

Eikenrode

Ruimtelijke onderbouwing

Ockhuisen Jachttransport B.V.

Januari 2014

Ontwerp

BC4402-104-100



HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.
PLANNING & STRATEGY

George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 10 443 36 66 Telefoon
(010) 44 33 688 Fax
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoningdhv.com Internet
Amersfoort 56515154 KvK

Documenttitel	Eikenrode
	Ruimtelijke onderbouwing
Verkorte documenttitel	ROB Eikenrode
Status	Ontwerp
Datum	Januari 2014
Projectnaam	Eikenrode
Projectnummer	BC4402-104-100
Auteur(s)	ing. R. Buelens
Opdrachtgever	Ockhuisen Jachttransport B.V.
Referentie	BC4402/R00001/904229/Rott

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging locatie	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Procedure	6
1.5	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beleid	8
2.1	Beleidskader	8
2.2	Rijksbeleid	8
2.3	Provinciaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	11
2.5	Conclusie	12
Hoofdstuk 3	Beschrijving van het plan	13
3.1	Nut en noodzaak	13
3.2	Planbeschrijving	13
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	15
4.1	Bedrijven en milieuzonering	15
4.2	Bodem	16
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	16
4.4	Ecologie	18
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Geluid	20
4.7	Luchtkwaliteit	21
4.8	Verkeer en parkeren	22
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	23
5.1	Economische uitvoerbaarheid	23
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
Bijlagen		
Bijlage 1	Marktanalyse Zorgvraag onderzoek Provincie Noord-Holland	25
Bijlage 2	Bouwplan	27
Bijlage 3	Tussentijdse notitie onderzoeksbevindingen - Ecologisch Onderzoek	29

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door een particuliere initiatiefnemer is het plan opgevat om het landgoed Eikenrode gelegen aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 21 te Nieuw-Loosdrecht in gebruik te nemen als luxe woonzorglocatie voor senioren. Het geldende bestemmingsplan maakt dit niet mogelijk. De gemeente Wijdemeren is bereid om medewerking te verlenen aan deze functiewijziging.

De nieuwe functie is hierdoor alleen mogelijk met een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan. Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt toegelicht dat de beoogde functiewijziging past binnen het ruimtelijk beleid van de diverse overheden en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging locatie

Het Landgoed ligt aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk in de kern Nieuw-Loosdrecht. Op onderstaande afbeelding is de locatie van het landgoed weergegeven



Afbeelding 1.1 ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor dit plangebied is bestemmingsplan 'Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht' het vigerende plan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 september 2012.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht

In het bestemmingsplan is aan landgoed Eikenrode de bestemming 'Gemengd' toegekend. Volgens de regels bij deze bestemming (artikel 6) zijn deze gronden bestemd voor: "de instandhouding en het beheer van de cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken in de vorm van gebouwen ten behoeve van wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor bed & breakfast, kantoren en kleinschalige culturele en maatschappelijke activiteiten".

De zorgfunctie is in het bestemmingsplan ondergeschikt aan wonen. Hierdoor past onderhavige ontwikkeling niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Zodoende voorziet deze ruimtelijke onderbouwing in een functiewijziging naar zorg met daaraan ondergeschikt wonen.

1.4 Procedure

Volgens artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. De beoogde nieuwe functie is in dat geval alleen mogelijk met een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan.

Mogelijkheid tot afwijking van het bestemmingsplan

Artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo geeft aan dat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan, "indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat", (bouwen wordt planologisch beschouwd als een vorm van 'gebruik van grond').

1.5 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt toegelicht dat de beoogde functiewijziging past binnen het ruimtelijke beleid en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit gebeurt door een korte schets te geven van de nut- en noodzaak en opzet van de functiewijziging (hoofdstuk 3), de relevante ruimtelijke beleidsuitgangspunten te beschrijven (hoofdstuk 2) en de nieuwe situatie te beschrijven (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 wordt de nieuwe situatie beoordeeld aan de hand van de relevante omgevingsaspecten. Tenslotte gaat hoofdstuk 5 in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste (beleids)documenten van de Rijksoverheid, de provincie Noord-Holland en de gemeente Wijdmeren. Deze beleidsdocumenten zijn van toepassing op deze ruimtelijke onderbouwing.

