

Reactieformulier oordeelsvormende bijeenkomst

Onderwerp: Voorstel tot geven van bindend advies op de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) Molenstraat 5.

Nummer: 2025-42

Datum vergadering: 27 mei 2025



Portefeuillehouder: S. van de Goor-Gelens

Behandelaar: Bram Daamen

Kernboodschap voorstel:

Aan de Molenstraat 5 wil de eigenaar een kleinschalig zorgcomplex ontwikkelen met 24 zorgwoningen voor vermogende ouderen met een WLZ-indicatie. De top van de vergijzing wordt rond 2040 verwacht, de noodzaak aan voldoende zorgcomplexen blijft de komende jaren hoog, voor alle doelgroepen. Het initiatief betreft dus geen woningbouwontwikkeling, maar een maatschappelijke zorglocatie en is derhalve ook niet opgenomen in de woningbouwprogrammering.

Voorstel aan de gemeenteraad

Een positief advies te geven op de aangevraagde omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) die is gericht op de ontwikkeling van een zorgcomplex met 24 zorgappartementen voor senioren met een WLZ-indicatie op huidige bedrijfslocatie Molenstraat 5 in Waalre-dorp.

X	A-stuk (bespreekstuk)
	B-stuk (hamerstuk)

In overleg met de portefeuillehouder/het college is vastgesteld dat de volgende punten nog beantwoording behoeven:

Fractie VVD:

1. Welke werkwijze gaat de initiatiefnemer hanteren voor het toewijzen van woningen?

Fractie D66:

2. Is er een dwingende reden om aan deze locatie de functie 'maatschappelijk' toe te delen?

Het college heeft toegezegd:

1. Bovenstaande vragen te beantwoorden.
2. Met de initiatiefnemer van de BOPA Molenstraat 5 in gesprek te gaan om te bezien of de parkeerplaats achter 'Het Andere Wonen' kan worden vergroend.
3. Het laatste verslag van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit na te zenden als deze gereed is. Deze is dan ook bijgevoegd bij dit formulier.

Beantwoording college vragen:

1. Welke werkwijze gaat de initiatiefnemer hanteren voor het toewijzen van woningen?

De zorgaanbieder zal bij hun aanname/wachtlijstbeleid bewoners uit Waalre voorrang geven, dit ook gezien de rol en functie in de gemeente. Uiteraard wel mits er een zorgindicatie aanwezig is conform de in/exclusie criteria, waaronder het hebben van een WLZ-zorgindicatie.

2. Is er een dwingende reden om aan deze locatie de functie 'maatschappelijk' toe te delen?

Sinds de scheiding tussen 'wonen' en 'zorg' wordt een zorglocatie met WLZ-zorg planologisch als 'maatschappelijk' aangeduid. De woningen in deze locaties zijn namelijk niet bedoeld om regulier te 'wonen', maar voor het verlenen van zorg. De zorgpartij zal het pand voor een periode van minimaal 15 jaar huren en heeft als zorgaanbieder voor de exploitatie belang bij dat er bewoners met een zorgvraag komen te wonen aangezien de exploitatie hiervan afhankelijk is. Er is namelijk een geheel eigen zorgteam in dienst welke ook de 24-uurs zorg zullen leveren. Door de bopa-vergunning (vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) bij verwerking in het omgevingsplan om te zetten naar de functie maatschappelijk wordt voorkomen dat de locatie gebruikt kan worden voor reguliere bewoning. De gemeente kan hier dan ook op handhaven. Daarbij is door de initiatiefnemer ook aangegeven dat de zorgwoningen niet beschikken over een eigen keuken en dus ook niet voldoen aan de eisen voor een zelfstandige woning.

Datum reactie college: 3 juni 2025