
VISIE

Van	:	Rho adviseurs
Project	:	Bedrijfsvisie Ouderenlandgoed Grootenhout
Opdrachtgever	:	Ouderenlandgoed Grootenhout
Datum	:	17-07-2020
Aan	:	Ouderenlandgoed Grootenhout
CC	:	Noudje van Bussel, Doris van Vuuren
Betreft	:	Bedrijfsvisie in relatie tot ontwikkeling van het bedrijf



Inleiding

Ouderenlandgoed Grootenhout is ontstaan met de oprichting van Zorgboerderij Grootenhout in 2009. Inmiddels zijn er 8 locaties waarbij dag- en nachtopvang wordt aangeboden op zorgboerderijen aan bewoners in een kleinschalige en huiselijke sfeer. Ouderenlandgoed Grootenhout wil haar dienstverlening naar een hoger niveau brengen. En daar waar mogelijk het concept verder uitbouwen met nieuwe locaties. In voorliggende rapportage wordt ingegaan op:

- de ontstaansgeschiedenis van het bedrijf;
- dementie en de zorgbehoefte;
- visie Ouderenlandgoed Grootenhout;
- de locaties;
- de organisatie;
- de financieringsstructuur;
- de toekomstvisie;
- de beleidsmatige doorkijk bij ruimtelijke ontwikkelingen op de locaties.

Ontstaansgeschiedenis bedrijf

In 1999 kwamen Noudje van Bussel en Doris van Vuuren in de gelegenheid om aan de Broek in Mariahout twee naast elkaar gelegen boerderijen te kopen. Hier zijn zij samen met hun twee kinderen gaan wonen. In 2004 zijn zij op de locatie een paardenhouderij begonnen. In die tijd kreeg ook de tante van Noudje te horen dat zij Alzheimer had. Zij kwam uiteindelijk in een verpleegtehuis waar zij zelf, maar ook Noudje en Doris, niet tevreden over waren. Besloten is om de tante op te nemen binnen het gezin. Niet lang daarna kreeg ook de moeder van Noudje de diagnose dementie. Uiteindelijk hebben beide dames nog ruim 5 jaar op de boerderij gewoond voordat zij stierven. De huiselijke sfeer, de landelijke omgeving en veel bewegen had een goede werking op hen. Noudje en Doris kregen het idee om een dagbesteding te beginnen. Op die manier wilden ze een zinvolle ingeving geven aan de ruimte die nog beschikbaar was op het bedrijf.

In 2009 is Zorgboerderij Grootenhout officieel geopend. De behoefte aan een huiselijke omgeving voor mensen met dementie bleek groot en de lijst voor woonbelangstellenden nam toe. Op dit moment bestaat Ouderenlandgoed Grootenhout uit 8 woonboerderijen verspreid over Mariahout en Aarle-Rixtel. Op de locaties wordt naast 24 uren zorg ook dagbesteding aangeboden. En de vraag neemt alleen maar toe.

Dementie en zorg

Wat is dementie?

Ouderenlandgoed Grootenhout richt zich specifiek op mensen waarbij dementie is geconstateerd. Dementie is de naam voor een combinatie van symptomen (een syndroom), waarbij de hersenen informatie niet meer goed kunnen verwerken. Dementie is een verzamelnaam voor ruim vijftig ziektes, waarbij de ziekte van Alzheimer de meest bekende is, 70% van alle mensen met dementie heeft Alzheimer. Bij dementie gaan de zenuwcellen in de hersenen kapot of de verbindingen tussen de cellen. Door deze afname van cellen functioneren de hersenen minder goed. In het begin van de ziekte vallen meestal de geheugenproblemen op. Later komen er problemen met denken en taal of kan het karakter veranderen. Uiteindelijk krijgt de dementie steeds meer de regie over iemands leven. Mensen met dementie leven gemiddeld 8 jaar met de ziekte. Genezing is niet mogelijk. Dementie is na kanker en hart- en vaatziekten de meest voorkomende doodsoorzaak in Nederland. In Nederland hebben ruim 270.000 mensen dementie.

