

Verslag participatie Locatievisie De Hoevenakkers

In Waalre wordt op de plek van het appartementengebouw De Hoevenakkers en acht naastgelegen bungalows, nieuwbouw ontwikkeld. Wooninc. heeft daarvoor, in samenwerking met de gemeente Waalre, een locatievisie opgesteld. Op deze visie heeft participatie plaatsgevonden aan de hand van een aantal bijeenkomsten. Tijdens deze bijeenkomsten hebben huurders, geïnteresseerden, omwonenden en direct betrokkenen de mogelijkheid gekregen om de locatievisie te bekijken en hierop te reageren. Dit verslag betreft een samenvatting van de participatie op de locatievisie.

Inhoud

1. Het planvoornemen
2. Stakeholderanalyse
3. Doel en aanpak omgevingsdialoog
4. Omgevingsdialoog locatievisie
 - 4.1 Persoonlijke gesprekken en informatiebijeenkomst huurders te slopen bungalows
 - 4.2 Inloopmiddag overige huurders
 - 4.3 Inloopavond omwonenden, geïnteresseerden en woningzoekenden
 - 4.4 Stichting Oktober
 - 4.5 Stichting Wonen Welzijn Zorg Waalre
5. Afronding
6. Bijlagen

1 Het planvoornemen

Op De Hoevenakkers nummers 2 – 100 (appartementengebouw) en nummers 158 t/m 172 (bungalows) vindt een herontwikkeling plaats. Het appartementengebouw met 50 woningen en acht bungalows worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. De nieuwbouw krijgt twee carré-vormige appartementengebouwen met in totaal ca. 120 woningen.

2 Stakeholderanalyse

Belanghebbenden die in het kader van de beoogde herontwikkeling worden betrokken zijn:

- Huurders Wooninc.
 - Huurders van de te slopen bungalows
 - Tijdelijke huurders te slopen appartementengebouw
 - Huurders overige 30 bungalows in het gebied
- Omgeving
 - Brandweerkazerne
 - Psychologenpraktijk
 - Omwonenden
 - Woningzoekenden
 - Overige geïnteresseerden uit Waalre

3 Doel en aanpak omgevingsdialoog

Doel van deze omgevingsdialoog is om belanghebbenden te informeren en raadplegen over het voornemen tot herontwikkeling van de locatie en daarbij:

- Enerzijds het draagvlak en de woningbehoefte te toetsen (huurders, woningzoekenden, Stichting Wonen Welzijn Zorg Waalre) en;
- anderzijds te bekijken hoe de impact op de omgeving zoveel als redelijkerwijs mogelijk kan worden beperkt.

Bij de omgevingsdialoog zijn huurders, omwonenden en andere geïnteresseerden uitgenodigd, evenals de gemeenteraad en stichting Een Leven Lang Wonen in Waalre. Alle inwoners van Waalre zijn via de Schakel geïnformeerd en uitgenodigd voor de bijeenkomst.

4 Omgevingsdialoog locatievisie

Zoals onder hoofdstuk 2 toegelicht is een brede groep betrokken bij de omgevingsdialoog. Hieronder is een korte samenvatting per gesprek en participatiemoment. Daarna wordt nader ingegaan op de vragen en opmerkingen die veelal naar voren zijn gekomen.

4.1 Persoonlijke gesprekken en informatiebijeenkomst – huurders te slopen bungalows

Van het appartementengebouw is sinds december 2023 bekend dat deze gesloopt zou worden en dat er vervangende nieuwbouw voor in de plaats komt. Hiertoe hebben huisbezoeken bij de huurders plaatsgevonden en is er een informatiebijeenkomst georganiseerd. In afwachting van de nieuwbouwplannen is een sociaal plan ontwikkeld in samenspraak met een klankbordgroep van huurders. Nagenoeg alle voormalige vaste huurders wonen inmiddels elders. Zij hebben wel het recht om terug te keren naar de nieuwbouw. Het gebouw wordt nu tijdelijk verhuurd.

