

560037 (5865)

Verslag: informatieavond herontwikkeling Mariëngaarde

Datum: dinsdag 9 november 2010

Plaats: kapel Mariëngaarde, Burgemeester Damsstraat 15 in Tilburg

Aanwezig: TBV Wonen

E. Kint, adjunct-directeur

TBV Wonen

F. Lee, projectleider

Crepain Binst Architecture

A. Duin, architect

LBB-Naber Makelaars

T. Naber, makelaar

55 buurtbewoners

Notulist: F. Lee

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

1. Opening

De heer Naber, makelaar bij LBB-Naber Makelaars, opent de bijeenkomst en heet alle aanwezigen van harte welkom.

Vervolgens stelt hij voor de heer Duin, architect bij Crepain Binst Architecture, de heer Kint, adjunct-directeur van TBV Wonen en de heer Lee, projectleider van TBV Wonen.

De heer Naber vraagt de aanwezigen de presentielijst te tekenen. Het verslag van deze bijeenkomst ontvangen de aanwezigen, de buurtbewoners, de Stichting Vrienden van Mariëngaarde en de wijkraad Zorgvlied. Het verslag is straks ook na te lezen op de website van TBV Wonen.

Het *programma* van de bijeenkomst:

18.45 uur Ontvangst

19.00 uur Opening door de heer Naber

19.05 uur Planpresentatie door de heer Duin

19.25 uur Planning door de heer Lee

19.35 uur Vragenronde

20.15 uur Napraten / bezichtiging tekeningen

20.30 uur Afsluiting informatieavond

Naar aanleiding van het overleg met de omwonenden in november 2009 en maart 2010 en de beoordeling van de gemeente zijn er knelpunten geconstateerd. Dit heeft er toe geleid dat TBV Wonen het plan op enkele onderdelen heeft aangepast. In het kader van de buurtparticipatie wil TBV Wonen de omwonenden via deze informatieavond informeren over het gewijzigde plan. Ook wil TBV Wonen met de omwonenden doornemen welke zaken nu op de planning staan.

560037 (5865)

2. Planpresentatie

De heer Duin licht aan de hand van foto's, plattegronden en artist impressies het plan van maart 2010 en het gewijzigde plan toe. Vervolgens zoomt hij in op de volgende thema's.

Parkeren

De heer Duin legt uit dat de gemeentelijke parkeernorm in 2008 is aangescherpt, terwijl is uitgegaan van de bij aanvang van het project (in 2004) geldende norm. Voor hetzelfde appartement is de norm gewijzigd van 1,6 naar 2,0 parkeerplaatsen per appartement.

Om dit probleem op te lossen heeft de heer Duin diverse varianten ontwikkeld. Deze varianten zijn ook door de gemeente getoetst. Uiteindelijk is de oplossing gevonden door extra parkeerplaatsen aan de zijde van de Drossaard Bernagiestraat te maken. De nieuwe parkeerplaatsen aan de voorzijde van het seniorencomplex van TBV Wonen worden hierbij ontsloten door een ventweg.

Inrit parkeergarage

De oorspronkelijke inrit van de parkeergarage is gepland aan de zijde van de Drossaard Bernagiestraat. In het vorige overleg met de omwonenden hebben de bewoners van de Drossaard Bernagiestraat laten blijken dat ze moeite hebben met deze locatie. Hierop heeft TBV Wonen nogmaals de inrit aan de zijde van de Burgemeester Damsstraat onderzocht. De belangrijkste voor- en nadelen van beide opties zijn als volgt:

Inrit Burgemeester Damsstraat

Voordelen:

- Bestaande inrit.
- Geen binnenschijnend licht van koplampen auto's.
- Kortere weg naar Ringbaan West.

Nadelen:

- Smalle doorgang bij de kapel. Bij tegenligger moet de ingaande auto op de straat wachten waardoor deze (tijdelijk) wordt geblokkeerd. De verkeersveiligheid komt in dan het geding. De vuilniswagen zal de inrit blokkeren om de vuilcontainers te kunnen legen.
- Het drukke verkeer van en naar de GGD kan voor onveilige situaties zorgen.

