

Advies : Ladder Duurzame Verstedelijking

Datum : april 2024
Opdrachtgever : Okko Project
Projectnummer : P00484

Opgesteld door : MV, JvdA, DSt, MvDn
i.a.a. : JR
i.s.m. : Okko Project

1. Aanleiding

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Nijnselseweg 24a te Sint-Oedenrode een woon-zorgcomplex te realiseren. Voor de realisatie van het woon-zorgcomplex wordt de bestaande bebouwing gesloopt en komt nieuwbouw in de plaats. Ondanks de huidige bestemming “Maatschappelijk” is de realisatie van dit complex conform het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Een bestemmingsplanwijziging is daardoor noodzakelijk. De ladder voor duurzame verstedelijking is onderdeel van een bestemmingsplanwijziging. Op basis hiervan wordt inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij het te nemen ruimtelijke besluit door gemeente.

Initiatief

Initiatiefnemer wil een woon-zorgcomplex met een oppervlakte van maximaal 2.900 m² BVO realiseren. Het complex dat aan de Nijnselseweg 24a te Sint-Oedenrode wordt beoogd, richt zich op wonen met zorg, in combinatie met zorg in de vorm van dagbesteding. Zorgwonen is enkel toegestaan voor zorgbehoevenden en kan uit onderstaande verschillende vormen bestaan. Voor elke van onderstaande woonzorgvorm geldt dat er een 24-uurs verpleegpost aanwezig is en dat de zorgbehoevenden tenminste 14 uur per week zorg afnemen. Hoe hoger de zorgbehoefte, hoe meer zorg er wordt afgenomen en hoe lager de mate van zelfstandigheid (in de volgorde geschikt wonen → beschut wonen → beschermd wonen).

- Beschermd wonen
Hieronder vallen alle woon- en verblijfsvormen die kunnen worden aangemerkt als intramurale zorg en waarbij de bewoners in een niet-zelfstandige woning verblijven. Deze bewoners hebben een hoge zorgbehoefte en zijn weinig zelfredzaam.
- Beschut wonen
Ook wel begeleid wonen. Hieronder vallen woonzorginitiatieven die zijn bedoeld en gericht op zorgbehoevenden die begeleiding nodig hebben bij het wonen en het dagelijkse leven. Deze personen zijn niet in staat om zelfstandig te wonen. Met behulp van zorgprofessionals leven de bewoners samen elk met hun mogelijkheden en beperkingen.
- Geschikt wonen

- Een geschikte woning is een zelfstandige woning, waarvan diverse kenmerken maken dat deze woningen meer geschikt en bedoeld zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan een reguliere woning. Deze zorgwoningen maken onderdeel uit van een cluster; een complex of groep van woningen waarbij gelijkgestemden samen, zelfstandig wonen met de benodigde zorg in nabijheid.

Er kan dus sprake zijn van zorgwoningen voor mensen met een indicatie langdurige zorg, maar ook voor mensen met een lagere zorgbehoefte. Er zal permanent 24-uurszorg ter plaatse beschikbaar zijn, zorgbehoevenden dienen ten minste 14 uur per week zorg af te nemen.

Het beoogde planvoornemen valt onder de bestemming 'Maatschappelijk' omdat het concept voor alle beoogde doelgroepen uitgaat van een zorgvraag en er 24-uurszorg beschikbaar zal zijn.

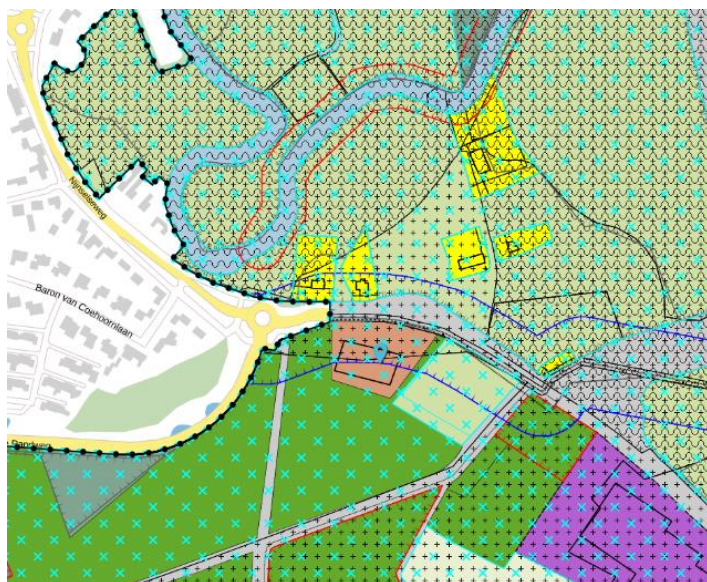
In het woon-zorgcomplex is qua omvang plaats voor maximaal 40 eenheden, die een plek kunnen bieden aan 40 zorgcliënten en hun eventuele partners. De appartementen worden geclusterd. Binnen het complex is, naast de appartementen, ruimte voor algemene ruimten (zoals woonkamer, kantoorruimte, bergingsruimte, keuken, slaapwacht, technische ruimten, e.d.). De ruimten voor dagbesteding zijn flexibel te gebruiken. Buiten het hoofdgebouw zal een gezamenlijke berging worden gerealiseerd. Ook is een gezamenlijke buitenruimte voorzien en is ruimte voor parkeerplaatsen op het voorterrein beschikbaar.

De ontwikkeling van het beoogde woon-zorgconcept onderscheidt zich van reguliere verpleeg- en verzorgingstehuizen door haar kleinschalige setting en haar ligging in het groen. Het concept richt zich op een doelgroep die met name op zoek is naar een aantrekkelijke en groene woon- en leefomgeving en waar deze omgeving ook een positief effect op het welzijn teweeg brengt.

Locatie

Het plangebied met daarop de bestaande bebouwing en bosschages ligt aan de Nijnselseweg 24a te Sint-Oedenrode. Deze weg is van oudsher de hoofdonthoudingsweg van Sint-Oedenrode vanuit zuidelijke richting. Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Nijnselseweg, aan de rotonde met de zuidelijke randweg. Dit zorgt voor een goede bereikbaarheid van de locatie. Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Sint-Oedenrode, met aan de zuidzijde het natuurgebied Diependaal en aan de noordwestzijde het beekdal van de Dommel. Aan de overzijde van de zuidelijke randweg is de (overige) bebouwing van de kern Sint-Oedenrode (woonwijk Dommelrode) gelegen. Meer in zuidelijke richting is nog het bedrijventerrein Nijnselseweg gelegen.

Figuur 1.1: Locatie Nijnselseweg 24a Sint-Oedenrode



Figuur 1.2: Bestemmingen Buitengebied Sint-Oedenrode

Bestemmingsplan

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming “Maatschappelijk”, dubbelbestemming “Waarde-Archeologie-2” met functieaanduiding “specifieke vorm van

maatschappelijk -2". Het bestemmingsplan staat enkel een religieuze instelling met bouw mogelijkheden voor een hoofdgebouw tot maximaal 650 m² toe. Dat betekent dat het nieuwe initiatief niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan en een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.

2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De Ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurele besluiten. In de ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: "de ladder") is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan, moet voldoen aan de systematiek van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Navolgend wordt getoetst of het initiatief aan de Nijnselseweg 24a in Sint-Oedenrode past binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3. Opzet en kaders van het onderzoek

Ruimtelijk-functioneel onderzoek

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Tevens wordt in het kader van duurzaam ruimtegebruik beoordeeld of de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen. De resultaten van het onderzoek worden getoetst aan de systematiek vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor het bepalen van de behoefte en de ruimtelijk functionele effecten zijn onder meer de volgende beleidsdocumenten en onderzoeken gehanteerd:

- Woonvisie Meierijstad, 2018;
- Actieplan woningbouw 2021;
- QuickScan vraag wonen met zorg van bijzondere doelgroepen, 2017;
- QuickScan vitaal wonen voor senioren, 2021;
- Notitie Wonen in regionaal perspectief, 2018;
- Brabantse Agenda Wonen, 2017 en Voortgangsrapportage 2020/2021;
- Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018;
- Interim omgevingsverordening (geconsolideerd augustus 2023);

- Monitor bevolking en wonen, provincie Noord-Brabant (2023);
- Meerjarenperspectief Noordoost-Brabant-West (2021);
- Uitvoeringsagenda Noordoost-Brabant-West (2021);
- Actieplan woningbouw, Woningbouwoffensief Meierijstad (2021);
- De woningbehoefte in Uden en Meierijstad, Scenario's voor de periode 2021-2040, RIGO (2021);
- In voorbereiding zijnde woon(zorg)visie Meierijstad, 2024.

Leeswijzer rapport

In de volgende paragraaf wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De volledige onderbouwing van de conclusie is opgebouwd in de bijlage. In bijlagen B1.1 en B1.2 wordt de kwantitatieve behoefte verkend binnen het verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling. Dit wordt opgevat als de relevante regio in het kader van de laddertoets. In bijlage B1.3 is de kwalitatieve onderbouwing van het initiatief uitgewerkt. Bijlage B1.4 gaat in op de locatie van het plangebied.

4. Conclusie en advies ladder duurzame verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Functies die in de jurisprudentie worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zijn o.a. accommodaties voor maatschappelijke functies zoals een school, zorgcomplex, sportfaciliteiten of een crematorium. Om te kunnen bepalen of een initiatief onder de bestemming 'wonen' of 'maatschappelijk' valt, is het van belang om te kijken naar de mate van zelfstandige bewoning van de doelgroep van het initiatief.

Uit jurisprudentie blijkt dat ook minder traditionele woonvormen (zoals seniorenwoningen of aanleunwoningen) in beginsel binnen de bestemming 'Maatschappelijk' kunnen vallen. Er mag dan echter geen sprake zijn van nagenoeg zelfstandige bewoning. Van min of meer zelfstandige bewoning is sprake als de zorg bestaat uit specifieke ondersteuning voor de algemene dagelijkse levensbehoeften en de bewoners geen voortdurende zorg nodig hebben.

