voldoende belangstelling is voor appartementen in deze hogere prijscategorie. Er dient alsnog een onderzoek te worden gedaan naar de financiële haalbaarheid.

Zienswijze nr. 29, 30

De financiële paragraaf in het bestemmingsplan gaat niet in op de exploitatie van de initiatiefnemer, dat wel van belang is gezien de stelling op pag. 15 dat de sloop van de nieuwbouw nodig is om het monument in stand te houden. De relevantie van de nieuwbouw van 12 appartementen wordt niet inzichtelijk gemaakt.

Het bouwen van een extra laag bij de parkeerkelder, waarmee alle parkeerplaatsen op eigen terrein zouden kunnen worden gerealiseerd, wordt financieel niet haalbaar geacht. Deze bewering wordt echter op geen enkele wijze onderbouwd.

Reactie gemeente

Bij particuliere projecten waarbij geen grondexploitatie is betrokken, heeft de gemeente alleen de taak te beoordelen of de kosten die de gemeente moet maken om het project uit te kunnen voeren, kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer, waarmee de kosten voor het project voor de gemeente neutraal

zijn en derhalve economisch uitvoerbaar. In dit geval betreft dit de plan- en apparaatskosten ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan, de kosten voor het aanpassen van het openbaar gebied en eventuele kosten voor tegemoetkoming in schade. Op welke wijze deze kosten zijn gedekt is beschreven in paragraaf 8.1 van de toelichting op het bestemmingsplan. Voor het overige betreft dit een particulier project waarbij het risico van de markt voor rekening van de initiatiefnemer is. Daarbij is er van uit de gemeente geen reden om aan te nemen dat er geen markt zou zijn voor deze appartementen. Uit het kwalitatief woningonderzoek is gebleken dat binnen de wijk Zorgvlied een tekort is aan levensloopbestendige woningen, bedoeld voor senioren uit de wijk. Het onderhavige plan levert hier een goede bijdrage aan.

Zoals ook in de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven is hergebruik van de noordvleugel door zijn indeling met niveauverschillen, moeilijk voor bewoning (voor ouderen) geschikt te maken. De sloop en nieuwbouw van de vleugel is noodzakelijk om het rijksmonument in stand te houden. De renovatie van de oudbouw wordt mede gefinancierd uit de opbrengst van de nieuwbouw. Met deze motivering is de monumentencommissie akkoord gegaan met de sloop en nieuwbouw van onderhavige vleugel. Wij zien geen reden de onderliggende financiële motivering hiervoor in het bestemmingsplan verder uit te werken. Nu de monumentenvergunning is verleend is er voldoende motivering tot het opnemen van een nieuw bouwvlak ten behoeve van de nieuwbouw in het bestemmingsplan.

3. Aantasting woongenot

Zienschijne nr. 2, 5, 6, 8, 9, 10, 13, 21, 28

Door de bouw van het appartementencomplex ontstaat zicht op het perceel van bezwaarmakers, zowel in de tuin als de woning. De bouw heeft een groot effect op inkijk, belichting en bezonning. Dit vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en ernstige aantasting van de privacy en woongenot.

Zienschijne nr. 11

De bouw van het appartementencomplex heeft gevolgen voor het woongenot, aangezien de bestaande tuin in de huidige situatie wordt vervangen door een in- en uitrit. Dit gaat ten koste van de privacy en veiligheid.

Zienschijne nr. 17

De nieuwbouw heeft verstrekken gevolgen voor het woongenot en inbreuk op privacy.

Reactie gemeente

Het nieuwe appartementencomplex telt 3 bouwlagen en heeft een totale hoogte van maximaal 10 meter. Deze hoogte is gebaseerd op de standaard plansystematiek van de gemeente Tilburg, waarbij binnen woongebieden maximaal 10 meter mag worden gebouwd. De afstand van het gebouw tot de achterliggende percelen bedraagt minimaal 15,50 meter. Naar onze mening is deze afstand in een stedelijke omgeving ruim voldoende. Daar komt nog bij dat de nieuwbouw verder naar achter is gesitueerd dan het bestaande gebouw, dat in het vigerende bestemmingsplan eveneens een woonbestemming heeft.

Om te kunnen bepalen of de nieuwbouw grote invloed heeft op de bezonning van de achterliggende percelen is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is op 2 data (in de zomer en in de winter) de bezonning op 3 verschillende tijdstippen uitgezet. Uit dit onderzoek blijkt dat op de achterliggende percelen nauwelijks verschil in zontoetreding en schaduwwerking door de nieuwbouw zal ontstaan.

Ten behoeve van de waarborging van de privacy van de achterliggende percelen is in het ontwerp voorgesteld een matte strook op ooghoogte in de beglazing in de galerij op de 1^e en 2^e verdieping op te nemen. Een ander voorstel is om achter de nieuwe bergingen leilindes te plaatsen om het uitzicht naar de achterliggende percelen te beperken. De initiatiefnemer heeft toegezegd alvorens te starten met de bouw de mogelijkheden met de bewoners van de achterliggende percelen te bespreken.

