stec
groep

Laddertoets: woon-zorgcomplex aan de Dijkwelseweg 15c

Bouke Timmen & Job Wevers
13 januari 2023

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Uw situatie ... 3
1.2 Onze aanpak ... 3
1.3 Leeswijzer ... 4

2 Uitgangspunten 5

2.1 Clustering van intramurale zorgwoningen in rayon Goes ... 5
2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling ... 6
2.3 Plan ligt buiten bestaand stedelijk gebied ... 6

3 Behoefte 8

3.1 Marktregio is rayon Goes, bestaande uit gemeenten Borsele, Goes en Kapelle ... 8
3.2 Groeiende vraag naar intramurale zorgwoningen tot 2032 ... 9
3.3 Reeds enkele harde plannen en achterblijvende locaties ... 10
3.4 Voldoende behoefte aan intramurale zorgwoningen tot 2032 ... 11

4 BSG-afweging 12

4.1 Locatie-eisen vanuit 's Heeren Loo ... 12
4.2 Afweging van alternatieve locaties binnen BSG ... 12
4.3 Plan voorziet in behoefte en er zijn geen alternatieven in beeld binnen BSG ... 12

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

Zorggroep 's Heeren Loo werkt aan nieuwbouw van een woonzorgcomplex aan de Dijkwelseweg 15c in de gemeente Kapelle. Op dit moment is het aanbod van 's Heeren Loo in Zeeland verspreid over meerdere kleinschalige locaties. Deze voorzieningen zijn niet te handhaven. Zo zijn ze functioneel onvoldoende geschikt voor de doelgroepen en liggen ze te verspreid om financieel gezonde en veilige zorg te kunnen blijven leveren. Als onderdeel van de nieuwe zorg- en vastgoedstrategie zet 's Heerenloo daarom in op clustering van de capaciteit verdeeld over drie rayons: Goes, Middelburg en Vlissingen. De beoogde ontwikkeling aan de Dijkwelseweg in Kapelle valt onder het rayon Goes.

Op de locatie Dijkwelseweg wil 's Heeren Loo woningen bouwen voor (jong) volwassenen met een licht verstandelijke beperking (LVB). De potentiële bewoners hebben grotendeels al aangegeven graag in de regio van deze locatie te willen wonen, omdat hun sociale netwerk (familie, vrienden, vrijwilligers) zich hier bevindt.

's Heerenloo heeft hiervoor een programma van eisen opgesteld. Hieruit volgt dat de locatie ruimte moet bieden aan in beginsel 48 cliënten. Op termijn kan dit uitgebreid worden met nogmaals 16 cliënten als hiervoor voldoende behoefte bestaat. De cliënten worden gehuisvest in groepswoningen. Elke groepswoning (6 in totaal, later mogelijk nog 2) bestaat uit 8 ruime studio's met een eigen badkamer en daarnaast een gezamenlijke ruimte waar samen gekookt en gegeten kan worden. Het liefst worden deze groepswoningen door laagbouw gerealiseerd (één bouwlaag) en is er genoeg ruimte voor een groene, fijne omgeving.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 12 december 2009). Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ons is daarom gevraagd deze Laddertoets voor de beoogde ontwikkeling uit te voeren.

1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we nadrukkelijk de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen we de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Daarvoor gaan we in op:

1. **Uitgangspunten:** is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?

2. **Beschrijving van de behoefte:** voorziet de bouw van de intramurale zorgwoningen in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?

3. **Afweging locatiekeuze:** ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding achter de Ladder?

De resultaten van de Laddertoets zijn uitgewerkt in de voorliggende notitie.