Type zorgbehoefte

Het is belangrijk dat mensen met dementie actief en fit blijven. Dit is belangrijk voor de hersenen. Activiteiten die iets vragen van het brein zijn belangrijk evenals voldoende beweging. Beweging zorgt ervoor dat het aftakelingsproces in de hersenen wordt geremd. Daarnaast geeft beweging een betere spierkracht en coördinatie waardoor mensen minder vaak vallen en geeft het een positief gevoel. Veel mensen met dementie komen op een punt dat zij intensievere zorg nodig hebben, thuis of in een zorginstelling. Zorgorganisaties streven ernaar om dementiezorg te bieden die goed aansluit bij de wensen, behoeften en mogelijkheden van mensen met dementie. Studies tonen steeds vaker aan dat bewoners die op een zorgboerderij wonen of hier dagbesteding volgen langer gezond blijven.

Op een boerderij, zoals de locaties van Ouderenlandgoed Grootenhout, bestaat de mogelijkheid veel in de frisse lucht en in een natuurlijke omgeving te zijn. Bovendien is er op een boerderij veel ruimte. Dit is vooral een voordeel voor zorgbehoevende die het af en toe nodig hebben om stoom af te blazen, uit te razen of letterlijk ruimte te ervaren. Hierdoor zal er minder spanning optreden en kunnen conflicten worden voorkomen.

Daarnaast zijn er juist ook zorgbehoevenden die behoefte hebben aan de rust omdat zij al genoeg aan zichzelf hebben door de aanwezige ziekte. Mensen hebben bij een zorgboerderij minder het gevoel dat zij zich in een 'zorgomgeving' bevinden.¹ Er wordt ervaren dat dementerenden die op een zorgboerderij wonen meer sociale interactie hebben in vergelijking met bewoners van reguliere zorginstellingen. Op zorgboerderijen blijkt dat afstemming van activiteiten plaatsvindt op wat er onder andere moet gebeuren en dat keuzevrijheid van de bewoners hierbij het uitgangspunt is. Zowel voor de bewoners die hier wonen als voor de mensen die komen voor de dagbeleving alsmede voor medewerkers, geldt dat voor Ouderenlandgoed Grootenhout het voorgaande volledig wordt bevestigd.

¹ Bron: Factsheet: Zorgboerderijen als innovatieve zorgomgeving voor mensen met een dementie, welke elementen kunnen worden overgenomen? Uitgave: het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, Maastricht University en Academische Werkplaats Ouderenzorg Zuid-Limburg, juni 2017

Welke zorg wordt aangeboden?

Voor mensen met een intensieve zorgvraag neemt de zelfstandigheid waarmee invulling kan worden gegeven aan zijn/haar eigen leven steeds verder af. Ouderenlandgoed Grootenhout biedt zorg aan:

- mensen met een ZZP 5 indicatie (Beschermd wonen met intensieve dementiezorg)
- dagbesteding aan mensen met dementie;

De financiering van de zorg vanuit Grootenhout geschiedt vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning en de Wet langdurige zorg.

Het doel is om mensen die intensieve zorg nodig hebben op te vangen en te verzorgen, met behoud van zoveel mogelijk vrijheid en regie over het eigen leven. De dagbesteding is 365 dagen per jaar geopend van 11.00 - 19.00 uur. De overhead wordt zoveel mogelijk beperkt waardoor er daadwerkelijk ruimte is voor zorgverlening. Op elke locatie is er elke nacht een personeelslid aanwezig.

Ouderenlandgoed Grootenhout

Zowel voor de bewoners als voor de bezoekers die voor de dagbeleving komen biedt Ouderenlandgoed Grootenhout een alledaagse aardse omgeving. Op de verschillende locaties bevinden zich woonboerderijen waarin bewoners een woongroep vormen. Een woongroep varieert tussen de vier en acht personen en iedere woonboerderij heeft een eigen woonsfeer. De bewoner heeft een eigen kamer en daarnaast is er een gezamenlijke woonkamer. Om een huiselijke woonsituatie te creëren, is de algemene woonkamer ingericht met meubilair van de bewoners zelf. En wordt er zoveel mogelijk geleefd als een grote familie.

