Notitie / Memo

HaskoningDHV Nederland B.V.
Mobility & Infrastructure

Aan:	Tessa Dekkers BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid Kronehoefstraat 72, 5622 AC Eindhoven Postbus 6540, 5600 HM Eindhoven
Van:	Royal HaskoningDHV
Datum:	27 september 2023
Kopie:	Click to enter "CopyTo"
Ons kenmerk:	XXXXXXX-RHD-XX-XX-ME-X-0002
Classificatie:	Projectgerelateerd
Gecontroleerd door	Click or tap here to enter text.

Onderwerp: **Aanvullende notitie verpleeg-/zorgwoningen Wintermans Eersel**

---

1 Inleiding

In 2021 heeft de gemeenteraad van Eersel ingestemd met een gebiedsconcept voor de ontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein Wintermans. Dit gebiedsconcept omvat de inpassing van 225 tot 300 woningen op het voormalige bedrijventerrein. Onderdeel van deze herontwikkeling is het ontwikkelen van zorgwoningen. Onderliggende notitie gaat in op de beoogde ontwikkeling door BPD van twintig intramurale zorgplekken voor dementerenden zijnde het gastenhuis en 38 aanleunwoningen, als onderdeel van de herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein Wintermans. Voor de totale herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein Wintermans is momenteel een ontwerpbestemmingsplan “Wintermans Eersel” in voorbereiding.

Op basis van de Woonzorgvisie van de Kempengemeenten (Kempengemeenten, d.d. 02-05-2023), is er een afwegingskader ontwikkeld (Bureau HHM, d.d. 07-06-2022) aan de hand waarvan nieuwe woonzorginitiatieven binnen de Kempengemeenten kunnen worden beoordeeld door de desbetreffende gemeente. In onderhavige notitie kan de gemeente Eersel op basis van het afwegingskader een onderbouwde afweging maken om wel of geen medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een woonzorginitiatief.

2 Afwegingskader

Het afwegingskader heeft het karakter van een beslisboom. Aan de hand van verschillende overwegingen kan de gemeente Eersel bepalen of er medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling van het woonzorginitiatief. Hieronder wordt het afwegingskader stap voor stap doorlopen.

Is er sprake van nieuw woonzorgaanbod of betreft het uitbreiding van bestaande dienstverlening?
Er is sprake van nieuw woonzorgaanbod in de vorm van 58 zorgwoningen, als onderdeel van de herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein Wintermans waarbij in totaal maximaal 303 woningen worden toegevoegd.

Richt het initiatief zich volledig op inwoners van de Kempengemeenten?
De ontwikkeling van 58 zorgwoningen als onderdeel van de herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein Wintermans is gericht op de woonzorgbehoeften in de Kempengemeenten. Daarmee is het initiatief in beginsel gericht op de inwoners van de Kempengemeenten.

Op welke doelgroep richt het initiatief? En wat is de ontwikkeling van de doelgroep?
De Woonzorgvisie hanteert een doelgroepenindeling en geeft daarbij aan wat de prognose is voor de ontwikkeling van deze doelgroep. Het initiatief is gericht op dementerende ouderen en mensen die behoefte hebben aan calamiteitenzorg. Beide doelgroepen sluiten aan bij de doelgroepenindeling zoals gehanteerd in de Woonzorgvisie:

- Inwoners met een psychische kwetsbaarheid: waaronder autisme, niet aangeboren hersenletsel, in alle leeftijden. De ontwikkeling van deze doelgroep wordt gekenmerkt door groei, voornamelijk bij dementie.

- Kwetsbare ouderen: ouderen die in mobiliteit of psychische vermogens achteruitgaan. De ontwikkeling van deze doelgroep wordt gekenmerkt door een grote groei.

Om wat voor type voorziening gaat het?
Het initiatief betreft twee typen voorzieningen: Een intramurale zorgvoorziening en een zorgservice bij calamiteiten middels een zogenaamde aanleunwoning.