1.3 Leeswijzer

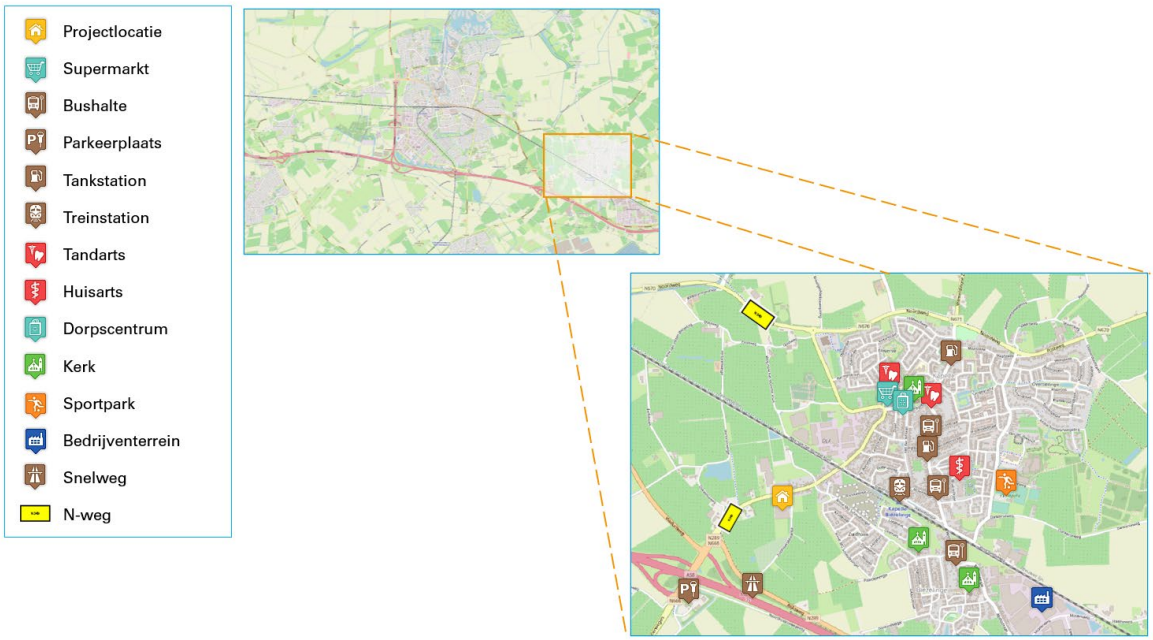
In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten als basis voor de Laddertoets. Hiervoor maken we een projectprofiel en analyseren we relevante beleidskaders. Ook checken we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, of sprake is van bestaand stedelijk gebied en wat het ruimtelijk verzorgingsgebied is voor de beoogde ontwikkeling. Vervolgens bepalen we in hoofdstuk 3 de behoefte aan het plan. Tenslotte wegen we in hoofdstuk 4 af of locaties binnen bestaand stedelijk gebied een beschikbaar (te maken) en geschikt (te maken) alternatief bieden.

2 Uitgangspunten

2.1 Clustering van intramurale zorgwoningen in rayon Goes

We bekijken de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. Dit vatten we kort en krachtig samen in een projectprofiel, die dient als basis voor de Laddertoets. Onderdelen hiervan lichten we later toe.

Tabel 1: Projectprofiel locatie Dijkwelseweg 15c, Kapelle

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	• Het plan ligt in het zuidwesten van de kern Kapelle aangrenzend op de stedelijke bebouwing. • Op dit moment bevindt zich op deze locatie een rozenkwekerij van de firma Otte. Deze zal, indien mogelijk gemaakt, plaats maken voor de beoogde ontwikkeling. • De projectlocatie wordt omringd door vrijliggende woningen en agrarisch gebied in het buitengebied van de kern Kapelle.
Huidige bestemming	• Het vigerend bestemmingsplan betreft 'Buitengebied, vastgesteld in 2009. • De huidige bestemming van het plangebied in het bestemmingsplan is 'agrarisch'.
Beoogde bestemming	• De beoogde bestemming betreft 'maatschappelijk' om zorgwoningen mogelijk te maken. • In het stedenbouwkundig schetsontwerp is ruimte gemaakt voor 6 groepswoningen voor licht verstandelijk gehandicapten. In totaal bieden deze woningen ruimte aan 48 cliënten (waarvan 44 verplaatsing). Op termijn kunnen mogelijk nog 2 groepswoningen ingepast worden. Deze kunnen ruimte bieden voor nogmaals 16 cliënten.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	• De ontwikkeling betreft meer dan 12 woningen en meer dan 500 m^2 uitbreiding, ondergrenzen in jurisprudentie. • Binnen het huidige bestemmingsplan is de voorgenomen bebouwing en functie niet mogelijk. • Op basis hiervan concluderen we dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	• De huidige bestemming van het plangebied laat geen stedelijke functie toe en heeft in zijn geheel een agrarische functie. De locatie ligt ook niet omsloten door bebouwing • Om deze redenen taxeren wij dat sprake is van een ontwikkeling buiten BSG.
Ruimtelijk verzor-gingsgebied?	• De primaire marktregio voor dit plan betreft de gemeenten **Borsele, Goes en Kapelle.**
Locatieprofiel	

Bron: Stec Groep (2022).