Doordat de woonboerderijen geen onderdeel zijn van een zorginstelling heerst er een andere sfeer, zijn er andere regels en andere rollen. De bewoner wordt niet aangesproken op zijn ziekte, maar gesprekken en contacten gaan ook over het werk dat gedaan moet worden, de gewassen, de dieren, het weer en de boerderij. De ervaring is dat hierdoor gevoelens en ervaringen makkelijker bespreekbaar worden. Op Ouderenlandgoed Grootenhout krijgen de mensen de ruimte om vooral hun eigen dingen zo lang mogelijk te blijven doen. Meehelpen met koken, poetsen, tuinieren, knuffelen met de dieren of samen een rondje wandelen of een boodschapje doen. Deze activiteiten zorgen er voor dat mensen met dementie het gevoel krijgen te worden betrokken en ergens verantwoordelijk voor te zijn, en wederkerigheid ervaren. Hierdoor komt er meer nadruk op het alledaagse leven dan op het krijgen van zorg en ondersteuning, zoals in grootschalige reguliere zorginstellingen. Samen met de bewoner en zijn/haar netwerk wordt gewerkt aan een optimale kwaliteit van leven van de bewoners

Er wordt naar gestreefd dat mensen zich begrepen en gerespecteerd voelen. De bewoners en de bezoekers van de dagbeleving blijven hierdoor langer zowel geestelijk als fysiek gezond. De bewoners zijn vrij om te gaan en staan waar zij willen. Het moet dus leuk zijn anders lopen zij weg!

Geluksmomenten en de ‘thuisKOMervaring’

Wat Ouderenlandgoed Grootenhout extra bijzonder maakt zijn de geluksmomenten en de ‘thuisKOMervaring’. Het doel is om bewoners en bezoekers zoveel mogelijk geluksmomenten te schenken in een zo veilig mogelijke omgeving, waardoor ze zo lang mogelijk zelfstandig kunnen zijn. Mensen met dementie zijn vaak angstig, onrustig en verward. Door het verlies van hun korte termijn geheugen snappen ze soms niet waarom ze ergens zijn en hoe ze op die plek zijn beland. Een huiselijke, gezellige omgeving geeft vertrouwen. Van vriendelijke gezichten en lieve aandacht word je blij. Lekker in de zon zitten, iets lekkers eten, samen zingen, de hond aaien: Het hoeft niet zo ingewikkeld te zijn. Hier tijd voor vrijmaken zorgt voor kleine dagelijkse geluksmomentjes!

Daarnaast heeft Ouderenlandgoed Grootenhout beleid ontwikkeld dat de ‘thuisKOMervaring’ wordt genoemd. De bewoners gaan van 11.00 - 17.00 uur naar een andere plek op een van de locaties van het landgoed. Hierdoor komen zij iedere dag in beweging. Op de andere plek heerst een andere sfeer en er worden nieuwe indrukken opgedaan dat goed is voor de stimulatie van het brein. Om 17 uur gaat iedereen weer naar huis en is er een gevoel van thuiskomen.

De locaties

Per 1 november 2019 bestaat Ouderenlandgoed Grootenhout uit 8 woonboerderijen verspreidt over 4 locaties waar circa 60 mensen met dementie wonen en een dagbeleving waar circa 23 bezoekers komen. Op dit moment is de doelgroep “ouderen die in een straal van circa 30 kilometer rondom Mariahout wonen”.