De ontsluiting van de parkeergarage zal enige overlast en verandering van woonomgeving hebben voor de achterliggende percelen. In de gekozen variant (ontsluiting via de Dross. Bernagiestraat) is het gevolg het minst aanwezig. Bij de keuze is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Wij zijn echter van mening dat, gezien de lage intensiteit van de parkeergarage en de daarmee gepaard

gaande overlast, het belang voor de bouw van het appartementencomplex en daarmee het behoud van het monumentale complex, groter is dan het belang van de bewoners van de achterliggende percelen.

4. Toegang parkeergarage

Zienswijze nr. 2, 4, 5, 6, 9, 10, 11

De toegang van de parkeergarage is pal achter de tuin van bezwaarmaker gesitueerd. Hierdoor vreest bezwaarmaker voor onaanvaardbare geluid- en stankoverlast door in- en uitrijdende auto's, openen en sluiten van toegangshek/poort en stemgeluid. Door de aanleg zal beplanting verdwijnen. Bezwaarmaker wenst overleg over de perceelsafschieding en resterende beplanting om schade en/of overlast te voorkomen.

Zienswijze nr. 3, 8, 12

Door de in- en uitrit aan de Dross. Bernagiestraat te situeren wordt deze straat en de burg. Van Meursstraat extra belast met verkeer, terwijl dit smalle straten betreft met de nodige parkeeroverlast. Daarbij schijnen de lampen van de auto's rechtstreeks in 2 woningen aan de Dross. Bernagiestraat en een aantal woningen van het bestaande seniorencomplex.

Door de situering van de in-uitrit gaan twee openbare parkeerplaatsen verloren, deze zouden worden gecompenseerd door twee nieuwe parkeerplaatsen (op de stoep), maar deze plaatsen zijn geteld als parkeerplaatsen voor het project en zijn niet op eigen terrein gesitueerd.

Reactie gemeente

De ontsluiting van de parkeergarage zal enige overlast en verandering van woonomgeving hebben voor de achterliggende percelen. In de gekozen variant (ontsluiting via de Dross. Bernagiestraat) is het gevolg het minst aanwezig. Bij de keuze is zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Bij een parkeerkelder van 40 parkeerplaatsen worden ca. 40 inrijdende en 40 uitrijdende bewegingen per dag verwacht. Wij zijn van mening dat, gezien de lage intensiteit van de parkeergarage en de daarmee gepaard gaande overlast, het belang voor de bouw van het appartementencomplex en daarmee het behoud van het monumentale complex, groter is dan het belang van de bewoners van de achterliggende percelen.

Door de initiatiefnemer is toegezegd alvorens te starten met de bouw de perceelsafschieding in overleg met de bewoners te bepalen, teneinde de overlast zoveel mogelijk te beperken.

De nadelen die zijn gepaard met de situering van de ontsluiting van de parkeergarage aan de Dross. Bernagiestraat worden door de bezwaarmaker terecht genoemd. Toch zijn wij van mening dat deze ontsluiting de voorkeur heeft boven het alternatief, ontsluiten via de Burg. Damsstraat, aangezien ter plaatse een minder overzichtelijke situatie is door het parkeerterrein van de GGD en de verkeersintensiteit van deze straat hoger ligt, beide aspecten zijn van invloed op de verkeersveiligheid. Overigens zijn de verkeersbewegingen ten gevolge van de parkeergarage dermate laag dat naar onze mening de genoemde overlast maar beperkt aanwezig is.

5. Waardevermindering woning

Zienswijze nr. 2, 3, 8, 11, 12, 20, 28

Door de uitvoering van het bouwplan zal de woning van bezwaarmaker in waarde verminderen. Bezwaarmaker stelt dat de bouw voor een zodanig waardeverminderend effect op de omliggende onroerende zaken zal hebben dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden.

Reactie gemeente

Volgens het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om op het perceel een woonbestemming en/of een maatschappelijke bestemming op te richten. Ter plaatse van de nieuwbouw van het appartementencomplex ligt nu een bouwvlak dicht naar de achterliggende woningen met eenzelfde maximaal toegelaten hoogte. Gelet op de mogelijkheden die op dit moment al op het perceel mogelijk zijn in relatie tot de mogelijkheden welke in deze bestemmingsplanprocedure op het perceel worden gelegd, zijn wij van mening dat de belangen van omwonenden niet op onaanvaardbare wijze worden aangetast en dat sprake is van een zorgvuldige belangenafweging. Dit neemt niet weg dat de bezwaarmakers, indien en voor zover zij van mening zouden zijn dat er sprake is van planologisch nadeel door de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan, vrij zijn om een verzoek om tegemoetkoming in (plan)schade in te dienen bij de gemeente. Een eventuele toekomstige (ontvankelijke) claim inzake tegemoetkoming in (plan)schade zal worden beoordeeld in de daartoe bedoelde procedure

ex artikel 6.1 Wro. Het financiële risico hiervoor ligt geheel bij de initiatiefnemer.