Eind november 2024 heeft Wooninc. individuele huisbezoeken gebracht aan de bewoners van de acht bungalows die gesloopt worden. In persoonlijke gesprekken is een toelichting gegeven op de plannen en is uitgebreid aandacht besteed aan het sociaal plan dat voor deze mensen in werking treedt. Begin december vond een gezamenlijke informatiebijeenkomst plaats voor deze huurders. De boodschap dat deze mensen hun woning op termijn moeten verlaten valt zwaar. Wat daarbij heeft geholpen is de gefaseerde realisatie waarbij deze bewoners rechtstreeks vanuit hun bungalow naar appartementengebouw 1 mogen verhuizen, alsmede het aanbod van Wooninc. om mensen te ontzorgen bij het verhuizen. Daarnaast spreekt het zicht op een nieuw, energetisch en duurzaam appartement de mensen ook aan, al zouden mensen wel graag een tuintje op de begane grond houden.

4.2 Inloopmiddag – overige huurders Wooninc. locatie De Hoevenakkers

Op 9 december 2024 heeft een inloopmiddag over de locatievisie plaatsgevonden. Voor deze middag zijn de huurders van de overige (niet te slopen) bungalows en de voormalige huurders van het appartementengebouw uitgenodigd. De opkomst was beperkt (een deel van deze doelgroep is naar de inloopavond op 17 december gekomen). Het algemene sentiment van deze middag is dat de huurders enthousiast zijn over de nieuwbouwplannen en dat dit goed en zeer welkom is voor de seniorendoelgroep. Verder gaven mensen aan zich zorgen te maken over hun eigen woongenot in de bungalows, vanwege bijvoorbeeld tocht, energielasten, lekkages. Daartegenover staat dat het woonproduct, met een klein tuintje, wel erg gewaardeerd wordt.

4.3 Inloopavond – omwonenden, geïnteresseerden en woningzoekenden

Op 17 december 2024 is een inloopavond over de locatievisie georganiseerd voor alle inwoners van Waalre, waaronder omwonenden, geïnteresseerden en woningzoekenden. Tijdens deze avond kregen bezoekers aan de hand van diverse informatieborden beeld en uitleg bij de beoogde plannen. De thema's die werden uitgelicht zijn stedenbouw, landschappelijke inpassing en ecologie, parkeren, doelgroep en planning. In totaal zijn er ca. 60 belangstellenden op deze avond geweest. Omwonenden zijn uitgenodigd per brief en er heeft een bericht in de Schakel en op de website van Wooninc. gestaan. Onderstaand een impressie van de avond.



Figuur 1: Impressie inloopavond (witte stickers op het bord geven aan wie er waren)

Het was een goed bezochte avond, met veel positieve maar ook enkele kritische opmerkingen. Het algemene sentiment is dat een plan als dit erg welkom is in Waalre. De woningnood is hoog, voor senioren is er nagenoeg geen aanbod en dergelijk plannen zijn nodig om het dorp leefbaar en bereikbaar te houden voor alle doelgroepen (doorstroming). Omwonenden reageren overwegend vanuit de invloed van het plan op hun persoonlijke

situatie. Navolgend is, per thema van de informatieborden, een samenvatting opgenomen van de meest voorkomende reacties. In Bijlage 1 het terugkoppelingsdocument opgenomen dat is aangeboden aan de deelnemers van de participatie.