Naam	Adres	Kamers 24 uurs zorg/ aantal bewoners	Plaatsen dagbesteding	Bijzonderheden locatie
Zorgboerderij Grootenhout	Broek 6(en 6z), Broek 14, Stekkermortel 3a te Mariahout	24 kamers/ 23 bewoners*	10	De woonboerderijen hebben ieder een eigen beleving die aansluit bij de bewoners. Woonboerderij Grootenhout 1 biedt dagbeleving aan de eigen bewoners in een rustige omgeving. De woning is omgeven door een aantal kleine terrasjes waar de bewoners altijd buiten kunnen vertoeven. De bewoners van Grootenhout 2 en 4 zijn van 11.00-17.00 uur op de dagbeleving. Daarnaast is er een woonboerderij die specifiek wordt gebruikt voor de dagbesteding. Ter plaatse van Broek 6 is een beheerderswoning aanwezig. Vanuit daar vindt de begeleiding van de bewoners van Broek 6z plaats, een kleinschalige accommodatie geschikt voor maximaal 2 personen, bij voorkeur een echtpaar.
Orangerie Grootenhout	Broek 4 Mariahout	14 kamers/ 14 bewoners	3	De woonboerderij heeft een grote en omheinde tuin waarin de bewoners, die intensieve zorg nodig hebben, vrij rond kunnen lopen en hun eigen ding kunnen doen, zoals kippen voeren, vegen, was ophangen, planten water geven et cetera.
Woodspace Grootenhout	Rooijseweg 29 Mariahout	10 kamers/9 bewoners	5	Woodspace is gesitueerd op een agrarisch bedrijf, waar paarden worden gehouden. Bij de inrichting is conform de visie veel aandacht besteed aan het creëren van een huiselijke sfeer.
Auberge Grootenhout	Croylaan 4a Aarle-Rixtel	9 kamers/ 7 bewoners	5	De locatie is sinds het najaar van 2019 in gebruik genomen. De oude vervallen boerderij is opgeknapt waardoor er comfortabele ruimtes zijn ontstaan. In de tuin kan er heerlijk genoten worden van de omgeving. Ter plaatse geldt ook een vergunning voor kamperen. Grootenhout maakt hier kampeermogelijkheden voor mensen met een beperking.

* De zorgboerderij heeft 1 logeerkamer



Figuur 1: Overzicht huidige locaties Zorgboerderij Grootenhout binnen gemeente Laarbeek.

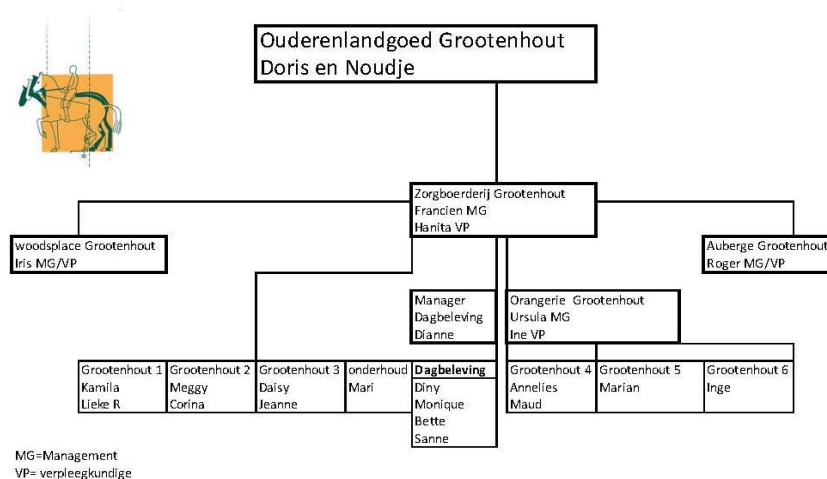
Organisatie

Directie

De directie bestaat per 1 november 2019 uit de volgende personen:

- Doris van Vuuren;
- Noudje van Bussel.

Figuur 2 geeft een overzicht van de organisatiestructuur. Op iedere woonboerderij en ook op de dagbesteding is een manager/ verpleegkundige aanwezig die verantwoordelijk is en daarnaast het zorgteam aanstuurt. Per 1 november 2019 zijn er 90 medewerkers in dienst met een aantal fte's van 50. Daarnaast zijn er nog 10 zzp'ers en 15 vrijwilligers die het team ondersteunen. Alle medewerkers hebben hart voor de zorg, passie voor dementie en brengen deze bezieling met hoofd en handen in de praktijk. Hierop worden ze aangenomen. De medewerkers zijn op de hoogte van beroepsinhoudelijke ontwikkelingen en zijn in staat om veranderingen die hieruit voortvloeien in de uitvoering van hun werk in de praktijk te brengen. Daarnaast is er een ondernemingsraad en een familieraad.



Figuur 2: Schematische weergave organisatiestructuur

Externen

Voor een goede zorgverlening worden ook andere vaste professionals ingeschakeld. Wekelijks komt de huisarts en een specialist in ouderengeneeskunde. Daarnaast komen er onder andere fysiotherapeuten, kapsters, pedicure en schoonheidsspecialisten op de locaties. Dit zijn meestal de zelfde personen waardoor de bewoners een band opbouwen met de dienstverleners.