Bij onderhavig initiatief is er geen sprake van nagenoeg zelfstandige bewoning. Het initiatief voorziet in een woon-zorgcomplex, dat zich richt op een brede doelgroep en op verschillende zorgbehoeften. Het planvoornemen kan zien op meerdere zorgdoelgroepen binnen de Wet langdurige zorg (Wlz), zoals ouderen, maar ook geestelijke, fysieke of psychische zorgvragen. Hierdoor kan er zowel sprake zijn van 'beschermd wonen', 'beschut wonen' als van 'geschikt' wonen. 24-uurszorg zal ter plaatse beschikbaar zijn en zorgbehoevenden dienen tenminste 14 uur per week zorg af te nemen. Omdat er in alle gevallen sprake is van een zorgcomponent (tenminste 14 uur aan zorg per week) en er een 24-uurs verpleegpost aanwezig is, is de bestemming 'Maatschappelijk' passend. Binnen deze bestemming wordt een woon-zorgcomplex mogelijk gemaakt, waarbinnen diverse soorten zorginstellingen en vormen van zorgwonen kunnen worden gevestigd. In de planregels is een maximum bvo van 2.900 m² opgenomen, een maximum van 40 zorgwoningen.

Volgens het huidige bestemmingsplan is er reeds een Maatschappelijke bestemming aanwezig, maar er geldt een functieaanduiding op deze locatie (sm-02), die inhoudt dat er enkel een religieuze instelling is toegestaan. Er mag volgens het bestemmingsplan niet meer gebouwd worden dan in de 'Tabel Maatschappelijk' onder 'Opp. (m²)' is aangegeven. Deze oppervlakte bedraagt 650 m². Aangezien het plan in de nieuwbouwontwikkeling van een ander type maatschappelijke voorziening in de vorm van een woon-zorgcomplex uitgaat, met een max. BVO van 2.900 m², is er sprake van toevoeging van bouw mogelijkheden voor een (andere) stedelijke functie. Daarmee is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in art. 3.1.6 Bro en is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Het voorgenomen initiatief voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte binnen het relevante verzorgingsgebied (de regio Meierij). Daarnaast is de ontwikkeling gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied, maar door haar unieke kenmerken en kwaliteiten van de locatie in combinatie met het specifieke woon-zorgconcept is een soortgelijke ontwikkeling niet op te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De locatie ligt dichtbij het centrum én in een groene omgeving en heeft bovendien reeds een maatschappelijke bestemming. Dat maakt het een unieke locatie. Op basis van deze overwegingen kan worden gesteld dat de ontwikkeling passend is binnen de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, om de volgende redenen:

- In het Woonvisie Meierijstad wordt geen concrete kwantitatieve behoefte uitgesproken naar (intramurale) zorg in de gemeente. Er wordt gesteld dat er een ontwikkeling zichtbaar is naar een verder gaande scheiding tussen wonen en zorg en dat vormen van beschermd wonen geleidelijk af worden gebouwd. Toch wordt er ook gesteld dat er een kentering waarneembaar is naar juist een toename van de hulpbehoevende doelgroep. Doordat de vergrijzing meer actueel wordt en ontwikkelingen van gezondheidsaspecten niet volledig voorspeld kunnen worden, kan deze behoefte raming de komende jaren bijgesteld worden.
- De bevolking vergrijst en ouderen wonen langer zelfstandig thuis. Voor de groeiende groep meer of minder zorgbehoevende ouderen zijn er meer passende (kleinere, gelijkvloerse) woningen nodig.
- Door de demografische ontwikkelingen is er tot 2030 in Meierijstad nog een behoorlijke toename van de kwantitatieve woningbehoefte. Het aantal ouderen neemt flink toe. De bevolking van Meierijstad vergrijst en ouderen wonen langer zelfstandig thuis, naar verwachting is in 2040 1 op de 4 huishoudens 75 jaar of ouder. De woningbehoefte van ouderen vraagt om huurwoningen, kleiner en betaalbaar wonen, meer gelijkvloers en nabij voorzieningen. Tevens is er meer behoefte aan zelfstandige woonruimte waarbij gebruik gemaakt kan worden van gemeenschappelijke ruimten en zorgverlening. Voor de groeiende groep meer of minder zorgbehoevende ouderen zijn er meer passende (kleinere, gelijkvloerse) woningen nodig. Mede gezien de vergrijzing komt er een toename aan verzorgd wonen, namelijk ouderen met een lagere zorgbehoefte dan die bij ouderen in verpleeghuizen. Woningen waar ook zorg geleverd kan worden, anders dan in de eigen woning. Het initiatief voorziet daarin.
- Door de toenemende levensverwachting, innovatie in de zorg en de vergrijzing verandert de zorgvraag en neemt de zorgvraag toe. Door andere wensen t.a.v. levenskwaliteit en keuzevrijheid willen veel mensen hun leven ook op hogere leeftijd graag voortzetten, zoals zij gewend zijn. Vanuit de overheid wordt gestuurd op het meer aanbieden van zorg aan huis. In-

dien dit niet meer mogelijk is, hebben deze mensen wel vaak de wens om in hun eigen vertrouwde omgeving te blijven en is er dus behoefte aan zorgconcepten. De gemeente Meierijstad wil een duurzame woonomgeving met divers woningaanbod stimuleren, waaronder ook het realiseren van zorgconcepten.

- De behoefte naar verzorgd wonen neemt toe, het gaat om ouderen met een lagere zorgbehoefte dan die bij ouderen in verpleeghuizen. Het betreft 420 - 650 woningen waar ook zorg geleverd kan worden, anders dan in de eigen woning. Voor wat betreft vernieuwende woonvormen voor ouderen en mensen met een beperking is er een behoefte aan zelfstandig wonen (woning met oppervlakte van circa 45 m²), geclusterd in een complex met een zorgsteunpunt in de directe nabijheid en/of een gezamenlijke ruimte binnen het complex. Het initiatief sluit hier naadloos op aan.
- Zowel in de regio Noordoost-Brabant als in de afgebakende regio is, er volgens de meest recente provinciale cijfers, een opgave voor het realiseren van beschermde woonplekken. In de afgebakende regio betreft het een tekort van 735 beschermde woonplekken tot aan 2024 en 3.035 plekken tot aan 2045. Voor Meierijstad worden deze aantallen respectievelijk geschat op 115 tot 545 plekken. Dit duidt op een duidelijke kwantitatieve behoefte aan beschermd wonen (waar men voor in aanmerking komt vanaf zorgzwaartepakket 5 en hoger).
- Op basis van trends en ontwikkelingen moet er worden ingezet op vraaggericht, flexibel plaanbod. De wijze waarop mensen willen (samen)wonen en -leven verandert. De behoefte aan nieuwe, flexibele woonvormen en -concepten neemt toe. Om in te kunnen spelen op de vraag naar nieuwe woonvormen en -concepten, zoals woon-zorgconcepten, is het van belang dat er voldoende ruimte is om dergelijke nieuwe en vernieuwende initiatieven te faciliteren. Onderhavig initiatief maakt een flexibel woon-zorgconcept mogelijk, waarbij zowel de bebouwing als de planologische kaders ruimte bieden om vraaggestuurd wijzigingen in de aangeboden vorm(en) van zorg en wonen aan te brengen. Het initiatief betreft een vernieuwende woonvormen voor ouderen en mensen met een beperking. Er is vraag naar dergelijke zorgwoningen, zie ook de volgende bullet.
- Het aanbod voor zorg met verblijf is binnen Sint-Oedenrode beperkt tot één locatie: verpleeghuis Odendaal; een grootschalig tehuis met 138 huurappartementen, ingebed in een groter geheel, met veel aanpalende zorgdiensten. In de regio zijn er echter wel meer woon-zorg-complexen met een hoge zorgindicatie. Deze complexen hebben bijna allemaal een wachtlijst, wat ook duidt op een huidig tekort in het aanbod.
- Mede als gevolg van bezuinigingen en reorganisaties voelen grootschalige zorginstellingen zich gedwongen om kleinschalige locaties te sluiten. Als reactie hierop ontstaan steeds vaker kleinschalige, particuliere initiatieven. Hierin wordt het accent meer gelegd op de kwaliteit van wonen in plaats van het genezen van de patiënt.
- In Sint-Oedenrode is de ontwikkeling van het kleinschalige initiatief aan de Nijnselseweg een kwalitatieve toevoeging op het bestaande grootschalige tehuis vanuit een onderscheidend milieu, namelijk het kleinschalige in het groen. Het zorgt daarmee voor diversiteit in het bestaande aanbod.
- De gemeente Meierijstad streeft naar het toevoegen van de juiste woningen op de juiste plaats. Geschikte locaties voor specifieke woningbehoeften, nabijheid van voorzieningen en ouderenhuisvesting. Hierbij wordt prioriteit gegeven aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. Het initiatief voorziet in de transformatie van een bestaand bouwperceel, er is dus geen sprake van uitbreiding.
- De komende jaren zal een ingrijpende verschuiving plaatsvinden in de balans tussen vrijwillige en professionele zorg. Informele zorgnetwerken zijn nodig. Dit vraagt onder andere om dagbesteding / locaties waar ouderen / zorgbehoevenden elkaar kunnen ontmoeten. Naast

zorgwoningen voorziet het initiatief ook in dagbesteding en gezamenlijke ruimten. Beoogd wordt om het terrein rondom het woon-zorgcomplex gedeeltelijk openbaar te maken, waardoor recreatief gebruik en daarmee ontmoeting wordt gestimuleerd. Het initiatief voorziet hiermee ook in een ontmoetingslocatie en kan vereenzaming en het bijkomende negatieve effect op gezondheid en zelfredzaamheid voorkomen.

Bestaand stedelijk gebied

Het project aan de Nijnselseweg 24a ligt aan de rand van de kern Sint-Oedenrode. Op basis van de provinciale Interim omgevingsverordening is de locatie gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft en krijgt een maatschappelijke bestemming met bebouwingsmogelijkheden. In de omgeving betreft het plangebied het enige bouwperceel dat in de verordening niet aangeduid is als bestaand stedelijk gebied dan wel 'verstedelijking afweegbaar', maar als landelijk gebied en groenblauwe mantel (en een deel NNB), zie figuur 4.1.



Figuur 4.1: ligging plangebied tussen twee zones bestaand stedelijk gebied in

Het plangebied vormt ruimtelijk en functioneel in samenhang met de (woon)percelen aan de overzijde van de Nijnselseweg een uitloper van de woonkern van Sint-Oedenrode (wijk Dommelrode, direct westelijk van de planlocatie). De meer natuurlijke grens tussen de uitlopers van de kern Nijnsel en de uitlopers van de kern Sint-Oedenrode ligt ter hoogte van het Diependaal, oostelijk van het plangebied. Tussen de oude kern van Sint-Oedenrode en de strook bedrijvigheid langs de A50 en langs de Nijnselseweg is morfologisch gezien niet echt landelijk. Er is sprake van een min of meer aaneengesloten bebouwingsstructuur en zeker wanneer naar de overzijde van de weg wordt gekeken, kan de planomgeving als 'stedelijk' worden gezien. Daarnaast ligt de locatie ook binnen de verkeerskundige bebouwde kom.

