

# Klankbordgroep Molenhoek

## Verslag 3e bijeenkomst 2 november 2021

Op dinsdag 2 november was de derde bijeenkomst met de klankbordgroep. In de eerste en tweede bijeenkomst gaf de klankbordgroep haar mening over het concept stedenbouw-kundig plan en de omgeving. Tijdens de derde bijeenkomst presenteerde het projectteam de nieuwe aanpassingen in het concept stedenbouwkundig plan en gaf de gemeente uitleg over de procedure bestemmingsplan. Ook was de verkeersdeskundige van de gemeente aanwezig en gaf hij uitleg over de mogelijkheden om de snelheid van het verkeer te verlagen

### Aanpassingen in het concept stedenbouwkundig plan

█ van de Loods architecten liet twee nieuwe mogelijkheden zien. Daarin heeft hij nog een aantal opmerkingen vanuit de klankbordgroep verwerkt.

#### *Mogelijkheid A*

- Extra parkeerplaatsen tussen de eengezinswoningen en de appartementen aan de zuidkant van de Molenstraat.

#### *Mogelijkheid B*

- Extra parkeerplaatsen tussen de eengezinswoningen en de bestaande bouw aan de Burgemeester van Dijkstraat (aan de zuidkant van de Molenstraat). Dit zorgt voor meer lucht tussen de nieuwbouw en de bestaande bouw.
- Geen extra parkeerplaatsen aan het Molenplein.
- Verkeersplateau in de Molenstraat; dit is een verhoging in het wegdek over de volledige breedte van de weg. Dit is als optie verwerkt in het plan. De gemeente beslist uiteindelijk hierover.
- Een pad tussen de nieuwe seniorenwoningen en de bestaande bouw aan de Burgemeester Smitstraat.

#### *Opmerking van de architect*

- In het plan zijn parkeerplekken verwerkt. De hoeveelheid parkeerplekken ligt boven de standaard van de gemeente. In het plan kan nog gekozen worden voor extra groen in plaats van extra parkeerplekken.

### Reacties klankbordgroep

#### *Algemeen*

- Compliment dat met alle input en wensen voldoende is gedaan. Alle punten zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan.
- De aankondiging van sloopvoornemen aan omwonenden kan beter. Omwonende kopers zijn niet tegelijk met de bewoners ingelicht over de sloopplannen. Daardoor gingen er allerlei verhalen de ronde.

## *Verkeer*

- Kan de gemeente een kortere route maken richting Landgoed Driessen, zodat er minder verkeer door de Molenstraat rijdt?
  - Reactie gemeente: metingen van de gemeente geven aan dat de hoeveelheid verkeer en de snelheid waar gemiddeld mee gereden wordt, binnen de richtlijnen valt. De gemeente gaat niet ingrijpen op de 'circulatie' van het verkeer. Dat verhoogt namelijk de druk op andere straten. Het toevoegen van een eventueel verkeersplateau verlaagt de snelheid van het verkeer.
- Het verkeersplateau staat in het plan halverwege de Molenstraat. Is het niet beter om deze te plaatsen voor de parkeerplaatsen van het appartementengebouw aan de noordkant van de Molenstraat?
  - Reactie gemeente: de auto's vanaf de parkeerplaatsen hebben geen voorrang. Het verkeersplateau op die plek zorgt ervoor dat de straat en de parkeerplaatsen even hoog zijn. Dit kan zorgen voor verwarring bij bestuurders.
  - Reactie gemeente: we moeten nog goed kijken naar oplossingen in de straat. Bij een verkeersplateau moet namelijk ook rekening gehouden worden met goede afwatering. Ook zijn er verschillende oplossingen voor parkeerplekken. U kunt denken aan het hoogteverschil tussen de parkeerplaatsen en de stoep. Maar ook aan het soort steen waarmee je met een afwijkende kleur een parkeervak laat opvallen.
  - Reactie gemeente: bij meer drempels is er meer kans op overlast door geluid en trilling.
- In de Meidoornlaan geldt een parkeerverbod voor beide kanten van de weg. Daardoor zijn de parkeerplekken naast het appartementengebouw aantrekkelijk voor de Meidoornlaan. Is het mogelijk om het groen en het parkeren tussen de Molenstraat en Meidoornlaan beter te verdelen?
  - De inrichting van het openbaar gebied wordt op een later moment in het proces bekeken.

