

De gemeenteraad van Waalre

**Uw brief van**

**Uw kenmerk**

**Afdeling/Ambtenaar**

Ruimtelijke Ontwikkeling/  
R. van den Kerkhof (667)

**Onderwerp**

**Ons kenmerk**

**Datum**

Woon-zorgcomplex  
Molenstraat 8

**VERZONDEN - 6 SEP. 2018**

Geachte leden van de raad,

In deze raadsinformatiebrief informeren wij u over het plan voor transformatie van het huidige bedrijfspand aan de Molenstraat 8 naar een woon-zorgproject voor mensen met geheugenproblemen.

### **Transformatie naar woon-zorgproject**

Op het terrein Molenstraat 8 in Waalre-dorp staat een bedrijfsverzamelgebouw (de voormalige Walra-fabriek). De eigenaar, Geisdijk B.V., wil samen met Vivent het bedrijfspand transformeren naar het woon-zorgproject 'Het Andere Wonen'. Dit project omhelst geclusterd wonen voor mensen met geheugenproblemen (dementie) met daarbij 24uurs-zorg. Het plan bestaat uit 20 appartementen, één ondernemerswoning en twee gemeenschappelijke ruimtes.

Het plan komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede doordat het pand aan de voorkant een forste kwaliteitsimpuls krijgt en aan de achterzijde wordt vergroend. Het plan past binnen het woningbouwprogramma, zoals ook aan uw raad gemeld in de raadsinformatiebrief van 13 maart jl. Daarnaast past het project 'Het Andere Wonen' uitstekend binnen het zorg- en ouderenbeleid van de gemeente Waalre. Het aantal mensen met dementie zal als gevolg van de vergrijzing in de toekomst explosief stijgen. In 2015 is een prognose gemaakt voor de gemeente Waalre. Zie onderstaande schema. Hieruit blijkt dat ook in Waalre de vraag naar deze zorg(woningen) de komende 12 jaar sterk toeneemt.

Populatie	2015	2020	2030
totale groep	341	392	512
40 t/m 64 jarigen	25	26	25
65-plussers	317	366	488
<b>Index ten opzichte van 2015</b>	<b>100</b>	<b>115</b>	<b>150</b>

Mensen blijven steeds langer thuis wonen op hoge leeftijd, ook mensen met dementie. Goede opvang en zorg is belangrijk omdat dit een ziektebeeld is waarbij de mantelzorger erg (over)belast wordt. Woonvormen (met zorg) die mensen met dementie opvangen in de eigen omgeving als het thuis niet meer gaat, zijn daarbij van belang. Zeker als het aanbod is voor het lagere tot modale segment. De andere woon-zorginitiatieven die in de gemeente Waalre gaande zijn voor huisvesting van oudere bewoners met geheugenproblemen, richten zich immers veelal op het duurdere (midden)segment.

### **Duurzame en betaalbare woningen**

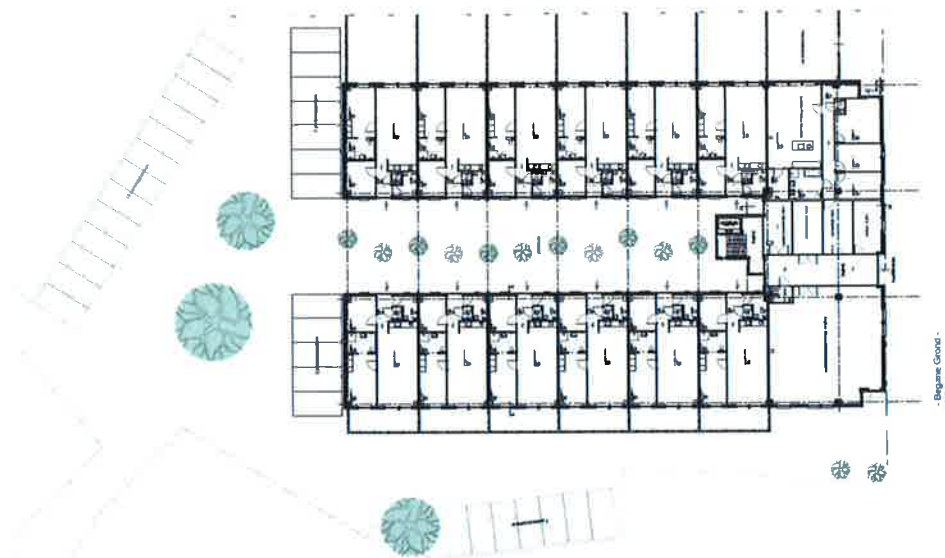
Het woningbouwproject richt zich voornamelijk op inwoners van de gemeente Waalre met (beginnende) geheugenproblemen in het lagere tot modale huursegment. 30% van de woningen valt binnen de categorie "sociale huur", de overige woningen vallen in het lage middensegment. Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de duurzaamheidsprestaties. Ondanks dat het om een transformatie van een bestaand pand en niet om nieuwbouw, voldoet het project grotendeels aan de eisen uit het beleid Duurzame Nieuwbouw 2017-2020. Het bouwen van deze duurzame, betaalbare én bereikbare woningen voor dementerende ouderen past binnen de Woonvisie en het Woningbouwprogramma van de gemeente Waalre.



*Impressies van de voor- en achterzijde transformatie Molenstraat 8*

### **Informatiebijeenkomst 6 juni jl.**

In lijn met het gedachtengoed van de Omgevingswet heeft de initiatiefnemer ruimschoots voor de omgevingsvergunningsaanvraag een informatieavond georganiseerd voor omwonenden. Op woensdag 6 juni jl. heeft een informatieavond plaatsgevonden in Huize De Brink aan de Markt. Tijdens deze avond zijn de plannen verder toegelicht aan omwonenden. De opkomst was hoog en de reacties grotendeels positief. Enkel over parkeren bestonden nog zorgen. De eigenaar komt aan deze zorgen tegemoet door 1,5 parkeerplaats per woning op het eigen terrein te realiseren. Een aantal dat ruim voldoende is voor de doelgroep.



Plattegrond inrichting begane grond en buitenterrein

### Vervolgprocedure

In de collegevergadering d.d. 20 maart 2018 heeft het voormalige college besloten om in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. De voorwaarden waren dat de eigenaar een ruimtelijke onderbouwing laat opstellen, het plan voldoet aan de eisen van duurzame vernieuwbouw, de eigenaar in gesprek gaat met omwonenden om draagvlak te creëren voor het plan en er een anterieure overeenkomst waarin het verhaal van kosten en planschade staat opgenomen wordt aangegaan met de gemeente. De eigenaar is tegemoet gekomen aan alle voorwaarden en de anterieure overeenkomst is inmiddels ondertekend. De eigenaar is voornemens om op korte termijn de omgevingsvergunning hiervoor aan te vragen.

Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Op het perceel zit de bestemming 'Bedrijf'. Een wijziging van het gebruik is daarom noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken. Aangezien het gebouw niet in bouwvolume en bouwoppervlakte wordt vergroot kan voor de afwijking van het bestemmingsplan volstaan worden met een reguliere omgevingsvergunningsprocedure (kruimelgeval).

Wij zijn voornemens mee te werken aan het bouwplan met een reguliere afwijkingsprocedure. De besluitvorming binnen deze procedure is een collegebevoegdheid. Mits de omgevingsvergunning op korte termijn wordt aangevraagd, kan naar verwachting in het najaar de omgevingsvergunning worden verleend.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,

drs. J.W. Brenninkmeijer