Gelet op de huidige bestemming (Maatschappelijk), de ruimtelijk-functionele structuur en de verkeerskundige structuur, vertoont de omgeving van het plangebied derhalve wel duidelijke kenmerken van bestaand stedelijk gebied, maar moet deze als gelegen buiten bestaand stedelijk gebied worden beschouwd.

Als stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Op basis van de bestemming op de locatie zelf, in samenhang met de bebouwing en functionele structuur in de directe omgeving, ligt het plangebied aan de rand van het stedelijk gebied.

Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro, gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Er wordt ingegaan op de locatiekeuze voor onderhavig initiatief. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van de locatie een rol. Als extra criteria zijn daaraan toegevoegd: de aanwezigheid van groen en de nabijheid (loopafstand) van het centrum.

Uit de analyse (zie bijlage B1.4) blijkt dat er nauwelijks andere potentiële locaties zijn waar onderhavig concept zou kunnen worden ingepast. De locaties voldoen vaak in eerste instantie wel aan hun ligging nabij voorzieningen/ het centrum, maar niet aan een ligging die grenst aan een natuurlijke omgeving. En dat is het onderscheidende milieu dat hier wordt geboden. Door deze unieke kenmerken en kwaliteiten van de locatie is een soortgelijke ontwikkeling niet op te vangen op andere locaties binnen het bestaand stedelijk gebied.

Daarnaast zijn de volgende punten van toepassing op de locatiekeuze voor dit initiatief en kan er op basis daarvan gesproken worden van een zorgvuldige afweging die is gemaakt op het gebied van duurzaam ruimtegebruik:

- Uit steeds meer wetenschappelijk onderzoek blijkt dat natuur een positief effect heeft op het welzijn en de gezondheid van ouderen. De ontwikkeling ter plaatse draagt niet alleen bij aan de realisatie van een woon-zorgconcept, maar biedt Sint-Oedenrode een aantrekkelijke 'toegangspoort' naar de omvangrijke omliggende natuur. Deze publieke meerwaarde is enkel realiseerbaar met de komst van het woon-zorgconcept.
- Het perceel aan de Nijnselseweg 24a was tot recent bebouwd, maar verkeerde, zeker na de recente brand (oktober 2023), in dusdanige slechte staat dat enkel sloop en vervangende nieuwbouw mogelijk was. De bebouwing is daarom recent gesloopt, maar er is in planologisch opzicht sprake van een bestaand bouwperceel. De beoogde herontwikkeling voorziet daarmee, in samenhang met de reeds gerealiseerde en nog te realiseren landschappelijke elementen, in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het terrein ten opzichte van de voorgaande situatie. Enerzijds door het beoogde woon-zorgconcept, anderzijds door de investeringen in het landschap.
- De loopafstand naar het centrum is 10 minuten. De voorzieningen zijn vanuit het plangebied met het openbaar vervoer bereikbaar. De locatie wordt verder via de bestaande infrastructuur goed ontsloten voor zowel gemotoriseerd als ongemotoriseerd verkeer. De locatie is gelegen op circa 500 meter van de A50, waardoor sprake is van een snelle verbinding op het autonetwerk. Dit is van belang voor het publiekelijk gebruik.

Bijlage 1: Onderbouwing kwantitatieve woningbehoefte

B1.1 Afbakening regio

Om de behoefte aan de ontwikkeling van een zorginstelling met zorgwoningen inzichtelijk te krijgen is het van belang de regio af te bakenen waarbinnen een dergelijke voorziening haar (voornaamste) gebruikers vindt. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de regio is voor reguliere woningen het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Sint-Oedenrode is gelegen in de gemeente Meierijstad. Wanneer gekeken wordt naar de verhuisstromen (CBS) blijkt dat 59% van de verhuisbewegingen in gemeente Meierijstad plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Deze gemeente is gelegen in het stadsgewest 's-Hertogenbosch – wat de gemeenten Boxtel, 's-Hertogenbosch, Heusden, Meierijstad, Sint-Michielsgestel en Vught omvat. Binnen deze regio vindt circa 67% van de verhuisstromen plaats.

Voor zorgbehoevenden verlopen verhuisbewegingen echter niet altijd op een vergelijkbare manier. Zij verhuizen vaker (noodgedwongen) over een grotere afstand, als gevolg van het ontbreken van passend aanbod. Door de grote verschillen in de mate van beperking of de problematiek is het voor deze doelgroep belangrijker dat de medebewoners en de setting passen bij hun zorgvraag. Voor zorgbehoevenden en familie gaat de voorkeur vaak uit naar een woonplek in de nabijheid van de eigen woonomgeving. Het zoekgebied voor een woning ligt initieel dan ook binnen een straal van ca. 10-15 km. Dit komt overeen met de regio-afbakening hervorming langdurige zorg: de regio Meierij. Deze regio omvat de plaatsen Boxtel, Haaren, 's-Hertogenbosch, Meierijstad, Sint-Michielsgestel en Vught. Dit komt grotendeels overeen met de regio zoals die ook voor reguliere woningen zou gelden. Voor onderhavige rapportage wordt de regio Meierij aangemerkt als relevant verzorgingsgebied.

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Meierijstad en de omliggende regio in beeld gebracht op het gebied van zorginstellingen. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de vraag uit het relevante verzorgingsgebied. Dit is hoofdzakelijk gedaan aan de hand van prognoses vanuit beleid en trends en ontwikkelingen.

Behoefte

Gemeentelijke beleid: Woonvisie Meierijstad 2018

Meierijstad biedt inwoners met zorgbehoefte en kwetsbare inwoners een passende woonplek in een geschikte woonomgeving met de benodigde bijbehorende ondersteuning. In de Woonvisie wordt gesteld dat er een ontwikkeling te zien is waarbij de verzorgingsstaat zich nadrukkelijker ontwikkelt naar een participatiesamenleving met een scheiding tussen wonen en zorg. Vormen van beschermd wonen worden geleidelijk afgebouwd. Meer mensen blijven langer zelfstandig wonen, ook met een zorgbehoefte. De zorg kan steeds beter aan huis geleverd worden.

De bevolking vergrijst, het aantal ouderen in de gemeente Meierijstad neemt de komende decennia flink toe. Het gaat om ouderen die bewust kiezen om in hun woning te blijven of die, vooral bij verminderde fysieke of geestelijke gezondheid, gaan zoeken naar een alternatieve

woning of naar andere woonvormen. Voor de groeiende groep meer of minder zorgbehoevende ouderen zijn er meer passende (kleinere, gelijkvloerse) woningen nodig.

Wat betreft het aantal ouderen in relatie tot specifieke ouderenhuisvesting zou het tot 2030 om een geringe afname van het aantal plaatsen in verpleeghuizen gaan. Echter is er op dit moment een kentering waarneembaar naar juist een toename van deze doelgroep. Doordat de vergrijzing meer actueel wordt en ontwikkelingen van gezondheidsaspecten niet volledig voorspeld kunnen worden, kan deze behoefte raming de komende jaren bijgesteld worden. Er komt daarnaast een toename van verzorgd wonen, namelijk ouderen met een lagere zorgbehoefte dan die bij ouderen in verpleeghuizen. Het betreft 420 - 650 woningen waar ook zorg geleverd kan worden, anders dan in de eigen woning. Deze woningen hoeven niet allen in nieuwbouw gerealiseerd te worden. Een zo optimaal mogelijke inzet van geschikte bestaande woningen kan hier toe ook aan bijdragen. Voor wat betreft vernieuwende woonvormen voor ouderen en mensen met een beperking is er een behoefte aan zelfstandig wonen (woning met oppervlakte van circa 45 m²), geclusterd in een complex met een zorgsteunpunt in de directe nabijheid en/of een gezamenlijke ruimte binnen het complex.

Woonzorgvisie (2024, in voorbereiding)

De gemeente werkt momenteel aan een Woonzorgvisie waar de ambities op het gebied van wonen, zorg en welzijn (en de afstemming daartussen) een belangrijke plek krijgen. Vanuit de Nationale programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en Zorg' krijgen alle gemeenten de verplichting om ook te beschikken over een woonzorgvisie. De gemeente Meierijstad wil het actualiseren van de woonvisie (2018) benutten om deze visie meteen ook uit te werken als woonzorgvisie. De ambitie van gemeente Meierijstad is om een thuis te bieden: een prettige en aantrekkelijke omgeving om te wonen, te werken en te recreëren. Een omgeving die duurzaam en gezond is. De nieuwe woon(zorg)visie is de basis voor de toekomst, waarop besluiten, afspraken en acties over wonen genomen en gemaakt kunnen worden.

Bij de woon(zorg)visie wordt de huisvestingsopgave integraal benaderd. Dat betekent dat het om reguliere huisvestingsvraagstukken gaat zoals de groeiende (vergrijzende) bevolking, maar bijvoorbeeld ook om specifieke doelgroepen. Te denken aan mensen uit zorginstellingen, ouderen en andere zorgdoelgroepen. In de relatie met wonen en zorg gaat het ook om positieve gezondheid, ontmoeten en bewegen in de buurt, saamhorigheid, mantelzorg en professionele zorg (1e- en 2e-lijns). Daarbij gaat het primair om de huisvesting en de raakvlakken met zorg- en ondersteuningsbehoeften, relevante voorzieningen en een leefbare woonomgeving.

Ten behoeve van het opstellen van de woon(zorg)visie hebben er inwonerssessies plaatsgevonden. Daarbij is onder andere aangegeven dat er in 2024 genoeg woonruimte moet zijn voor mensen met een zorgvraag.

