

Aan de gemeenteraad van Waalre

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandelaar

Ruimtelijke Ontwikkeling/
W. van den Haak

Onderwerp

Ons kenmerk

Datum

Ontwikkeling De Hoevenakkers

VERZONDEN 04 DEC. 2024

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeren wij u over de ontwikkelingen rondom de woningen en verpleeghuis De Hoevenakkers in Waalre.

Ontstaan en huidige situatie

Het gebied 'De Hoevenakkers', gelegen tussen Onze Lieve Vrouwedijk, Hoogstraat, De Foes, De Mommers en Monseigneur Bannenberglaan, ligt centraal in het dorp Waalre en dicht tegen het (winkel)centrum. Circa 50 jaar geleden is de locatie bebouwd met een verpleeghuis ('bejaardentehuis'), flat met aanleunappartementen en kleine bungalows voor senioren. Het hele gebied is dus ontwikkeld voor diverse vormen van huisvesting voor senioren. Langere tijd was het hele gebied in bezit van de voorloper van zorginstelling Oktober (regionale zorginstelling de Kempen en woningstichting De Kempen, RSZK en WSZK). Enkele jaren geleden is het bezit van de woningstichting, ofwel de zelfstandige huurwoningen, geheel overgedaan aan woonstichting Wooninc. Wooninc profileert zich als dé huisvester van senioren in de sociale huursector. Deze transactie is ook bij 't Laar toegepast.

Het gebied is globaal in te delen in drie delen:

- 38 bungalows van Wooninc
- 50 appartementen in de voormalige aanleunflat van Wooninc
- 56 verpleegplaatsen in het verpleeghuis van Oktober



De bungalows zijn enkele jaren geleden gerenoveerd en voldoen weer aan de huidige standaarden. Zowel de flat als het verpleeghuis zijn bouwkundig (zeer) slecht en dringend toe aan vervanging of grootschalige renovatie.

Ruimtelijke Visie

Naar aanleiding van de slechte bouwkundige staat van de appartementen heeft Wooninc diverse opties van grootschalige renovatie of sloop/nieuwbouw bekeken. Dit heeft geresulteerd in de beslissing om de flat te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De bewoners zijn over dit voornemen reeds in 2023 geïnformeerd. Wooninc wil zo snel als mogelijk het traject uitvoeren.

Ook het verpleeghuis van Oktober voldoet bouwkundig niet meer en dus zal ook deze locatie op termijn moeten worden herontwikkeld. Het besluit hierover hangt samen met realisatie van het nieuw verpleegcomplex aan de Malvalaan in Aalst. Het aantal verpleegplaatsen in 't Laar is opgehoogd ten opzichte van het voorgaande, al gesloopte, complex. Het door het Zorgkantoor (financier van verpleeghuizen) aantal toegezegde zorgplaatsen in de gemeente Waalre zou dan volledig in 't Laar worden gerealiseerd. Hiermee is het beeld ontstaan dat de verpleging bij Hoevenakkers volledig zou verdwijnen. Op dit moment is niet duidelijk of er verpleegplaatsen terugkomen.

Vanwege de beoogde herontwikkeling van Wooninc is een ruimtelijke visie voor het gehele gebied De Hoevenakkers opgesteld. Hiermee kunnen toekomstige ontwikkelingen goed worden beoordeeld, ook in relatie met andere deelgebieden. Hierdoor is er een visie op ontwikkelingen, die zelf in een verschillend tempo kunnen en zullen worden opgepakt. Deze Visie is op verzoek van de gemeente in opdracht van Wooninc opgesteld. Oktober is hierbij betrokken geweest, vanwege een mogelijke herontwikkeling. Mede naar aanleiding van de reactie van de gemeente op de visie heeft Oktober zeer recent aangegeven een nieuwe oriëntatie te gaan uitvoeren op haar vastgoed en grondposities. Uit bestuurlijke contacten is gebleken dat deze herijking in het loop van volgend jaar afgerond zal worden. Toegezegd is dat de gemeente in deze herijking betrokken wordt. De inzet van het college zal zijn -conform de op 12 november 2024 aangenomen motie van uw raad- om zo mogelijk een vorm van verpleging terug te krijgen en indien niet mogelijk een woonvorm voor zorgbehoevende senioren.