6. Burgerparticipatie

Zienswijze nr. 3, 8, 12, 13, 14, 16, 19, 20, 21, 28, 29

In het kader van de burgerparticipatie is door de initiatiefnemer alleen geïnformeerd en niet overlegd met omwonenden over de plannen. Ondanks dat door omwonenden de bouw van het nieuwe appartementencomplex vrijwel unaniem afgewezen, heeft de initiatiefnemer er voor gekozen de plannen onveranderd in te dienen. De bewoners van het bestaande seniorencomplex zijn niet betrokken bij de burgerparticipatie. Door verkeerde bezorging zijn niet altijd alle bewoners uitgenodigd voor de informatieavonden. Aan de voorwaarde die door de gemeente wordt gesteld, een goede burgerparticipatie alvorens een procedure op te starten, is in dit geval dan ook niet voldaan.

Reactie gemeente

Het uitvoeren van burgerparticipatie ten behoeve van een procedure tot herziening van het bestemmingsplan is de verantwoording van de initiatiefnemer, waarbij de gemeente toetst of deze zorgvuldig is uitgevoerd en rekening is gehouden met de handreiking burgerparticipatie.

De initiatiefnemer heeft begin 2010 een 1^e informatieavond gehouden in de buurt. Nadat meer bekend was over het uiteindelijke bestemmingsplan is in november 2010 opnieuw een informatieavond gehouden. In 2 afzonderlijke bijeenkomsten d.d. 24 februari 2010 en 19 oktober 2010 zijn de bewoners van het seniorencomplex van de Dross, Bernagiestraat geïnformeerd.

Vanwege de vele reacties is door de initiatiefnemer besloten 3 avonden in een kleinere setting (per straat) te organiseren. Daarna is nog een afsluitende informatieve bijeenkomst georganiseerd waarbij het definitieve bouwplan is getoond. Bij alle avonden zijn medewerkers van de gemeente aanwezig geweest. Naar aanleiding van de vele negatieve reacties op het parkeren in de voortuin van het seniorencomplex aan de Dross, Bernagiestraat is een voorstel gedaan tot afwijking van de parkeernorm, waardoor minder parkeerplaatsen in deze tuin hoeven te worden gerealiseerd. Het college heeft bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan hiertoe besloten.

Door de initiatiefnemer is aangegeven dat in eerste instantie een aantal omwonenden per abuis niet zijn uitgenodigd. Gezien de opkomst bij de bijeenkomsten en de hoeveelheid van bijeenkomsten die zijn geweest, zijn wij echter van mening dat deze groep bewoners hierdoor niet in haar belangen is geschaad. Wij zijn van mening dat de initiatiefnemer zoveel mogelijk heeft geprobeerd de belangen van de omwonenden mee te wegen in het bouwplan. Hiertoe is het parkeren aangepast en wordt in overleg met de bewoners van de Burg. van Meursstraat bekeken op welke wijze de privacy kan worden gewaarborgd en geluid- en stankoverlast door auto's kan worden voorkomen.

Wij realiseren ons dat de meeste omwonenden van het complex bij voorkeur een ander plan op het perceel hadden gezien. Zij hebben dit in een kleinere bijeenkomst aan de verantwoordelijke wethouders laten weten. De initiatiefnemer heeft aangegeven deze optie wel als alternatief te zien, echter vanwege het behoud van het monument wordt hieraan vanuit de gemeente geen medewerking verleend (Zie ook reactie gemeente bij onderdeel 10).

Resumerend zijn wij van mening dat de burgerparticipatie naar behoren is verlopen en zorgvuldig is uitgevoerd.

7. Schaalgrootte bouwplan

Zienswijze nr. 3, 12

De voorgestelde nieuwbouw staat op een klein stuk grond midden in een woonwijk. De nieuwbouw is gesitueerd in de achtertuin van het bestaande complex, waardoor de woningen alleen via brandgangen bereikbaar zijn. Daarbij is de voorkant zodanig gesitueerd dat deze in de achtertuin van de bestaande woningen kijkt, waardoor de privacy ernstig wordt aangetast. Het argument dat het complex nu óók in carrévorm zou zijn gebouwd is niet terecht. De carrévorm wordt gevormd door het seniorencomplex uit 1980 en de gebouwen welke haaks op de oorspronkelijke bouw staan, die in een later stadium zijn aangebouwd.

Zienswijze nr. 28

De omliggende straten van het complex Mariëngaarde hebben een onevenredig hoge bewoningsgraad door het reeds aanwezige seniorencomplex. Dit levert veel verkeersoverlast en parkeerdruk op.

Reactie gemeente

Het complex is gebouwd in een carrévorm. Deze carré wordt gevormd door de oorspronkelijke bouw uit 1935 en de aangebouwde noordvleugel van vlak na de oorlog. In tegenstelling tot de bewering van bezwaarmaker, zijn wij niet van mening dat het huidige seniorencomplex onderdeel uitmaakt van deze carré.

Op de plaats van de huidige noordvleugel wordt de nieuwbouw gerealiseerd. De woningen zijn op verschillende manieren, via het hoofdgebouw en via de ingang bij de kapel, bereikbaar. In die zin zijn wij het niet eens met bezwaarmaker dat de nieuwbouw in de achtertuin wordt gerealiseerd en alleen via brandgangen bereikbaar is. Voor wat betreft het zicht op de bestaande woningen verwijzen wij naar de reactie bij onderdeel 3.

