

BügelHajema

Plek voor ideeën

Memo

Opdrachtgever: De ZorgVilla

projectnummer: 095.52.50.00.00

Aan: de heer H. van der Horst

Van: Jeroen van Brussel

Onderwerp: onderzoek Ladder voor duurzame verstedelijking uitbreiding woonzorgvoorziening Veenoord

Datum: 26-01-2017

De 'Ladder' voor duurzame verstedelijking (voorheen bekend als de 'SER-ladder') is eind 2012 als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren op basis van drie treden:

1. Is er een regionale behoefte?
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?
3. Zoek een locatie voor woningbouw die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale woningbehoefte.

Het doel van de 'Ladder' is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden'. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Overige stedelijke voorzieningen worden gedefinieerd als accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Een woonzorgvoorziening is aan te merken als een accommodatie voor zorg en moet derhalve worden beschouwd als een overige stedelijke voorziening. Onderhavig project heeft betrekking op de uitbreiding van de bestaande woonzorgvoorziening De ZorgVilla met 14 wooneenheden. De uitbreiding heeft een oppervlakte van ruim 1.100 m².

Gelet op deze omvang is het project aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dient deze te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 1: regionale behoefte

Bij de bepaling van de marktvrage en daarvan afgeleid de actuele, regionale behoefte is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van die marktregio. Het gaat bij de Ladder voor duurzame verstedelijking om het zoveel mogelijk voorkomen van over- en ondercapaciteit.

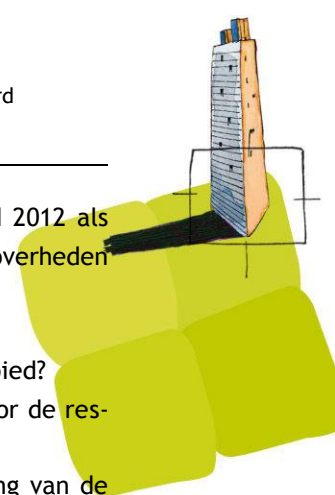
Het nationale beleid rond extramuralisering en participatie is erop gericht mensen met beperkingen zoveel mogelijk onderdeel te laten worden, zijn en blijven van de maatschappij. Voor het wonen betekent dit dat mensen met beperkingen steeds minder in instellingen en meer in de regulie-

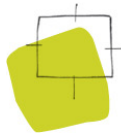
BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Vaart NZ 50, 9401 GN Assen T 0592 316 206

E info@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort





re woningvoorraad zullen (blijven) wonen. Dat brengt een nieuwe, meer diverse en grotere vraag op de woningmarkt met zich mee van mensen met beperkingen. Die vraag is niet alleen gericht op het wonen zelf, maar breder, op woonarrangementen waar wonen, zorg, ondersteuning, voorzieningen en woonomgeving deel van uitmaken. Alleen als het echt niet anders kan - als er permanent toezicht of zorg nodig is - is verblijf in een instelling aan de orde, zo stelt de Wet langdurige zorg (Wlz).

Begrippen:

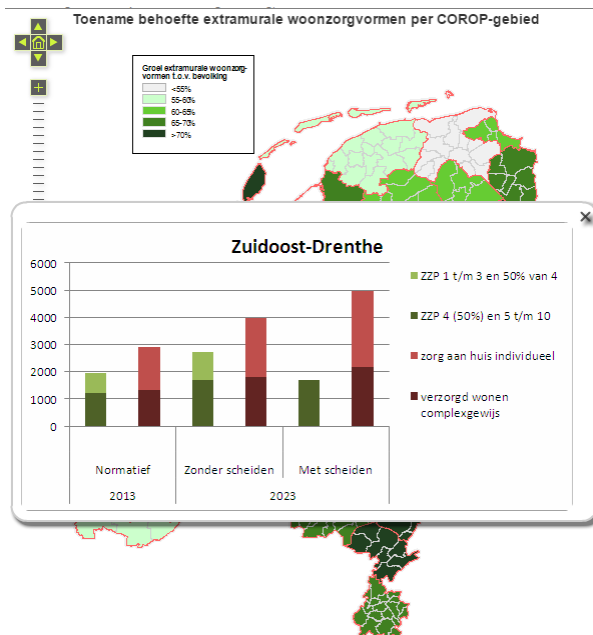
Extramurale zorg betreft de zorg aan cliënten die niet in een instelling verblijven. Het is zorg die de cliënt op afspraak bij de zorgaanbieder krijgt, of die de zorgaanbieder bij de cliënt aan huis levert.