## *Nieuwbouw*

- Hoe wordt de nieuwbouw voorzien van energie?
  - Dit moet nog verder worden uitgewerkt. Vaak gebruiken we een gezamenlijke bron en daarnaast individuele voorzieningen zoals een warmtepomp.
- Hoelang is er nodig om te bouwen?
  - De procedure bestemmingsplan duurt ongeveer negen maanden.
  - Het bouwen van de nieuwbouw duurt meestal één jaar tot anderhalf jaar.
- De bestaande woningen grenzen aan de nieuwbouw. Hoe gaan jullie om met eventuele schades aan bestaande woningen door sloop en het bouwen van de nieuwbouw?
  - Vóór de sloop maakt de aannemer bouwkundige foto's van de buiten- en binnenkant van de omliggende woningen. Zo kunnen we goed zien of er eventueel schade is ontstaan door de werkzaamheden. Zodat we deze daarna kunnen oplossen.
- De twee aanwezige huurders geven aan dat ze het jammer vinden dat de focus van de klankbordgroep bijeenkomsten vooral op het stedenbouwkundige plan ligt en er nog niet bekend is welk type woningen/indeling en welke huurprijzen er terugkomen. Dit is voor de huurders die terug willen keren naar de nieuwbouw erg belangrijk om tijdig te weten. Zo kunnen zij een juiste beslissing nemen.

- Casade heeft afgesproken dat zij binnen drie weken contact opneemt met deze huurders. Zij krijgen dan een doorkijkje naar de planning, wat meer informatie over de type woningen/indelingen en wanneer de huurprijzen ongeveer bekend zijn.

### *Groen*

- Kunnen er (linde)bomen geplaatst worden tussen de nieuwe woningen aan de Molenstraat en de bestaande bouw aan het Molenplein? Daarmee voorkomen we inkijk vanuit het appartementengebouw.
  - We onderzoeken of deze grond van Casade of de gemeente is. Afhankelijk daarvan kunnen we kijken wat mogelijk is.

### **Uitleg procedure bestemmingsplan**

van de gemeente Waalwijk gaf uitleg over de procedure bestemmingsplan.

1. Casade maakt het bestemmingsplan.
2. Deze stuurt zij naar de gemeente.
3. De gemeente controleert dit.
4. In het Weekblad Waalwijk komt een melding over de inzage van het plan.
5. Het plan is zes weken lang te bekijken. Dit kan online of in het gemeentehuis. In deze zes weken kunnen mensen reageren op de plannen.
6. De gemeente reageert op de vragen over het bestemmingsplan.
7. De gemeente gaat hierover eventueel in gesprek met Casade.
8. Het bestemmingsplan gaat naar de raad van de gemeente voor de vaststelling.
9. Het bestemmingsplan komt nog een keer in het Weekblad Waalwijk. En is daarna online in te zien of in het gemeentehuis.
10. Het bestemmingsplan gaat naar de Raad van Staten voor de beroepsprocedure.

### **Vraag van projectteam Casade**

Het openbaar gebied in plan Molenhoek wordt nog verder uitgewerkt. Het gaat dan vooral over het verkeer en het groen. Wil de klankbordgroep hierover geïnformeerd worden of willen zij meedenken?

- Reactie klankbordgroep: de klankbordgroep denkt hier graag over mee.
- Afspraak: ongeveer in maart 2022 een vierde klankbordgroep bijeenkomst. De klankbordgroep denkt dan mee over het openbaar gebied. En de architect laat dan zijn (concept) ideeën zien voor de nieuwbouw. De klankbordgroep kan niet mee denken over de soort en kleur stenen.

## **Verslag 2e bijeenkomst 6 september 2021**

Op 6 september was de tweede bijeenkomst met de klankbordgroep. In de eerste bijeenkomst gaf de klankbordgroep haar mening over het stedenbouwkundig plan en de omgeving. Ook

kreeg het projectteam genoeg ideeën om een aangepast stedenbouwkundig voorstel te maken voor de ontwikkeling van Molenhoek.

Tijdens de tweede bijeenkomst presenteerde het projectteam twee nieuwe mogelijkheden. Dit zijn de reacties van de klankbordgroep:

### ***Algemeen***

- *Blij om te zien dat alle opmerkingen op het plan uit de eerste bijeenkomst, verwerkt zijn in de nieuwe twee mogelijkheden*
- *Wens voor meer duidelijkheid over huurprijzen en planning*
- *Blokje Jan Jannenstraat ligt een beetje verloren*

### ***Appartementencomplex Molenplein***

- *Twee mogelijkheden voorgesteld: mogelijkheid A: compact woongebouw en mogelijkheid B: woongebouw met een galerij.  
Er is unaniem gekozen voor mogelijkheid A: compact woongebouw.*
- *Achterpad bij woongebouw kan ook worden verlegd en bijvoorbeeld in het groen worden opgelost*
- *Zorgen over inkijk vanuit appartementen op Meidoornlaan 34*

### ***Erfafscheidingen***

- *Realiseer een goede erfafscheiding tussen seniorenwoningen en bestaande woningen*
- *Leilinden/groen plaatsen tussen seniorenwoningen en Molenplein 16 om inkijk vanuit appartementen te voorkomen*
- *Aanleggen van een achterom/achterpad bij het noordelijkste blokje Burgemeester Smitstraat, oppassen voor een doorloop*