Inrit Drossaard Bernagiestraat

Voordelen:

- Bij tegenligger kan de ingaande auto op eigen terrein wachten waardoor deze straat niet wordt geblokkeerd.

Nadelen:

- Binnenschijnend licht van koplampen auto's.
- De straat is niet zo druk als de Burgemeester Damsstraat, waardoor een inrit minder snel gevaarlijke situaties oplevert.

560037 (5865)

Uiteindelijk is gekozen om de inrit aan de zijde van de Drossaard Bernagiestraat te maken, want dit is verkeerstechnisch de meest veilige oplossing. Er komt een gecombineerde in-/uitrit met de nieuwe ventweg.

Privacy achterburen Burgemeester van Meursstraat

De bewoners van de Burgemeester van Meursstraat maken zich zorgen over hun privacy door de geplande nieuwbouw. De heer Duin legt uit dat de nieuwe noordvleugel past in de regelgeving. Toch wil TBV Wonen de bewoners tegemoet komen door extra voorzieningen in het plan op te nemen om de inblik vanuit de galerij beperkter te maken.

Hiervoor heeft de heer Duin twee oplossingen bedacht. Deze zijn met twee presentatiedia's weergegeven:

1. Op ooghoogte een matte strook in het beglaasde gedeelte van de galerij aanbrengen.
2. Een rij leilindes achter de nieuwe bergingen plaatsen. Deze fungeert als een groen scherm tussen de nieuwbouw en de achtertuinen.

TBV Wonen wil via een enquête de bewoners vragen wat ze van de voorstellen vinden.

Bezonning achterburen Burgemeester van Meursstraat

Met een tweetal doorsnedetekeningen laat de heer Duin zien dat de nieuwbouw wat verder terug ligt dan het huidige gebouw. Ook de hoogte van de nieuwbouw is lager dan het bestaande gebouw. Hierdoor is de impact van de nieuwbouw op de bezonning beperkt. De heer Duin merkt op dat de bewoners van de Burgemeester van Meursstraat al eerder van hem een kopie van de bezonningstudie hebben gehad.

3. Planning

De heer Lee legt uit dat de volgende activiteiten in de komende periode zijn gepland:

Restauratie / sloop

TBV Wonen heeft een provinciale subsidie gekregen voor de restauratie van Mariëngaarde. Het betreft het opknappen van de buitenschil van het complex. Een voorwaarde van de subsidie is dat de werkzaamheden in 2010 moeten zijn begonnen.

De start van de restauratie is nu begin december gepland. De kapel zal als eerste worden aangepakt. Om uitvoeringstechnische redenen wil TBV Wonen de sloop van de bestaande noordvleugel naar voren halen. Hierdoor hoeft de aannemer niet terug te komen bij het deel van de kapel dat aan de noordvleugel grenst.

Verkoop

De start verkoop is gepland op 16 november om 18.45 uur in de kapel van Mariëngaarde.

Start bouw

Amarant heeft TBV Wonen wederom gevraagd om haar cliënten langer in Mariëngaarde te mogen blijven huisvesten, omdat hun nieuwbouw vertraging heeft opgelopen. Vanwege de kwetsbaarheid van deze bewoners heeft TBV Wonen ingestemd met de verlenging van de huurperiode.

560037 (5865)

Volgens de gegevens van Amarant is hun nieuwbouw in april 2011 gereed. Met een maand voor de verhuizing zal het betekenen dat Mariëngaarde in juni niet meer bewoond is. Hierop is dan de eerste mogelijkheid om met de verbouwing en nieuwbouw te beginnen.

De start bouw is ook gekoppeld aan de verkoop. Om het financiële risico te beperken heeft TBV Wonen de voorwaarde gesteld om pas met de verbouwing te starten als er minimaal 70% is verkocht. Daarnaast moeten de vereiste vergunningen door de gemeente zijn afgegeven. Daarvoor heeft TBV Wonen een aantal aanvragen ingediend bij de gemeente.