Intramurale zorg betreft de zorg die cliënten ontvangen gedurende een onafgebroken verblijf in een instelling. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of verzorgingshuis, instelling voor gehandicapten of instelling voor cliënten met langdurige psychische problemen

Extramuralisering heeft ook betrekking op de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) en de zorg voor verstandelijk gehandicapten (VG). Essentieel verschil is dat bij ouderenzorg intramuraal verblijf vaak het eindstation is. De nadruk ligt op het zo lang mogelijk uitstellen en preventie. Binnen de GGZ en (in mindere mate) de VG is de instelling vaak een tussenstation en is behandeling en begeleiding gericht op re-integratie in de maatschappij en dus op zelfstandig wonen.

Met behulp de WoonZorgWeter heeft onderzoeksbureau Companen de behoefte aan wonen met zorg bepaald voor ouderen. De toename van de behoefte aan extramurale woonzorgvormen in de regio Zuidoost-Drenthe ten opzichte van de bevolking bedraagt meer dan 70% in de periode 2013-2023. In de periode 2013-2023 neemt de vraag naar complexgewijs verzorgd wonen toe van circa 1300 naar circa 2200 wooneenheden.

In de volgende afbeelding is de behoefte weergegeven.



Bron: Companen

De regio voor De Zorgvilla is beperkt tot de gemeente Emmen. Het gros van de verhuisbewegingen vindt namelijk binnen de gemeentegrenzen plaats. Uit CBS-cijfers blijkt dat Emmenaren sterk zijn georiënteerd op de eigen gemeente. Een vergelijking tussen de drie gemeenten in de regio Zuid-oost-Drenthe laat het volgende zien; in 2014 verhuisden binnen de gemeente Emmen 7200 personen. Daartegen over stonden 163 personen die van Emmen naar Borger-Odoorn verhuisden en 311 personen die van Emmen naar Coevorden verhuisden. Van Borger-Odoorn en Coevorden verhuisden respectievelijk 196 en 366 personen naar Emmen. De jaren 2011-2013 laten een zelfde verhouding zien.

Het recente Woningmarktonderzoek Emmen (RIGO, 30 september 2016) bevestigt de door Companen berekende behoefte voor de gemeente Emmen als gevolg van extramuralisatie.

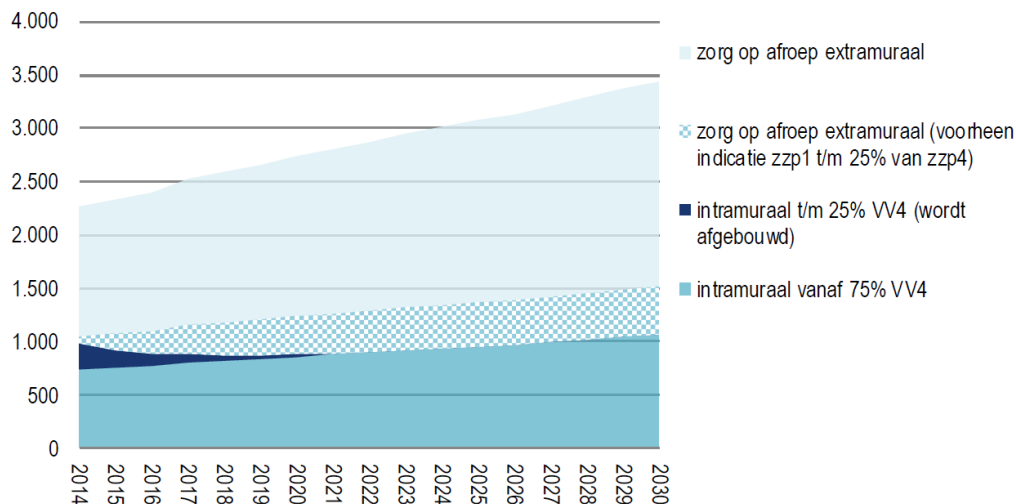
Onderbouwd wordt dat de komende jaren de behoefte aan intramurale woonvormen van mensen met zwaardere beperkingen langzaam toeneemt. Circa 120 personen zijn nog intramuraal terwijl zij geen recht meer hebben op intramuraal verblijf. In de toekomst komen zij te overlijden waardoor er intramuraal aanbod vrijkomt.