Vrijwilligers

Ouderenlandgoed Grootenhout kan niet zonder vrijwilligers. Op dit moment zijn er circa 15 vrijwilligers die zich bezighouden met verschillende activiteiten op de locaties.

Betrokkenheid bij andere organisaties

Ouderenlandgoed Grootenhout is betrokken bij de volgende organisatie en initiatieven:

- BrancheVereniging Kleinschalige Zorg;
- Dementievriendelijk Laarbeek en Helmond;
- Lerend Netwerk Dementie Eindhoven;
- geven van voorlichting aan verpleeghuizen in het kader van het project Veiligheid en Vrijheid wat door de overheid en Alzheimer Nederland is opgestart.

Kwaliteitssysteem

Ouderenlandgoed Grootenhout heeft zich aangesloten bij Stichting Innovatiekring dementie en Kwaliteit@. Beide organisaties streven de visie van Ouderenlandgoed Grootenhout na.

Waarborgzegel Fixatievrije zorginstelling

Stichting Innovatiekring dementie zet zich in voor een betere levenskwaliteit van mensen met dementie. Zorg voor vrijheid is een van de belangrijkste speerpunten van de stichting. De stichting heeft een keurmerk voor zorginstellingen die de zorg van vrijheid hoog hebben staan, het Waarborgzegel Fixatievrije zorginstelling. Het keurmerk is een beloning voor zorginstellingen die willen excelleren in de zorg voor vrijheid en veiligheid voor mensen met dementie, zonder onnodige bureaucratie. Zorginstellingen kunnen maximaal drie sterren krijgen. Ouderenlandgoed Grootenhout heeft drie sterren.

Kwaliteit@

Kwaliteit@ is een concept waarbij het welzijn van de bewoner voorop staat. Zorg speelt hierbij een belangrijke rol, maar ook de huishouding, dagbesteding en de keuken. Pas als alle disciplines het welzijn van de bewoners hoog in het vaandel hebben kan er sprake zijn van kwaliteit. Ouderenlandgoed Grootenhout conformeert zich aan de uitgangspunten die Kwaliteit@ stelt.

Stichting van het geluksmoment

In 2018 is de Stichting vrienden van het Geluksmoment opgericht. Het bestuur bestaat uit personen die vanuit verschillende invalshoeken betrokken zijn bij Ouderenlandgoed Grootenhout. Op Ouderenlandgoed Grootenhout wordt tijd en daarbij ook geld vrij gemaakt om geluksmomenten te creëren voor de bewoners. Het doel van de stichting is:

- het faciliteren van geluksmomenten voor mensen met dementie;
- bevorderen van de betere bejegening van mensen met dementie;
- bevorderen van de integratie van mensen met dementie in de samenleving.

Belangrijk hierbij is dat de stichting geluksmomenten financieel kan ondersteunen als hiervoor een aanvraag binnenkomt. Hierdoor wordt het mogelijk om steeds meer geluksmomenten te creëren voor alle mensen in Nederland die dementie hebben.

Financieringsstructuur

De gebouwen zijn gefinancierd via leningen van banken, particuliere investeerders en eigen geld. Ouderenlandgoed Grootenhout vraagt een huurprijs aan alle bewoners. De gevraagde huurprijs dekt de investerings- en de facilitaire kosten.

De zorgfinanciering vindt plaats door het Persoonsgebonden Budget (Wet maatschappelijke ondersteuning en de Wet langdurige zorg) van de bewoner. Doel is om bewoning binnen Zorgboerderij Grootenhout voor iedereen betaalbaar te houden. Op basis van het persoonsgebonden budget kan de zorg op maat worden ingekocht door de bewoner. Door de overheadkosten zo laag mogelijk te houden en korte lijnen is het mogelijk om zoveel mogelijk tijd vrij te maken voor de zorg van de bewoners en de bezoekers. Het concept zorgt ervoor dat de locaties onlosmakelijk zowel functioneel maar ook financieel met elkaar verbonden zijn.