Het complex "Mariëngaarde" is al sinds 1935 aanwezig in deze woonwijk. De hierdoor ontstane hoge bewoningsgraad en schaalgrootte in dit deel van de wijk is al sinds jaar en dag onderdeel van deze wijk. Het vervangen van de bestaande noordvleugel door het nieuwe appartementencomplex met 12 appartementen, is voor de schaalgrootte nauwelijks van belang.

8. Flora en fauna

Zienswijze nr. 3, 8, 12, 28

In de Dross. Bernagiestraat leeft een rode eekhoorn. Door het verwijderen van de groene hoge struiken voor het bestaande seniorencomplex wordt het leefgebied van dit dier beperkt.

Zienswijze nr. 28

De vrees bestaat dat de waardevolle boom op de hoek Dross. Bernagiestraat / Burg. van Meursstraat zal moeten wijken voor de in-uitrit van de parkeergarage.

In het bestaande pand leven vleermuizen.

Reactie gemeente

Er is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten in het plangebied. In maart 2010 is een quickscan uitgevoerd, waaruit is gebleken dat in het gebouw beschermde soorten kunnen huizen. Het gaat om vleermuizen, gierzwaluw en huismus. Daarom is aanvullend onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen en broedvogels uitgevoerd. Uit het aanvullende rapport van 1 oktober 2010 kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van nesten van beschermde broedvogels valt uit te sluiten en geen vleermuizen zijn waargenomen die binding met het gebouw hebben. De conclusie is dat er geen ontheffing van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd. Er zijn dus geen beperkingen vanwege flora en fauna voor de realisatie van het bestemmingsplan.

Eekhoorns zijn de afgelopen jaren al vaker binnen de bebouwde kom van Tilburg waargenomen. Veelal betreft het waarnemingen in woonwijken nabij vaste verblijfplaatsen in bijvoorbeeld 'Drijflanen' en 'Wandelbos'. Maar ook in woonwijken zoals De Reit en Zorgvlied zijn eekhoornsesignaleerd. In mei 2011 werd een eekhoorn gezien op het Burg. van de Mortelplein, enkele honderden meters ten zuiden van de Dross. Bernagiestraat. Het betreft dan rondtrekkende en mogelijk verdwaalde exemplaren op zoek naar voedsel, die zeer waarschijnlijk oorspronkelijk afkomstig zijn van populaties die hun vaste verblijfplaatsen hebben in de bosgebieden in het westen van Tilburg, zoals het Wandelbos en Drijflanen. De kans dat de eekhoorn een vaste verblijfplaats heeft in het plangebied Mariëngaarde is zo goed als zeker uitgesloten, aangezien geschikte mogelijkheden ontbreken, zoals natuurlijke boomholten of verlaten spechtenhol. Tijdens de door Royal Haskoning uitgevoerde veldonderzoeken in 2010 zijn geen nesten van eekhoorns waargenomen. Voor foeragerende eekhoorns hoeft conform de Flora en Faunawet geen ontheffing te worden aangevraagd.

De vrees dat de waardevolle boom op de hoek van de Dross. Bernagiestraat en de Burg. van Meursstraat zal moeten wijken voor de toegang van de parkeergarage is niet terecht. Met de situering van de toegang van de parkeergarage is rekening gehouden met deze boom. De boom heeft een beschermingszone van 8 meter. Binnen deze zone worden geen werkzaamheden verricht. De toegangsweg is zodanig gesitueerd dat deze buiten genoemde beschermingszone valt.

9. Verbouwing entree bestaande seniorencomplex

Zienswijze nr. 3, 12

In het plan wordt geen rekening gehouden met de verbouwing van de entree van het bestaande seniorencomplex. Zoals nu getekend is de situering van de bergingen precies op de plaats van de geplande parkeerplaatsen.

Reactie gemeente

De verbouwing van de entree van het bestaande seniorencomplex past in het vigerende bestemmingsplan en is daarom door de initiatiefnemer buiten dit plan gehouden en apart in gang gezet. De twee bouwplannen worden wel op elkaar afgestemd. Bij de uitwerking van het parkeren aan de voorzijde van het seniorencomplex zal rekening worden gehouden met de uiteindelijke toestand van de nieuwe entree.

10. Optie tot het renoveren van het voormalige verzorgingstehuis en af te zien van de nieuwbouw van het appartementencomplex

Zienwijze nr. 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 19, 21, 27, 28, 29

De zienswijze richt zich met name tegen de nieuwbouw van het appartementencomplex. Bezwaarmaker stelt voor alleen het bestaande gebouw te renoveren en daarin 28 appartementen te realiseren. De bestaande noordvleugel van het voormalige verzorgingstehuis wel te slopen maar hier geen nieuwbouw met 12 appartementen op te richten. Hiermee vervalt ook de geplande parkeergarage. Op deze locatie zou op maaiveld parkeerruimte van 28 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd (1 parkeerplaats per woning). De ingang van de parkeerplaats via de Burg. Damsstraat en de uitgang via de Dross. Bernagiestraat.

Zienswijze nr. 5, 6, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 21

Door de initiatiefnemer is aan de omwonenden aangegeven om af te willen zien van de bouw van het appartementencomplex in ruil voor het afzien van de bezwaren van omwonenden. Dit betekent dat door de initiatiefnemer een geheel ander bouwplan wordt uitgewerkt dat waar het onderhavige bestemmingsplan op is gebaseerd. Hiermee heeft de Raad onvoldoende basis om dit bestemmingsplan op dit moment vast te stellen, aangezien op dit moment het voorgenomen gebruik van de grond, aanwezige gebouwen en bouw mogelijkheden wordt gewijzigd.