Uit het onderzoek blijkt voorts dat de extramuralisering van personen met een intensieve somatische zorgvraag naar verwachting al gezorgd heeft tot een behoefte aan ongeveer 50 geclusterde woonvormen. Tot 2021 zal een extra behoefte ontstaan van nog eens 100 geclusterde woonvormen. Vrijkomend bestaand vastgoed kan deze behoefte maar deels opvangen.

De extramuralisatie van GGZ- en VG-cliënten heeft overigens tot gevolg dat circa 515 personen behoefte hebben aan een zelfstandige (betaalbare) woning.



figuur 5-2 Ontwikkeling van de behoefte aan intensieve zorg naar woonsituatie in de gemeente Emmen in de periode 2015 tot 2030



Bron: Aantal indicaties 2015: CIZ; prognose provincie Drenthe 2015 en instroomgegevens van de nationale Zorgautoriteit

Bron: Woningmarktonderzoek Emmen, RIGO

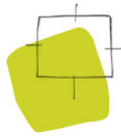
Uit bovenstaande figuur blijkt dat er een groeiende behoefte is aan extramuraal zorg. De groei tussen 2017 en 2030 bedraagt circa 1000 personen.

De ZorgVilla is een particuliere woonzorgvoorziening waar extramuraal zorg wordt gegeven aan mensen met een somatische en/of psychogeriatrische zorgvraag. Als zelfstandig wonen niet meer mogelijk is, biedt de ZorgVilla de begeleiding, verzorging en verpleging. Dit kan ook plaats vinden op basis van afroep.

De onderhavige uitbreiding van De ZorgVilla voorziet in de hiervoor geschetste regionale behoefte aan verzorgd wonen. Er wordt aldus voldaan trede 1 van de ladder.

Trede 2: opvang regionale behoefte binnen bestaand stedelijk gebied

In trede 2 dient beantwoord te worden of de beoogde ontwikkeling kan plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is bestaand stedelijk gebied gedefinieerd als “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.



De provincie Drenthe heeft in haar Omgevingsverordening het bestaand stedelijk gebied vastgelegd. Het plangebied maakt daar geen deel van uit. Het plangebied is daarnaast onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied Emmen.

Feitelijk ligt het plangebied op de overgang van bestaand stedelijk gebied en het buitengebied. Direct ten noorden en oosten van de locatie ligt een woonwijk. Ten westen en ten zuiden van de locatie liggen agrarische gronden.



Foto: Google earth

Conform de systematiek van de Ladder van duurzame verstedelijking is onderzocht of de woonzorgvoorziening in bestaand stedelijk gebied van Veenoord/Nieuw-Amsterdam gerealiseerd kan worden.

Als gevolg van de extramuralisatie vinden er diverse ontwikkelingen plaats in het bestaande zorgvastgoed. De locatie Truman van Woonservice met zelfstandige ouderenwoningen komt op termijn vrij vanwege een verplaatsing naar de locatie De Werkhorst. Op de locatie De Werkhorst staat thans een leegstaand schoolgebouw. De toekomstige invulling van de locatie Truman is nog niet bekend. Het verzorgingshuis Oldersheem (zorgappartementen en aanleunwoningen) gaat terug in capaciteit en transformeert van extramuraal naar intramuraal. Dit vastgoed blijft gehandhaafd in de bestaande vorm.

Er wordt voorts geen geschikt bestaand vastgoed aangeboden op Funda Business en de websites Zogo Zorgvastgoed en Maatschappelijk vastgoed.



Nu er afgezien van de locatie De Werkhorst, waar al een invulling is voor bedacht, geen locaties beschikbaar zijn voor een uitbreiding van de woonzorgvoorziening van De ZorgVilla, is een locatie buiten bestaand stedelijk gebied verantwoord.

Trede 3: Aanbod multimodale locatie buiten bestaand stedelijk gebied
Het plangebied is via de bestaande wegenstructuur goed is te bereiken. Veenoord/Nieuw-Amsterdam is ook met het openbaar vervoer (trein en bus) goed te bereiken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding van de woonzorgvoorziening voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in een regionale behoefte en sluit aan op de actuele behoefte in kwalitatieve en kwantitatieve zin. Deze behoefte kan niet worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied. De locatie is multimodaal ontsloten.