2.2 Rijksbeleid

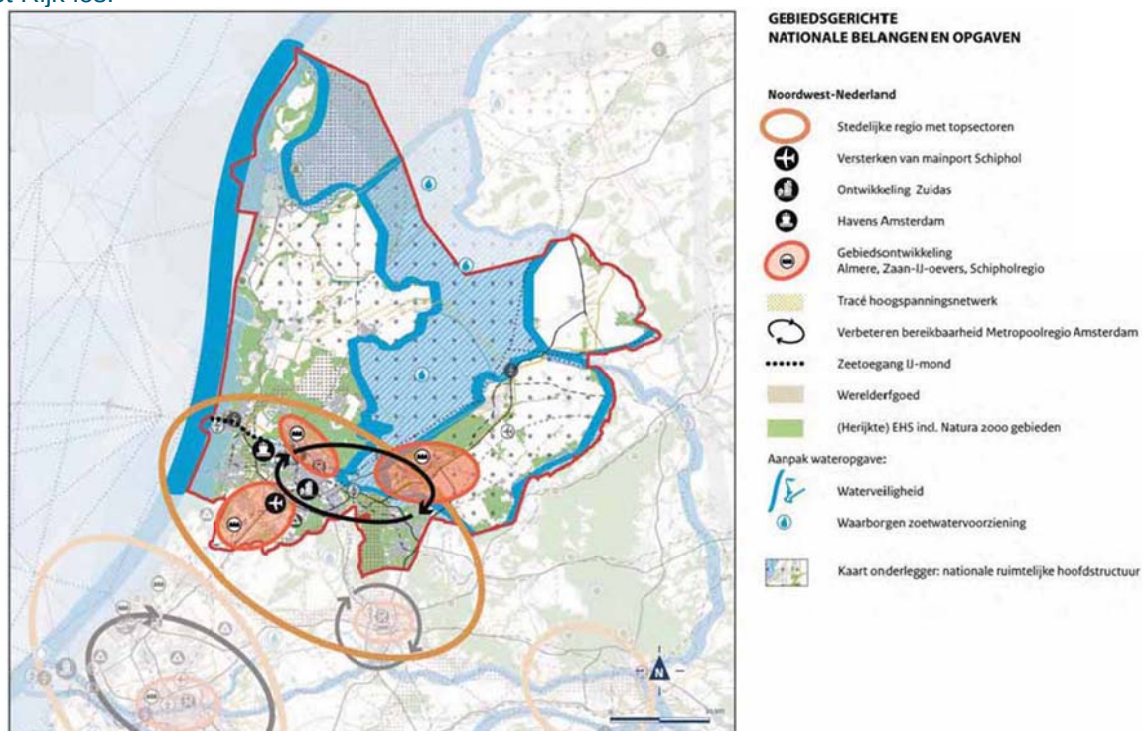
Structuurvisie Infrastructuur en milieu

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid heeft onder meer de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040 vervangen. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basismatregelen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen m.b.t. (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam en Rotterdam) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.



Afbeelding 2.1 gebiedsgerichte kaart Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (Bron: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Er wordt met deze ruimtelijke onderbouwing geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt die in strijd is met een van de nationale belangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden, werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. Het rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het Rijk de beschikking over het instrument Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de AMvB die het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid vormt over ruimtelijke ordening.

Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau in bestemmingsplannen te worden verwerkt. De vastgestelde onderdelen van het Barro Ruimte hebben betrekking op ondermeer het kustfundament, de grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. In deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de MIRT-agenda's. Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer radarverstoringgebieden, militaire terreinen, bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, reserveringsgebieden voor nieuwe hoofdwegen en spoorlijnen en reserveringsgebieden voor uitbreiding van enkele bestaande hoofdwegen.

Relevante regels

In het Barro staan geen regels en onderwerpen die van toepassing zijn of die betrekking hebben op het plangebied.

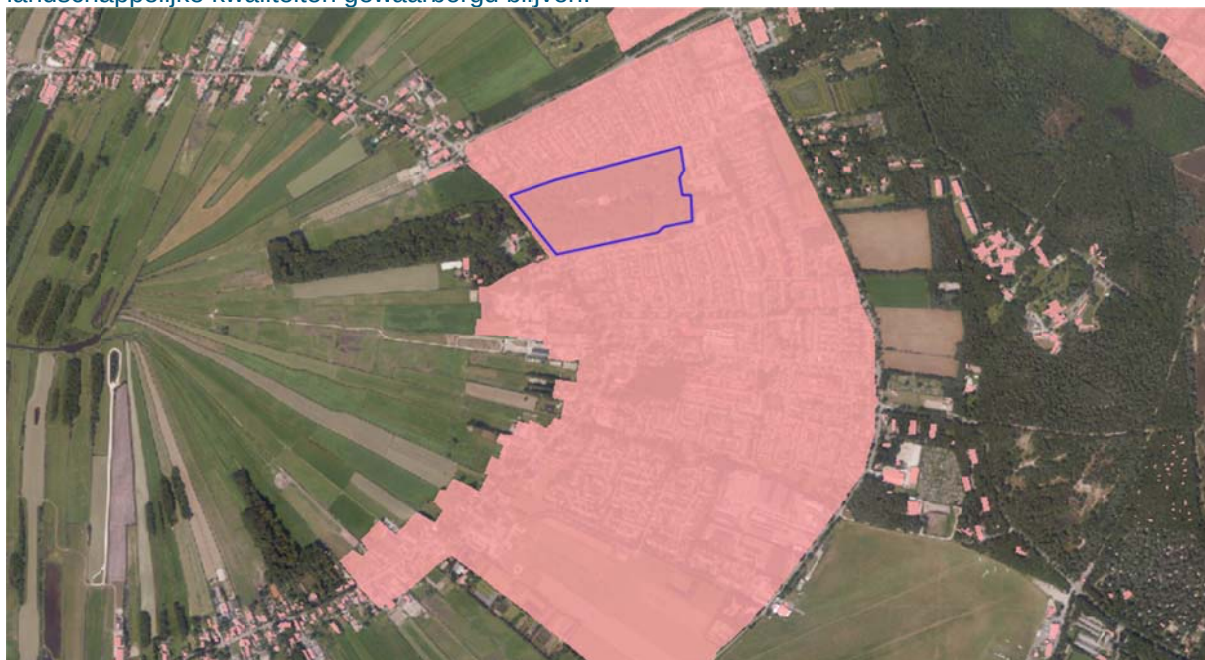
2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie 2040 vastgesteld, op 23 mei 2011 de 1e herziening en in juli 2013 de wijziging van het onderdeel uitvoeringsprogramma.