Zienswijze 7, 14

Door bezwaarmaker worden de volgende voordelen voor het afzien van nieuwbouw van het appartementencomplex aangedragen:

Er hoeven 22 parkeerplaatsen minder te worden gerealiseerd. Het aantal verkeersbewegingen wordt verminderd.

Er worden geen extra nieuwbouwappartementen aan de reeds verzadigde markt toegevoegd.

De kans op bezwaarprocedures wordt aanzienlijk verminderd.

Door het niet realiseren van de nieuwbouw en parkeerkelder zijn de investeringskosten en verkooprisico's voor de initiatiefnemer minder.

Geen risico op beschadiging/verstoring van bestaande habitat monumentale bomen op het binnenterrein.

Geen afname van privacy, woongenot voor de bewoners van de Burg. van Meursstraat.

Het open karakter van de buurt blijft behouden.

Minder belasting tijdens bouwactiviteiten.

Zienswijze 8.

Bezwaarmaker geeft aan dat vanwege het monumentale karakter van Mariëngaarde geen nieuwbouw gepleegd mag worden. als optie wordt gesuggereerd alle parkeervoorzieningen in de binnentuin van Mariëngaarde te situeren en de in- en uitrit voor het verkeer voor de binnentuin op huidige plaats te situeren.

Reactie gemeente

Door een groot aantal bewoners wordt aangegeven dat het bouwplan beter zou worden als de bestaande noordvleugel wel zou worden gesloopt maar dat ter plaatse geen nieuwbouw wordt opgericht. Hierdoor wordt het aantal appartementen verminderd en kan het parkeren voor de overige appartementen op maaiveld (ter plaatse van de huidige noordvleugel) plaatsvinden. Een delegatie van omwonenden heeft dezelfde optie reeds in een eerder stadium voorgelegd aan de twee

verantwoordelijke wethouders (ruimtelijke ordening en verkeer) van de gemeente. De initiatiefnemer heeft aangegeven op zich wel bereid te zijn de nieuwbouw niet te realiseren, maar verwacht in dat geval bezwaren van de monumentencommissie.

Wij zijn van mening dat het door de omwonenden aangedragen alternatief geen optie is. Het belang van de monumentenzorg verzet zich hiertegen. In de verleende monumentenvergunning is de sloop van de noordgevel gekoppeld aan de vervangende nieuwbouw. Hierdoor blijft de compositie van de bouwvolumes gehandhaafd, dat er in resulteert dat de waardevolle binnentuin gehandhaafd blijft. Dit is niet het geval wanneer alleen zou worden gesloopt. Daarbij komt nog dat het gebruik van dit gedeelte van het perceel als parkeerterrein het monumentale karakter van het pand en tuin zal aantasten. Wij vinden een dergelijk alternatief stedenbouwkundig en uit oogpunt van het behoud van het rijksmonument onaanvaardbaar. De verwachting van de initiatiefnemer dat het onderhavige alternatief zal stuiten op bezwaren van zowel de gemeentelijke monumentencommissie als de rijksdienst voor monumentenzorg, is naar onze mening, zeker denkbaar.

De optie van bezwaarmaker (zienswijze 8) om niet te slopen en alle parkeerplaatsen in de binnentuin te realiseren is niet mogelijk gezien de aanwezigheid van een aantal waardevolle bomen in deze tuin, welke een beschermingszone van 8 meter hebben. Binnen deze zone mogen geen werkzaamheden plaatsvinden. Hierdoor is er in de binnentuin te weinig ruimte voor het situeren van alle benodigde parkeerplaatsen. Daarbij zou het situeren van parkeerplaatsen in de binnentuin ten koste gaan van het monumentale karakter van deze tuin.

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van een voorlopig ontwerp dat door de initiatiefnemer is aangeleverd. De bewering van bezwaarmaker dat op dit moment een volledig ander ontwerp wordt uitgewerkt door de initiatiefnemer is bij ons niet bekend, maar doet aan dit oorspronkelijke verzoek ook niets af. Het college heeft op dit verzoek besloten en staat achter het vastgestelde ontwerpbestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de belangen van de initiatiefnemer, het gemeentelijk en rijksbelang tot het behouden van het monument en de belangen van omwonenden. Een ander plan zal leiden tot een nieuw verzoek dat opnieuw zal moeten worden beoordeeld.

11. Zorgfunctie Mariëngaarde / Strijd met wijkplan Zorgvlied

Zienswijze nr. 5, 6, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 21

Het ingediende plan voldoet niet aan de zorgfunctie die het complex Mariëngaarde altijd heeft gehad. Aan deze zorgfunctie is nog altijd grote behoefte. Door het ontbreken van de zorgfunctie is het plan in strijd met het Wijkplan Zorgvlied van de gemeente Tilburg. Daarbij voorziet dit wijkplan in een rustige en groene woonwijk, waarin de openbare ruimte wordt geoptimaliseerd voor groen, parkeren en speelruimte voor kinderen. De ontwikkeling is hiermee in strijd.