<u>De twintig Gastenhuizen</u>
Het Gastenhuis is intramurale zorg. Het Gastenhuis is er uitsluitend voor ouderen met dementie. Het Gastenhuisconcept is een combinatie van wonen maar ook voor werken én voor de omgeving. Het gastenhuis heeft gedeelde voorzieningen en gemeenschappelijke ruimtes binnen en buiten. De algemene voorzieningen zoals de woonkamer, open keuken, sociëteit worden gemeenschappelijk gebruikt en zijn op de begane grond met toegang tot de tuin. De activiteiten worden ingebed in de woonwijk. De Gastenhuizen zelf worden dus niet ‘apart’ geregistreerd in de GBA en hebben géén eigen huisnummer maar krijgen alleen een kenmerk mee. De zorg in het Gastenhuis wordt gefinancierd vanuit het WLZ. De huur wordt door de bewoners zelf gefinancierd. Qua woningbouwprogramma passen de Gastenhuizen in het segment middeldure huurwoningen.

<u>De 38 aanleunwoningen</u>
De 38 aanleunwoningen zijn koopzorgwoningen. Deze worden verkocht aan bewoners met een zorgindicatie. De woningen worden uitgerust met een alarmeringssysteem voor hulp in nood waarvoor bij aankoop een abonnement wordt afgesloten. Daarmee zijn de woningen te typeren als aanleunwoning. Door de toelatingscriteria van de koopzorgwoningen is financiering per de toekomstige bewoner afhankelijk van de specifieke eisen van de zorgontvanger. Qua woningbouwprogramma passen de woningen in het segment dure koopwoningen.

Wat zijn de kenmerken van het initiatief?
De intramurale zorg wordt gekenmerkt door 24-uurszorg voor mensen met dementie. De aanleunwoningen beschikken over de service voor zorg bij calamiteiten. Deze woningen maken onderdeel uit van de herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein Wintermans. Kenmerkend voor het plangebied is een eigentijdse en hoogwaardige buurt met compacte clusters rondom verschillende gemeenschappelijke plekken. De wijk heeft een duidelijke groenstructuur die de clusters met elkaar verbindt. De opzet biedt gedeelde buitenruimtes waar de bewoners elkaar ontmoeten.

Sluit het initiatief aan op de woonzorgvisie van de Kempengemeenten?

Woonzorgvisie Kempengemeenten
Er kan worden gesteld dat de Kempengemeenten anno 2021 sterker zijn vergrijsd dan de rest van het land en er meer vergrijzing in het vooruitzicht ligt (de groep aankomende ouderen tussen de 55 en 75 jaar is fors van omvang). De leeftijdsgroep van 18 tot 55 jaar is ondervertegenwoordigd.

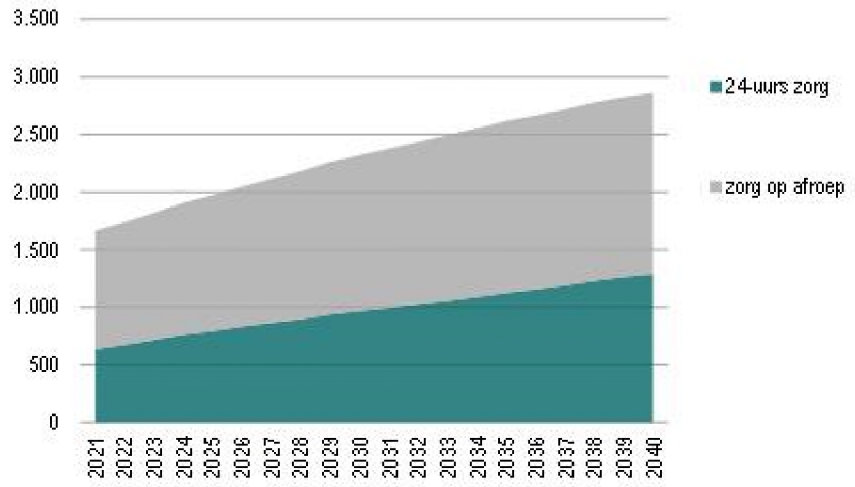
Met name de behoefte aan 24-uurszorg neemt sterk toe in de komende jaren. Over het algemeen wonen er in de Kempengemeenten minder inwoners met een beperking dan het landelijke gemiddelde. Enkel de groep met dementiële problematiek, zintuigelijke aandoening en ouderdom gerelateerde beperkingen zoals mobiliteit buitenshuis en in huis is gelijk aan of iets hoger dan het landelijk gemiddelde. Er moet voor de komende jaren rekening worden gehouden met een verdere sterke toename van het aantal mensen met dementie en somatische problematiek.

