

Oktober
Tav dhr Veraa
Wielewaal 10
5531LJ Bladel

Uw brief van
17-07-2024

Uw kenmerk

Behandelaar
drs ing W van den Haak

Onderwerp
collegebesluit Gebiedsvisie De
Hoevenakkers

Ons kenmerk
809282

Datum
09-10-2024

VERZONDEN 09 OKT. 2024

Geachte heer Veraa,

Bijgaand ontvangt u in afschrift de brief van het college van B&W van de gemeente Waalre inzake de Gebiedsvisie De Hoevenakkers.

Met vriendelijke groet,

Wim van den Haak
Projectleider De Hoevenakkers/Waalre

Wooninc tav dhr K. van der Waarde
Oktober tav dhr C. Veraa
Winston Churchilllaan 87
5623KW Eindhoven

Uw brief van
17-07-2024

Uw kenmerk
-

Behandelaar
drs ing W van den Haak

Onderwerp
Gebiedsvisie De Hoevenakkers

Ons kenmerk
802982

Datum
09-10-2024

Geachte heren,

Medio juli 2024 ontvingen wij de door u opgestelde Gebiedsvisie Organische Groei Hoevenakkers.

Wij zijn verheugd dat u gezamenlijk aan onze wens tot een integrale aanpak gevolg heeft gegeven. Wij spreken onze waardering uit voor het gedegen ontwerp, zorgvuldig vormgegeven met aandacht voor groen en het behoud van een dorpse woonomgeving.

Wij kunnen in principe instemmen met grote delen van de Gebiedsvisie als basis voor het voeren van een omgevingsdialoog. De Visie voldoet echter niet volledig aan ons beleid en op enkele punten verwachten we een aanpassing, dan wel betere duiding. Aan onze instemming verbinden wij de volgende voorwaarden.

Woningbouw

Na de sloop van 50 appartementen en 8 bungalowwoningen is uw voornemen om 120 woningen, gericht op de seniorendoelgroep, terug te plaatsen ('Wooninc-terrein').

Oktober gaat op termijn zijn zorgvastgoed concentreren op de locatie Malvalaan in Aalst. Dit moet nog worden gerealiseerd. Pas na oplevering daarvan zal sloop van het vastgoed in dit gebied plaatsvinden. Op het 'Oktober-terrein' worden volgens de Gebiedsvisie op termijn ca 80 eenheden gerealiseerd waarbij u aangeeft dat 'het voorstelbaar is dat dit gedeelte een geclusterde woonvorm voor zorgbehoevenden betreft'.

De Visie geeft geen compleet inzicht in het woningbouwprogramma, waarbij ook rekening is gehouden met de sloop van woningen. U geeft aan 'te voldoen aan het gewenste bouwprogramma', maar dit is niet voldoende. Uitgangspunt moet zijn dat

de 'toevoeging van woningen voldoet aan het gewenste programma'. Voor de duidelijkheid wordt voorgesteld om per deelgebied het programma te bekijken. Uw voorgenomen woningbouwprogramma leiden wij af uit het totaal aantal berekende parkeerplaatsen in de nieuwe situatie, zoals weergegeven in uw Gebiedsvisie en luidt als volgt:

Wooninc

- | | |
|--|-----|
| - Huurappartementen kleiner dan 75m ² | 108 |
| - Huurappartementen groter dan 75m ² | 12 |

Oktober

- | | |
|---|----|
| - Koopappartementen kleiner dan 75 m ² | 27 |
| - Koopappartementen groter dan 75 m ² | 53 |

Het totaal aantal woonruimtes dat gefaseerd aan het totale gebied wordt *toegevoegd* is ca 100 (van 106 eenheden nu, naar 200 woningen in de toekomst). Elk *deelgebied* moet voldoen aan de Actualisatie Woonnotitie.

Het op korte termijn te realiseren aantal woningen van Wooninc past hierbinnen. Daarbij gaan we er vanuit dat er minimaal 108 betaalbare huurwoningen bijkomen. De 12 grotere appartementen mogen dan eventueel in de middeldure huursector worden gerealiseerd. Hierover willen we wel duidelijkheid bij definitieve vaststelling van de Visie en anterieure overeenkomst.

Het voornemen van Oktober is om op termijn 80 *koopwoningen* te realiseren. Hoe lang deze termijn duurt is ongewis. Uw voornemen is niet in overeenstemming met ons beleid, zoals neergelegd in onze eerdergenoemde Actualisatie Woonnotitie. Kort samengevat: er is geen sprake van een juiste woningdifferentiatie. Om deze reden kunnen wij niet met dit onderdeel uit de Gebiedsvisie akkoord gaan.