Onderlegger gemeentelijk beleid: QuickScan vraag wonen met zorg bijzondere doelgroepen

Wat betreft de sector V&V (verzorging en verpleging) concludeert Companen in haar rapportage 'QuickScan vraag wonen met zorg van bijzondere doelgroepen, 2017' dat in de gemeente Meierijstad de eerstkomende jaren, ingegeven door de extramuralisering, echter sprake is van een afname van de vraag naar zorg met verblijf V&V, daarna is er als gevolg van de vergrijzing een gestage toename zichtbaar. Prognosecijfers van de provincie Noord-Brabant tonen de toekomstige sterke vergrijzing (zie onderstaande tabel). De sterke vergrijzing zorgen voor een toename aan het aantal ouderen met een zware zorgbehoefte. Op korte termijn is er in de gemeente wellicht dus minder vraag naar intramurale woonvormen, maar op de lange termijn wordt dit gecompenseerd door de sterke vergrijzing

Behoefte op basis van bevolkingsontwikkeling

Als er wordt gekeken naar de verwachte huishoudensontwikkeling is een sterke groei van het aantal oudere huishoudens zichtbaar. In 2023 is slechts 15% van de huishoudens (5.525 huishoudens) in de gemeente Meierijstad ouder dan 75 jaar. In 2030 stijgt dit naar 18% en 7.170 huishoudens. De groei zet richting 2040 nog steeds door. In 2040 zal 23% (9.690 huishoudens) in de gemeente ouder zijn dan 75 jaar. Dit betekent dat het aantal huishoudens ouder dan 75 jaar tussen 2023 en 2040 met 4.165 huishoudens stijgt. Dit zorgt voor een toenemende zorgvraag.

Tabel 1: Huishoudensprognose gemeente Meierijstad¹

	2023		2030		2040	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
15 – 29 jaar	2.445	7%	2.815	7%	2.550	6%
30 – 44 jaar	8.305	23%	9.170	23%	9.525	23%
45 – 59 jaar	10.125	28%	9.425	24%	10.170	24%
60 – 74 jaar	9.785	27%	10.685	27%	10.045	24%
75+ jaar e.o.	5.525	15%	7.170	18%	9.690	23%

Ook de prognose van het aantal mensen met dementie per gemeente geeft aan dat er in de toekomst behoefte is naar intramurale concepten. Uit de prognose van Alzheimer Nederland² blijkt dat er in 2022 in de regio Oss-Uden-Meierijstad 4.750 mensen met dementie woonden. De prognose is dat dit in 2030 stijgt naar 6.430 inwoners (stijging van 35%) en in 2040 naar 8.610 inwoners (stijging van 81%).

Onderlegger gemeentelijk beleid: Quickscan Vitaal wonen voor senioren

De sterke vergrijzing in Meierijstad en de landelijke trend van langer zelfstandig thuiswonende ouderen leiden tot veranderende behoeftes op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Er is in Meierijstad een kwantitatieve vraag naar genoeg woningen voor senioren, maar dit is eigenlijk vooral een kwalitatief tekort. Gegeven de vergrijzing is er een verander(en)de vraag naar nultredenwoningen, aangepaste (ouderen)woningen en geclusterde ouderenwoningen. Uit de verzamelde gegevens blijkt dat gemeente Meierijstad voor een flinke opgave staat wat betreft het toevoegen van senioren geschikte woningen aan de woningvoorraad. Dit betekent vooral: het creëren van een divers aanbod aan woonvormen voor ouderen. Ook betekent het: de woonomgeving en voorzieningen meer senioren geschikt maken. Er zijn immers verschillende groepen ouderen, de een heeft een andere woon- en/of zorgvraag dan de ander.

Naast het geschikt maken van bestaande woningen is het ook belangrijk dat er nieuwe senioren geschikte woningen en woonvormen worden bijgebouwd (inbreiding of uitbreiding). Er is met name vraag naar geclusterde woonvormen waar ouderen zelfstandig kunnen wonen maar wel mogelijkheid hebben tot zorg of ondersteuning. Het bijbouwen bevordert ook de doorstroming in de woningmarkt. Er is al een tekort aan 24-uurszorgplekken en dit tekort zal verder toenemen. Samenwerking van en met zorginstellingen in de regio is van cruciaal belang om tot oplossingen voor voldoende verpleeghuiscapaciteit te komen.

¹ Provincie Noord-Brabant, monitor bevolking en wonen 2023.

² Alzheimer Nederland, prognose aantal mensen met dementie tot 2050 per regio (2023)

Regio Noordoost-Brabant

Uit de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose blijkt dat er tot 2045 nog flinke opgaven zijn op het vlak van wonen met zorg en welzijn. Voor een groot deel is dat toe te schrijven aan de toename van het aantal ouderen in de komende jaren. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beschermd en beschut wonen (zie kader).

Onderscheid beschermd, beschut en begeleid wonen

Rondom wonen en zorg wordt een grote verscheidenheid aan terminologie gebruikt die niet eenduidig is. Onderstaand de definitie van 'beschermd' en 'beschut' wonen zoals gehanteerd bij onderhavig initiatief.

Beschermd wonen: Hieronder vallen alle woon- en verblijfsvormen die kunnen worden aangemerkt als intramurale zorg en waarbij de bewoners in een niet-zelfstandige woning verblijven. Deze bewoners hebben een hoge zorgbehoefte en zijn weinig zelfredzaam.

Beschut wonen: Ook wel begeleid wonen. Hieronder vallen woonzorginitiatieven die zijn bedoeld en gericht op zorgbehoevenden die begeleiding nodig hebben bij het wonen en het dagelijkse leven. Deze personen zijn niet in staat om zelfstandig te wonen. Met behulp van zorgprofessionals leven de bewoners samen elk met hun mogelijkheden en beperkingen.

De term 'beschermd' wonen heeft meestal overigens vooral betrekking op woonvormen voor mensen met psychische problemen. Daarbij is er weer een verschil tussen 'begeleid' en 'beschermd' wonen. In algemene zin geldt dat onder beschermd wonen een woonvorm wordt verstaan waarbij er sprake is van 24-uurs aanwezige zorg. Dit is zowel bij woonvormen voor ouderen, mensen met psychische problematiek als bij verstandelijk gehandicapten het geval.

Bij het initiatief geldt dat voor bovenstaande woonzorgvormen geldt dat er een 24-uurs verpleegpost aanwezig is en dat de zorgbehoevenden tenminste 14 uur per week zorg afnemen. Hoe hoger de zorgbehoefte, hoe meer zorg er wordt afgenomen en hoe lager de mate van zelfstandigheid.

Wat betreft beschermd wonen is er in de regio Noordoost-Brabant tot aan 2025 een opgave voor 1.500 woningen en tot aan 2045 in totaal zelfs een opgave voor 5.675 woningen. Voor beschut wonen is er tot aan 2025 een overschot van 275 woningen, maar in de decennia daarna weer een tekort van respectievelijk 550 en 575 woningen.

Ook in de afgebakende regio (Meierijstad en omliggende gemeenten) is er tot aan 2024 sprake van een tekort aan 735 beschermde woonplekken en tot aan 2045 ook weer aan beschutte woonvormen. Het voorliggende initiatief maakt zowel beschermd wonen als beschut wonen mogelijk. Hierdoor kan op behoeften worden ingespeeld en kan een combinatie van beide vormen worden aangeboden.

Tabel 2: Opgaven voor beschermd en beschut wonen op basis van vraagontwikkeling 2015-2045 en huidig aanbod³

	Beschermd wonen		Beschut wonen	
	2018-2024	2018-2045	2018-2024	2018-2045
Meierijstad	115	615	15	115
Boxtel	-60	135	-5	35
's-Hertogenbosch	165	945	-75	75
Sint-Michielsgestel	60	230	10	45
Vught	-55	135	-20	20
Regio Meierij	225	2.060	-75	290

Bovendien wordt ook in de regio een groei van het aantal huishoudens ouder dan 75 jaar verwacht. In 2023 zijn er 21.485 huishoudens ouder dan 75 jaar in de regio Meierij (14%). Tot 2030 stijgt dit naar 27.750 huishoudens (17% van het aantal huishoudens) en tot 2040 stijgt dit zelfs naar 36.485 huishoudens (21% van alle huishoudens).

Tabel 3: Huishoudensprognose regio Meierij (exclusief Haaren)⁴

	2023		2030		2040	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
15 – 29 jaar	14.945	10%	16.195	10%	14.855	9%
30 – 44 jaar	36.030	23%	39.545	24%	41.645	24%
45 – 59 jaar	42.055	27%	39.320	24%	41.520	24%
60 – 74 jaar	39.005	25%	41.965	25%	40.240	23%
75+ jaar e.o.	21.485	14%	27.750	17%	36.485	21%

Ook uit de prognosecijfers voor de regio Meierijstad en de opgaven voor beschermd en beschut wonen blijkt dat er naar de toekomst toe vraag is naar beschermd wonen (vanaf zorgzwaartepakket 5 VV).

Beschikbaarheid aanbod in regio

Huidig aanbod gemeente Meierijstad

Het onderhavige initiatief speelt primair in op zorg gerelateerde woonvormen, waarbij er een 24-uursverpleegpost aanwezig is en de zorgbehoevenden tenminste 14 uur zorg per week afnemen. In de onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van alle zorg gerelateerde woonvormen binnen de afgebakende regio (in april 2024). Hoewel hiermee geen volledigheid wordt betracht en de tabel zich toespitst op intensievere vormen van zorg, maakt deze exercitie duidelijk dat het zorgaanbod momenteel zeer beperkt is. In Sint-Oedenrode is het grootschalige verpleeghuis Odendael gelegen, dit heeft 138 huurappartementen (van ca. 45 m² GBO) en is ingebed in een groter geheel, met veel aanpalende zorgdiensten, zoals een huisarts en fysiotherapeut. Daarnaast biedt Odendael 'Zorgwonen'. Zorgwonen is een combinatie van wonen en

³ Bevolkingsprognose Noord-Brabant, 2020. Wonen met zorg en welzijn.

⁴ Provincie Noord-Brabant, monitor bevolking en wonen 2023.

zorg. Bij 'Zorgwonen' is een aantal voorzieningen en diensten inbegrepen. Dit heet het basisarrangement. Ook hier geldt dat er sprake moet zijn van een zorgvraag.