Bewoners met een zorgvraag willen meer eigen regie en keuze. Wonen in een dorp of buitengebied, in een groot woon-zorgcomplex of juist kleinschalig. Er ontstaat een nieuwe vraag naar woonvormen die de lacune opvullen tussen 'thuis' wonen en wonen in een intramurale voorziening met 24-uurs zorg. Dat geldt niet alleen voor kwetsbare ouderen, maar ook voor mensen met een psychiatrische of psychische kwetsbaarheid of verstandelijke beperking.

De vraag naar woningen is groter dan het aanbod, wat betekent dat er een schaarste op de woningmarkt is. Door deze schaarste stagneert de doorstroom (van onder andere senioren) op de woningmarkt. Als (kwetsbare) inwoners zoals senioren al willen verhuizen naar een (meer) passende woning is er weinig tot geen aanbod.

De komende jaren wordt een forse toename verwacht van het aantal (kwetsbare) ouderen. De groep ouderen in de bevolking van de Kempengemeenten zal de komende jaren fors toenemen: het aandeel inwoners van 75 jaar of ouder neemt toe van 10% in 2021, naar 13% in 2030 en 17% in 2040.

De groep ouderen die van oudsher op een instelling is aangewezen neemt in de komende jaren sterk toe. In 2021 waren er 640 ouderen met 24-uurs zorg, maar in 2030 zal dit toenemen tot 970 en in 2040 zelfs tot 1.290. Het aantal ouderen met een behoefte aan zorg op afroep neemt de komende jaren sterk toe, van 1.030 in 2021 naar 1.360 in 2030 naar 1.570 in 2040. In onderstaande figuur zijn de prognoses weergegeven.



Figuur 1: De ontwikkeling van het aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan 24-uurszorg of zorg op afroep in de Kempengemeenten.

Uitgaande van gelijkblijvende omstandigheden en een doorzettende vraagontwikkeling zou de capaciteit voor 24-uurs zorg in de jaren tot en met 2040 toe moeten nemen met circa 100%. Een stijging van 71% bij de doelgroep met dementiële problematiek zou vragen om een eenzelfde stijging van capaciteit, uitgaande van gelijkblijvende omstandigheden.

