

Betreft: Update plannen Malvalaan

april 2023

Beste belangstellende,

U was op 27 september 2022 aanwezig bij de omgevingsdialoog in 't Hazzo over de plannen van woningcorporatie Wooninc. en ouderenzorgorganisatie Oktober voor de Malvalaan in Aalst-Waalre. Via deze brief informeren we u graag over de reacties die we ontvingen.

Bedankt voor uw geduld

Tijdens de informatieavond presenteerden we een plan op hoofdlijnen (stedenbouwkundige studie) waarover we met u in gesprek gingen. We hebben veel reacties mogen ontvangen, waarvoor dank. Graag hadden we u eerder geïnformeerd over wat we met deze reacties hebben gedaan. Het eerlijke verhaal is dat we te maken hebben met roerige tijden in de vastgoedwereld. Oplopende kosten en politieke onzekerheid hebben invloed gehad op onze plannen. Nu pakken we de draad weer op. Met uw input brengen we het voorlopige plan weer een stukje verder richting een ontwerp.

Een Slimme wijk

Met de plannen voor de Malvalaan realiseren we meer woningen voor senioren en worden de woningen duurzamer en van betere kwaliteit. Daarmee draagt het plan bij aan een grote maatschappelijke vraag. Maar onze plannen gaan verder dan alleen de gebouwen; we realiseren aan de Malvalaan een Slimme wijk. Met een sociaal ontwerp van de wijk en slimme technologie. Maar ook met voorzieningen die de zelfredzaamheid van bewoners vergroten, zodat bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Een wijk waarin het plezierig wonen is, waar jong en oud elkaar blijven ontmoeten en waar men elkaar een handje vooruithelpt. Zodat professionele zorg minder vaak nodig is en beschikbaar blijft voor de meest kwetsbaren.

Wat geeft u aan?

We hebben veel waardevolle reacties mogen ontvangen. Dit helpt ons uiteindelijk met het maken van een goed ontwerp voor de nieuwbouw van een verpleeghuis voor Oktober. En voor een goed renovatieplan met mogelijk één of twee extra woonlagen voor de drie woongebouwen van Wooninc. Alle reacties zijn zorgvuldig doorgenomen en van antwoord voorzien. In de bijlage bij deze brief vindt u alle reacties en antwoorden terug. De reacties hebben we gebundeld per thema. Hierna leest u per thema welke aandachtspunten het meest werden genoemd en wat we hiermee hebben gedaan of nog gaan doen om richting een volgende stap te komen.

Wonen en zorg

De meest genoemde aandachtspunten binnen dit thema gaan over de optopping van de woongebouwen van Wooninc. en bijbehorende vraagstukken ten aanzien van inkijk en schaduw, het aantal verpleeghuisplekken dat Oktober in het nieuwe verpleeghuis realiseert en voor welke doelgroep.

De oververhitting van de woningmarkt blijft een actueel probleem. Door het grote tekort aan betaalbare woningen wordt het steeds moeilijker voor veel mensen om een woning te

vinden. Wooninc. kijkt daarom continu naar mogelijkheden om woningen toe te voegen. Op nieuwe locaties maar ook door het toevoegen van woningen op bestaande locaties.

Tijdens de omgevingsdialoog presenteerden we een stedenbouwkundige massastudie. Dit betekent dat we hebben gekeken naar de mogelijkheden van de gebouwen op de locatie. De massastudie geeft in grote lijnen weer wat de omvang van de gebouwen is, hoe het eruit kan komen te zien en waar de gebouwen liggen in de openbare ruimte. Het is bedoeld om inzicht te geven. De massastudie helpt ons uiteindelijk met het maken van een goed ontwerp voor de nieuwbouw van een verpleeghuis voor Oktober en renovatie met mogelijk extra woonlagen voor de drie woongebouwen van Wooninc. Dit is dan ook de volgende stap in het proces. We nemen de suggesties uit de omgevingsdialoog mee in het ontwerp en bekijken hoe en of we dit kunnen laten terugkomen. Veiligheid, ontmoeten, leefbaarheid en bereikbaarheid zijn voor ons hierin belangrijke speerpunten. Een eerste onderzoek naar schaduw is uitgevoerd op basis van de gepresenteerde massastudie. Op basis van het nog op te stellen ontwerp, wordt een definitief onderzoek uitgevoerd naar o.a. schaduw. We nodigen de direct omwonenden uit om hierover met ons in gesprek te gaan.