Stedenbouw:

- Algemeen zijn er veel positieve reacties op het stedenbouwkundig plan en de inpassing van de beoogde bebouwing in de omgeving en tussen het bestaande groen. Er is veel begrip voor de keuze om de hoogte in te gaan vanwege de maatschappelijke opgave.
- Door een aantal omwonenden die ten noorden en ter hoogte van appartementengebouw 2 wonen of ten zuidwesten van appartementengebouw 1 is aangegeven dat zij de bebouwing van 6 lagen te hoog vinden i.v.m. de vrees voor inkijk. Zij zouden graag zien dat de dichtst bij hen gelegen bebouwing wordt verlaagd naar 4 lagen (m.a.w. geen 6 lagen op de hoeken), of dat de afstand tussen de bebouwing en hun woning moet worden vergroot.
- Daarnaast is door enkele bezoekers juist aangegeven dat de bebouwing hoger zou mogen i.v.m. de woningnood. En men vroeg zich af waarom niet direct alle bungalows worden vervangen voor nieuwbouw, zodat er nog meer verdicht kan worden.
- Locatie Oktober: men is benieuwd naar wat er met deze locatie gaat gebeuren, gezien de bouwkundige staat van het verpleeghuis slecht is.
- Locatie brandweer en fysiotherapeut: door een enkeling wordt aangegeven dat men het vreemd vindt dat deze onderdelen niet zijn meegenomen bij de plannen.

Groen en landschappelijke inpassing:

- Waardevolle bomen: veel positieve reacties op het uitgangspunt behoud van de grote, waardevolle bomen. Dit in verband met de ecologische kwaliteit en daarnaast helpt het ook tegen inkijk richting omwonenden.
- Bomen algemeen: men vraagt zich af of alle bomen nog wel gezond zijn? Daarnaast zijn er aan de Hoogstraat enkele bomen die veel overlast geven met (plakkerige) blaadjes op de auto's. Een suggestie die wordt aangedragen is het verplaatsen van de parkeerplaatsen naar de andere zijde van de straat.
- Mooie ambitie om het groen meer divers te willen maken zowel op maaiveldniveau (horizontaal), als de hoogte in (verticaal).
- Doorwaardbaarheid: fijn en positief dat men straks door het gebied kan wandelen en elkaar kan ontmoeten.
- Vleermuizen: in het gebied zijn vleermuizen aanwezig. De vraag is gesteld of daar rekening mee wordt gehouden (aangegeven dat dit het geval is).
- Door enkele bezoekers is aangegeven dat men ervoor vreest dat het ecologisch concept slechts wordt gebruikt om een plan voor elkaar te krijgen, maar dat hier straks in werkelijkheid niet veel van terecht zal komen.

Parkeren:

- Omwonenden vrezen dat het erg druk zal worden in de straat met auto's. De uitleg dat er voldoende parkeerplaatsen gemaakt worden a.d.h.v. tellen en rekenen (parkeeronderzoek) werd door sommigen enigszins sceptisch ontvangen. Anderzijds

erkenden sommige omwonenden juist dat de parkeerdruk bij hun in de straat alleszins meevalt en dat zij geen problemen verwachten door dit plan.

- Door veel bezoekers werd bevestigd dat in de huidige situatie de parkeerplaatsen op eigen terrein van Wooninc. vaak grotendeels leeg staan. Dit geeft een weerspiegeling van de doelgroep die lang niet allemaal meer een auto heeft.

Doelgroep:

- Er werden zowel reacties gegeven die de focus op seniorenhuisvesting goed vinden, als reacties die pleiten voor een bredere mix aan 1- en 2 persoonshuishoudens.
- Plattegronden: mensen waren benieuwd naar de plattegronden van de nieuwe appartementen. Het worden 2- en 3 kamerappartementen, die in een volgende fase verder worden ontworpen.
- Wooniezie: Wooninc. heeft mensen proberen te wijzen op het belang van inschrijven op Wooniezie, de website voor de verhuur van sociale huurwoningen.
- De stap naar seniorenhuisvesting: door veel senioren, ook uit de wijk, is aangegeven dat hun huidige woning en tuin aan de ruime kant is en bijvoorbeeld de trap ook niet altijd meer even verantwoord is. Deze mensen denken op zich wel na over verhuizing naar een meer passende woning, maar de drempel hierbij is het gebrek aan passend aanbod, het gemis van een tuin en (bij koop) zeker ook de hogere woonlasten.
- Door meerdere omwonenden is aangekaart dat er zich meermaals ongewenste situaties voor hebben gedaan sinds het appartementengebouw tijdelijk wordt verhuurd. Er zitten nu allerlei soorten huurders.