De provincie zet in op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. In het kader van klimaatbestendigheid dient er ruimte gevonden te worden voor bescherming tegen wateroverlast, voor voldoende schoon drinkwater en voor duurzame energie. De ruimtelijke kwaliteit wordt operationeel gemaakt in het behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit van het landschap. Duurzaam ruimtegebruik wordt nagestreefd door functies slim te combineren en te zorgen dat deze goed bereikbaar zijn.

In de Structuurvisie Noord Holland is in het beleid voor bundeling van verstedelijking de term 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG) geïntroduceerd. Het beleid betreffende BBG volgt in feite het rode-contourbeleid' op. Uitgangspunt is dat verstedelijking alleen binnen BBG plaatsvindt. Buiten BBG is bij uitzondering (onthefing door Gedeputeerde Staten) mogelijk en alleen dan wanneer de landschappelijke kwaliteiten gewaarborgd blijven.



Afbeelding 2.2 Bestaand Bebouwd Gebied (bron: maps.noord-holland.nl/structuurvisie2040)

Op afbeelding 2.2 is te zien dat het plangebied (blauw) binnen bestaand bebouwd gebied (rood) valt. Hierdoor past de functiewijziging binnen de structuurvisie Noord-Holland 2040.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening stelt de provincie regels stellen met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen (afwijken van het bestemmingsplan) en beheersverordeningen. Bij het stellen van deze regels moeten provinciale belangen in het geding zijn.

In een provinciale verordening kunnen regels zijn opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur-, landschappelijke of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld vestigingsregels voor intensieve veehouderij of detailhandelsvoorzieningen). De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen aan te passen aan de provinciale verordening.

De provinciale verordening van Noord-Holland stelt regels voor onder andere de onderstaande onderwerpen (voor zover voor de gemeente Wijdmeren van belang):

- bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten;
- rijksbufferzones;
- ecologische hoofdstructuur;
- nationale landschappen (inclusief werelderfgoedgebieden Stelling van Amsterdam en de Beemster);
- het regionaal watersysteem.