Zienswijze 28

De zorgvoorziening is uit het bouwplan geschrapt. Het betreft alleen nog koopwoningen, niet de in eerste instantie bedoelde huurwoningen. Er is geen leeftijds criterium.

Zienswijze 30

Uit het kwalitatief woningbehoefteonderzoek is gebleken dat een tekort ontstaat aan (middeldure) flats/appartementen met lift. Het betreft hier 40 duurdere koopappartementen waardoor het plan geen bijdrage hieraan levert. De te realiseren appartementen zijn niet afgestemd op de vraag. Hieruit leidt de bezwaarmaker af dat er geen maatschappelijke behoefte is aan dergelijke appartementen en geen noodzaak tot realisatie van het plan.

Bij de tevredenheid van de wijk Zorgvlied zoals besproken in hetzelfde onderzoek is geen rekening gehouden met de bouw van de 12 nieuwbouwappartementen. Vastgesteld kan worden dat het huidige niveau van tevredenheid niet gehandhaafd wordt.

Reactie gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan is zowel de bestemming 'wonen gestapeld' als de bestemming 'maatschappelijk' opgenomen. Binnen het bestemmingsplan mag een zorgfunctie worden opgericht, zoals in het vigerende bestemmingsplan ook het geval was.

De vaststelling van dit bestemmingsplan heeft geen consequenties voor de optimalisering van de openbare ruimte in Zorgvlied voor groen, parkeerruimte en speelruimte voor kinderen, zoals in het

wijkplan Zorgvlied is omschreven. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd. Het wijkplan houdt geen rekening met particulier groen. Ten behoeve van de twee langsparkeerplaatsen, welke in de Dross. Bernagiestraat worden aangelegd, wordt geen openbaar groen opgeofferd.

Het is niet toegestaan een leeftijdscriterium op te nemen in een bestemmingsplan, dan wel bij de verkoop van de woningen door de initiatiefnemer. Dit betekent dat de woningen in principe in alle leeftijdscategorieën kunnen worden gekocht. De opbouw van de woningen (maximaal 2 slaapkamers, gelijkvloers) maakt wel dat deze kunnen worden bestempeld als "levensloopbestendige woningen" en geschikt zijn voor senioren/ouderen.

De bewering van bezwaarmaker dat het hier om duurdere koopappartementen gaat wordt bestreden. De koopprijs ligt gedeeltelijk in het middeldure en gedeeltelijk in het dure segment. De mening van bezwaarmaker dat het plan geen bijdrage levert aan de conclusies uit het kwalitatief woningbehoefteonderzoek wordt niet gedeeld. Binnen de wijk Zorgvlied bestaat de wens tot meer differentiatie en variatie binnen de woningvoorraad. Met name het aanbod van levensloopbestendige woningen, voornamelijk voor senioren uit de wijk, dient in dit kader te worden vergroot. Het plan levert hier een goede bijdrage aan.

12. Beschermd stadsgezicht

Zienswijze nr. 20

Het complex "Mariëngaarde" is aangewezen als beschermd Stadsgezicht. Bezwaarmaker vraagt zich af waarom niet de gehele wijk met Dudokhuizen als beschermd stadsgezicht is aangewezen. Dit zou een dergelijke ontwikkeling hebben voorkomen.

Reactie gemeente

De vraag van bezwaarmaker waarom niet de gehele wijk is aangewezen als beschermd stadsgezicht is niet relevant in relatie tot dit bestemmingsplan. In tegenstelling tot wat bezwaarmaker aangeeft, is het pand aan de Burg. Damsstraat niet aangewezen als beschermd stadsgezicht, maar als rijksmonument. Het bouwplan heeft een monumentenvergunning en daarmee de goedkeuring van de gemeentelijke monumentencommissie nodig. Ook als de gehele wijk was aangewezen als beschermd stadsgezicht, zou het plan in dit geval voornamelijk zijn beoordeeld in relatie tot het rijksmonument.

13. Doelgroep woningen

Zienswijze nr. 29

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de doelgroep van de woningen senioren zijn. Uit de verkoopbrochure en de opzet van de woningen blijkt echter dat deze voor alle doelgroepen geschikt zijn en met name voor jonge tweeverdieners en alleenstaande/gescheiden carrièremakers.

Reactie gemeente

Het is niet toegestaan een leeftijdscriterium op te nemen in een bestemmingsplan, dan wel bij de verkoop van de woningen door de initiatiefnemer. Het is dan ook terecht dat de verkoopbrochure van de initiatiefnemer geen melding maakt van een minimale leeftijd. De woningen kunnen in principe in door kopers in alle leeftijdscategorieën worden gekocht. De opbouw van de woningen (maximaal 2 slaapkamers, gelijkvloers) maakt wel dat deze kunnen worden bestempeld als "levensloopbestendige woningen" en geschikt zijn voor senioren/ouderen. Daarbij is de initiatiefnemer van oordeel, dat voornamelijk bij senioren (uit de wijk) de behoefte aan dergelijke woningen bestaat. Wij zien geen redenen hieraan te twijfelen.