### ***Groen***

- *Volledig herinrichten groen aan achterkant > bestaande bomen kappen om overlast te voorkomen, nieuwe bomen planten*

### ***Parkeren***

- *Onzekerheid over aantal parkeerplekken voor nieuwe woningblokken zuidkant Molenstraat en voor de nieuwe seniorenwoningen*
- *Voorstel: parkeerplekken op kop Jan Jannenstraat/Molenstraat slag draaien*
- *Bij de molen is nog meer ruimte voor parkeerplekken*
- *Rekening houden met parkeren werkbussen, zodat bewoners geen last hebben*
- *Appartementen Jan Jannenstraat naar achter en aan Jan Jannenstraat dwars parkeren*
- *Parkeerhoek achter appartementencomplex verbeteren voor meer parkeerplaatsen*
- *Gemeente bekijkt het parkeerverbod in de Meidoornlaan omdat dit verbod de parkeerdruk mogelijk vergroot in de Molenstraat*

### ***Veiligheid***

- *Letten op inbraakgevoeligheid aan de achterkant van de parkeerplaats aan het Molenplein*
- *Molenplein is de drugsplek voor hangjongeren, wordt slechts 1 keer per jaar gebruikt (door de Bijbelclub)*

Deze reacties werkt het projectteam de komende weken verder uit. Zo kan tijdens de derde klankbordgroep bijeenkomst (wordt binnenkort ingepland) een definitief ontwerp worden gekozen. We hebben er alle vertrouwen in dat we samen een mooi definitief ontwerp van de nieuwbouw en haar omgeving maken.

## **Verslag 1e bijeenkomst 28 juni 2021**

Op 28 juni kwamen tweeëntwintig omwonenden en bewoners naar Zidewinde in Sprang-Capelle voor de eerste bijeenkomst van de klankbordgroep. De bijeenkomst begon met een verklaring van het bestuur van Bewonersvereniging Molenstraat, Burgemeester Smitstraat en Molenplein i.o. en een uitgebreide discussie over de redenen voor de sloop van de woningen. Daarna hoorde de klankbordgroep meer over de manier waarop we samen aan het nieuwbouwplan willen werken. Ook legden we de uitgangspunten voor een duurzame toekomst in Molenhoek uit. Architectenbureau De Loods presenteerde vervolgens de eerste stedenbouwkundige ontwerpen. Bewoners en omwonenden vertelden hun ideeën.

### **Input voor het stedenbouwkundig plan**

De klankbordgroep gaf in de eerste bijeenkomst haar mening over het stedenbouwkundig plan en de omgeving. De twee stedenbouwkundige mogelijkheden zijn beoordeeld en het projectteam en de architect zijn aan het denken gezet. Over de verschillende stedenbouwkundige ideeën werd in kleine groepjes volop gediscussieerd en zijn de voors en tegens afgewogen.



## Een duurzame toekomst!

De Casade woning is:

1. Energetisch duurzaam
2. Comfortabel
3. Gezond
4. Toekomstbestendig
5. Betaalbaar

Dit is de kern uit ons duurzaamheidsbeleid.







Bewoners en omwonenden vertelden wat zij belangrijk vinden als het gaat om de buitenruimte, veiligheid, de toekomstige woningen en het appartementengebouw:

- **Buitenruimte**  
Groen in de wijk behouden. Overlast van bomen proberen te beperken. Zorgen voor voldoende gratis parkeerplaatsen die goed bereikbaar zijn en rekening houden met parkeren van bestelbussen.
- **Veiligheid**  
Bredere stoep en betere fietspaden voor de scholieren die door de straat fietsen. Voorkomen dat mensen hard door de straat rijden en dat de straat wordt gebruikt als sluiproute.
- **Woningtype**  
Op de verschillende woningtypes is positief gereageerd. De seniorenwoningen staan in beide mogelijkheden verspreid door het plangebied. De seniorenwoningen samenvoegen of in groepjes verdelen kan meer groepsgevoel geven. En eventueel meer seniorenwoningen toevoegen.
- **Appartementencomplex**  
De ligging en de hoogte van het appartementengebouw is uitgebreid besproken. Bij de plaatsing van ramen en balkons rekening houden met privacy. Ook het behoud van het dorpsgevoel is erg belangrijk.

Het projectteam heeft genoeg input gekregen om met een aangepast stedenbouwkundig voorstel te komen voor de ontwikkeling van Molenhoek. Dit voorstel moet een goede basis vormen voor het definitieve ontwerp van de nieuwbouw en haar omgeving.

## **Presentaties**

- [Presentatie Klankbordgroep Molenhoek 2 November 2021 9 MB](#)
- [Presentatie Klankbordgroep Molenhoek 6 September 2021 9 MB](#)
- [Presentatie Klankbordgroep Molenhoek 28 Juni 2021 4 MB](#)