Procedures / vergunningen

De heer Lee legt uit dat de procedure bestemmingsplanwijziging in november 2009 is opgestart. De gemeente is bezig met de toetsing. Als het college de komende maand instemt met het conceptbestemmingsplan dan ligt het volgens de planning begin 2011 ter inzage.

De heer Lee meldt dat de aanvraag monumentenvergunning voor de verbouwing is ingediend en door de gemeente akkoord is bevonden. Deze aanvraag ligt nu tot eind november ter inzage. Ook heeft TBV Wonen onlangs de aanvragen voor de sloop- en kapvergunning aangevraagd. Deze heeft de gemeente nu in behandeling.

De aanvraag bouwvergunning van de verbouwing / nieuwbouw is nog niet ingediend. TBV Wonen wil eerst het resultaat van het overleg met de omwonenden afwachten.

4. Vragenronde

Waarom stemt de gemeente in met het plan ondanks het negatieve monumentenadvies van de Rijksdienst?

Op twee onderdelen verschillen de meningen van de gemeente ten opzichte van die van de Rijksdienst: de sloop van de noordvleugel en de aanbouw van de zuidvleugel. De gemeente is van mening dat deze twee onderdelen van belang zijn voor de haalbaarheid van het plan. De gemeente is bevoegd om van het advies van de Rijksdienst af te wijken, omdat het advies niet bindend is.

Wat is de bestemming van de kapel?

Het is een gemeenschappelijke huiskamer voor zowel de bewoners van Mariëngaarde als voor de bewoners van het seniorencomplex van TBV Wonen.

Hoe zien de bewoners van het seniorencomplex tegen de geplande ventweg?

Ze zien het als een positieve ontwikkeling. De nadere uitwerking hiervan krijgt uiteraard de nodige aandacht.

Waarom moet er zoveel groen weg voor de ventweg? Kan de weg niet anders worden aangelegd, zodat die drie geplande parkeerplaatsen daar niet hoeven te komen?

Als de ventweg anders kan lopen met behoud van evenveel parkeerplaatsen, dan is TBV Wonen natuurlijk voorstander om dat te doen. TBV Wonen zal de door de omwonenden voorgestelde variant onderzoeken.

560037 (5865)

Waarom zijn de woningen zo 'goedkoop' en niet in een exclusieve segment van boven een half miljoen?

De gemiddelde verkoopprijs van de woningen is € 360.000 vrij op naam. Ze vallen zeker niet in de categorie goedkoop of sociale woningen. Gezien de marktsituatie is de inschatting dat dit de juiste prijsklasse is.

Waarom wordt de nieuwbouw niet met hout gebouwd?

De architectuur van de nieuwbouw is afgestemd op het bestaande deel van Mariëngaarde. Daar is metselwerk toegepast. Ook de kolommenstructuur van het bestaande seniorencomplex is meegenomen in de architectuur van de nieuwbouw.

Waarom hebben de bewoners van de Burgemeester Rauppstraat geen uitnodiging gekregen?

Dat is vreemd. De eerste en de tweede straten rondom Mariëngaarde zijn uitgenodigd. Daar valt de Burgemeester Rauppstraat binnen. TBV Wonen gaat na wat er aan de hand is.

Welke maatregelen worden er getroffen om beschadigingen aan onze woningen tegen te gaan?

Er wordt een trillingsarme bouwmethode toegepast waardoor de impact van de bouw op de aangrenzende woningen nihil is. Ook wordt er voordat de bouwwerkzaamheden beginnen een bouwkundige opname verricht bij de belendende woningen, zodat de huidige staat van die woningen vast ligt. Hiermee kunnen we de eventuele schade door de bouw gemakkelijk traceren. De ontstane schade herstelt danwel vergoed de aannemer.

Kan de binnentuin worden opengesteld voor de omwonenden?

De binnentuin is geen openbaar terrein. Het gebruik van de binnentuin bepaalt straks de vereniging van eigenaren. Daarnaast is de vraag hoe om te gaan met de kosten van onderhoud. Het wordt een lastig verhaal.