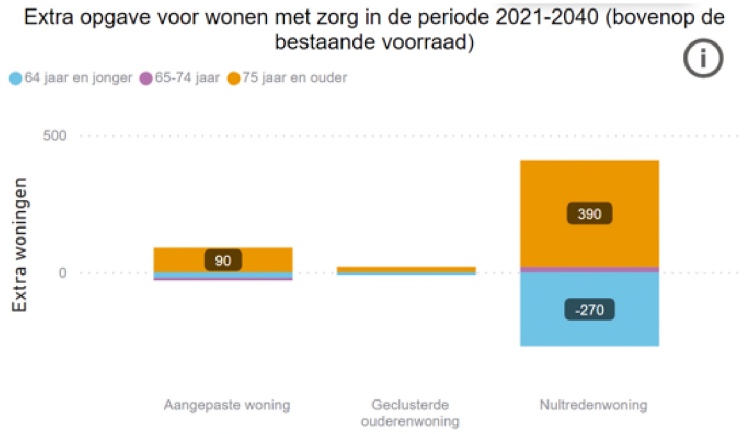
Advies dementiële problematiek
Ondanks de toename van mensen met dementie is het advies om niet alleen intramurale verpleeghuiszorgcapaciteit toe te voegen. Het advies is om de mogelijkheden om langer thuis te wonen te vergroten in combinatie met het ontwikkelen van geclusterde woonvormen, waar gemakkelijker zorg op afroep of 24-uurszorg geboden kan worden. De oplossing zit in het dusdanig aanpassen van woningen dat iemand langer thuis kan wonen. Daarnaast zit er bij deze doelgroep een duidelijke koppeling met zorgtechnologie, met voorbeelden als signalering en/of monitoring. Verder zit er bij deze doelgroep een koppeling met vroeg casemanagement, signalering en samenwerking vanuit zorgpartijen en een maatschappelijke trend op herkenning en acceptatie in de maatschappij.

Demografische prognoses van de dementiële doelgroep laat zien dat deze groep in omvang gaat groeien en gelet op het feit dat deze groep uiteindelijk niet thuis kan blijven wonen neemt de vraag op intramurale zorg hierdoor wel toe. Het advies is dan ook om een deel van de vraag op te vangen met intramurale capaciteit.

Advies zorg op afroep
Realiseer tot 2040 maximaal 540 extra wooneenheden waar zorg op afroep aan kwetsbare ouderen kan worden geboden. Hiervoor geldt het principe van scheiden van wonen en zorg en het uitgangspunt dat de woning ook voor niet kwetsbare ouderen aantrekkelijk moet zijn.

Deelconclusie
Op basis van de Woonzorgvisie Kempengemeenten mag worden gesteld dat het initiatief bijdraagt aan de behoefte om in de toekomst te voorzien in zorgwoningen voor dementerenden (24-uurszorg) en zorg op afroep.

Behoefteonderzoek
In de regio Eindhoven (en Brabant) vindt een dubbele vergrijzing plaats en de daarbij horende groei van het aantal mensen met dementie. In Eersel blijft het aantal nieuwe verpleeghuisplekken achter bij de behoefte, zie onderstaande figuur 2. Ook zijn er relatief weinig kleinschalige woonvoorzieningen in Eersel. Het middensegment waarop het Gastenhuis zich richt komt is daarmee een aanvulling van het woningbestand in Eersel. Voor mensen met een gemiddeld inkomen (65+) is het financieel haalbaar om in een Gastenhuis te wonen.



Figuur 2 Grafiek met extra opgave wonen met zorg te Eersel

Conclusie
De Woonzorgvisie Kempengemeenten onderschrijft de behoefte om in de toekomst te voorzien in zorgwoningen voor dementerenden. De zorgaanbieder Het Gastenhuis biedt zorg aan de doelgroep dementerenden. Het behoefteonderzoek van Het Gastenhuis bevestigt de vraag naar intramurale woningen. De door het Gastenhuis aangeboden woningen sluiten aan bij het woningbouwprogramma. De aanbieder voldoet hiermee qua zorg en woonkosten aan de behoefte van Eersel en past in de woningbouwontwikkeling Wintermans.

Past het initiatief binnen het bestaande bestemmingsplan?
Ter plaatse van het totale plangebied van de beoogde herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein Wintermans, waar de 58 zorgwoningen deel van uitmaken, zijn de volgende bestemmingsplannen vigerend:

- “Kom Eersel, eerste herziening”, onherroepelijk vastgesteld op 26 september 2013.
- “Parapluplan parkeren”, onherroepelijk vastgesteld op 18 september 2018.
- “Groen Loont!, onherroepelijk vastgesteld op 26 januari 2021.

