

Raadsvoorstel Bindend adviesrecht buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) Molenstraat 5

Waalre, 13 mei 2025

Vergaderdatum:	10 juni 2025
Voorstelnummer:	2525-42
Zaaknummer:	963099
Portefeuillehouder:	S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller:	Bram Daamen
Naam voorstel:	Voorstel tot geven van bindend advies op de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) Molenstraat 5
Grondslag raadsbesluit:	Artikel 16.15b van de Omgevingswet & Raadbesluit inzake adviesrecht d.d. 15 februari 2022

Voorgesteld besluit

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.

Onderwerp

Bindend adviesrecht bopa Molenstraat 5

Voorstel

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.

Inleiding

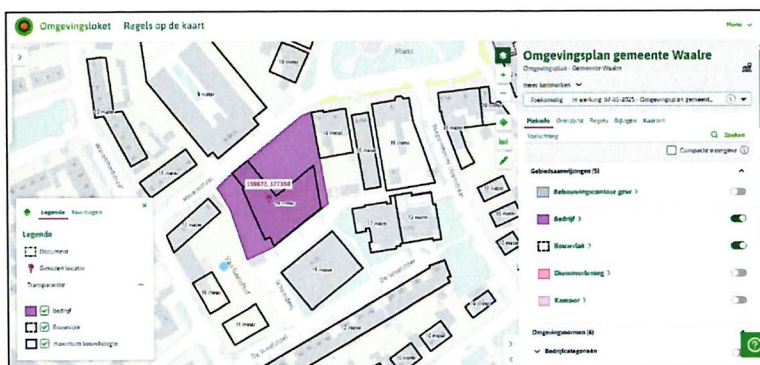
Aan de Molenstraat 5 wil de eigenaar een kleinschalig zorgcomplex ontwikkelen met 24 zorgwoningen voor vermogende ouderen met een WLZ-indicatie. De top van de vergijzing wordt rond 2040 verwacht, de noodzaak aan voldoende zorgcomplexen blijft de komende jaren hoog, voor alle doelgroepen. Het initiatief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

Eerdere besluitvorming

Het college heeft reeds op 6 februari 2024 ingestemd met het principeverzoek om een kleinschalig zorgcomplex te ontwikkelen op de plek van de bedrijfslocatie aan de Molenstraat 5 in Waalre. U bent hierover op 16 mei 2024 doormiddel van een RIB geïnformeerd. Het zorgcomplex richt zich op de meer vermogende zorgbehoevende doelgroep omdat uit marktonderzoek blijkt dat er voor deze doelgroep nauwelijks geschikte locaties zijn in de gemeente om naar toe te verhuizen. Met 'Het andere wonen' aan de Molenstraat 8, de zorgappartementen in Het Klooster en de locatie Hoevenakkers zijn voor andere doelgroepen al wel locaties aanwezig in Waalre-dorp. De uitwerking van het plan heeft wat langer geduurd dan voorzien gezien het belang van een goede inpassing tussen twee monumentale gebouwen, maar is nu gereed.

Planologisch kader

Het initiatief past niet binnen de regels van het omgevingsplan waar nu de functie 'bedrijf' is toegestaan op deze locatie. Ook wordt het bouwvlak veranderd en past het plan niet in de toegestane maximale bouwhoogte. Daarom is er een aanvraag gedaan voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa), zie bijlage 1. Hieronder is een uitsnede uit het omgevingsplan opgenomen en de impressies van de nieuwbouw.



Figuur 1: Uitsnede omgevingsplan Molenstraat 5



Figuur 2: Nieuwe situatie met zorgcomplex

Adviesrecht

De bopa voor Molenstraat 5 voorziet in een bouwplan voor een zorgcomplex met 24 zorgappartementen in de WLZ voor intramurale zorg, waarmee in een behoefte van onze inwoners wordt voorzien. Deze bopa valt onder de door u aangegeven activiteiten waar u als raad advies over wilt uitbrengen. Het adviesrecht van de gemeenteraad is een zogenaamd verzwaard, bindend advies. Bij een negatief advies mag het college de aangevraagde omgevingsvergunning niet verlenen. De gemeenteraad mag alleen een negatief advies geven binnen de juridische kaders, dus als er geen sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2 lid 1 Omgevingswet), oftewel ETFAL. Dit is vergelijkbaar met het criterium van een goede ruimtelijke ordening, maar dan breder (ook aspecten als gezondheid en sociale veiligheid vallen onder dit criterium). Zoals uit de ETFAL rapportage blijkt, sluit het plan goed aan bij de omgeving. De ontwikkeling van deze locatie levert daarnaast een bijdrage aan de maatschappelijke opgaven in de gemeente. Het project ondersteunt de doorstroming binnen de woningvoorraad en geeft de mogelijkheid aan ouderen om binnen de gemeente verzorgd te worden, waarmee het de leefbaarheid en sociale cohesie bevordert. Het inpassen van deze ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om die reden wordt de raad verzocht een positief advies te geven op deze aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Beoogd resultaat

Een positief advies op de bopa voor een zorgcomplex aan de Molenstraat 5.

Argumenten

1.1 Het initiatief voldoet aan landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid

Er zijn geen landelijke en provinciale belemmeringen. Het betreft een binnenstedelijk bouwplan. Het bouwplan is intern afgestemd met het sociaal domein en de collega's van zorg en past in de welzijn-wonen-zorgvisie van de gemeente Waalre. Tevens draagt het bouwplan bij aan de ambitie uit de Omgevingsvisie van Waalre om te streven naar een excellente woongemeente voor alle doelgroepen.