Enkele aanwezigen maken zich nog steeds zorgen over het parkeren in hun straat. Nu is er volgens hen al een flinke parkeerdruk. Men ziet aan de zijde van de Drossaard Bernagiestraat een toename van autogebruik door de bewoners van het seniorencomplex. Aan de zijde van de Burgemeester Damsstraat is er een toename van auto's en vrachtwagens vanwege de GGD. Er wordt gevraagd of er een verkeerstelling is.

TBV Wonen heeft geen verkeerstelling laten maken. Het plan is echter beoordeeld door de gemeente en volgens de gemeente brengt het plan geen ontoelaatbare parkeerproblemen voor de buurt met zich mee. TBV Wonen zal contact met de gemeente opnemen over deze informatie.

Men vreest dat de bewoners van Mariëngaarde hun auto vlak bij de nieuwe ingang aan de Drossaard Bernagiestraat zullen parkeren in plaats van in de parkeergarage waardoor de parkeerdruk daar verder toeneemt.

De bewoners hebben ieder een eigen parkeerplaats in de parkeergarage. Het is niet aannemelijk dat de bewoners uitsluitend hun auto's op straat parkeren en niet in een af

560037 (5865)

te sluiten parkeergarage. Als de bewoners hun auto's op straat zetten, dan zal dat tijdelijk zijn om bijvoorbeeld even hun boodschappentassen weg te zetten.

Waarom worden nieuwe appartementen in de binnentuin gebouwd? Kunnen ze niet worden weggelaten?

Nee. Deze nieuwe appartementen zijn nodig om het plan financieel haalbaar te maken. Het verlies van de verbouwde appartementen wordt door deze appartementen gecompenseerd.

Wanneer wordt de sloopvergunning door de gemeente afgegeven?

De aanvraag is nu in behandeling bij de gemeente. Het is niet bekend wanneer dit wordt afgehandeld. De gemeente heeft wel te kennen gegeven de sloopvergunning aan te houden zolang de monumentenvergunning niet rond is.

Wat is de status over de monumentenvergunning?

Er is voor de restauratie al een monumentenvergunning afgegeven. Deze is onherroepelijk. De monumentenvergunning voor de verbouwing ligt al een tijdje ter inzage. De ter inzage termijn loopt af op 25 november 2010. Binnen deze periode kunnen de belanghebbenden hun zienswijze op het plan bij de gemeente indienen.

Zijn de woningen in de koop of huur?

TBV Wonen heeft besloten om de woningen uitsluitend te koop aan te bieden en niet meer in de huur. Om het project financieel haalbaar te houden moeten we een zeer hoge huur vragen. Inschatting is dat daar geen markt voor is.

Hoe worden de voorstellen voor de extra privacyvoorzieningen voor de woningen Burgemeester van Meursstraat uitgewerkt?

Ze worden gedetailleerd uitgewerkt zodat het voor de bewoners duidelijk is wat ze krijgen.

Kan de parkeerkelder groter worden zodat er minder parkeerplaatsen op de weg hoeven te worden gemaakt?

De parkeerkelder kan slechts in beperkte mate worden vergroot. De monumentale boom midden in de tuin, het bestaande seniorencomplex en de bestaande kapel beperken de mogelijkheid om de parkeerkelder onbeperkt te vergroten. Daarnaast zijn parkeerplaatsen in een parkeerkelder dure parkeerplaatsen waardoor de financiële haalbaarheid van het plan onder druk staat.

Waarom kunnen de auto's niet in de binnentuin parkeren?

Een van de kwaliteiten van Mariëngaarde is juist de mooie binnentuin. Dit wordt onderuit gehaald door het daar vol met parkeerplaatsen te zetten. Daarbij worden de geluidshinder en de stank van de uitlaatgassen voor de omwonenden versterkt door de vorm van het complex.

Waarom is mijn aanbouw niet opgenomen in de bezonningsstudie?

De studie is in hoofdlijnen uitgewerkt en voor het doel van de studie is de opzet voldoende.