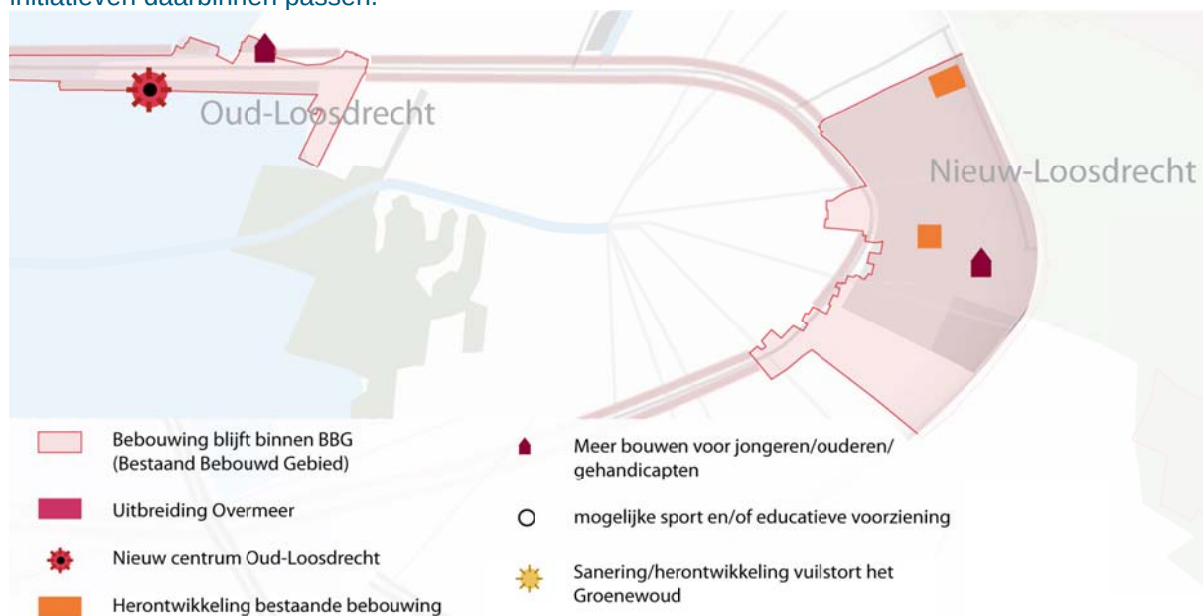
Relevante regels

In de provinciale ruimtelijke verordening is het plangebied aangewezen als onderdeel van het Groene Hart. Hiervoor gelden de regels die zijn opgenomen in de verordening voor Nationale Landschappen. Hierin wordt gesteld dat eerst nut en noodzaak moet zijn aangetoond. Ook dient aangegeven te worden dat eventuele nieuwe woningbouw binnen het bestaand bebouwd gebied niet kan worden gerealiseerd, ook niet door verdichting, transformatie of herstructurering.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wijdmeren - Beheerste ontwikkeling met behoud van het goede 2012

De structuurvisie is vastgesteld op 01 december 2012. De centrale opgave is het vinden van een balans tussen het waardevolle landschap en de hedendaagse dynamiek. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente waardoor direct duidelijk wordt of bepaalde initiatieven daarbinnen passen.



Afbeelding 2.3 Uitsnede visiekaart 'Wonen' (bron: structuurvisie Wijdmeren)

Uit de visie wonen blijkt dat er behoefte is aan woningen voor ouderen. De gemeente wil woningbouw voor jongeren, ouderen en gehandicapten stimuleren. De ontwikkeling past binnen het kader van de structuurvisie.

Welstandsnota Wijdmeren 2013

Het hoofddoel van de nota is het inzicht verlenen in het welstandsbeleid. Een welstandstoets is (wettelijk) verplicht bij bouw aanvragen en wordt verricht door een (welstands)commissie. Deze heeft het recht een bouwplan - op basis van welstandscriteria - af te wijzen. In de welstandsnota staan de relevante randvoorwaarden en uitgangspunten voor het welstandsbeleid.

Voor bijna het gehele plangebied geldt een regulier welstandsregime, waarbij met name wordt beoordeeld op het behoud van de samenhang binnen de rijen en clusters. Ter plaatse van het bedrijventerrein Nieuw Walden en de Rioolwaterzuiveringsinstallatie geldt een beperkt regime, waarbij een beperkt aantal welstandsregime geldt.

Bij een regulier welstandsregime zal beoordeeld worden op:

- hoofdgebouwen zijn gericht op de openbare ruimte;
- bijbehorende bouwwerken liggen achter de voorgevelrooilijn;
- bouwmassa's zijn gevarieerd;
- clusters kennen een sterke onderlinge samenhang;
- bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt vormgegeven;
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume;
- op- en aanbouwen zijn afgestemd op het hoofdvolume;
- gevels van hoofdgebouwen zijn in hoofdzaak van baksteen of van andere steenachtige materialen of eventueel van hout, glas, gestuct of geschilderd;
- hellende daken van woningen afdekken met keramische dakpannen, riet, leien, zink of koper.

2.5 Conclusie

Met de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan worden geen nieuwe fysieke ruimtelijke ontwikkelingen gerealiseerd. Het betreft een functiewijziging waarbij maatschappelijke functies juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt. De functiewijziging is op de beoogde locatie niet in strijd met het ruimtelijk beleid en is uitvoerbaar binnen de relevante omgevingsaspecten. Dit laatste wordt in het navolgende hoofdstuk toegelicht.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan

3.1 Nut en noodzaak

Zorgvraag onderzoek Provincie Noord-Holland

In 2012 is er een marktanalyse uitgevoerd van het particuliere woon zorg (verzorgd & verpleegd wonen) aanbod in de provincie Noord-Holland (drs. Wendela Sanders, in opdracht van de Klinkenberg Groep). Uit deze analyse blijkt dat er niet voldoende particuliere woonzorglocaties zijn om aan de vraag te voldoen. Dit als gevolg van de vergrijzing en verdubbeling in dementie.