14. Plankwaliteit

Zienswijze nr. 29

Het plan voegt geen kwaliteit toe aan de woonkwaliteit van de omgeving. De plattegronden van de woningen zijn standaard (kostenbewust), de galerij wordt in matglas uitgevoerd, waardoor de daglichttoetreding aan de noordzijde onvoldoende is. De woning zal voor een groot gedeelte uit onbenoemde ruimte bestaan en de appartementen bestaan uit slechts een woonkamer en 1 slaapkamer.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan worden geen regels gesteld ten aanzien van de plattegronden van de woningen. Indien bij de aanvraag om omgevingsvergunning zou blijken dat het plan niet voldoet aan het gestelde

in het Bouwbesluit omdat bijvoorbeeld onvoldoende daglicht toetreedt, zal het plan hierop moeten worden aangepast.

15. bestaand seniorencomplex maakt onderdeel uit van het plangebied

Zienswijze nr. 30

Het bestaande seniorencomplex maakt ten onrechte geen onderdeel uit van het plangebied. Dit blijkt ook uit pag. 8 uit het bestemmingsplan, waarbij het complex wel als onderdeel van het plangebied wordt gezien. Bezwaarmaker is van mening dat het complex behoort bij het plangebied en dat de in het bestemmingsplan opgenomen parkeernorm ook voor dit complex geldt. Het complex maakt ook onderdeel uit van het carré van Mariëngaarde. Het gedeeltelijk buiten beschouwing laten van een gebouw binnen het plangebied kan wordt aangemerkt als een oneigenlijke toepassing van de invulling van de normen.

Indien de gemeente van mening is dat het voormalig seniorencomplex geen onderdeel vormt van het plangebied, is bezwaarmaker van mening dat de "voortuin" gelegen voor het complex behoort bij dit seniorencomplex en daarom niet mag worden aangewend als parkeerruimte voor de nieuwe ontwikkeling. In dat geval wordt niet voldaan aan de aangehaalde parkeernorm van het parkeren op eigen terrein. Daar komt nog bij dat ook voor wat betreft de invulling van de maximale toegestane bebouwde oppervlakte geen rekening kan en mag worden gehouden met de oppervlakte van de betreffende groenstrook.

Reactie gemeente

Op pagina 8 van het bestemmingsplan is de begrenzing van het plangebied opgenomen. Het plangebied omvat het complex 'Mariëngaarde' en wordt begrensd door de Burg. Damsstraat, de achterzijde van de woningen aan de Burg. van Meursstraat, de Dross. Bernagiestraat en de Burg. Rauppstraat. Naar onze mening is dit een correcte benadering van de begrenzing van het plangebied, ongeacht of het seniorencomplex aan de Dross. Bernagiestraat is opgenomen in het bestemmingsplan. Met de stelling van bezwaarmaker dat in dit geval het gedeelte van het perceel dat voor het seniorencomplex is gelegen alleen hierbij zou horen en niet bij het overige gedeelte van Mariëngaarde zijn wij het niet eens. Het gehele gebied maakt onderdeel uit van het complex en dientengevolge kan het hele gebied worden aangewend voor parkeerruimte.

Om meer duidelijkheid hierin te scheppen, hebben wij echter besloten het complex alsnog op te nemen in het bestemmingsplan, omdat het hier om verschillende, maar wel bij elkaar horende, gebouwen gaat. Naar onze mening verandert dit echter niets aan de parkeernormering die is gehanteerd. Bij het bepalen van de benodigde parkeergeroegheid mag alleen de nieuwe ontwikkeling worden meegenomen. De reeds bestaande parkeerbehoefte moet hierop in mindering worden gebracht. De bestemming van het seniorencomplex is niet veranderd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan (wonen-gestapeld), noch worden aan dit complex woningen toegevoegd of verminderd. Er is dus geen enkele reden een andere parkeernorming voor deze woningen te eisen. Dat het, zoals bezwaarmaker aangeeft, feitelijke gebruik misschien wel is gewijzigd doet hier niets aan af. Zoals eerder al is genoemd, kunnen en worden in een bestemmingsplan geen leeftijdscriteria opgenomen.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. In het bestemmingsplan zal de volgende wijziging worden doorgevoerd. Het seniorencomplex aan de Dross. Bernagiestraat wordt, ongewijzigd t.o.v. het vigerende bestemmingsplan, opgenomen in het bestemmingsplan. Hiertoe wordt de verbeelding aangepast. Deze wijziging heeft geen consequenties voor de regels.

16. Zienswijze bewoners bestaande seniorencomplex

Zienswijze nr. 18

De bewoners van het bestaande seniorencomplex (Dross. Bernagiestraat 4 t/m 74) zijn niet ingelicht over de bouwplannen.

Door de veranderde samenstelling van de bewoners is de parkeerdruk in de straat aanzienlijk toegenomen.

De situering van de in- uitrit van de parkeergarage is naast en voor het seniorencomplex, waardoor vlak voor de woningen wordt gereden en gedraaid. Aangezien hier voortuinen en balkons zijn

gesitueerd is dit niet acceptabel.

Het nieuw te bouwen appartementencomplex staat gedeeltelijk voor het bestaande seniorencomplex, dat gevolgen heeft voor de lichttoetreding in keuken en slaapkamer. Tevens wordt het uitzicht hierdoor belemmerd.