Kom Eersel, eerste herziening
In het plangebied geldt de enkelbestemmingen 'Bedrijf – Garagebedrijf', op grond van deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Daarnaast geldt de bestemming 'Bedrijf – 2', op grond van deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Daarnaast gelden verschillende bouwvlakken en maatvoeringsregels voor het bouwen van gebouwen. Ook geldt voor het grootste deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4.2' voor de bescherming van archeologische waarden.

Parapluplan parkeren
Het parapluplan parkeren regelt de parkeernormen van bestemmingsplannen van voor 2014.

Groen Loont!
In het bestemmingsplan Groen Loont! is vastgelegd dat er mogelijkheden zijn voor verkoop van gronden met een openbare bestemming.

Het totale plangebied, waar de 58 zorgwoningen deel van gaan uitmaken, kent in de huidige situatie geen bedrijfsmatig gebruik meer. Sinds de sigarenmaker STG de bedrijfslocatie heeft verkocht vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats in het plangebied. Wel wordt de locatie tijdelijk van ca. medio 2024 tot medio 2026 ingezet voor de opvang van asielzoekers.

Conclusie
De woningbouw is niet passend in de vigerende bestemmingsplannen. Daarom dient er een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld om ruimte te bieden voor de realisatie van 303 woningen met een afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 350 woningen op het voormalige bedrijventerrein Wintermans. De 58 zorgwoningen maken onderdeel uit van het nieuwe bestemmingsplan. Op dit moment is het ontwerpbestemmingsplan genaamd “Wintermans Eersel” in voorbereiding.

Is er voldoende aandacht voor de bereikbaarheid van de voorziening, alsmede voor de draagkracht en leefbaarheid van de omgeving?

Bereikbaarheid
Voor wat betreft de bereikbaarheid per auto vindt er voor het ontwerpbestemmingsplan “Wintermans Eersel” een onderzoek plaats naar parkeren en de verkeersintensiteit. Dit onderzoek wordt te zijner tijd toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.

Leefbaarheid
Het concept dat de basis vormt voor de woningbouwontwikkeling gaat uit van de realisatie van een groene woonomgeving. Ook wordt gezorgd voor een goede aansluiting op de groenvoorzieningen in de omgeving. Een en ander wordt ook in het bestemmingsplan geborgd.

Inspraak en maatschappelijk overleg
Op grond van artikel 3.1.6 onder e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gaan een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor, vergezeld van een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Er hebben reeds informatiemomenten voor de omgeving plaatsgevonden. Dit zal de komende tijd worden herhaald.

Heeft de initiatiefnemer de (financiële) risico’s/consequenties in kaart gebracht (aan de hand van een businesscase?

Zoals omschreven onder type voorziening zijn aan te leggen 38 koopzorgwoningen uitsluitend beschikbaar voor zorgbehoevende uit de doelgroep. Voor de twintig Gastenhuizen geldt hetzelfde. Dit wordt anterieur vastgelegd. Daarmee wordt de continuïteit van het aanbod gewaarborgd.
Voor het Gastenhuis geldt dat permanente zorg op locatie aanwezig is. De organisatie van het Gastenhuis heeft ervaring op personeelsgebied. Het Gastenhuis richt zich op opleiden en BBL-opleidingen van personeel, een extra methode van het borgen van personeel. Het Gastenhuis vervuld verder een buurtfunctie, betrokken buren kunnen bijdragen aan informele zorg.

Exploitatieverplichting
Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten de grondeigenaar. Als er met de grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Gelet op het voorgaande wordt in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Daarmee wordt het voorliggende initiatief (58 zorgwoningen als onderdeel van de herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein Wintermans) financieel uitvoerbaar geacht.

3 Conclusie

Op basis van deze notitie kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van 20 intramurale zorgwoningen en 38 aanleunwoningen past binnen de Woonzorgvisie van de Kempengemeenten.