Tabel 4: Zorgaanbod in Meerijstad⁵

Locatie	Capaciteit	Type zorgwonen	Kenmerken	Bezetting (peildatum april 2024)	Wachlijst
Odendael, (Brabantzorg), Sint-Oedenrode	138 plaatsen	Beschermd en beschut wonen	Verpleeghuiszorg voor psychogeriatric, somatiek, geronto-psychiatrie, syndroom van Korsakov, dementie en gedragsproblematiek. Incl. dagbesteding en diverse voorzieningen	Geen woningen beschikbaar	ja
De Meerij 44 (Dichterbij), Odendael Sint-Oedenrode	6 plaatsen	Beschermd en beschut wonen	Ouder wordende cliënten met een verstandelijke beperking of zeer ernstige meervoudige beperkingen	Geen woningen beschikbaar	ja
Grote Doelenlaan 9a en 11 (Dichterbij), Sint-Oedenrode	9 plaatsen	Begeleid wonen	Cliënten met een matig tot ernstig verstandelijke beperking	Geen woningen beschikbaar	ja
Deken van Erpstraat B108 en 208 (Dichterbij), Sint-Oedenrode	4 plaatsen	Geschikt wonen	cliënten met een lichte tot matige verstandelijke beperking	Geen woningen beschikbaar	ja
Merodestraat 33-39 (Dichterbij), Sint-Oedenrode	8 plaatsen	Geschikt wonen	cliënten met een matige verstandelijke beperking	Geen woningen beschikbaar	ja
Mgr. Bekkershuis (Laverhof), Schijndel	103 plaatsen	Beschermd en beschut wonen	cliënten met fysieke beperking, revalidatie en verzorgingshuisbewoners	Geen woningen beschikbaar	ja, 20 wachtenden
Servaeshof (Laverhof), Schijndel	33 plaatsen	Geschikt wonen	Zelfstandig wonen met zorgindicatie	Geen woningen beschikbaar	ja
St. Barbara (Laverhof), Schijndel	91 plaatsen	Beschermd wonen	cliënten met dementie, minimaal VV 5	Geen woningen beschikbaar	ja, 38 wachtenden
Annahof (Laverhof), Schijndel	35 plaatsen	Beschut wonen	Verzorgd wonen, ondersteuning	Geen woningen beschikbaar	ja
De Watersteeg (Brabantzorg), Veghel	150 plaatsen	Beschermd, beschut en geschikt wonen	Mensen met dementie en mensen met een lichamelijke beperking	Geen woningen beschikbaar	ja
St. Jozefklooster (ODA zorg), Schijndel	84 plaatsen	Geschikt wonen	Zelfstandig voor mensen met een zorgindicatie	Geen woningen beschikbaar	ja
AAtrium (Brabantzorg), Veghel	62 plaatsen	Beschermd, beschut en geschikt wonen	Mensen met dementie en mensen met een lichamelijke hulpvraag. En aanleunwoningen	Geen woningen beschikbaar	ja
Van Coothuis (Dagelijks leven), Veghel	20 plaatsen	Beschermd wonen	Woonzorg voor mensen met dementie (VV 5 t/m 9)	Geen woningen beschikbaar	ja, 10 wachtenden
Fioretti (Laverhof), Leefgoed Veghel	36 plaatsen	Geschikt wonen	Zelfstandig wonen met zorgindicatie voor verpleeghuiszorg, wijkverpleging en/of huishoudelijke hulp	Opgeleverd in april, alles verhuurd	ja

Vrijwel alle woonzorg-complexen hebben zich gespecialiseerd in zorgwoningen met een hoge zorgindicatie. Het Mgr. Bekkershuis en St. Barbara beschikken over aanleunwoningen in het

⁵ Deze gegevens zijn verkregen ofwel via de website van de zorgaanbieders met daarop hun actueel aanbod, ofwel door te mailen of bellen met de vraag of er woonruimte beschikbaar is. Peildatum: april 2024.

'Retraitehuis' en zijn bestemd voor mensen die zelfstandig willen wonen en daarbij de zorg en services vanuit het Retraitehuis ter beschikking krijgen. De appartementen zijn daarentegen uitsluitend bestemd voor 55-plussers met een zorgindicatie van het CIZ, Wmo (begeleiding individu) en/of wijkverpleging. Het concept heet 'Verzorgd Wonen'.

Een kleinschalig woon-zorginitiatief voor langdurige zorg vergelijkbaar met de ontwikkeling die aan de Nijnselseweg 24a wordt voorzien, is er niet in de omgeving. Verwacht wordt dat de mate waarin het beoogde woon-zorgconcept wat is gelegen aan de rand van het dorp, omgeven door natuur een grote meerwaarde heeft ten opzichte van en zich onderscheidt van de andere genoemde initiatieven dermate hoog is dat zorgbehoevenden hier interesse in hebben. Daarnaast is uit tabel 6 op te maken dat er geen woningen beschikbaar zijn bij de benoemde zorglocaties. Alle locaties zitten vol en er is overal sprake van een (flinke) wachtlijst. Er zijn geen cijfers te achterhalen voor wat betreft het aantal wachtenden per dorp of gemeente. Er zijn cijfers beschikbaar per zorgkantoorregio. Het aantal wachtende cliënten voor plaatsing in een voorziening in zorgkantoorregio Noordoost-Brabant (waar Sint-Oedenrode onder valt):

- 758 cliënten met zorg die wachten op een plaats van voorkeur
- 21 cliënten zonder zorg die wachten op een plaats van voorkeur

Er kan geconcludeerd worden dat meer aanbod gewenst is.

Voor de locatie aan de Nijnselseweg zullen mogelijk ook gegadigden zijn vanuit aanpalende dorpen zoals Son en Breugel en/of Best. Deze dorpen vallen onder zorgkantoorregio Zuidoost Brabant. In deze regio wachten iets meer dan 1.000 cliënten op een plek met voorkeur. Het is onduidelijk hoe groot het percentage hiervan is dat in Son en Breugel of Best woonachtig is.

Hieronder een tabel waarin weergegeven is wat de plannen zijn voor uitbreiding plekken per regio. Hieruit blijkt dat er zowel in regio Noordoost Brabant als Zuidoost Brabant te weinig plaatsen gerealiseerd worden om aan de vraag te voldoen (respectievelijk tekort van 194 en 352).

Huidig aanbod regio Meierij

Daarnaast zijn er in de afgebakende regio 26 zorgaanbieders met ca. 3.500 intramurale plekken (hier vallen wel een heel aantal aanleunwoningen onder) voor o.a. ouderen en mensen met behoefte aan somatische zorg, psychische problemen of een gedragsstoornis. Hieronder vallen verpleeghuizen, verzorgingshuizen, woon/zorgcentra en particuliere verzorgingshuizen. Hoewel ook intramuraal, zijn dit andere type woonvormen die niet direct passend zijn voor mensen met behoefte aan somatische zorg⁶.

Regiomonitor 2023

De 31 regiomonitors en de landelijke monitor geven een indicatie van hoe het aantal verpleegzorgplekken zich de komende jaren ontwikkelt. De zorg in Nederland kent flinke uitdagingen, zoals vergrijzing, personeelsschaarste en stijgende kosten. Om de zorg in de toekomst goed, betaalbaar en toegankelijk te houden, is goede samenwerking in de regio nodig.

⁶ Zorggids Nederland (2018). Zorginstellingen Noord-Brabant + aanvulling inventarisatie Google Maps

De regiomonitor 2023 verpleegzorg brengt kaart wat de ontwikkeling van het zorgaanbod per zorgregio in Nederland is. In onderstaande tabel (tabel 5) is de opgave capaciteitsplannen geclusterde Wlz zorg voor de komende jaren weergegeven. Uit de tabel is af te lezen dat voor zowel de regio Noordoost Brabant als Zuidoost Brabant te weinig plaatsen worden gerealiseerd om aan de vraag te voldoen (respectievelijk tekort van 194 en 352).

Regio	Regionale uitbreidingsopgave (2024 t/m 2027)	Capaciteitsplannen geclusterde zorg* (2024 t/m 2027)	Verschil capaciteitsplannen ten opzichte van uitbreidingsopgave**
Amstelland en De Meerlanden	160	193	33
Amsterdam	350	769	419
Apeldoorn Zutphen e.o.	280	79	-201
Arnhem	783	1.131	348
Drenthe	440	126	-314
Flevoland	177	241	64
Friesland	600	502	-98
Groningen	327	626	299
Haaglanden	430	1.827	1.397
Kennemerland	287	691	404
Midden-Brabant	430	111	-319
Midden-Holland	210	105	-105
Midden-IJssel	147	34	-113
Nijmegen	510	107	-403
Noord en Midden-Limburg	507	411	-96
Noord-Holland Noord	740	449	-291
Noordoost-Brabant	610	416	-194
Rotterdam	200	391	191
t Gooi	323	506	183
Twente	517	921	404
Utrecht	977	1.217	240
Waardenland	317	136	-181
West-Brabant	653	387	-266
Westland Schieland Delfland	340	194	-146
Zaanstreek-Waterland	290	227	-63
Zeeland	327	656	329
Zuid-Holland Noord	490	378	-112
Zuid-Hollandse Eilanden	333	455	122
Zuid-Limburg	553	1.268	715
Zuidoost-Brabant	627	275	-352
Zwolle	457	332	-125
Landelijk totaal	13.390***	15.161	1.771

Tabel 5 Opgave capaciteitsplannen geclusterde Wlz zorg 2024 t/m 2027

* Intramuraal en geclusterd VPT.

** Resultaten in de regio zijn een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle regionale partijen.

*** Dit aantal ligt iets hoger dan de eerder genoemde 13.333 omdat de doelstelling van 40.000 in het programma Wonen en Zorg voor Ouderen is afgerond.

Plannen en initiatieven

Vanuit de Woonvisie Meierijstad wordt gesteld dat er de afgelopen jaren enkele nieuwe woonvormen zijn ontstaan in de verschillende kernen van de gemeente Meierijstad. Zo hebben de woningcorporaties tijdelijke eenpersoonswoningen geplaatst, is er geëxperimenteerd met kamergewijze verhuur in relatief grote woningen en is er tijdelijke verhuur om leegstand te voorkomen. Dit zijn naar verwachting echter niet de woonvormen die deze specifieke behoefte kunnen opvangen. Ook is er vanuit een zorgpartij een nieuwe woonvorm voor dementerende ouderen gerealiseerd en zijn er andere concepten in ontwikkeling.