Planning:

- Men vraagt zich af hoe 'hard' de planning is. Dit is de planning waar Wooninc. voor gaat met een gewenst beeld van de te doorlopen stappen. Dit is uiteraard onder voorbehoud vanwege de benodigde procedures en onvoorziene omstandigheden.
- Sommigen vragen zich af of zij straks 4 jaar lang overlast zullen ervaren; geluid, bouwverkeer.
- Er is veel begrip dat d.m.v. een gefaseerde planontwikkeling rekening wordt gehouden met de bewoners van de te slopen bungalows, doordat zij middels de gefaseerde bouw direct kunnen verhuizen naar appartementengebouw 1 voordat hun bungalow wordt gesloopt.
- Men vraagt zich af of en wanneer er ook iets met de 30 overige bungalows gaat gebeuren.

4.4 Stichting Oktober

Stichting Oktober heeft binnen het gebied De Hoevenakkers een verpleeghuis met 57 zorgappartementen. Bekend is dat Oktober op langere termijn deze locatie wil herontwikkelen. Op verzoek van en in samenspraak met de gemeente Waalre hebben Wooninc. en Stichting Oktober samen gewerkt aan een gebiedsvisie voor gebied De Hoevenakkers. Eind 2024 heeft Oktober besloten om haar vastgoed te herijken, met als gevolg dat Oktober uit het traject is gestapt om tot een gezamenlijke gebiedsvisie te komen. Daarmee richt de visie zich enkel nog op de gronden van Wooninc.

De locatievisie van Wooninc. is dus reeds bekend bij Oktober. Omdat zij de buurlocatie zijn is hen separaat nog gevraagd formeel te reageren in het kader van de omgevingsdialoog. Deze reactie is opgenomen in Bijlage 2. Hieronder is een samenvatting opgenomen;

Oktober is erg positief over de locatievisie en de zorgvuldigheid waarmee deze tot stand is gekomen. Daarbij wordt verdichting, ontmoeting en aandacht voor het groen specifiek benoemd. Oktober ziet geen belemmering van de schaduwwerking van de nieuwbouw gezien de bestaande bomen reeds voor schaduw zorgen. Daarnaast ziet Oktober kansen voor samenwerkingsverbanden rondom het verlenen van zorg.

Als aandachtspunt wordt genoemd dat het lijkt alsof er parkeerplaatsen en bomen op de gronden van Oktober zijn ingetekend. Reactie Wooninc.; de parkeerplaatsen zijn per abuis niet verwijderd op de strook van Oktober. Vanzelfsprekend is het niet de bedoeling op grond van Oktober parkeerplaatsen voor het plan van Wooninc. te realiseren. De bomen zijn ingetekend als een wensbeeld van de verdere vergroening van het gebied. Uiteraard is dit aan Oktober zelf.

