

## Verhaal rondom de omgevingsstudie – Molenhoek

*(Molenstraat-Jan Jannenstraat-Burgermeester Smitsstraat-Molenplein)*

### Aanleiding

Bij het overleg met de gemeente Waalwijk, op 2 maart 2022, werd er gevraagd om het stedenbouwkundig plan voor het project Molenhoek verder toe te lichten. Bij de toelichting moet duidelijk blijken welke veranderingen plaats zullen vinden ten opzichte van de bestaande situatie. Tevens is het gewenst om de gevolgen van het stedenbouwkundig plan uit te lichten middels tekeningen of in geschrift.

Naar aanleiding daarvan is er een vervolgstudie uitgevoerd.

### Toelichting van veranderingen ten opzichte van de bestaande situatie (zie bijlage 1)

Het stedenbouwkundig plan welke gecommuniceerd is met de gemeente Waalwijk, ervaart geen verdere verandering in het programma. In het gebied worden verschillende woningtypen toegepast:

- *Seniorenwoningen;*
- *Appartementen (50 m<sup>2</sup> en 65+ m<sup>2</sup>);*
- *Eengezinswoningen.*

In het nieuwe plan is er sprake van woningvermeerdering ten opzichte van de bestaande situatie. Dat betekent dat er een toename zal zijn van het aantal motorvoertuigen in buurt.

### *Parkeren*

Gekeken naar het aantal huishoudens binnen het stedenbouwkundig plan en de benodigde parkeerplaatsen op basis van de parkeernorm, voldoet de huidige parkeervoorzieningen niet aan de gestelde eisen. Daarom zijn er een aantal parkeeroplossingen opgenomen in het plangebied. Door het toevoegen van parkeerkoffers op eigenterrein, wordt het tekort aan parkeerruimten voor een groot deel opgelost. Om precies te zijn, is er nog een tekort van 3 parkeerplaatsen wanneer de bestaande parkeervoorzieningen onveranderd blijft. Echter zal er een aantal parkeerplaatsen komen te vervallen in de bestaande situatie (in het rood aangegeven), om in de straat een verkeersdrempel toe te voegen. Daarbij komen vier plaatsen te vervallen. Daarmee wordt het parkeertekort verhoogd en komt het uit op een totaal van 7 parkeerplaatsen. Gezien het tekort aan parkeerruimten, is onderzocht om elders in de straat parkeerplaatsen toe te voegen.

In de bestaande situatie hebben de woningen privé opritten langs de huizen liggen. Deze lopen langs de woningen van zowel de tweekappers als dat van de blokken met rijwoningen. Bij het uitvoeren van de mogelijke plannen, komen deze inritten te vervallen en ontstaat er aan de straat de mogelijkheid om parkeervoorzieningen toe te voegen. Op de plaatsen van de bestaande inritten is het mogelijk om in totaal 14 parkeerplaatsen toe te voegen in de Molenstraat. Echter zijn er maar 7 parkeerplaatsen nodig om te voldoen aan het parkeernorm. Dat betekent dat er op een de overige plaatsen ruimte is om andere voorzieningen te treffen.

### *(Openbaar) groen*

In de bestaande situatie is het straatbeeld in de Molenstraat vooral versteend door het gebrek aan openbaar groen. Enige vorm van groen zijn een aantal bomen dat over de gehele lengte verspreid staan in de Molenstraat.

Met de nieuwe stedenbouwkundig plan, willen wij dit straatbeeld gaan verzachten om meer groen toe te passen. Deze zal in verschillende vormen worden toegepast met bomen, plantenbakken en/of groenstroken met lage beplanting. In de situatietekening is het openbaar groen uitgelicht in het donder groen. Dan staan er nog een aantal oppervlakten open op de plekken van de vervallen inritten. Deze zijn mogelijk te gebruiken om extra groen toe te passen in de straat. In de tekening zijn zij in het fellere kleur groen uitgelicht.

Verder het is belangrijk om te benoemen dat er rondom het tweetal appartementenblokken ook groen wordt aangebracht. Deze zijn in de tekening als openbaar groen toegewezen doordat de buurt er profijt van heeft en het toegankelijk is voor de buurtbewoners. Echter zullen deze gronden wel in het bezit blijven van Casade.

In totaal wordt in en rondom het plangebied een totale van 1.659 m<sup>2</sup> aan openbaar groen toegevoegd (incl. het groen rondom het appartementenblok). Op de plekke waar mogelijk meer groen kan worden toegepast, komt het uit op een oppervlakte van circa 71 m<sup>2</sup>.

#### Verhouding privé- en openbare ruimten (zie bijlage 2)

In de tekening 'Oppervlakte verhouding privé-openbaar' is het plangebied in twee delen opgesplitst:

1. Openbare ruimten;
2. Privé ruimten.

Voor de ingetekende parkeercoffers, wordt uitgegaan dat zij in het bezit komen van de gemeente Waalwijk. Ook de gronden voor de woningen in de Molenstraat (dubbele trottoir met groenstroken ertussen) zullen in beginsel in het bezit komen van de gemeente. In totaal komt het aantal grondoppervlakte dat wordt overgedragen aan de gemeente uit op 3.894 m<sup>2</sup>. Dat is ongeveer 32% van het totale plangebied.