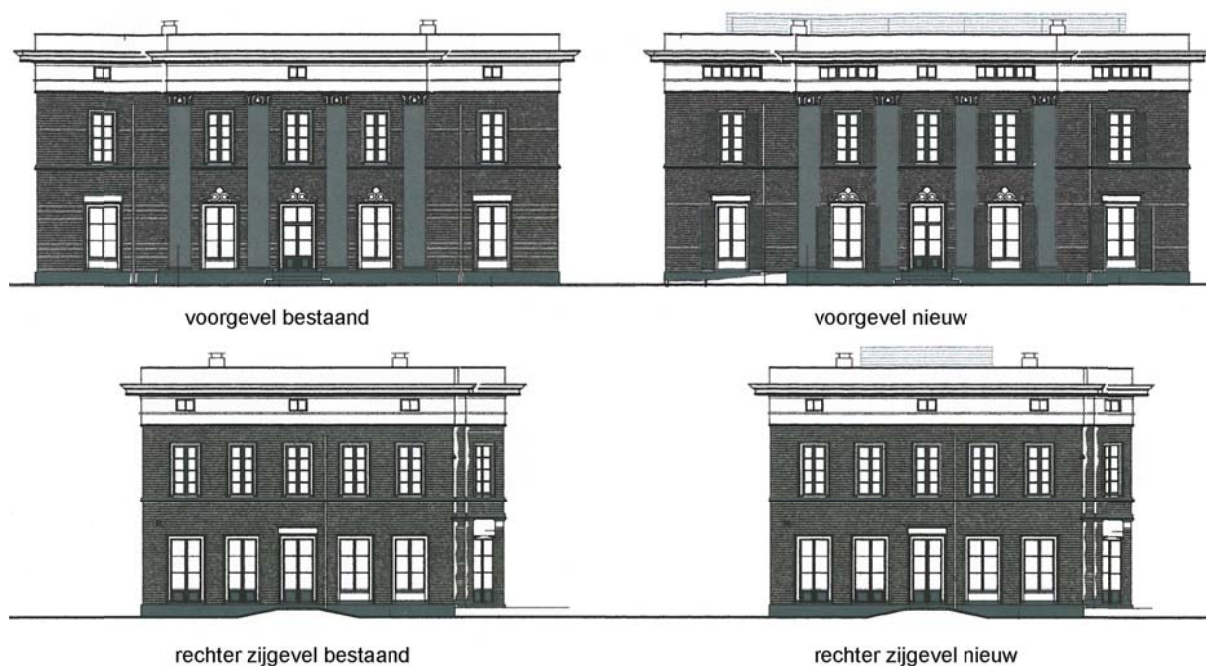
De strengere zorgindicering voor verpleeghuiszorg zal ertoe leiden dat er langer thuis wordt gewoond. Gezien de lange wachtlijsten bij reguliere verzorging en verpleeghuizen zal de groep die het zich kan veroorloven uitwijken naar particuliere woonzorglocaties die vaak ook beter aansluiten bij de levensstijl achtergrond en interesse. De provincie Noord-Holland bevat na Utrecht de meest vermogende mensen van Nederland.

Binnen de Provincie zijn veel landgoederen, hotels en/of restaurants, scholen en/of internaten die momenteel door te lage bezettingsgraad niet rendabel zijn. De aanbeveling is om dergelijke locaties te renoveren tot woonzorglocaties. Landgoed Eikenrode is zo'n locatie.

De marktanalyse is als bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

3.2 Planbeschrijving

Het plan betreft een functiewijziging naar een luxe woonzorglocatie voor senioren. Omdat het landgoed inclusief de bebouwing een rijksmonument is zal de wijziging grotendeels plaats vinden binnen de bestaande bebouwing. Er worden in het landhuis 18 luxe kamers voorzien, allen met eigen sanitaire voorzieningen. Daarnaast krijgt het een gezamenlijke eet- en huiskamer.



afbeelding 3.1 Uitsnede bouwplan

Om extra daglicht te creëren wordt een dakopbouw gerealiseerd. Deze opbouw komt terug te liggen ten opzichte van de dakrand vanwege het zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken van de dakopbouw. Tevens worden 18 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd voor het personeel en de gasten. Het bouwplan is als bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Beleid, wet- en regelgeving

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan hinder door bedrijven in algemene zin. Bedrijfsactiviteiten kunnen hinder veroorzaken door onaangename geuren, lawaai, stof, trillingen of drukke verkeersbewegingen. Het is daarom wenselijk als bedrijfsactiviteiten of andere milieubelastende functies op een zekere afstand van woningen en andere hindergevoelige functies zijn gesitueerd. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft hiervoor een handreiking opgesteld: de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland. Niet ieder bedrijf heeft evenveel invloed op de omgeving. In de handreiking worden bedrijfsactiviteiten daarom ingedeeld in zes categorieën. Per milieucategorie zijn richtafstanden opgenomen die aangehouden kunnen worden om hinder te voorkomen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur. De bedrijvigheid kan volgens de handreiking van de VNG ingedeeld worden in categorieën die lopen van 1 tot en met 6. Hierbij lopen de richtafstanden uiteen van 0 meter tot 1500 meter.