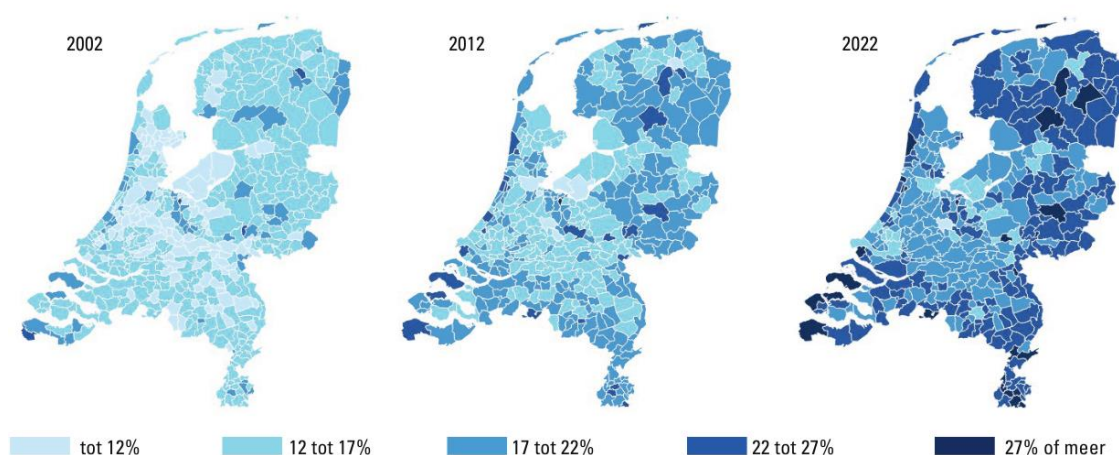
B1.3 Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte is er een aantal trends en ontwikkelingen en beleidskaders die bepalend zijn voor de behoefte aan woonplekken voor ouderen met behoeften aan somatische en psychosociale zorg. De opkomst van kleinschaligheid en de doelstellingen van de landelijke zorgwetgeving staat daarbij centraal.

Trends en ontwikkelingen

Vergrijzing

Op 1 januari 2023 telt Nederland 3.601.167 inwoners van 65 jaar of ouder. Dat is 20,2 procent van de bevolking. De vergrijzing van Nederland is opgelopen: in 1990 was nog 12,8 procent van de inwoners 65-plus (bron: CBS).



Figuur 3 Vergrijzing per gemeente door de jaren heen (aandeel 65-plussers) Bron: CBS, 2022

Vergrijzing speelt overal maar is het verst gevorderd buiten het randstedelijk gebied. Het aandeel oudere personen (55-plus) neemt de aankomende jaren in iedere gemeente in Nederland sterk toe. Bovendien worden de oudste ouderen (80-plus) steeds ouder. Deze dubbele vergrijzing opvangen in de woningmarkt is qua omvang de grootste ruimtelijke opgave in Nederland⁷.

Seniorenhuisvesting

De belangrijkste reden voor de dringende behoefte aan seniorenhuisvesting is allereerst de vergrijzende samenleving. Het aandeel ouderen dat zelfstandig woont is de laatste jaren sterk toegenomen als gevolg van onder meer een toegenomen zelfredzaamheid, en later ook onder invloed van het beleid dat is gericht op langer zelfstandig wonen (scheiding wonen en zorg). In 2019 woonde 92% van alle 75-plussers zelfstandig⁸. Vijfentwintig jaar geleden lag dit aandeel nog op 83%. Bovendien blijkt uit onderzoek dat de tevredenheid van ouderen met de huidige woning zeer hoog is: ze zijn gesteld op hun eigen woonomgeving en willen daar graag zo lang

Het aantal ouderen neemt toe: *meer vergrijzing* - NL heeft nu 1,6 miljoen 75-plussers, over 50 jaar zijn dat er twee keer zoveel (3,1 miljoen) (bron: CBS)

We worden steeds ouder: *meer honderdplussers* - in 1973 waren er in NL 220 honderdplussers, in 2023 zijn dat er ruim 10 keer zoveel, over een kleine twintig jaar naar verwachting 5000 (bron: CBS)

⁷ Stec groep (2022). Doorstroming van ouderen op de woningmarkt

⁸ HEVO (2020). Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040

mogelijk blijven wonen. Als zij dan toch verhuizen, dan is dat veelal over korte afstand, het liefst binnen de vertrouwde woonomgeving of woonplaats: ouderen die over lange afstand verhuizen, vormen daarmee een zeer kleine minderheid. Wanneer zij geen huis in de gewenste buurt of gemeente kunnen vinden, is er een aanzienlijke kans dat zij uiteindelijk niet verhuizen. De verhuisplannen van het kleine aandeel ouderen dat wél wil verhuizen zijn hoofdzakelijk toe te schrijven aan gezondheidsgelateerde motieven.⁹ Omdat ouderen weinig verhuisgeneigd zijn, is het tijdig aanpassen van de eigen woning en de beschikbaarheid van zorg, diensten en domotica extra belangrijk. Echter vormt de bestaande woningvoorraad een belemmering om langer zelfstandig te wonen (trappen in huis, drempels, afwezigheid van een toilet op de verdieping waar ook geslapen wordt, ontoegankelijk van het huis voor een rolstoel of rollator). Vaak worden investeringen in het levensloopbestendig maken van het huis pas gedaan op het moment dat het echt noodzakelijk is.

Woonwensen ouderen

Er kan niet gesproken worden over 'de oudere', het gaat immers om een heterogene groep. De ideale ouderenwoning bestaat daarom niet. Toch zijn er een aantal universele woonwensen van ouderen¹⁰:

- Naarmate men ouder wordt, neemt de wens naar een huurwoning toe. Hoe lager het inkomen, hoe groter de wens naar een huurwoning. In toenemende mate kunnen/willen ouderen overigens ook terecht in woonzorgarrangementen in de koopsector.
- Over het algemeen geven ouderen de voorkeur aan een grondgebonden woning of nultredenwoning, zoals appartementen met lift.
- Ouderen hechten over het algemeen veel belang aan wooncomfort (verwarming, inbraakwerende voorzieningen, levensloopbestendigheid). Ook de nabijheid van voorzieningen en de mogelijkheid om hulp of zorg te krijgen worden op prijs gesteld.

Er valt voor ouderen steeds meer te kiezen. Toch is er nog meer variatie nodig, omdat de wensen van ouderen divers zijn. Er blijkt een groeiende behoefte te zijn aan nieuwe woonvormen tussen zelfstandig thuis en het verpleeghuis in, waar kleinschaligheid en privacy steeds meer gewaardeerd worden, evenals de aanwezigheid van voorzieningen en activiteiten. Enerzijds zijn binnenstedelijke locaties in trek (nabijheid voorzieningen) en anderzijds locaties in het buitengebied (rustig, groen). Voorbeelden van initiatieven voor ouderen om langer thuis te kunnen blijven wonen zijn onder andere meergeneratiewoningen, meegroeiwoningen, kangoeroewoningen en collectieve woonprojecten. De focus ligt bij dit type woningen sterk op samen zelfstandig oud worden.

Doorstroming van ouderen

Verhuisbewegingen van ouderen hebben een groot effect op de woningmarkt. Doorstroming heeft grote invloed op het kunnen realiseren van woonwensen. Doorstroming zorgt er namelijk voor dat bestaande woningen vaker beschikbaar komen en dat de woningvoorraad efficiënter wordt benut.

Door de opbouw van de Nederlandse woningvoorraad is een woningmarkt ontstaan die doorstroming bemoeilijkt. De aanhoudende prijsstijgingen op de koopmarkt dragen hier sterk aan bij. Vergrijzing -en inzet op doorstroming van ouderen- speelt een grote rol om bestaande wonin-

⁹ Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg (2014). Webspecial woonwensen voor ouderen.

¹⁰ 3Bplus (2016). Woonwensen van ouderen – de woning, situatie en omgeving.

gen beschikbaar te krijgen en risico's op langere termijn te beperken. Het realiseren van voldoende woningen waar huishoudens zo zelfstandig mogelijk oud kunnen worden is hard nodig. Dit is een kwalitatieve opgave op de woningmarkt en essentieel voor het functioneren ervan. Het vergroot de doorstroomkansen voor (toekomstige) ouderen en draagt direct bij aan de beschikbaarheid van woningen voor jonge huishoudens die nu geen plek kunnen vinden op de woningmarkt¹¹.

Toekomst van ouderenzorg

De vraag naar zorg groeit harder dan de arbeidsmarkt aankan. Oplossingen voor de zorgvraag moeten we dus steeds meer zoeken in het woondomein. Er is sprake van een grote zorgvraag door een groeiende groep ouderen. Hoewel ouderen weinig verhuizen neemt de vraag naar woningen geschikt voor ouderen toe (vooral door de toenemende vergrijzing). Bovendien veranderen de woonwensen van ouderen. Het is belangrijk dat bij nieuwe initiatieven hier voldoende aandacht voor blijft bestaan. Naar verwachting zal in de toekomst wonen met een zorg-hulpvraag een integraler onderdeel van een woonwijk vormen. Bestaande complexen bezitten een bijzonder groot adaptief vermogen om invulling te geven aan de veranderende woon-zorgomgeving. Daarnaast kan een woon-zorgcomplex extra functies faciliteren om zo een nieuwe rol in de wijk te vervullen en een plek te zijn waar mensen uit de wijk samenkomen.

Het gat tussen thuis en het verpleeghuis

Het is noodzakelijk dat er woonvormen gerealiseerd worden tussen thuis en het verpleeghuis. Vormen van beschut wonen, geclusterde woonvormen en/of zorggeschikte woningen. Het gaat om ouderen die thuis wonen, een ondersteunings- of zorgvraag hebben en zonder ondersteuning het niet meer goed redden. Zij wonen nu al steeds vaker thuis, ondersteunt door familie, vrienden of een betrokkene in de buurt (mantelzorg) soms in combinatie met professionele zorg (wijkverpleging). Er is vraag naar woonvormen waarbij mensen voor elkaar kunnen zorgen met minder noodzakelijke inzet van professionele zorg.

Nieuwe woonvormen tussen wonen en zorg in kunnen het 'gat' vullen dat is gevallen door extramuralisering en het afbouwen van capaciteit in verzorg- en verpleeghuizen (intramuraal). Inhaalslagen op dit vlak zijn nodig.

Kwetsbare ouderen in de toenemende geïndividualiseerde samenleving, leidt voor veel ouderen tot eenzaamheid. Er is grote behoefte aan passend wonen, meer saamhorigheid en welzijn.

Langdurige zorg (mensen met beperking)

De zorg voor mensen met een (verstandelijke) beperking is in transitie. Dit hangt samen met eerdere beleidswijzigingen op rijksniveau, waarbij het voornaamste uitgangspunt is dat mensen met een beperking als het kan thuis wonen en onderdeel uitmaken van de maatschappij. Hierdoor verandert de behoefte van intramurale plaatsen naar zware zorg in de thuisomgeving en een groei van het aantal mensen met een lichte zorgvraag die begeleid zelfstandig wonen in de samenleving¹².