2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

> "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."

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (**NSO**)? Dan is het plan dus Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

> "Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen."

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Zo blijkt hieruit dat bepaalde ontwikkelingen vanwege kleinschaligheid niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Bij wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen[1] in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Voor 'andere stedelijke ontwikkelingen' waaronder maatschappelijke (zorg)functies vaak dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag meer dan 500 m^2 bedraagt. Het ruimtebeslag van het te ontwikkelen plangebied ligt ruimschoots boven de grens van 500 m^2. Het plan kwalificeert zich daarmee als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Van een **NSO** is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt en veelal ook bij functiewijzigingen. Het vigerend bestemmingsplan van het plangebied is 'Buitengebied' (vastgesteld op 12 december 2009). Gronden in het plangebied zijn in het geheel bestemd voor de functie 'agrarisch'. Voor het nieuwe bestemmingsplan is daarom een zodanige functiewijziging (naar 'maatschappelijk') nodig, dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat een Laddertoets nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

2.3 Plan ligt buiten bestaand stedelijk gebied

Nu is gebleken dat het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is het van belang om vast te stellen of het plan binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) ligt. Voor plannen buiten BSG geldt immers een zwaardere motiveerplicht voor de Ladder. Voor plannen binnen BSG hoeft alleen te worden aangetoond dat het plan voorziet in een behoefte (zie hiervoor hoofdstuk 3). Voor ontwikkelingen buiten BSG is een nadere motivering van de locatieafweging vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan binnen BSG ligt. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

[1] ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

> ‘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.’

In figuur 1 is de projectlocatie weergegeven en rood omlijnd. Het plangebied ligt aan de zuiwestzijde van de kern Kapelle. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied omgeven door woningen. De locatie zelf heeft een agrarische functie. Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming en het huidig gebruik van een plangebied relevant kunnen zijn.

Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca uitsluit, dan is veelal geen sprake van BSG[2]. Mede op basis van de huidige agrarische bestemming taxeren we dat de locatie buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) ligt. Een aanvullende locatieafweging is vereist.

Figuur 1: Ligging en vigerende bestemming locatie plan Dijkwelseweg

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

[2] Zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

3 Behoefte

In dit hoofdstuk beschrijven we de behoefte aan het voorgenomen plan. We gaan daarvoor eerst in op de marktregio voor de beoogde ontwikkeling. Vervolgens beschrijven we de vraag naar zorgwoningen in de marktregio. Daarna gaan we in op het aanbod in harde plancapaciteit binnen de marktregio, om ten slotte vast te kunnen stellen of het plan voorziet in een behoefte.

3.1 Marktregio is rayon Goes, bestaande uit gemeenten Borsele, Goes en Kapelle

Bij de beschrijving van de behoefte aan de woon)zorgeenheden is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied: de marktregio. Wij taxeren dat de marktregio voor de beoogde ontwikkeling bestaat uit de gemeenten Borsele, Goes en Kapelle. Het volgende is daarbij relevant: de zorgwoningen op deze projectlocatie zijn primair gericht op de huidige cliënt-populatie die nu hoofdzakelijk al op verspreide locaties in kernen van de gemeenten Borsele, Goes en Kapelle wonen. In het kader van een nieuwe zorg- en vastgoedstrategie wil ’s Heeren Loo inzetten op clustering van capaciteit. Op de locatie aan de Dijkwelseweg zal deze clustering gericht zijn op het rayon Goes. De gemeenten Borsele, Goes en Kapelle vallen hieronder.

Aanvullend kijken we ook naar CBS-verhuisgegevens. Dit geeft een indicatie van de verhuisdynamiek van en naar de gemeente Kapelle (waar de beoogde locatie zich bevindt). Dit doen we ook met het oogpunt op de aantrekkingskracht voor toekomstige cliënten (en het netwerk daar omheen). Voor zorgwoningen die vanuit de Wlz gefinancierd worden kunnen personen zelf bepalen waar zij zich willen vestigen (afhankelijk van de beschikbaarheid van de benodigde zorg).