4.5 Stichting Wonen Welzijn Zorg Waalre

Medio december 2024 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de stichting, de gemeente en Wooninc. Door haar betrokkenheid en kennis over het dorp, waarbij de nadruk ligt op de levenskwaliteit van senioren, is de stichting een geschikte partij om het initiatief bij te klankborden. De stichting was erg positief over het planvoornemen. Het sluit goed aan bij de belangen waar zij zich voor inzet; voornamelijk de speerpunten seniorenhuisvesting, langer zelfstandig thuis wonen en betaalbaarheid raken deze ontwikkeling. Dat in het ontwerp van de bebouwing en het gebied aandacht is besteed aan het bevorderen van ontmoeting spreekt erg aan, evenals de extra eisen die Wooninc stelt aan haar woningen om deze geschikt te maken voor senioren (evt. met zorgbehoefte). Vanwege de mogelijke sluiting van de ontmoetingsruimte in Het Klooster in de toekomst vraagt de stichting zich af waarom de huiskamer enkel voor huurders toegankelijk wordt gemaakt. Reden daartoe is dat Wooninc. hier niet zomaar een breder inzetbare ruimte van kan maken. Een ruimte met een wijkfunctie zit qua beheer en kosten op een heel ander niveau. Daarnaast is voor zover Wooninc. bekend niet duidelijk of de functie in Het Klooster komt te vervallen. Verder heeft de stichting opgemerkt dat zij het een gemis vindt dat er geen integraal plan is gemaakt tussen Wooninc., Oktober en de gemeente. Aangegeven is dat deze intentie er wel was, maar dat Oktober momenteel haar vastgoedbeleid aan het herijken is en daardoor niet mee kon in de 'snelheid' van Wooninc. Voor Wooninc. is de urgentie voor sloop-nieuwbouw erg hoog, gezien de huidige, slechte status van het appartementengebouw en de enorme behoefte aan meer, duurzame en betaalbare woningen.

Besproken is dat Wooninc de stichting bij de uitwerking van het ontwerp zal raadplegen aan de hand van een of meerdere vervolggesprekken. Dit om te bezien of zij op woningniveau nog slimmigheden en innovaties kan aandragen die het plan extra kwaliteit voor de senior kunnen bieden. Zekerheidshalve wordt daarbij opgemerkt dat het aan Wooninc. is om af te wegen of en wat met deze input en ideeën gedaan kan worden. Tevens zet de stichting zich in voor samenwerkingsverbanden met bijvoorbeeld zorgorganisaties. Opgemerkt wordt dat Wooninc. dit gesprek graag aan gaat, maar in principe enkel gaat over het beschikbaar maken van huisvesting zelf. Wooninc. werkt samen met verschillende

zorgorganisaties, maar op het gebied van thuiszorg is het aan de bewoner(s) zelf om een zorgorganisatie te contracteren.

5 Afronding

De participatie op de locatievisie De Hoevenakkers heeft verspreid over meerdere momenten plaatsgevonden in de vorm van informatie- en inloophmomenten en persoonlijke gesprekken. In de volgende fase van de ontwikkeling worden de opgehaalde reacties beoordeeld en afgewogen. Mogelijk worden op basis daarvan planaanpassingen doorgevoerd. De participatie zal bij deze verdere uitontwikkeling een vervolg gaan krijgen. Denk hierbij aan participatie over de inrichting van het gebied rondom de bebouwing en het delen van het definitieve ontwerp met plattegronden. Hiervoor wordt een maatwerk plan gemaakt. Gedacht wordt aan het Daarnaast kan eenieder zich aanmelden voor de nieuwsbrief over deze ontwikkeling.

6 Bijlagen

1. Terugkoppeling participatie Locatievisie
2. Reactie Oktober

wooninc.