Mismatch tussen vraag en aanbod

Dat er in algemene zin een mismatch (voornamelijk kwalitatief) is tussen vraag en aanbod blijkt uit het Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040 (2020), maar ook uit het onderzoek Wachttijsten in de Wlz (KCWZ, 2016). Enerzijds is er sprake van of dreigt er leegstand bij zorginstellingen: ze sluiten kleinschaligere of verouderde locaties en centraliseren op een beperkt aantal (grotere) geschikte locaties om schaal- en kostenvoordelen te benutten. Anderzijds maken cliënten die

¹¹ Stec groep (2022). Doorstroming van ouderen op de woningmarkt

¹² Rabobank (2019). Cijfers & Trends, Gezondheidszorg

recht hebben op een plaats in een instelling daar niet altijd gebruik van als een plaats beschikbaar komt. Dit hangt samen met het feit dat het wachtlijstbeheer aanbod-gericht is en niet is ingericht op de specifieke vragen en wensen van cliënten.

Meer dan de helft van de niet-actief wachtenden is ouder dan 80 jaar. Deze mensen hebben vaak een psychogeriatrische of somatische aandoening (67%). Dit komt overeen met het beeld uit de landelijke standaard voor Wlz-zorgregistratie: de meeste mensen die wachten op een plek in de verpleging en de verzorging, hebben een somatische of psychogeriatrische aandoening en wonen zelfstandig zonder partner. Van alle niet-actief wachtenden die wel bereid zijn tot opname wil 78% enkel terecht bij de voorkeursinstelling.

Ook zorgaanbieders erkennen dat er een kwalitatieve mis-match is: er is een wens om leegstaande complexen geschikt te maken voor de huidige wensen en voorkeuren van cliënten (bijv. kleinschalig) of nieuwe plekken te realiseren bij voorkeursaanbieders, maar dit is financieel niet zomaar mogelijk door de manier waarop er nu afspraken zijn tussen zorgaanbieders en zorgkantoren.

Eigen omgeving

Zorg en ondersteuning zal vaker dichtbij of aan huis verleend worden. Door de toenemende levensverwachting, innovatie in de zorg en de vergrijzing verandert de zorgvraag en neemt de zorgvraag toe. Door andere wensen t.a.v. levenskwaliteit en keuzevrijheid willen veel mensen hun leven ook op hogere leeftijd graag voortzetten, zoals zij gewend zijn. Ook extramuralisering van zorg en financiële scheiding van wonen en zorg beïnvloeden de locatie waar mensen zorg ontvangen. Ouderen blijven langer thuis wonen i.p.v. naar een verpleeghuis/ bejaardenhuis te gaan, waardoor juist ook de behoefte aan zorgondersteuning door de omgeving, maar ook aan zwaardere zorg aan huis stijgt. Wanneer deze zorg niet meer aan huis kan worden geboden, zullen zij naar een intramurale instelling moeten verhuizen. Belangrijk hierbij is dat zij graag hun leven willen voortzetten zoals zij gewend zijn, in een vertrouwde omgeving, met professionele zorgverlening daar waar dat nodig is. Hierin voorziet het initiatief bij uitstek. De gemeente Meierijstad stimuleert de doorstroom van ouderen ook.

Demografische ontwikkelingen

In de gemeentelijke Woonvisie worden de volgende demografische ontwikkelingen in Meierijstad gesignaleerd:

- Het aantal gezinnen en jongere huishoudens blijft nagenoeg gelijk;
- Het aantal ouderen en het aantal alleenstaanden neemt behoorlijk toe;
- De bevolking van Meierijstad vergrijst. Naar verwachting is in 2040 1 op de 4 huishoudens 75 jaar of ouder: een verdubbeling van het aantal oudere huishoudens ten opzichte van nu. Deze sterke vergrijzing betekent evident ook een forse toename aan geschikte woonvormen voor deze doelgroep. Er is een groeiende groep aan in meer of mindere mate zorgbehoevende personen. Deze woonvormen variëren van regulier wonen (langer thuis blijven wonen) tot wonen in combinatie met lichtere of zwaardere vormen van zorg. Per persoon/huishouden kan de behoefte aan zorg ook fluctueren. Dit betekent dat er een grote behoefte is aan woonzorginitiatieven in zijn algemeenheid, en in flexibele woon-zorgvormen in het bijzonder. Deze behoefte zal gezien de verwachte demografische ontwikkelingen alleen maar groter worden.

Overige doelgroepen, inclusieve samenleving

Het beoogde concept richt zich niet alleen op ouderen, maar kan ook geschikt zijn voor jongvolwassenen met een begeleidings-/zorgbehoefte of mensen met fysieke, psychische en/of geestelijke beperkingen. De gemeente wil meer ruimte bieden aan nieuwe woonvormen voor diverse doelgroepen. Dit draagt ook bij aan een inclusieve samenleving, waarin deze doelgroepen individueel of door middel van groepswonen aan de samenleving kunnen deelnemen. Onderhavig initiatief faciliteert woon-zorgvormen voor diverse doelgroepen en kan hieraan dus bijdragen.

Verschuiving balans vrijwillige en professionele zorg

De komende jaren zal, onder meer blijkens de Woonvisie Meierijstad, een ingrijpende verschuiving plaatsvinden in de balans tussen vrijwillige en professionele zorg. Informele zorgnetwerken zijn daarom nodig. Dit vraagt onder meer om sociale bereidheid in gemeenschappen, met een stevig vrijwilligersnetwerk, lokale initiatieven in de directe nabijheid waar ouderen elkaar kunnen ontmoeten en helpen en een passend aanbod aan maatwerkvoorzieningen Wmo (huishoudelijke ondersteuning, woonvoorziening, begeleiding, etc.). Om mantelzorgers te ontlasten zijn respijtzorg en mogelijkheden voor dagbesteding essentieel.

Visie gemeente Meierijstad

Er is landelijk gezien een behoefte aan een grote diversiteit aan woonvormen voor mensen die een zorgvraag hebben. De bevolking vergrijsd en ouderen wonen langer zelfstandig thuis. Voor de groeiende groep meer of minder zorgbehoevende ouderen zijn er meer passende (kleinere, gelijkvloerse) woningen nodig. Tegelijkertijd leidt de extramuralisering van de zorg tot een grotere groep mensen met een psychiatrische zorgvraag, met een verstandelijke beperking of met fysieke problemen die hun zorg thuis in plaats van in een instelling krijgen.

De beperkingen en problematiek van mensen zijn van een grote verscheidenheid en vragen om een specifiek zorgaanbod en specifieke woonomgeving. Bijvoorbeeld mensen die doorstromen of uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermde woonvormen hebben wat anders nodig dan ouderen of verstandelijk gehandicapten. Ook de gemeente Meierijstad erkent in de gemeentelijke Woonvisie dat er in algemene zin meer behoefte is aan verschillende woonvormen met zorg en dat dit al in verschillende zorgconcepten tot uiting komt. Vanuit de visie op de nieuwe gemeente Meierijstad is de volgende ambitie geformuleerd:

“Onze inwoners verblijven in een veilige woon- en werkomgeving. Zij zijn betrokken en hebben direct invloed op de woonomgeving en de eigen woning. Maatwerk is de norm, met flexibiliteit en ruimte voor nieuwe ideeën. Er is een duurzame leefomgeving en een divers woningaanbod: koop, huur, meer-generatie-wonen (levensloopbestendig) en zorgconcepten. Het (hoogwaardig) openbaar vervoer is verbeterd en daardoor is de bereikbaarheid tussen de kernen goed”.

In de Woonvisie wordt benadrukt dat door maatschappelijke tendensen als toename deeleconomie, veranderingen in de vrijetijdsbesteding en ontwikkelingen in het sociale domein er meer behoefte is aan nieuwe woonvormen waarbij de bewoners wel over een zelfstandige woonruimte beschikken maar tevens gebruik kunnen maken van gemeenschappelijke ruimten en waar zorg geclusterd verleend kan worden. Voor wat betreft vernieuwende woonvormen voor ouderen en mensen met een beperking is er een behoefte aan zelfstandig wonen (woning met oppervlakte van circa 45 m²), geclusterd in een complex met een zorgsteunpunt in de directe nabijheid en/of een gezamenlijke ruimte binnen het complex. De gemeente geeft aan dat ze

kansen en mogelijkheden wil benutten van het slimmer clusteren van diverse (zorg)doelgroepen waarbij de zorgvraag centraal staat en niet de doelgroep.

B1.4 Bestaand stedelijk gebied en locatiekeuze

De Ladder voor duurzame verstedelijking is ingevoerd met het doel om zorgvuldig ruimtegebruik en een zorgvuldige locatiekeuze voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen te waarborgen. De Laddertoets vraagt met name om een verantwoording indien een initiatief buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, maar de keuze voor een geschikte locatie speelt in het kader van een goede ruimtelijke ordening altijd een rol. Het plangebied ligt aan de rand van het bestaand stedelijk gebied van Sint-Oedenrode. Er is bewust gekozen voor juist een locatie die enerzijds op korte afstand van voorzieningen ligt en anderzijds in een groene, natuurlijke omgeving. Deze ligging vormt de meerwaarde en het unieke van dit concept. Op andere locaties binnen het bestaand stedelijk gebied is een dergelijke locatie niet beschikbaar. Ook is er sprake van een bestaand bouwperceel, met reeds een maatschappelijke bestemming. Onderstaand is met het oog op een zorgvuldige locatie-afweging een aantal andere inbreidings- en transformatielocaties binnen het zoekgebied (de afgebakende regio) onderzocht.

Voorwaarde hierbij is dat het binnenstedelijke locaties betreft met soortgelijke ruimtelijke mogelijkheden en realiseerbaar milieu. In andere woorden; locaties met een perceel oppervlakte kleiner dan 2.000 m² werden buiten beschouwing gelaten. Ook zijn locaties gesitueerd op bedrijven- of industrieterreinen niet meegenomen in de tabel, vanwege de ongeschikte omgeving voor het initiatief. Daarnaast is het van belang dat de locaties in eigendom (te verkrijgen) zijn en vrij van huur en gebruik. Locaties in huursferen zijn hierdoor niet meegenomen in de tabel.

De locaties zijn getoetst aan onderstaande criteria¹³:

- De aansluiting met een groene, natuurlijke omgeving
- De loopafstand tussen de locatie en het centrum/voorzieningen.

De keuze voor deze criteria is verderop nader toegelicht.

