

Aan de gemeenteraad van Waalre

**Uw brief van**

**Uw kenmerk**

**Behandelaar**

Ruimtelijke Ontwikkeling/  
W. van den Haak

**Onderwerp**

Principeverzoek Molenstraat 5  
Waalre

**Ons kenmerk**

747047

**Datum**

**VERZONDEN 16 MEI 2024**

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeren wij u over ons besluit van 6 februari 2024 over het principeverzoek inzake het pand Molenstraat 5 te Waalre.

### **Achtergrond**

Arlo, eigenaar van het kleinschalige kantorengedouw aan de Molenstraat 5 is voornemens dat pand te slopen om er een nieuw zorgcomplex in het luxere segment te realiseren.

Een zorgpartij heeft zich gemeld die graag luxere zorgwoningen wil realiseren, met als doelgroep vermogende senioren met een Wlz (Wet langdurige zorg) indicatie. De zorgpartij heeft een marktanalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het aantal zorgbehoevende ouderen in Waalre de komende jaren flink stijgt. Tevens is

aangetoond dat een substantieel deel van deze ouderen vermogend is en Waalre dorp niet beschikt over een meer exclusief woon-zorgconcept voor deze doelgroep. Bekend is dat ouderen graag in de huidige woonplaats willen blijven wonen. Het initiatief draagt derhalve bij aan de huisvesting voor zorgbehoevenden in Waalre. Het pand wordt overigens zo ontworpen dat het op termijn ook getransformeerd kan worden naar 'normale' woningen. Daarmee is de invulling toekomstbestendig.

De meest relevante beleidsstukken voor de locatie zijn de Centrumvisie Waalre Dorp (2012) de notitie Waalre natuurlijk bijzonder van 2015 en het Beeldkwaliteitplan

Waalre-dorp (april 2021). In beginsel past dit initiatief binnen deze beleidskaders. Op dit moment zijn initiatiefnemer, stedenbouwkundige en projectleider in gesprek over het ontwerp. Wij streven ernaar om dit in overeenstemming te brengen met het Beeldkwaliteitsplan Waalre-dorp.

De huidige bestemming Bedrijf 1 (bestemmingsplan Waalre) maakt een ontwikkeling naar een woon-zorgcomplex niet mogelijk.

Er is met de provincie over gesproken of het plan met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (vergunning) verleend kan worden (BOPA). De provincie ziet hierin geen bezwaar. Uw raad heeft adviesrecht over dergelijke plannen.

### **Collegebesluit van 6 februari 2024**

In onze vergadering van 6 februari jl hebben wij besloten om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief om op de locatie Molenstraat 5 een nieuw zorgcomplex te realiseren ten behoeve van zorg-wonen in het luxere segment. Wij stellen aan onze instemming de volgende voorwaarden:

- het plan wordt zo goed mogelijk stedenbouwkundig ingepast;
- de stedenbouwkundige en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden betrokken bij de nadere uitwerking;
- de omgeving wordt vroegtijdig via participatie betrokken door de initiatiefnemer;
- parkeren wordt duurzaam gewaarborgd op de locatie Molenstraat 8;
- het bouwplan voldoet aan het beleid voor duurzaam bouwen Waalre;
- alle kosten voor medewerking aan het initiatief worden verhaald op de initiatiefnemer. Tevens worden bijdragen gevraagd voor het lokaal en regionaal fonds en dient een tekort aan sociale woningbouw te worden afgekocht.

### **Verdere procedure**

De initiatiefnemer is geïnformeerd over het belang dat wij hechten aan een adequate participatie met de omgeving.

In 2024 en 2025 houdt de Rekenkamer een onderzoek naar participatie in de gemeente Waalre. Mede om die reden heeft de Rekenkamer te kennen gegeven geïnformeerd te willen worden over de participatie met betrekking tot dit initiatief. Wij zullen hieraan vanzelfsprekend actief gevolg geven.

Het initiatief van Arlo bevindt zich thans nog in voorbereiding. Met name over de stedenbouwkundige inpassing vinden nog gesprekken plaats. Ook zal in gesprek met Arlo aandacht worden gevraagd voor voorrang voor eigen bewoners, zodat die ook bij zorgvraag in de eigen woonplaats kunnen blijven wonen.

Uw raad heeft adviesrecht als er sprake is van een BOPA. Naar verwachting kunnen wij u dit najaar (oktober/november) het definitieve concept-plan voorleggen

Met vriendelijke groet,

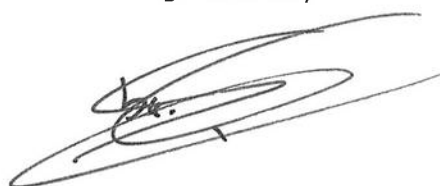
Burgemeester en wethouders van Waalre

Gemeentesecretaris,

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes followed by a horizontal line and a dot.

mr. drs. R.L. Franken

Burgemeester,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'O' followed by several loops and a horizontal line.

M.F. Oosterveer