

Gemeenteraad Waalre  
Postbus 10.000  
5580 GA Waalre

16 JAN. 2024

no.  
Afdeling

Waalre, 16 Januari 2024

## **Betreft: Zienswijze en bezwaren ontwerpbestemmingsplan** **Renovatie & Optopping Malvalaan Aalst**

Geachte Gemeenteraad,

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 de woongebouwen nog steeds vele malen hoger en breder. Wellicht dat 2 verdiepingen te duur ( te zwaar) zou worden. Het geheel voelt een beetje als wassen neus omdat ik niet zou weten naar welke andere onderwerpen wel is geluisterd.

Wij, als omwonenden, schrikken van de toename van ongeveer 30% van het totale bouwvolume van de 3 flats. Een flat van 6 verdiepingen, meer dan 18 meter hoog, past niet in onze gemeente en helemaal niet in onze wijk. De toename van het aantal woningen met 21 zorgt daarnaast ook voor veel extra parkeerbehoefte.

Wij hebben met een omwonenden in de wijk hierover reeds meerdere malen onze zorgen en bezwaren geuit aan de gemeente. Wij vrezen dat veel van al deze extra auto's bij ons in de wijk, voor onze deuren, komen te staan en dus ook veel extra verkeersbewegingen door onze kindvriendelijk straten veroorzaken. (Malvalaan, Hostalaan, Goudenregenlaan, Edelweisslaan, Sedumlaan, Begonialaan)

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 worden naar de Burgemeester Mollaan en

inrijden naar de parkeerplaatsen vanuit de Malvalaan onmogelijk wordt gemaakt. Zo zou dan ook bevoorrading (geluidsoverlast!) kunnen plaatsvinden via de zuidzijde van de complexen, de Burgemeester Mollaan. Hierdoor is er dan nog nauwelijks tot geen overlast m.b.t. parkeer/verkeer/geluid richting onze wijk.

De Gemeente is hier tegen 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. Slechts zeer beperkt extra groen zal verloren gaan en geef het eventueel verloren groen aan de wijk door extra groen aan de Malvalaan te plaatsen ter afdekking van al het beton en blik. Om plaats te bieden aan de verruiming van 't Laar is er reeds veel groen gekapt en aansluiting via de rotonde zou hooguit 2 bomen kosten
- De doorstroming zal tot de complexen via de rotonde vele beter verlopen dan via de Spirealaan en Malvalaan.
- 3 flats van 6 verdiepingen, 18 m+ hoog, horen niet thuis in onze wijk. Daarvoor zijn we niet komen wonen in een gemeente zoals Waalre. Optoppen zou dus niet moeten worden toegestaan, zeker ook omdat er nu reeds een tekort is aan parkeerplaatsen op eigen terrein.
- De intentie is dat de woningen bedoeld zijn voor senioren. Waren in het verleden aanleunwoningen nu zijn het enkel sociale huurwoningen. De nieuwe invulling op zich zal een enorme toename van het aantal auto's met zich meebrengen. Totaal straks ongeveer 140 woningen. Nu zijn er slechts 49 parkeerplaatsen + 11 aan de Malvalaan.
- Het aantal verkeersbewegingen alleen al voor het Zorgcomplex neemt zeker met 40% toe t.o.v. de oude situatie. Een grove inschatting is een behoefte van minimaal 40 parkeerplaatsen.
- Wij denken dat de totale parkeerbehoefte ongeveer 180 zal zijn (120 + 21 extra woningen + een behoefte voor het Zorgcomplex van ongeveer 40 parkeerplaatsen (wie komt er op de fiets als het regent?)). Men streeft ernaar om de parkeerplaatsen uit te breiden van 49 naar 73 voor de woningen en 30 parkeerplaatsen voor 't Laar op eigen grond. Uit CBS onderzoek blijkt dat een parkeernorm 1,3 voor middel dure huurwoningen en factor 1 voor sociale woning de juiste zou moeten zijn. De gemeente gebruikt deze normen enkel voor de additionele 21 woningen. Niet voor de bestaande woningen waarvoor er al een groot tekort is. Dus  $49 + (1,3 \times 9 + 1.0 \times 12) = 73$ . De normen zijn voor verstedelijkte gebieden!! Waalre is een dorp en bewoners zijn eerder afhankelijk van een auto dan wonend in een stad, zoals Eindhoven waar alle voorzieningen zijn. Grof gezegd denken wij aan een tekort van ongeveer 67 plaatsen op eigen grond (140 - 73). Zelfs als er niet wordt opgetopt is er een tekort van 47 plaatsen op de gronden van Wooninc. Deze auto's zullen uiteindelijk allemaal belanden in onze wijk, voor onze deuren. Dat zijn er dus heel veel. Te veel.

- De ruising Spirealaan/Burgemeester Mollaan wordt veel drukker, hetgeen ook lastiger wordt voor overstekende kinderen en ouderen uit 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 de 3 appartementengebouwen met meer dan 30% het aanzicht in een natuurvriendelijke wijk behoorlijk wordt aangetast en daarmee het woongenot en de waarde van de woningen. De bewoners hebben bewust gekozen voor een relatief open structuur van hun straten.
- Dat er met een verhoging naar 6 verdiepingen (18m+) er echt sprake is van een flink flat gebouw in de wijk. Er is nergens in ons dorp zo'n hoog gebouw voor bewoning, zelfs niet bij de recent gebouwde appartementen (slechts max 3 lagen) bij het Hazzo (was grond van de gemeente), laat staan in een bestaande wijk.  
Geen optopping dus!!
- Dat we meer verkeersbewegingen ( en dus minder 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 aantal 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 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,