Milieucategorie	Richtafstanden tot een 'rustige woonwijk'	Richtafstanden tot een 'gebied met menging van functies'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50-100 meter	30-50 meter
4	200-300 meter	100-200 meter
5	500-1.000 meter	300-700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Tabel richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie blijft een richtlijn, waarin in algemene zin richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Het kan daarom zinvol zijn om in specifieke situaties de bewuste bedrijven nader te beschouwen op hun bedrijfsactiviteiten. Het kan immers zo zijn dat een specifiek bedrijf er een andere bedrijfsvoering op nahoudt, waardoor de hinder minder is dan wat op grond van de VNG-publicatie wordt ingeschat.

Bovendien moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer (milieuvergunning) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften hebben onder meer als doel de hinder voor de omgeving te reguleren en op een acceptabel niveau te houden. Deze voorschriften bieden daarom ook inzicht in de hindersituatie.

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom. Conform de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' kan dit getypeerd worden als een rustige woonwijk. Nabij het plangebied zijn naast woningen ook een kantoor en bedrijven aanwezig. Deze bedrijven liggen op afstand van minimaal 250 meter van het landhuis. Hierdoor vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Bodem

Beleid, wet- en regelgeving

Artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geeft aan dat in het kader van de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde nieuwe functie of dient te worden gesaneerd. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe functie bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Situatie plangebied

Uit het bodembeheerplan van de gemeente blijkt dat de grond binnen het plangebied licht verontreinigd is (zie afbeelding 3.1). Verplaatsing van deze grond wordt binnen hetzelfde beschermingsgebied toegestaan. Dit wil zeggen dat de vrijgekomen grond ten behoeve van de parkeerplaatsen binnen het plangebied moet worden hergebruikt. In het kader van ARBO -regelgeving zijn geen aanvullende maatregelen van toepassing.



Afbeelding 4.1 Uitsnede zoneringskaart (bron: Bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan gemeente Wijdmeren)

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Beleid, wet- en regelgeving

Monumenten

Monumenten zijn panden of objecten met een (erkende) belangrijke cultuurhistorische waarde. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen rijks- (RM) en gemeentelijke (GM) monumenten. Voor monumenten geldt in het algemeen bescherming van de bestaande situatie en een streven naar herstel in die gevallen waar sprake is van verval. Veranderingen en uitbreidingen mogen uitsluitend van ondergeschikte aard zijn. Rijksmonumenten vallen onder de bescherming van de Monumentenwet. Gemeentelijke monumenten worden beschermd via de gemeentelijke erfgoedverordening.

Archeologie

In de gemeente Wijdmeren zijn gebieden te vinden waar bijzondere archeologische waarden aangetoond zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen is in de gebieden waar archeologisch waardevolle zaken in de ondergrond aanwezig zijn, verkennend archeologisch prospectieonderzoek vereist. De gemeente voert hiervoor een beleid dat in eerste instantie gericht is op behoud van waardevolle elementen en structuren.

Het gemeentebestuur geeft door middel van regimes aan welk niveau van het archeologiebeleid in een bepaald gebied als 'redelijk' kan worden beschouwd. De regimes komen tot stand op basis van de bekende archeologische waarden, de kennis van de geschiedenis en de eventuele recente bodemverstoringen. Gezamenlijk leiden deze gegevens tot een verwachting met betrekking tot het aantreffen van archeologische sporen in de bodem. Deze verwachting is op basis van ervaring omgezet in regimes met de bijbehorende criteria. Indien een bouwplan kleiner is dan de voor het gebied aangegeven criteria, is geen afweging van het archeologisch belang noodzakelijk.

Categorie	Rekening houden met archeologie vanaf planomvang van:
Eerste	Bij alle grondroerende werkzaamheden
Tweede	Bij alle plannen van 50 m ² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm beneden maaiveld
Derde	Bij plannen van 100 m ² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper van 35 cm beneden maaiveld
Vierde	Bij plannen van 500 m ² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld
Vijfde	Bij plannen van 2500 m ² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld
Zesde	Geen regime

Tabel categorieën archeologie (bron: toelichting bij Beleidskaart Archeologie gemeente Wijdmeren)

Situatie plangebied

Monumenten

De landhuis Eikenrode is aangemerkt als een Rijksmonument (Rijksmonument nummer: 506228). Het omringend landschapspark is ontworpen is door architect J.D. Zocher en bevat zowel een landhuis als een koetshuis.

Archeologie

De gronden behoren tot categorie 5. Dit houdt in dat er voor bouwplannen groter dan 2500 m² en werkzaamheden dieper dan 40 cm rekening gehouden moet worden met het aspect archeologie. Behoudens de aanleg van parkeerplaatsen worden geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd. De oppervlakte van deze parkeerplaatsen is maximaal 500 m² waardoor dit plan is vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

4.4 Ecologie

Beleid, wet- en regelgeving

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Situatie plangebied

Gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet)

Landgoed Eikenrode is gelegen buiten de begrenzing van Natura 2000. Het dichtbij zijnde Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen ligt op bijna 1 km afstand.