Toekomstvisie Ouderenlandgoed Grootenhout

Het aantal mensen met dementie zal als gevolg van de vergrijzing in de toekomst explosief stijgen is de verwachting. Van meer dan een half miljoen in 2040 en in 2050 naar ruim 620.000.² In deze zelfde periode zal de toekomst van het platteland drastisch veranderen. Door de toenemende internationale concurrentie, de afname van de landbouwsubsidies, toenemende milieunormen en de druk van stedelijke functies komen de inkomsten van agrarische ondernemers steeds vaker onder druk te staan. In 2030 is de verwachting dat meer dan de helft van de agrarische bedrijfsbebouwing leeg komt te staan en dit zal de jaren daarna alleen maar verder toenemen. Overblijvende agrarische ondernemers zullen steeds vaker hun agrarisch bedrijf moeten combineren met nevenfuncties.³ Daarnaast zal vrijkomende agrarische bebouwing steeds vaker ingevuld worden met stedelijke functies. Door toevoeging van nevenfuncties en door vrijkomende agrarische bebouwing een andere functie te geven behoudt het platteland haar vitaliteit.

Door de druk op de agrarische sector, de vrijkomende agrarische bebouwing en de toename van het aantal mensen met dementie ontstaat er een situatie waarbij twee werelden samen kunnen gaan zorgen voor een vitaal platteland waarbij verzorging van zieke bewoners hand in hand gaat met behoud van werkgelegenheid en behoud van bebouwing.

De visie van Ouderenlandgoed Grootenhout om mensen met dementie te verzorgen in een landelijke omgeving sluit hier naadloos op aan. Maar nog belangrijker vindt de directie van Ouderenlandgoed Grootenhout dat door deze toekomstige ontwikkelingen steeds meer mensen met dementie de kans krijgen om in een landelijke omgeving verzorgd te worden.

² Bron: www.alzheimer-nederland.nl

³ www.nvm.nl, Vrijkomende agrarische bebouwing verdient goede nieuwe bestemming, nieuwsbericht 02-11-2017,

Verder uitbreiden van locaties

De directie heeft er de afgelopen jaren voor gezorgd dat er een stevige basis is gelegd voor een toekomstbestendig bedrijf. Op dit moment is er een wachtlijst van 20 bewoners.

Gezien de toekomstige ontwikkelingen en de huidige wachtlijst is het gewenst om op kleine schaal nog uit te breiden. Een groei tot in totaal circa 10 woonboerderijen in de regio is reëel. Gezien de hoge kwaliteit van de leefomgeving van de huidige locaties is het gewenst om op een aantal van deze locaties verder uit te breiden met woonboerderijen of groepsruimten.

Een specifieke vraag die steeds urgenter wordt is de vraag naar andere woongroepen. Woongroepen voor mensen met een hogere zorgindicatie. Het is beter om deze mensen in een aparte woongroep te kunnen huisvesten zodat er geen onrust ontstaat doordat dit type bewoner meer aandacht vraagt en onrust teweeg brengt wat een negatieve invloed heeft op andere bewoners.

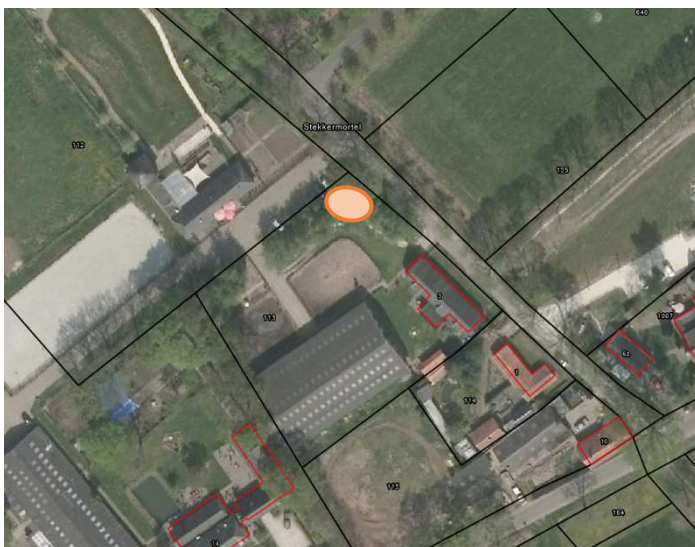
Ook is er vraag naar plekken voor palliatieve zorg die ook apart gehuisvest zouden moeten zijn.