Tabel 5: Potentiele locaties binnen bestaand stedelijk gebied in de regio¹⁴

Adres	Kenmerken	Grootte perceel	Locatie	Nabijheid centrum	Groene omgeving
Ollandseweg/ Achterse Her- malen Schijndel	Landbouw- grond	2.305 m ²	Buitengebied	32 min lopen	Ja
Nijnselseweg 24a Sint-Oeden- rode	Braakliggend/ verpauperde bebouwing	9.975 m ²	Rand be- bouwde kom/ buitengebied (natuur)	10 min lopen	Ja
Korenstreep 6 Veghel	Hippische ac- commodatie met bedrijfs- woning	20.920 m ²	Buitengebied	44 min lopen	Ja

¹³ Ladderonderbouwing: Iris Bertens | Okko Project

¹⁴ Deze behoefte is bekeken binnen de gemeente Meierijstad. Binnen deze regio én onder voorwaarde dat de locatie in een natuurlijke omgeving ligt en groter is dan 2.000 m², is gekeken naar het beschikbare aanbod. Dit aanbod is van Funda en andere makelaarswebsites verkregen. Peildatum: april 2021.

De Coevering 5a Veghel	Tennispark	6.400 m ²	Buitengebied	23 min Eerde 53 min Sint-Oedenrode 1 uur 8 min Veghel	Ja
Kluisstraat Boekel	Landbouwgrond	3.500 m ²	Buitengebied, rand buurtschap 'Huize Padua'	39 min	Ja

Uit het bovenstaande overzicht blijkt dat andere geschikte locaties, die voldoen aan de 2 centrale criteria, niet voorhanden zijn in de regio. Het aanbod in zijn geheel is zeer schaars te noemen. Er is geen aanbod dat voldoet aan beide criteria, mede omdat locaties dichtbij het centrum veelal locaties op industrieterreinen betreffen (dus niet geschikt voor deze ontwikkeling) en locaties in het buitengebied ver van het centrum/voorzieningen af liggen. Voor laatstgenoemde locaties zijn er bovendien beleidsmatige belemmeringen. Tevens geldt bij vrijwel alle andere potentiële mogelijkheden dat sprake zou zijn van kapitaalvernietiging bij sloop-nieuwbouw.

Aansluiting met groene omgeving

Uit steeds meer wetenschappelijk onderzoek blijkt dat natuur een positief effect heeft op het welzijn en de gezondheid van ouderen. Verblijven in een groene omgeving verlaagt de bloeddruk, versnelt het herstelproces en zorgt voor een beter woon- en werkklimaat in zorgcentra. Natuur is daarmee een effectieve en goedkope zorginterventie¹⁵.

Het unieke element van het beoogde woonzorgconcept is de groene setting, welke omschreven kan worden als een ligging in een natuurrijke omgeving welke grenst aan een parkachtig of bosrijk gebied. Dit vanuit de overtuiging dat de natuur een positief effect heeft op de gezondheid. Groen draagt bij aan een prettige, rustige en sfeervolle woon- en leefomgeving waar men graag verblijft. Het draagt bij aan het fysieke en mentale welzijn van de mens. Onder andere het verblijven in, het kijken naar en het bezig zijn met de natuur zorgen ervoor dat stress vermindert, de gemoedstoestand verbetert en gezondheidsklachten afnemen. Door diverse wetenschappelijke studies wordt onderschreven dat specifieke doelgroepen, zoals ouderen, personen met dementie en personen met een beperking, elk op een eigen manier baat hebben bij het in contact komen met de natuur¹⁶.

Op loopafstand van het centrum

De voorwaarde dat de ontwikkellocatie op loopafstand van het centrum moet liggen is opgenomen met de reden dat de locatie voor zowel bewoners als derden toegankelijk moet zijn. Zwaar zorgbehoevende bewoners zullen weliswaar naar alle waarschijnlijkheid niet in staat zijn zelf naar het centrum te lopen. Maar voor familie en vrienden die op bezoek komen en hen, bijvoorbeeld met een rolstoel, mee willen nemen naar het dorp, is dit wel wenselijk. Voor bewoners met een lichtere zorgbehoefte is het vaak juist nog wél mogelijk om zelfstandig of met begeleiding naar het centrum te gaan, mits de afstand beperkt is. Ook voor deze doelgroep is een locatie op geringe afstand van voorzieningen dan ook zeer wenselijk. Daarnaast wordt beoogd om

¹⁵ Onderzoek IVN; Groen, Grijs & Gelukkig. <https://www.ivn.nl/grijs-groen-gelukkig/onderzoek>

¹⁶ Rodiek, 2002, Ottosson & Grahn, 2005 en Custers & Van den Berg, 2007

aan het terrein rondom het woon-zorgcomplex een openbare status toe te kennen en daarmee recreatief gebruik door bewoners van Sint-Oedenrode en derden te stimuleren. Het bezoek aan de locatie dient daarom laagdrempelig te zijn en op korte afstand te liggen van het dorpscentrum.

Op basis van verschillende analyses, hanteert het 'CROW-KpVV' de 500 meter grens als goed beloopbare afstand en de 1.000 meter grens als maximaal beloopbare afstand. Acceptabele loopafstanden variëren per persoon en zijn afhankelijk van verschillende factoren. Harde grenzen voor acceptabele loopafstanden zijn niet te geven. Toch is er bewust voor gekozen om het loopafstand criterium boven de goed beloopbare grens van 500 meter te stellen, namelijk 700-850 meter (10 minuten lopen). Dit heeft te maken met de zogenoemde 'weinig stedelijke gemeente' als Sint-Oedenrode.

Slechts 26% van de inwoners van dergelijke gemeenten woont op minder dan 500 meter van dagelijkse voorzieningen, daar waar 57% op minder dan 1000 meter woont. Ter vergelijking; in 'zeer stedelijke gemeenten' woont maar liefst 75% op minder dan 1000 meter van dagelijkse voorzieningen. In andere woorden, wegens het 'weinig stedelijk' karakter zijn langere afstanden gebruikelijk. De loopafstand wordt gemeten van 'huisdeur' tot eerste belangrijke voorziening in het centrum (clustering van voorzieningen). Een belangrijke voorziening kenmerkt zich door: een supermarkt, winkel met dagelijkse levensmiddelen, fysiotherapeut, huisarts of apotheek.

De beoogde locatie voor het initiatief is gelegen aan de rand van het binnen/buitengebied. Ondanks dat er sprake is van een locatie in het buitengebied, maar vlakbij de bebouwde hoofdstructuur. Het initiatief is uniek doordat men kan genieten van wonen in het groen, maar mét aansluiting van bestaand bebouwd gebied en voorzieningen op loopafstand.

Kwaliteitsverbetering

Het perceel aan de Nijnselseweg 24a was tot voor kort reeds bebouwd, maar verkeerde in dusdanige slechte staat dat enkel sloop en vervangende nieuwbouw mogelijk was. De beoogde herontwikkeling voorziet daarmee in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het terrein. Enerzijds door het beoogde woonzorgconcept, anderzijds door de investeringen in het landschap. De ontwikkeling ter plaatse draagt niet alleen bij aan de realisatie van een woonzorgconcept, maar biedt Sint-Oedenrode een aantrekkelijke 'toegangspoort' naar de omvangrijke omliggende natuur. Deze publieke meerwaarde is enkel realiseerbaar met de komst van het woon-zorgconcept.

Toetsing

Het ruimtelijk beleid in Nederland stuurt erop dat daar waar mogelijk nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden in het bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied is volgens de provinciale Interim Omgevingsverordening (IOV) gelegen in Landelijk gebied. Het planvoornemen wordt op basis van de IOV dus gerealiseerd buiten het bestaand stedelijk gebied. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is er een verzoek tot herbegrenzing gedaan bij de provincie Noord-Brabant. Omdat gelet op de huidige bestemming (Maatschappelijk), de ruimtelijk-functionele structuur en de verkeerskundige structuur, de omgeving van het plangebied duidelijke kenmerken bevat van bestaand stedelijk gebied. In overleg met de provincie is ervoor gekozen om geen herbegrenzing van het stedelijk gebied te doorlopen, maar uit te gaan van een transformatie/vestiging van een niet-agrarische functie in landelijk gebied. Het plangebied vormt ruimtelijk en functioneel in samenhang met de (woon)percelen

aan de overzijde van de Nijnselseweg een uitloper van het bestaand stedelijk gebied, namelijk de woonkern van Sint-Oedenrode (wijk Dommelrode, direct westelijk van de planlocatie). De meer natuurlijke grens tussen de uitlopers van de kern Nijnsel en de uitlopers van de kern Sint-Oedenrode ligt ter hoogte van het Diependaal, oostelijk van het plangebied. Tussen de oude kern van Sint-Oedenrode en de strook bedrijvigheid langs de A50 is morfologisch gezien niet echt landelijk. Er is sprake van een min of meer aaneengesloten bebouwingsstructuur en zeker wanneer naar de overzijde van de weg wordt gekeken, kan de planomgeving als 'stedelijk' worden gezien. Daarnaast ligt de locatie ook binnen de verkeerskundige bebouwde kom. Er is dus geen sprake van een onderbreking van de verkeerskundige bebouwde kom tussen de oude kern van Sint-Oedenrode enerzijds en de strook bedrijvigheid langs de A50 naar Nijnsel anderzijds. Samenvattend kan dan ook worden gesteld dat het plangebied de afronding van de bebouwde kom van Sint-Oedenrode in ruimtelijk-functioneel opzicht vormt. Hierdoor kan het gebied aangemerkt worden als bestaand stedelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde locatie Nijnselseweg 24a een geschikte en beschikbare locatie voor het voorgenomen initiatief is. In de voorgaande tabel (tabel 5) is weergegeven dat er nauwelijks andere potentiële locaties zijn waar onderhavig concept zou kunnen worden ingepast. De locaties voldoen vaak in eerste instantie wel aan hun ligging nabij voorzieningen/ het centrum, maar niet aan een ligging die grenst aan een natuurrijke omgeving. Daarnaast is er op de onderhavige locatie, in tegenstelling tot de meeste potentiële alternatieven, geen sprake van kapitaalsvernietiging. Bovendien is er sprake van een bestaand bouwperceel en van zorgvuldig ruimtegebruik.

Een kleinschalig woon-zorginitiatief vergelijkbaar met de ontwikkeling die aan de Nijnselseweg 24a wordt voorzien is er niet in de omgeving. Verwacht wordt dat de mate waarin het beoogde woon-zorgconcept zich onderscheidt van de andere genoemde initiatieven, door haar ligging in het groen en de kleinschalige opzet, dermate hoog is dat zorgbehoevenden hier interesse in hebben. Bovendien maakt het flexibele concept het mogelijk om op diverse doelgroepen en concrete marktvragen in te kunnen spelen.