Afbeelding 4.2 EHS ten opzichte van het plangebied (bron://maps.noord-holland.nl/structuurvisie2040)

De te onderzoeken percelen liggen buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De kenmerkende waarden van de EHS worden hierdoor niet aangetast. In afbeelding 4.2 is de ligging van EHS ten opzichte van plangebied weergegeven.

Soortenbescherming (Flora- en faunawet)

Uit veldonderzoek blijkt dat beschermde diersoorten op het landgoed aanwezig zijn. Dit zijn de kamsalamander en de rode eekhoorn. Ook is een dassenburcht met loopsporen waargenomen die duiden op de aanwezigheid van dassen.

Onderzoek

In oktober 2013 heeft het eerste veldbezoek plaatsgevonden. Dit is vastgelegd in de rapportage "Tussentijdse notitie onderzoeksbevindingen - Ecologisch Onderzoek Eikenrode". Deze rapportage is als bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Het vervolgonderzoek is op dit moment in volle gang. Bij dit onderzoek wordt gekeken naar:

- Er wordt onderzocht of vleermuizen op het landgoed aanwezig zijn en welke bomen als verblijfplaats/ kraamkolonieplaats gebruikt worden.
- Welke bomen met veel dood hout moeten worden gesnoeid, op dusdanige wijze dat de bomen geschikt blijven voor boombewonende vleermuizen, maar geen gevaar meer opleveren.
- Er wordt gekeken of beschermde nesten van vogels aanwezig zijn. Indien dergelijke nesten aanwezig zijn, zal in het voorjaar van bekeken worden of ze daadwerkelijk in gebruik zijn.

De resultaten van het vervolgonderzoek worden opgenomen in de vast te stellen ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing zal als kader dienen voor het nemen van het definitieve besluit omgevingsvergunning.

Conclusie

Gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet)

Vanwege de aard en de geringe omvang van de werkzaamheden zijn geen effecten op de EHS en Natura 2000-gebieden te verwachten. Een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet is daarom niet noodzakelijk. Het aspect gebiedsbescherming staat de uitvoering van dit plan niet in de weg.

Soortenbescherming (Flora- en faunawet)

Als het ecologische onderzoek is afgerond kan er een toetsing in het kader van de Flora- en faunawet plaatsvinden. Hieruit zal duidelijk worden of aanwezige (beschermde) soorten effecten ondervinden van de gewenste ontwikkeling. Er zal dan beoordeeld worden in hoeverre mitigatie noodzakelijk en mogelijk is. Indien negatieve effecten niet afdoende voorkomen of verzacht kunnen worden is een aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Er zal dan worden aangegeven welke ingrepen ecologische begeleiding behoeven. Dit is pas na uitvoering van een volledig ecologisch onderzoek aan de orde.

Vleermuizen

Er zijn verschillende geschikte boomholtes als potentiële vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen op het landgoed aanwezig. Daarnaast is de ijskelder op het landgoed potentieel interessant als overwinteringsverblijfplaats. Doordat op deze locaties geen werkzaamheden worden uitgevoerd zijn negatieve effecten op deze rust- en verblijfplaatsen niet te verwachten. Wel moet de verlichting van de parkeerplaats zo worden aangepast dat vleermuizen geen hinder ondervinden van de uitstraling van het licht. Als hier aan wordt voldaan is een ontheffing van de Flora- en faunawet voor vleermuizen niet nodig.

Uit het veldbezoek blijkt dat de aanwezige beschermde soorten geen belemmering vormen voor de realisatie van de dakopbouw en de aanleg van de parkeervoorziening.

4.5 Externe veiligheid

Beleid, wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor derden. Het gaat daarbij zowel om het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen) als om inrichtingen met opslag, productie en/of gebruik van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) zijn risicomaten met bijbehorende risiconormen opgenomen voor respectievelijk inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het externe veiligheidsbeleid kent twee risicomaten, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt met behulp van een diagram weergegeven. Bovendien geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid.

Situatie plangebied

Ten noorden van het plangebied loopt een route voor transport van gevaarlijke stoffen (rode lijn in afbeelding 3.3). Deze route ligt ongeveer 200 meter van het plangebied (blauwe lijn in afbeelding 3.3) en heeft een PR (10-6)-contour van 0 meter. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.



Afbeelding 3.3 uitsnede risicokaart (bron: <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>)

4.6 Geluid

Beleid, wet- en regelgeving

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidszone bevindt. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/u.

De geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige functies (waaronder woningen) mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de gevelbelasting hoger is dan deze voorkeursgrenswaarde kan aan het bevoegde gezag een verzoek worden gedaan tot vaststelling van een hogere waarde.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Nieuw-Loosdrechtsedijk. Dit is een 50 km/u weg, waarvoor een wettelijke geluidszone van 200 meter geldt. De afstand tussen het woon-zorg complex en de Nieuw-loosdrechtsedijk is groter dan 200 meter waardoor dit plan is vrijgesteld van akoestisch onderzoek.