CBS-migratiegegevens van alle verhuisde personen (tussen 2011 en 2021) tonen aan dat ongeveer 43% van de inkomende verhuizingen binnengemeentelijk plaatsvindt. Dit is relatief laag in vergelijking met veel andere gemeenten. Wat opvalt is dat de dynamiek (inkomend en uitgaand) met Goes relatief hoog is. Ook met de gemeenten Borsele en Reimerswaal is de dynamiek hoog. Aangezien de locatie zich ten westen van de kern Kapelle bevindt achten we het aannemelijker dat deze locatie een grotere aantrekkingskracht heeft op potentiële cliënten vanuit Borsele. Verder verwachten we dat de verhuisdynamiek van intramurale zorgcliënten gemiddeld gezien over grotere afstand plaatsvindt. Hier speelt de beschikbaarheid van het aanbod een grotere rol dan bij reguliere verhuizingen. We zien hierdoor aanleiding om vast te houden aan de gemeenten Borsele, Goes en Kapelle als marktregio.

Tabel 2: Aandeel verhuisde personen van/naar Kapelle (top 5) in 2011-2021

Vanuit gemeenten (top 5) naar Kapelle	Aandeel	Naar gemeenten (top 5) vanuit Kapelle	Aandeel
Kapelle	**43%**	**Kapelle**	**43%**
Goes	12%	Goes	15%
Reimerswaal	8%	Reimerswaal	6%
Borsele	6%	Borsele	5%
Middelburg	3%	Middelburg	2%
Overig binnen provincie	6%	Overig binnen provincie	3%
Overig Nederland	22%	Overig Nederland	26%

Bron: CBS (2022, gegevens periode 2011-2021). Bewerking Stec Groep (2022).

3.2 Groeiende vraag naar intramurale zorgwoningen tot 2032

Om de additionele vraag naar intramurale zorgwoningen binnen de marktregio te bepalen, gebruiken we de actuele Primos2022-prognose[3]. We kijken hiervoor naar de ontwikkeling van de institutionele bevolking in de komende 10 jaar. Inwoners van zorginstellingen vormen landelijk gezien circa 90% van deze doelgroep (CBS, 2022). Op basis van CBS-gegevens uit 2019 zagen we dat dit in de markregio zelfs 98% was. We nemen daarom aan dat in deze marktregio de ontwikkeling van de institutionele bevolking plaatsvindt door intramurale cliënten.

We richten ons primair op de totale vraag naar intramurale zorgwoningen tot 2032. Dit is niet gespecificeerd naar zorgdoelgroepen. In het bestemmingsplan wordt dit onderscheid namelijk niet gemaakt en dat is leidend in de behoeftebepaling van een Laddertoets. De Primos2022-prognose verwacht dat in de marktregio het aantal institutioneel wonenden (en dus de vraag naar intramurale zorgwoningen) sterk toeneemt in de komende tien jaar (zie tabel 3). Dit geldt voor alle drie de gemeenten. In totaal zien we een verwachte vraag naar circa 370 intramurale zorgwoningen tot 2032. Ook wanneer we verder vooruitkijken zien we dat deze groeiende vraag volgens de Primos2022-prognose verder doorzet.

Tabel 3: stand en ontwikkeling intramurale cliënten in de marktregio, 2022-2032

Gemeente	Stand 2022	Stand 2032	Ontwikkeling 2022-2032
Borsele	246	301	+55
Goes	853	1134	+281
Kapelle	111	147	+36
Totaal marktregio	**1.210**	**1.582**	**+372**

Bron: Primos2022. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

Deze locatie richt zich specifiek op licht verstandelijk beperkten. We brengen daarom aanvullend ook de verwachte ontwikkeling van deze zorgdoelgroep in beeld. In de Primos2022-prognose wordt geen onderscheid gemaakt naar zorgdoelgroepen. Wel weten we de ontwikkelingen naar leeftijd. Op basis van cijfers van de Monitor Langdurige Zorg (MLZ) weten we voor de huidige cliëntenpopulatie wel de verdeling naar leeftijden. We gebruiken een kruising van de standcijfers (MLZ) en de Primos2022-prognose om een inschatting te maken van de omvang van het aantal intramuraal wonende cliënten met een verstandelijke handicap in 2032.

In totaal neemt in de gemeenten Borsele, Goes en Kapelle (de marktregio) het aantal cliënten met een verstandelijke handicap de komende tien jaar naar verwachting met 19 toe. We verwachten in alle drie de gemeenten een toename.

