

Gemeenteraad Waalre  
Postbus 10.000  
5580 GA Waalre

16 JAN. 2024

no.

Afdeling Griffie - R6

Waalre, 16 Januari 2024

## **Betreft: Zienswijze en bezwaren ontwerpbestemmingsplan** **Zorgcomplex 't Laar**

Geachte Gemeenteraad van Waalre,

De afgelopen maanden zijn wij door zowel Wooninc. als Oktober via omgevingsdialogen op de hoogte gebracht van hun plannen aan de Malvalaan.

Zowel Wooninc., Oktober, alsook de gemeente geven aan dat er goed geluisterd is. Zo hebben ze besloten om niet het voetbalveldje in te lijven, bovendien wordt er maar 1 verdieping extra gebouwd op de appartement complexen i.p.v. 2.

Persoonlijk heb ik over het luisteren naar de omwonenden zo mijn bedenkingen. Immers eerst werd het veldje 'ingepikt' en dan 'teruggegeven'. Dit lijkt me duidelijk een geval van "een sigaar uit eigen doos presenteren". Daarnaast worden alle gebouwen nog steeds vele malen hoger en breder. Wellicht dat 2 verdiepingen te duur (zwaar) zou worden. Het geheel voelt dus een beetje als wassen neus omdat ik niet zou weten naar welke andere onderwerpen wel is geluisterd.

Hoewel we blij zijn met het natuurlijke ontwerp (veel hout) van het Zorgcomplex schrikken we enorm van de toename van ongeveer 40% van het totale bouwvolume en de daarbij gepaard gaande verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. Ook verwachten we een flinke toename van de bevoorrading naar het complex en de daarbij horende geluidsoverlast.

Herhaaldelijk hebben wij naar voren gebracht dat een belangrijk deel van onze bezwaren op te lossen is indien de gemeente een ontsluiting naar de 3 flats en zorgcomplex 't Laar regelt via de rotonde aan de Burgemeester Mollaan.

Indien dan enkel via deze ontsluiting toegang kan plaatsvinden tot de parkeerplaatsen op eigen terrein zullen er veel minder verkeersbewegingen plaatsvinden in onze wijk. Indien er dan niet voldoende plaats is op eigen terrein zal men snel geneigd zijn om te parkeren aan de overkant van de Burgemeester Mollaan, waar heel veel vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn rondom de Jumbo. Deze oplossing gaat helemaal goed werken indien ook nog eens de ingangen van de verschillende complexen gericht zijn naar de Burgemeester Mollaan en het inrijden naar de parkeerplaatsen vanuit de Malvalaan onmogelijk wordt gemaakt. Zo zou dan ook bevoorrading (geluidsoverlast!) kunnen plaatsvinden via de zuidzijde, de Burgemeester Mollaan. Hierdoor is er dan nog nauwelijks tot geen overlast m.b.t. verkeer/parkeer/geluid richting de wijk.

De Gemeente is hiertegen vanwege een afname van groen aan de Burgemeester Mollaan, en de wens om geen extra infrastructuur inspanning te leveren. Daarnaast denkt de gemeente dat de toename van het verkeersbewegingen wel zal meevallen.

Wij denken daar anders over.

Immers:

- De Burgemeester Mollaan is reeds een semi industriële doorgaande weg dus groen lijkt me voor deze laan niet de hoogste prioriteit. Geef het eventueel verloren groen aan de wijk door extra groen aan de Malvalaan ter afdekking van al het beton en blik. De doorstroming op de Burgemeester Mollaan zal via de rotonde daarnaast ook vele beter verlopen.
- Om plaats te bieden aan de verruiming van zorgcomplex 't Laar is er reeds veel groen gekapt (hoezo zorg over afname groen?) en aansluiting via de rotonde zou hooguit 2 bomen kosten.
- Het aantal verkeersbewegingen alleen al voor het Zorgcomplex zal met ongeveer 40% toenemen t.o.v. de oude situatie. Een grove inschatting is een behoefte van minimaal 40 parkeerplaatsen terwijl er maar 30 op eigen terrein zijn voorzien. Hoewel er wordt aangegeven dat het merendeel van de verzorgers (het zijn er ongeveer 50% meer) per fiets gaat komen zal dit zeker niet het geval zijn bij regen en zal ook het aantal bezoekers fors toenemen omdat het inwoneraantal stijgt met liefst 60%, van 56 naar 90.
- Wij denken dat het totaal tekort aan parkeerplaatsen op eigen grond van 't Laar minimaal 10 zal zijn. Deze auto's zullen uiteindelijk allemaal belanden in onze wijk, voor onze deuren. Dat zijn er naast de overshoot van de 3 flats dus heel veel. In totaal minimaal 57 auto's indien er niet wordt opgetopt.
- Kruising Spirealaan/Burgemeester Mollaan wordt veel drukker, hetgeen ook lastiger wordt voor de kinderen en ouderen in de wijk.

Wij snappen de houding van de gemeente m.b.t ontsluiting via de rotonde niet. Oktober en Wooninc. hadden in eerste instantie hier geen bezwaar tegen.

M.b.t. parkeren is er geen specifieke wetgeving. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn. Wij vinden het onacceptabel dat deze gezocht zal moeten worden in onze wijk.

Al met al verzoeken wij tot heroverweging van de wijzigingen in het bestemmingsplan met als argumenten:

- Dat een toename van bouwvolume van ongeveer 40% wel heel veel is voor het aangezicht van een natuurvriendelijke wijk. De omwonenden hebben bewust gekozen voor een relatief open structuur van hun straten gekozen. Wij achten een toename van 20% als maximaal toelaatbaar.
- Dat we meer verkeersbewegingen (ten koste van veiligheid) gaan krijgen terwijl wij hier zijn gaan wonen omdat het een rustige kindvriendelijke wijk is met weinig verkeer.
- Dat wij niet kunnen accepteren dat de overshoot aan auto's voor onze deuren komt te staan, te meer daar er andere oplossingen mogelijk zijn. Deze ruimte is bedoeld voor de huidige bewoners van de wijk.

Ik heb een groot handtekeningen verzameld van de bewoners van de wijk die bovenvermelde zienswijze/bezwaren ten zeerste ondersteunen. Indien gewenst kan ik deze overhandigen.

Wij hopen dat U onze zienswijze deelt en bereid bent is om de voorgenomen wijziging van de bestemmingsplannen aan te passen zodat we niet hoeven over te gaan tot een officiële bezwaarprocedure. Ik ben meer dan bereid om e.e.a. persoonlijk te komen toelichten in de Raad.

Met vriendelijke groet,