Daarnaast is er nog de wens om rusthuis (mortuarium) te kunnen realiseren en een kapel tbv bezinning voor de bewoners.

Concrete ontwikkelingen

Op het moment van schrijven van deze visie zijn de volgende ontwikkelingen actueel en gewenst:

- Ter plaatse van de Orangerie is planologisch, naast de zorgfunctie, ook een beheerderswoning toegestaan. Gezien de ontwikkelingen kan deze beheerderswoning beter worden ingezet ten behoeve van een aparte zorggroep. Ruimtelijk ziet deze ontwikkeling niet in aanpassingen. De ontwikkeling vraagt echter wel om uitbreiding van het totaal aantal vierkante meters zorg (nu 375 m²);
- Ook ter plaatse van Woodsplace is maximaal 375 m² aan zorg toegestaan. Hier is het echter ook gewenst om, binnen de bestaande op het perceel aanwezige bebouwing, een extra woongroep mogelijk te maken. Het is dan ook gewenst om het aantal vierkante meters zorg uit te breiden.
- De wens en behoefte bestaat om een kapel met rusthuis te realiseren ter plaatse van Zorgboerderij Grootenhout. Deze voorziening zou gerealiseerd kunnen worden aan de Stekkermortel, ten noordwesten van Stekkermortel 3.
- Bestemmingswijziging Broek 6 en 6z. De bebouwing aan Broek 6 en 6z zijn reeds lange tijd in gebruik als onderdeel van zorgboerderij Grootenhout. Ter plaatse geldt echter de bestemming 'Bedrijf' op basis van het voormalige gebruik van de locatie. Het is dan ook wenselijk om de bestemming in overeenstemming te brengen met het bestaande feitelijke gebruik en de gronden te voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'.



Figuur 3: Beoogde locatie kapel/rusthuis

Uitbreiding met andere locaties in een bredere straal rondom de huidige locaties is ook mogelijk, dit is echter afhankelijk van wat er vrij komt aan (voormalige) agrarische bebouwing. Kwaliteit gaat echter boven kwantiteit. Belangrijkste doelstelling is dat de investeringen reëel moeten zijn en leiden tot een versterking van het concept. Daarnaast wilt de directie de komende 5-10 jaar het bedrijf toekomstbestendig maken zodat zij op termijn kunnen afbouwen en een nieuwe directie het kan gaan overnemen.

Visie overdragen

De afgelopen twee jaar is er steeds meer bekendheid gekomen over de visie die op Ouderenlandgoed Grootenhout wordt gehanteerd. Niet alleen vanuit Nederland maar ook steeds vaker vanuit het buitenland. De directie wil zich specifiek gaan richten op het uitdragen van het concept. Dit door:

- onderwijsinstellingen vanuit binnen en buitenland mee laten lopen op het bedrijf;
- verzorging van lezingen;
- uitwisseling van personeel van andere Nederlandse zorginstellingen;
- publiciteit/ media opzoeken.

Beleidsmatige doorkijk bij ruimtelijke ontwikkelingen op de locaties

Zoals hiervoor aangegeven is Ouderenlandgoed Grootenhout voornemens om uit te breiden op de bestaande locaties of op nieuwe locaties. De afgelopen jaren is gebleken dat de locaties die passend zijn voor het concept niet de juiste bestemming hebben in het geldende bestemmingsplan voor de gronden. Meestal betreft het een agrarische functie waarbij een nevenfunctie niet, slechts beperkt of alleen onder voorwaarden is toegestaan. Daarbij is soms onduidelijk of het daadwerkelijk gaat om een nevenfunctie of de hoofdfunctie.