Tabel 4: stand en ontwikkeling intramurale cliënten met verstandelijke handicap in de marktregio, 2022-2032

Gemeente	Stand 2022	Stand 2032	Ontwikkeling 2022-2032
Borsele	78	92	+14
Goes	8	12	+4
Kapelle	22	23	+1
Totaal marktregio	**108**	**127**	**+19**

Bron: Primos2022. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

[3] Primos2022 van ABF-research is een veelgebruikte prognose in Nederland om demografische ontwikkeling in beeld te brengen.

REGIONAAL VASTGOEDPLAN 'S HEEREN LOO

In het Regionaal Vastgoedplan houdt 's Heeren Loo rekening met een toekomstige (eigen) clientpopulatie van 386 cliënten (ook buiten de marktregio voor deze ontwikkeling). Dit aantal cliënten is toebedeeld aan de verschillende bestaande en nieuwe woonkernen (waaronder de beoogde ontwikkeling). Dit vormt een deel van de totale in tabel 3 gepresenteerde vraag vanuit de intramurale bevolking.

3.3 Reeds enkele harde plannen en achterblijvende locaties

Voor het aanbod van intramurale zorgwoningen kijken we naar het harde planaanbod binnen de marktregio (gemeenten Borsele, Goes en Kapelle). Het gaat hierbij om de beschikbare[4] en onbenutte harde plancapaciteit voor intramurale zorgwoningen. Onderscheid naar zorgdoelgroepen wordt binnen het bestemmingsplan niet gemaakt.

We hanteren daarbij het principe van een representatieve invulling bij maatschappelijke en gemengde bestemmingen om de beschikbare harde plancapaciteit te bepalen. Dit doen we omdat andere functies binnen brede maatschappelijke en gemengde bestemmingen mogelijk zijn zoals onderwijs, cultuur, winkels, wijkcentra et cetera. Deze functies kennen ieder weer eigen behoeften om locaties in te vullen naast de behoefte aan intramurale zorgwoningen die we in deze Laddertoets in beeld brengen. Daarnaast heeft de ontwikkeling van zorgwoningen geen direct effect op eventuele leegstandseffecten in bijvoorbeeld een schoolgebouw.

Daarnaast biedt de beoogde ontwikkeling van 's Heeren Loo met name ruimte aan cliënten die nu elders al bij 's Heeren Loo wonen. Deels komt door hun verhuizing aanbod aan intramurale zorgwoningen vrij. We nemen daarom vrijkomend vastgoed met een maatschappelijke bestemming mee in onze aanbodanalyse. Vrijkomend vastgoed met een woonbestemming kan immers ook als aanbod op de reguliere woningmarkt dienen.

In de gemeente Borsele zijn op dit moment geen harde plannen voor intramurale zorgwoningen. Wel zijn enkele toekomstige cliënten afkomstig uit de gemeente. Deze cliënten zijn afkomstig uit bebouwing met een woonbestemming

In de gemeente Goes zijn op dit moment twee plannen voor intramurale zorgwoningen. Er is sprake van een plan met de status van zoekvraag door een zorgpartij die gehandicaptenzorg wil faciliteren met ruimte voor circa 36 tot 40 cliënten. Een deel hiervan is vervangende huisvesting (22 cliënten) en een deel hiervan is uitbreiding (14 – 18 cliënten). Het andere plan is inmiddels vastgesteld (hard) en loopt vanuit 's Heeren Loo. Zij zijn van plan 72 zorgwoningen te realiseren. Het merendeel bestaat uit vervangende huisvesting (63 cliënten), slechts een klein deel omvat uitbreiding (9 cliënten). I

In totaal liggen er dus uitbreidingsplannen voor circa 25 cliënten in Goes. Op dit moment omvat de harde plancapaciteit echter slechts 9 intramurale zorgwoningen. Daarnaast zijn er toekomstige cliënten voor deze beoogde ontwikkeling afkomstig uit de gemeente Goes. Deze cliënten zijn afkomstig uit bebouwing met een woonbestemming waardoor leegstand naar verwachting niet aan de orde zal zijn. We nemen dit vrijkomende vastgoed daarom niet mee in het verwachte aanbod.

In de gemeente Kapelle loopt er één hard plan voor een woonzorgcomplex. De zorgpartij Cederhof gaat 77 zorgwoningen realiseren. 60 woningen ter vervanging van het huidige aanbod en 17 woningen ter uitbreiding. Het aanbod ter uitbreiding is voor onze analyse relevant. Verder zijn er geen toekomstige cliënten afkomstig uit Kapelle. Er komt dus geen vastgoed vrij door de beoogde ontwikkeling.