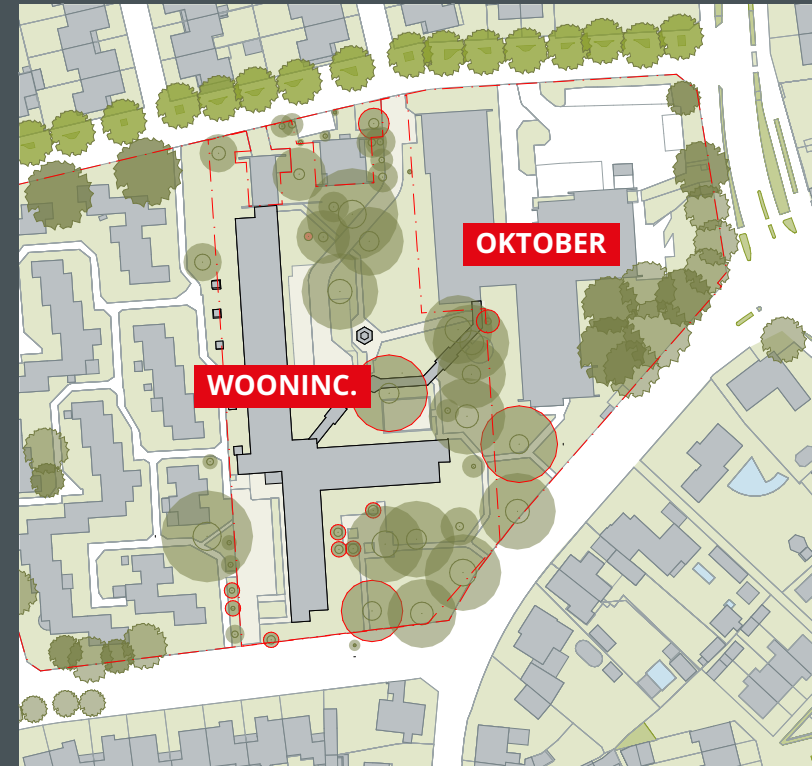
TERUGKOPPELING PARTICIPATIE
Locatievisie De Hoevenakkers

Februari 2025



Locatievisie

Het bestaande appartementengebouw De Hoevenakkers en een deel van de naastgelegen bungalows maken plaats voor nieuwbouw. Wooninc. heeft daarvoor, in samenspraak met de gemeente Waalre, een locatievisie opgesteld. Deze visie geeft een beeld van hoe het gebied er in de toekomst uit kan zien. Wooninc. wil in dit gebied meer en betaalbare woningen realiseren, om daarmee een steentje bij te dragen aan het oplossen van de (sociale) woningnood in Waalre. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de bestaande landschappelijke kwaliteiten in het gebied gerespecteerd en versterkt worden.



Fijn en comfortabel wonen voor senioren, in een nieuw appartement en in een gebied met waardevolle, monumentale bomen.



Tijdens de inloopbijeenkomsten eind 2024 deelden we de locatievisie met belanghebbenden en geïnteresseerden. Ook konden zij hierop reageren. De rode cirkels hiernaast geven een indicatie waar de bezoekers vandaan kwamen. We kunnen spreken van een mooie opkomst.



Huidige situatie



Nieuwe situatie



Stedenbouwkundig plan

Het idee voor de nieuwbouw is om 2 woongebouwen te realiseren met elk ca. 60 appartementen. Deze gebouwen hebben een vierkante vorm met een binnentuin en een hoogte van 4 tot 6 bouwlagen. De nieuwbouw ligt tussen de waardevolle bomen, het verpleeghuis van Oktober en de 30 bungalows.



Reactie bewoners

- ◀ *'Het wordt er beter van'*
- ◀ *'Ziet er mooi uit, groene karakter blijft behouden'*
- ◀ *'Ik maak me zorgen om privacy en het uitzicht met 6 bouwlagen'*
- ◀ *'Kan gebouw 2 verder van de weg af komen te staan of kan de bouwhoogte gedeeltelijk omlaag?'*
- ◀ *'Wat gebeurt er met de andere 30 bungalows en Oktober?'*



Sfeerimpressie groen





Impressie parkeren:
waterdoorlatende bodem
en tussen de bomen.