Dit betekent dat er altijd een planologische procedure moet worden doorlopen om een zorgfunctie mogelijk te maken. Afhankelijk van het type van de planologische procedure is dit een bevoegdheid van het college of van de gemeenteraad. Een planologische wijziging van een ontwikkeling moet gemotiveerd worden. In de motivatie moet worden ingegaan op de ontwikkeling en of deze voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en wordt getoetst aan rijks-, provinciaal, - en gemeentelijk beleid en omgevingsaspecten. Met name het provinciaal beleid is van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf. Ontwikkelingen in het buitengebied worden niet zonder meer toegestaan op basis van het provinciaal beleid. Het provinciale beleid is daarnaast ook geïntegreerd in het beleid van de gemeente.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant is verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie (14-12-2018) en in de Interim Omgevingsverordening (25 oktober 2019). In de visie wordt onder andere aangegeven dat het van belang is: om erfgoed te beschermen, het landschap te versterken, er een steeds grotere verwevenheid komt tussen stad en land, herbestemmen is het nieuwe bouwen en dat samenwerking tussen stad en land noodzakelijk is voor de toekomst. Aspecten waarbij de visie van Ouderenlandgoed Grootenhout op aansluit. Echter de Omgevingsvisie is niet juridisch bindend.

Voor de onderwerpen die het provinciebestuur aangemerkt heeft als van 'provinciaal belang' is door de provincie de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant opgesteld. Een van de hoofdlijnen voor het thema ruimte waar regels over zijn opgenomen in de verordening heeft betrekking op zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering van het landschap en meerwaardecreatie. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit betreft in hoofdzaak de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden. Indien een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt dient dit gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige en potentiële waarden van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap,

cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving (meerwaardecreatie).

Het provinciale beleid is onder andere geïntegreerd in de Landschapsinvesteringsregeling (hierna: LIR) van de gemeente Laarbeek. Die regeling is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de handhaving van de ruimtelijke kwaliteit zoals vastgelegd in provinciaal beleid. De gestelde regels uit de verordening vormen geen belemmering voor de doorgroeimogelijkheden van het bedrijf, mede omdat er sprake is van meerwaardecreatie voor zowel de dementerende bewoner op het platteland in combinatie met de economische sector. Bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen van het bedrijf zal gezocht moeten worden naar kwaliteitsverbeteringen in het kader van de LIR. Daarbij moet allereerst worden onderzocht welke categorie van toepassing is op de betreffende ontwikkeling. Daarbij dient antwoord gegeven te worden op de vraag of er nieuwe zorgfuncties binnen bestaande bebouwing gerealiseerd worden of wordt hiervoor een nieuw gebouw gerealiseerd? Is wijziging van de geldende bestemming noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken?

De huidige locaties zijn reeds allen landschappelijk ingepast. Bij toekomstige ontwikkelingen dient dus onderzocht te worden of kwaliteitsverbetering op de locatie zelf zal plaatsvinden, of er elders (op eigen gronden) landschappelijke kwaliteit toegevoegd kan worden of dat er een bijdrage in het gemeentelijke fonds kan worden gestort. Daarvoor zullen per ontwikkeling afspraken met de gemeente (en de provincie) moeten worden gemaakt.

Aangrenzend aan het perceel behorende bij Woodsplace (Rooijseweg 29) zijn nog agrarische gronden in het bezit van Landgoed Grootenhout. Om ontwikkelingen mogelijk te maken is het landgoed bereidt om deze gronden in te zetten voor de ontwikkeling van natuur. Daarbij kan aansluiting worden gezocht bij het bosgebied Lieshoutse Heide.



Figuur 4: Gronden Woodsplace in eigendom en aangrenzend aan de Lieshoutse Heide (4,3 hectare)

Deze visie geeft een beeld van het beleid en de visie van zorgverlener 'Landgoed Grootenhout' voor de komende jaren. Er is inzichtelijk gemaakt hoe het bedrijf is ontstaan en met welke visie het bedrijf wordt gerund. Grootenhout groeit door de toenemende behoefte en goede naamsbekendheid. Om de groei goed te kunnen faciliteren zijn ook ruimtelijke ingrepen noodzakelijk of gewenst. Niet alle ingrepen zijn echter planologisch toegestaan op basis van het geldende planologische regime. Deze visie vormt in dat kader ook een achtergrond document voor de verantwoording van planologische wijzigingen.

Niet alle ontwikkelingen kunnen op voorhand worden voorzien. Wel is het van belang dat ontwikkelingen zich conformeren aan de visie zoals omschreven in dit document. Deze visie zal eens in de paar jaar weer tegen het licht worden gehouden zodat telkens sprake blijft van een actueel document. Uiteraard met de focus op het creëren van geluismomenten en de 'thuisomervaring', conform de visie van Landgoed Grootenhout.