[4] Peildatum: 1 oktober 2022

Tabel 5: Aantal intramurale zorgwoningen in harde plancapaciteit in de marktregio

Gemeente	Harde uitbreidingsplannen (in aanbouw/opgeleverd)	Vrijkomend maatschappelijk vastgoed door vervanging	Totaal aanbod
Borsele	**0**	**0**	**0**
Goes	9	0	9
Kapelle	17	0	17
Totaal marktregio	**26**	**0**	**26**

Bron: Uitvraag onder Borsele, Goes en Kapelle (2022). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

3.4 Voldoende behoefte aan intramurale zorgwoningen tot 2032

Om te bepalen of de beoogde intramurale zorgwoningen in het plan kunnen voorzien in de behoefte confronteren we de additionele vraag met de netto harde plancapaciteit en het vrijkomende vastgoed als resultaat van de verhuizing die plaatsvindt door te voorzien in de vervangingsvraag.

Plan kan voorzien in behoefte aan intramurale zorgwoningen in de marktregio

De ontwikkeling van zorgwoningen aan de Dijkwelseweg 15c maakt een netto uitbreiding van 4 zorgwoningen (48 minus 44 vervanging) mogelijk. In de marktregio (gemeenten Borsele, Kapelle en Goes) bestaat de komende tien jaar een additionele vraag naar 372 intramurale zorgwoningen. Tot 2042 neemt deze vraag nog verder toe. Wanneer we dit confronteren met het beschikbare aanbod (26 harde uitbreidingsplannen) zien we dat er nog ruimschoots voldoende behoefte is aan intramurale zorgwoningen in de marktregio.

Ook wanneer de locatie specifiek voor de zorgdoelgroep met een verstandelijke handicap wordt ingezet, bestaat er voldoende vraag. Er is immers een vraag naar 19 intramurale zorgwoningen vanuit deze doelgroep, terwijl de huidige harde uitbreidingsplannen niet specifiek voor deze doelgroep worden ingezet.

De beoogde ontwikkeling voorziet dus in een behoefte aan intramurale zorgwoningen in de marktregio.

4 BSG-afweging

4.1 Locatie-eisen vanuit 's Heeren Loo

Nu is gebleken dat het plan voorziet in een behoefte, is het van belang te checken of er binnen BSG kan worden voorzien in de behoefte. We toetsen locaties daarvoor op criteria. De criteria volgen uit de visie van 's Heeren Loo die inzet op de clustering van zorgwoningen met aandacht voor een fijne woonomgeving voor de cliënten. Hieronder de locatie-eisen op een rij:

- Omvang van de locatie: circa 15.000 m^2
- Ligging van de locatie: aan rand van stedelijk gebied in nabijheid van voorzieningen.
- Woonomgeving: rustige en prikkelarme omgeving als onderdeel inclusieve maatschappij.
- Per direct beschikbaar: in verband met continuïteit zorg en financierbaarheid van ontwikkeling.

4.2 Afweging van alternatieve locaties binnen BSG

Op basis van verkregen informatie zijn potentiële alternatieven afgewogen voor de marktregio. Hiervoor zijn locaties binnen bestaand stedelijk gebied geïnventariseerd en afgewogen op basis van de hiervoor genoemde locatie-eisen.

Op basis van beschikbare gegevens geen alternatieven in beeld binnen BSG

Er zijn op dit moment op basis van de bij ons bekend gegevens geen beschikbare en geschikte alternatieven binnen BSG in beeld die voldoen aan bovenstaande locatie-criteria. Daarnaast is de behoefte aan zorgwoningen in de marktregio nog zeer groot, ook wanneer het woonzorgcomplex aan de Dijkwelseweg en overige zachte plannen worden gerealiseerd. Wanneer locaties op termijn in beeld komen, is er voldoende behoefte om deze locaties 'te vullen'. Het plan leidt daardoor niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten.

4.3 Plan voorziet in behoefte en er zijn geen alternatieven in beeld binnen BSG

Op basis van deze laddertoets zien we dat het plan voor een woonzorgcomplex aan de Dijkwelseweg 15c voorziet in een behoefte. Daarnaast zijn er op dit moment geen beschikbare en geschikte alternatieven in beeld. Bovendien is het plan regionaal afgestemd met de gemeenten in de marktregio (Borsele, Goes en Kapelle). Het plan voldoet daarmee aan de eisen vanuit de Ladder van duurzame verstedelijking.