Kort samengevat houdt de ruimtelijke visie het volgende in:

- Wooninc: sloop van het huidige appartementencomplex (50 appartementen) en 8 patiowoningen en de herbouw van circa 120 (sociale) huurwoningen, gericht op de senioren groep. De sloop van de 8 patiowoningen is noodzakelijk om 60 extra woningen op dit terrein te kunnen realiseren: 58 woningen worden gesloopt, 120 wooneenheden komen ervoor terug. Door de realisering van dit woningbouwplan, wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van onze gemeente. Wooninc zal de 120 nieuwe sociale huurwoningen realiseren met zogenaamde WoonST-woningen. Door standaardisatie zijn deze goedkoper en sneller te realiseren. Hierover zijn

regionaal afspraken gemaakt, waarbij er ook in Waalre deze woningen worden gebouwd;

- Oktober: Voor de opzet van de ruimtelijke visie is uitgegaan van het op termijn slopen van het huidige zorgvastgoed en de herbouw van 80 wooneenheden. Op dit moment is niet bekend of dit door kan gaan. Ruimtelijk gezien zijn reguliere appartementen mogelijk, maar ook een eventueel nieuw verpleegcomplex.



We hebben op 17 september 2024 onder voorwaarden ingestemd met de 'Gebiedsvisie Organische Groei Hoevenakkers' als basis voor de omgevingsdialoog ten behoeve van een woonzorggebied inhoudende de sloop van 50 appartementen en 8 bungalowwoningen (Wooninc) en de gefaseerde bouw van 120 appartementen (Wooninc) en kunnen op hoofdlijnen hiermee instemmen. We hebben niet ingestemd met een eventuele herontwikkeling van het verpleeghuis van Oktober naar reguliere woningbouw. Zoals aangegeven blijft de inzet van het college om een vorm van verpleging terug te krijgen en indien niet mogelijk een woonvorm voor zorgbehoevende senioren. Van belang is vooral dat het hele gebied gericht moet zijn op woningbouw voor senioren en elk deelgebied zal minimaal moeten voldaan aan ons woningbouwprogramma. Extra aandachtspunten zijn het behoud van de bestaande en monumentale bomen en een eventuele verplaatsing van de brandweerkazerne. Hiervan kan pas sprake zijn ná overeenstemming met de Veiligheidsregio.

Verdere procedure

Wooninc wil zo spoedig mogelijk het participatietraject opstarten voor hun gedeelte van de ontwikkeling. Wij achten het daarom juist ook u op dit moment te informeren. De participatie, die door Wooninc wordt ingezet, richt zich op informeren en raadplegen. In eerste instantie worden op korte termijn de direct betrokkenen geïnformeerd (i.c. de bewoners van de 8 patiowoningen, die gesloopt moeten worden). De bewoners van deze woningen zullen rechtstreeks door Wooninc benaderd worden. Op 3 december 2024 worden de huidige bewoners van het te slopen appartementencomplex benaderd. Op 17 december 2024 worden de overige bewoners en

belangengroepen in Waalre meegenomen. Uit het participatieplan van Wooninc is af te leiden dat Wooninc de participatie op een uiterst zorgvuldige wijze wil oppakken.

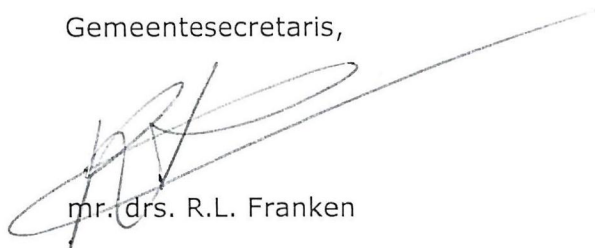
Oktober start nu eerst met herijking op haar vastgoed, die in het voorjaar van 2025 wordt afgerond. Dit moet ook inzicht geven in de mogelijkheden van herontwikkeling van De Hoevenakkers. Afhankelijk van het resultaat zal het traject nader vorm krijgen. Uiteraard zullen we u daarover te zijner tijd nader informeren.

Wij hopen u met deze brief aan uw raad voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Waalre

Gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken

Burgemeester,



M.F. Oosterveer