Reactie bewoners

- ◀ 'Parkeren is nog wel een zorg'
- ◀ 'Er is inderdaad nog wel ruimte in de parkeerplaatsen in het openbaar gebied'
- ◀ 'Er zijn nu al te weinig parkeerplaatsen. Dat wordt met dit plan alleen maar erger'



Parkeren

Voor de nieuwbouw streven we naar een verantwoord minimum aan parkeerplaatsen, zodat het gebied zo groen mogelijk blijft en er niet onnodig veel parkeerplaatsen worden gemaakt. Theoretisch gezien is er op basis van het parkeerbeleid in de huidige situatie eigenlijk al een tekort aan parkeerplaatsen. Maar we zien dat de doelgroep (senioren) vaak geen auto heeft. Daarmee staat een deel van de huidige 33 parkeerplaatsen leeg. Daarnaast blijkt uit onderzoek dat er nog ruimte is voor het benutten van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. In de nieuwe situatie worden er in het gebied ca. 66 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er worden 33 parkeerplaatsen toegevoegd ten opzichte van het huidig aantal parkeerplaatsen. Er komt een parkeerterrein aan zowel de noord- als de zuidzijde.

Doelgroep

De Hoevenakkers kenmerkt zich als een woongebied voor senioren. Ook de nieuwe woningen zijn bedoeld voor senioren en geschikt voor het verlenen van thuiszorg. Met het ontwerp van het gebied en de gebouwen willen we ontmoeting stimuleren. De gebouwen krijgen een binnentuin. Daarnaast komt er een huiskamer voor gemeenschappelijk gebruik en kan men, beter dan in de huidige situatie, door het gebied wandelen en van het groen genieten.