1.2 De ETFAL rapportage (ruimtelijke onderbouwing) is positief beoordeeld.

De ETFAL rapportage (bijlage 2) is zowel intern als extern beoordeeld en akkoord bevonden. De omgevingskwaliteit voor omwonenden verbetert met het voorliggende bouwplan voor een kleinschalig zorgcomplex. Het complex krijgt een maatschappelijke functie, er is dus geen sprake van reguliere woningen. Het parkeren (10 parkeerplaatsen) wordt gerealiseerd aan de overzijde van het gebouw, op het parkeerterrein van de Molenstraat 8. Hier zijn ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Dit wordt afgehecht in een overeenkomst en ook opgenomen in de vergunningsvoorwaarden.

1.3 De adviescommissie Omgevingskwaliteit adviseert positief over het voorliggende bouwplan

Het bouwplan is uitvoerig afgestemd met de adviescommissie Omgevingskwaliteit, welke gaat over

welstand en monumenten. Het bouwplan wijkt af van het beeldkwaliteitplan centrum Waalre dorp en is gesitueerd naast 2 monumenten. Een zorgvuldige inpassing was derhalve van belang. Dit is goed gelukt, zie ook het ontwerp en het advies van de commissie in bijlage 3. Het plan wordt op 14 mei opnieuw besproken voor akkoord. Een afschrift hiervan wordt nagestuurd.

Kanttekeningen

Met dit initiatief worden nieuwe zorgwoningen toegevoegd, maar verdwijnt tevens een bedrijfslocatie in de gemeente. Hoewel een maatschappelijk functie zich beter op deze locatie, dichtbij het centrum en omgeven door woningen, verdraagt is het van belang om ook voldoende ruimte te houden voor bedrijfsmatige activiteiten in de gemeente.

Kosten en dekking

Alle kosten voor de gemeente zijn gedekt door middel van een anterieure overeenkomst en de legesverordening. Kostenverhaal vindt plaats conform het door u vastgestelde programma kostenverhaal. Omdat het plan voorziet in een WLZ-locatie, krijgt het een maatschappelijke functie en worden er geen reguliere woningen toegevoegd. De zorgappartementen tellen niet mee voor de woningbouwopgave en er wordt derhalve geen afdracht gedaan voor sociale woningbouw.

Een locatie voor WLZ zorg legt geen extra claim op de gemeentelijke middelen voor de WMO. De verpleegzorg wordt door de exploiterende zorgpartij zelf geleverd.

Duurzaamheid

De nieuwbouw dient te voldoen aan de eisen van het Beleid Duurzaam Bouwen. Hemelwater dient te infiltreren op eigen terrein en te worden afgekoppeld. Daarnaast wordt een duurzame toekomstbestendige invulling gegeven aan deze voormalige bedrijfslocatie in het centrum van Waalre-dorp.

Burgerparticipatie

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog met de omwonenden en gebruikers van de omliggende percelen gevoerd. Een verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd in bijlage 4. Omwonenden worden actief geïnformeerd over de vergunningaanvraag en er wordt een bijeenkomst gepland om hen bij te praten over het ontwerp en het verdere procesverloop.

Ook zijn reeds gesprekken gevoerd met de huisartsen van gezondheidspraktijk Waalre-dorp voor de achtervang.

Inclusieve samenleving

De zorgwoningen worden rolstoeltoegankelijk en zorggeschikt voor WLZ-zorg toepassing. Op termijn kunnen deze ook gemakkelijk getransformeerd worden naar reguliere woningen wanneer hier behoefte aan is. Daarnaast is beneden een algemene ruimte, waar activiteiten georganiseerd kunnen worden die ook toegankelijk zijn voor anderen, dan enkel de bewoners.

Communicatie

De vergunningaanvraag zal worden gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen (Schakel, website en het Voorstelnr. 2025-42

gemeentebblad). Dit geldt ook voor vergunningverlening. Betrokkenen bij de omgevingsdialoog worden nog separaat geïnformeerd door de initiatiefnemer.

Kernboodschap

Waalre realiseert nieuw zorgcomplex in centrum Waalre dorp.

Vervolprocedure en planning (ovb)

- Q3: vergunning verlening BOPA & sloop pand Molenstraat 5
- Q4 2025: start bouw
- Q2 2027: oplevering

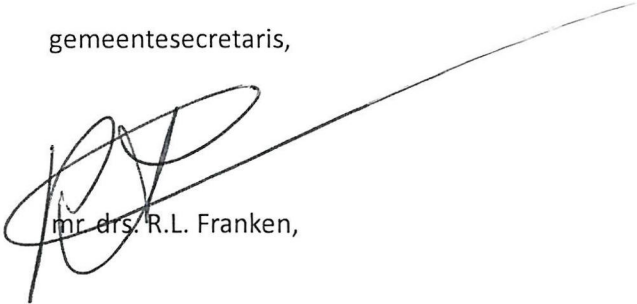
Bijlagen onderdeel van het voorstel

1. Bopa aanvraag
2. ETFAL onderbouwing
3. Advies Adviescommissie Omgevingskwaliteit & het ontwerp
4. Afschrift omgevingsdialoog

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

burgemeester,



mr. drs. R.L. Franken,



M.F. Oosterveer