De woningbouwdifferentiatie op het Oktober-terrein zal – samengevat- als volgt moeten zijn:

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| - (minimaal) 30% sociale huurwoningen | 24 woningen |
| - 16% middeldure huurwoningen | 13 woningen |
| - 20% betaalbare koopwoningen | 16 woningen |
| - 34% middeldure en dure koopwoningen | 27 woningen |

Behalve de senioren, wordt de huisvesting van een bredere doelgroep 1- en 2-persoonshuishoudens geambieerd. Als het ware worden de *vragenden* (hulp-/zorgbehoevenden) en de *dragenden* (vitale personen al dan niet bereid tot mantelhulp) door elkaar gehuisvest. Op die manier zou een gezonde mix aan doelgroepen ontstaan, die elkaar kunnen helpen en ondersteunen (mantelhulp). De mix aan doelgroepen wordt daarnaast ook bereikt door variatie in woonproduct, huur en koop en prijssegment.

In de ambtelijke overleggen die gevoerd zijn, is uitgegaan van seniorenhuisvesting en niet van een mix aan doelgroepen. Dit is bij uitstek dé locatie voor senioren, de verwachte 'hulp in de buurt' van één- en tweepersoons huishoudens is in de Gebiedsvisie té rooskleurig ingeschat en kan ook vanuit de omgeving komen. Met de huidige formulering is er te veel ruimte om tot een ongewenste invulling te komen (bv met een enkele seniorenwoning wordt al aan de formulering voldaan). In de reactie moet dit aspect en de wens van de gemeente, zoals ook opgenomen in de

reactie moet dit aspect en de wens van de gemeente, zoals ook opgenomen in de Welzijn-Wonen-Zorgnota, worden verwoord.

Ruimte voor zorgbehoevenden op het Oktober-terrein

De passage in de Gebiedsvisie dat het 'voorstelbaar' is dat op een gedeelte van het terrein een geclusterde woonvorm voor zorgbehoevenden zal worden gerealiseerd, is te vrijblijvend geformuleerd en kan daarom niet op instemming rekenen. Dit 'zorgaspect' moet binnen het plangebied geborgd blijven en is voorwaarde voor instemming.

Mix

In de ambtelijke overleggen die gevoerd zijn, is uitgegaan van seniorenhuisvesting op het Wooninc-terrein en niet van een mix aan doelgroepen. Wij vinden deze locatie bij uitstek geschikt voor de huisvesting van senioren, de verwachte 'hulp in de buurt' van één- en tweepersoons huishoudens is naar onze mening in de Gebiedsvisie té rooskleurig ingeschat. Deze kan ook vanuit de omgeving komen. Wij dringen erbij u op aan de passage over de mix aan doelgroepen aan te passen.

Bomen

Het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van karakteristieke, monumentale bomen. Deze mogen – als gevolg van de sloop, de herbouw en het gebruik van de woningen – geenszins worden aangetast. Een boom-effect-analyse (BEA) moet aan ons ter goedkeuring worden voorgelegd.

Brandweerkazerne

In uw Visie wordt de verplaatsing van de nabijgelegen brandweerkazerne genoemd. Van verplaatsing kan pas sprake zijn als hierover in ieder geval overeenstemming is bereikt met de Veiligheidsregio.

Kosten

Alle kosten voor de planvorming, zoals participatie, onderzoeken, etc., zijn conform ons Programma Kostenverhaal voor uw rekening. Alvorens definitief in te stemmen met de plannen willen wij met u een anterieure overeenkomst afsluiten.

Participatie

In overeenstemming met de nota *Verder aan de slag met participatie* (november 2023) moet u de (directe) woonomgeving en andere belanghebbenden, zoals de Stichting Leven Lang Wonen in Waalre tijdig betrekken. Wij beraden ons nog over de rol die wij in het participatietraject willen innemen, dit willen we in overleg met u verder invullen

Vergunbaarheid

De effecten (oa. stikstof) van de werkzaamheden ten behoeve van de voorgenomen sloop en herbouw *kúnnen* van invloed zijn op de nabijgelegen N2000-gebieden(onder

andere de Dommel en de Groote Heide). Nader onderzoek zal hier duidelijkheid over moeten bieden.

Overige aspecten die van invloed kunnen zijn op de vergunbaarheid zijn bijvoorbeeld de kwaliteit van de bodem en geluidhinder.

Voldaan moet worden aan het onlangs gesloten convenant Schoon en Emissieloos Bouwen van 1 juli 2024 en aan de Nota Duurzame Nieuwbouw.

Vertrouwelijkheid

U heeft uw Visie vertrouwelijk ter besluitvorming aan ons voorgelegd. Na overleg met wethouder Van de Goor en vertegenwoordigers van uw organisaties kan deze worden opgeheven.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Waalre,

gemeentesecretaris,


mr. drs. R.L. Franken

burgemeester,


M.F. Oosterveer