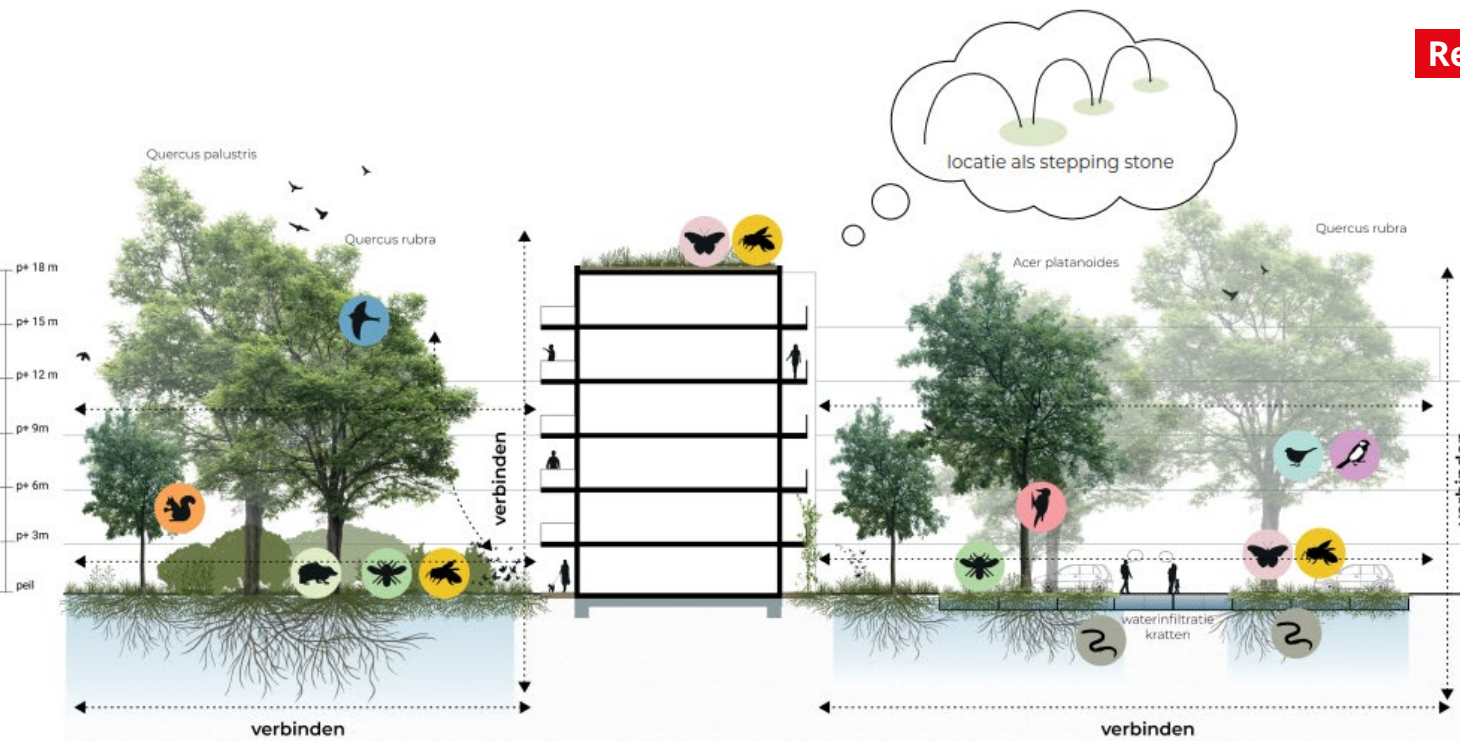


Reactie bewoners

- ◀ *'Belangrijk en goed voor de woningnood in Waalre'*
- ◀ *'Wij zouden graag doorstromen naar deze plek. Onze huidige woning is veel te groot'*
- ◀ *'Ik heb in het (te slopen) appartementengebouw gewoond en zie het wel zitten om terug te keren naar deze nieuwbouw.'*
- ◀ *'Mogen in dit plan enkel senioren komen wonen?'*

Ecologie

De bestaande landschappelijke kwaliteit van het gebied vormt een belangrijke basis voor de locatievisie. Veel groen en het behoud van waardevolle bomen zijn hierin uitgangspunten. Rondom de nieuwbouw gaan we verder vergroenen en het gebied eromheen wordt zo ingericht dat je er doorheen kan wandelen en fietsen. Dit alles met als doel een fijne woon- en leefomgeving voor huurders en het versterken van de ecologische kwaliteit.



Reactie bewoners

- ◀ 'Erg goed dat de grote bestaande bomen behouden blijven'
- ◀ 'Hoe komen de binnentuinen eruit te zien?'
- ◀ 'Het is positief dat je straks door het gebied kan wandelen en elkaar kunt ontmoeten'
- ◀ 'De blaadjes van sommige bestaande bomen geven overlast. Deze plakken' Idee: de openbare parkeerplaatsen aan de Hoogstraat verplaatsen naar de andere zijde van de weg'
- ◀ 'Benieuwd wat er straks daadwerkelijk van het ecologisch concept terecht gaat komen'

Planning

De nieuwe bebouwing wordt in 2 fasen gerealiseerd. Daardoor kunnen de bewoners van de 8 te slopen bungalows, als ze dat willen, direct verhuizen naar een nieuwbouwappartement. Zo hoeven zij niet (eerst) naar een andere woning te verhuizen. De bewoners van het te slopen appartementengebouw zijn al uitgehuisd.

Reactie bewoners

- ◀ 'Jammer dat de bouwperiode zo lang duurt'
- ◀ 'Overlast bouwverkeer (ook kapot rijden van de nieuwe straten)'

De planning op hoofdlijnen is als volgt:

2024

December

Bewonersavond
Sociaal plan deel 2

2025

Begin 2025

Terugkoppeling naar bewoners en buurt over opgehaalde info

Ontwikkeling ontwerp, procedure, vergunningen

Medio 2025

Presentatie definitief ontwerp aan bewoners en buurt

Najaar 2025

Sloop appartementengebouw

2026

Voorjaar 2026

Start nieuwbouw 1

2027

Najaar 2027

Oplevering nieuwbouw 1
Sloop bungalow's

2028

Voorjaar 2028

Start nieuwbouw 2

2029

Najaar 2029

Oplevering nieuwbouw 2



wooninc.nl/hoevenakkers

Wij bewegen met je mee

Winston Churchillaan 87 • 5623 KW Eindhoven • Postbus 1234 • 5602 BE Eindhoven • 040 265 44 00 • info@wooninc.nl • www.wooninc.nl