Het nieuwe verpleeghuis is ter vervanging van De Hoevenakkers in Waalre. Daar zijn nu zestig plaatsen. In het nieuwe verpleeghuis willen we opschalen naar negentig plaatsen. De Rijksoverheid staat op dit moment niet toe dat we meer verpleeghuisplaatsen realiseren. Ook het aanbod van personeel speelt daarbij een rol. De dertig extra eenheden zijn multifunctioneel inzetbaar. De functie zal vooral afhankelijk zijn van de zorgbehoefte en van het personeelsaanbod. In beginsel gaan wij uit van intramurale verpleeghuisplaatsen.

Ontmoeten en buitenruimte

De meest genoemde aandachtspunten binnen dit thema gaan over de locatie van het speelveldje, het pad naast het speelveldje en er zijn suggesties gedaan voor de ontmoetingsruimte, openbaar groen, sport en spel.

Het mogelijke gebruik van het speelveldje is eerder verkend in afstemming met de gemeente. Daarbij is aangegeven dat bij gebruik van het speelveldje, de huidige functie van dit stuk grond (sport en spel, voetbalveld) ergens anders in de directe omgeving moet terugkomen. Ook in het plangebied (van Oktober en Wooninc.) komt een vorm van recreatie/sport en spel terug. Hiervoor heeft de TU/e tijdens de omgevingsdialoog input opgehaald, die we meenemen in de uitwerking van het ontwerp. Samen met de gemeente zijn we op zoek oplossingen voor de geschetste vragen. Voor de ontmoetingsruimte en het openbaar groen zullen we de omwonenden verder in het proces betrekken. Het uitgangspunt is om de groene uitstraling van het terrein te behouden en het groen openbaar toegankelijk te maken of houden.

Verkeer, infrastructuur en parkeren

De meest genoemde aandachtspunten binnen dit thema gaan over het aantal parkeerplaatsen, de locatie van de parkeerplaatsen en het aantal verkeersbewegingen.

Een verkeersonderzoek en parkeeronderzoek zijn onderdeel van de plannen. Hierin wordt, op basis van de parkeernorm die in de gemeente Waalre geldt, gekeken hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn voor het plan. Het aantal parkeerplaatsen en de positie van de parkeerplaatsen zijn onderdeel van het terreinontwerp. De wens hierbij is dat het een groene uitstraling blijft houden. De suggestie voor parkeren aan de Burgemeester Mollaan is met de gemeente besproken en na onderzoek niet akkoord bevonden. Dit zou namelijk ten koste gaan van veel grote vitale bomen en de groene uitstraling van het plangebied. Ook andere

oplossingen voor parkeren worden onderzocht. Veiligheid is hierin altijd een belangrijk speerpunt.

Hoe nu verder?

Aan de ontwikkeling van zowel de nieuwbouw voor Oktober als de renovatie inclusief mogelijke extra woonlagen door Wooninc. liggen wettelijke procedures ten grondslag. De eerste stap was de omgevingsdialoog. Hier maakten we de ideeën voor de locatie kenbaar. De omgevingsdialoog is onderdeel van het principeverzoek dat we indienden bij de gemeente. Dat is de tweede formele stap waarbij we het college van B&W vragen om mee te werken aan het verkennen van de mogelijkheden op locatie. Daarna volgen meerdere procestappen. Eerst volgt een anterieure overeenkomst met de gemeente. Vervolgens starten de formele procedures. Oktober en Wooninc. moeten elk een ruimtelijke procedure (bijvoorbeeld een bestemmingsplanprocedure) doorlopen en een omgevingsvergunning aanvragen. Voor deze beide trajecten gelden de normale werkwijze van bezwaar en beroep.

We nodigen u van harte uit voor de inloopmiddag op 6 juli van 16.00 tot 19.00 uur

We organiseren een braderie met informatiestandjes rondom de verschillende thema's voor belangstellenden. Daarbij gaan we ook concreet in op de vragen, opmerkingen en suggesties. Ook lichten we toe of en hoe deze zijn verwerkt in de plannen. Noteer de datum alvast in uw agenda. U bent van harte welkom! U ontvangt medio juni nog een uitnodiging met meer informatie.

Met vriendelijke groet,

Namens Wooninc. en Oktober

Projectteam Malvalaan

Malvalaan@wooninc.nl

Bijlage: Tabel gestelde vragen en antwoorden omgevingsdialoog