Het gebouw staat met de balkons naar de binnentuin gericht waardoor geluidsoverlast in de slaapkamers van het seniorencomplex zal ontstaan.

Zienswijze nr. 22, 23, 24, 25, 26, 30

Door de nieuwbouw van het appartementencomplex zal de daglichttoetreding van minimaal 6 appartementen gelegen aan de noordzijde van het bestaande seniorencomplex aan de Dross, Bernagiestraat ernstig verminderen, waardoor deze onder de wettelijke norm komt. De maximale bebouwingscontouren dienen derhalve aangepast te worden.

Reactie gemeente

De bewoners van het seniorencomplex zijn op 24 februari 2010 en 19 oktober 2010 in een afzonderlijke bijeenkomst geïnformeerd over het project.

Bij de situering van de parkeerplaatsen en in- en uitrit van de parkeergarage is zoveel mogelijk rekening gehouden met de ligging van de woningen in het seniorencomplex. Ten behoeve van de afscherming tussen de parkeerplaatsen en inrit wordt een haag geplant om de privacy van de bewoners op de begane grond zo veel mogelijk te waarborgen. Wij realiseren ons dat dit voor de balkons van de bovenliggende woningen niet geldt. Het is echter niet mogelijk de inrit verder naar de zijkant te situeren, aangezien voor de waardevolle boom op de hoek van de straat een beschermingszone van 8 meter in acht moet worden genomen. Gezien het aantal verkeersbewegingen dat de parkeergarage en parkeerplaatsen op een dag zullen genereren, zijn wij van mening dat de overlast in dit geval beperkt blijft en dat het belang voor de bouw van het appartementencomplex en daarmee het behoud van het monument en het behoud van de waardevolle boom in dit geval zwaarder wegen dan het belang van de bewoners bij minder verkeersbewegingen.

De balkons van het nieuwe appartementengebouw zijn inpandig, waardoor geluidsoverlast zoveel mogelijk wordt beperkt. Door de herbestemming van het bestaande complex en de nieuwbouw van de appartementen zal de woonomgeving van het bestaande complex veranderen. Wij zijn echter van mening dat de bewoners van dit complex niet zodanig in hun belangen worden geschaad dat geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.

De situering van de nieuwbouw t.o.v. het bestaande seniorencomplex heeft inderdaad invloed op de daglichttoetreding van het bestaande complex. Dit blijkt uit de berekeningen welke conform NEN 2057 t.a.v. daglichttoetreding van het bestaande seniorencomplex zijn opgesteld. Uit deze berekeningen blijkt dat de daglichttoetreding van de verblijfsruimten aan de gevel welke aan de binnentuin van het complex is georiënteerd, in de huidige situatie al niet voldoen aan de eisen welke hiervoor zijn gesteld in het Bouwbesluit. Dit rechtens verkregen niveau is in deze dan ook uitgangspunt voor de daglichttoetreding in de huidige en toekomstige situatie. De woningen op de eerste en tweede verdieping welke recht tegenover de nieuwbouw zijn gesitueerd (eerste vier woningen vanaf de hoek) hebben weliswaar een belemmeringshoek van de nieuwbouw, echter door de nu reeds aanwezige belemmeringen heeft deze belemmeringshoek geen verdere negatieve invloed op de daglichttoetreding. Voor de woningen op de begane grond geldt dat ter plaatse van de eerste woning hetzelfde geldt aangezien deze al een belemmering van de bestaande noodtrap heeft. Voor de tweede, derde en vierde woning is er een geringe negatieve invloed van de belemmering op de daglichttoetreding in de slaapkamer (verblijfsruimte). In deze woningen zou de nu reeds te minimale daglichttoetreding door de nieuwbouw verder verminderen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening zijn wij van mening dat het daglicht in deze woningen niet onder het rechtens verkregen niveau mag zakken. Het betreft hier belemmeringen op hetzelfde perceel. De woningen in het bestaande complex zijn van dezelfde eigenaar als de initiatiefnemer van de nieuwbouw. De initiatiefnemer heeft aangegeven bereid te zijn, in overleg met de huurders, de daglichttoetreding van deze woningen zodanig aan te passen (door het verplaatsen c.q. vergroten van de daglichtopeningen) dat de daglichttoetreding niet verder zal verminderen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal op grond van het Bouwbesluit hieraan

worden getoetst.

Conclusie

De zienswijze genoemd onder nr 15 (zienswijze nr. 30) is gegrond. Voor het overige zijn de zienswijzen ongegrond.

Naar aanleiding van de zienswijzen zal de volgende wijziging in het bestemmingsplan doorgevoerd: Het seniorencomplex aan de Dross. Bernagiestraat wordt, ongewijzigd t.o.v. het vigerende bestemmingsplan, opgenomen in het bestemmingsplan. Hiertoe wordt de verbeelding aangepast. Deze wijziging heeft geen consequenties voor de regels.

Ambtelijk wordt de volgende wijziging opgenomen in het bestemmingsplan:

In het rapport Mariëngaarde en verkeer (bijlage 6) wordt in de tabellen op sommige plaatsen naar een verkeerde straat verwezen. Dit wordt aangepast.