De Laan van Eikenrode, Eikenlaan en het Sint Annepad kennen een maximumsnelheid van 30 km/u. Voor 30 km/u wegen gelden geen wettelijke normen.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleid, wet- en regelgeving

Wet luchtkwaliteit (2007)

Het doel van Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. De wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide (SO₂), stikstofoxiden (NO_x), stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), lood (Pb), koolmonoxide (CO) en benzeen. De normen gelden overal in de buitenlucht en niet alleen ter plekke van gevoelige bestemmingen.

In de praktijk blijken er vooral grenswaardenoverschrijdingen te zijn voor PM₁₀ en NO₂.

Niet in betekende mate bijdragen (NIBM)

Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving voor luchtkwaliteit en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate' bijdragen en de Regeling 'Niet in betekende mate' bijdragen. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen), tot 100.000 m² kantooroppervlakte met één ontsluitingsweg (200.000 m² met twee ontsluitingswegen) en intensieve veehouderijen (afhankelijk van het aantal dieren), bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate.

Situatie plangebied

De verkeersbeweging bij de beoogde ontwikkeling is kleiner dan bij een woonwijk tot 1.500 woningen. Hierdoor draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen.

Daaruit kan opgemaakt worden dat de functiewijziging geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en past binnen de kaders van de Wet luchtkwaliteit.

4.8 Verkeer en parkeren

De parkeerdruk in de directe omgeving mag als gevolg van de functiewijziging niet onevenredig worden beïnvloed. Ook moet worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Voor de parkeergelegenheid van het personeel en de bezoekers wordt op eigen terrein een parkeerplaats gerealiseerd. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 18 wooneenheden. In de beleidsregels parkeernormen van de gemeente (vastgesteld op 7 februari 2006) staat dat per wooneenheid van een verpleeg- en verzorgingshuis (in de kern) maximaal 0,5 parkeerplaats is toegestaan.

Dit betekent dat op het perceel 9 parkeerplaatsen moet worden voorzien voor de bewoners. Op het perceel worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd om ook in de parkeerbehoefte van het personeel te voorzien. In afbeelding 3.4 is de inpassing van de parkeerplaatsen weergegeven.



afbeelding 3.4 Inpassing van de parkeerplaatsen

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden via een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden.

De kosten die gemoeid zijn met de functiewijziging komen geheel ten laste van Ockhuisen Jachttransport B.V. Deze kosten komen derhalve niet ten laste van de gemeente Wijdmeren.

Grondexploitatiewet (GREX)

In het kader van de Grondexploitatiewet (GREX) is het mogelijk dat in kader van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. De centrale doelstelling van de Grondexploitatiewet, zoals opgenomen als afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

Het uitgangspunt van de Grondexploitatiewet is dan ook dat gemeenten een verplichting hebben tot kostenverhaal. Dit betekent, dat een gemeente de gemaakte kosten op de particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar tot een ontwikkeling van de gronden overgaat. De gemeente mag hier bovendien niet meer van afzien.

Op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro kan van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd;
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen is niet noodzakelijk.

Geen noodzaak vaststellen exploitatieplan

Voor de voorliggende omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat de realisatiekosten en de uitvoering van de functiewijziging geheel gedragen worden door de eigenaar van Landgoed Eikenrode Ockhuisen Jachttransport B.V. Er zijn geen gemeentelijke investeringen in de infrastructuur en/of nutsvoorzieningen noodzakelijk om het plan mogelijk te maken.

Planschade

Met de voorliggende omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan wordt een functiewijziging van een deel het park op het landgoed mogelijk gemaakt. Deze functiewijziging zou tot gevolg kunnen hebben dat iemand in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt. In een dergelijk geval zou deze persoon de gemeente kunnen verzoeken om een tegemoetkoming in deze schade (afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening). Er wordt een schadeovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het gemeentebestuur streeft naar draagvlak bij belanghebbenden en maatschappelijke organisaties voor ruimtelijke besluiten. Daarom hecht het gemeentebestuur veel belang aan de dialoog over het voornemen om voor het plan een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan te verlenen. Dit hoofdstuk over de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' gaat nader in op het maatschappelijke overleg die in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan zal plaatsvinden.

Overleg art 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, zal de gemeente Wijdmeren de relevante maatschappelijke organisaties (overlegpartners) - die fysieke of beleidsmatige belangen hebben in het plangebied - in de gelegenheid stellen om te reageren op de ontwerp omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Op grond van de bepalingen in artikel 1.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.4 van de algemene wet bestuursrecht, wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerp omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

Bijlage 1 Marktanalyse Zorgvraag onderzoek Provincie Noord-Holland

Zorgvraag onderzoek Provincie Noord-Holland

Onderzoek naar vraag ontwikkeling en huidige aanbod van particulier verzorgd/verpleegd wonen in de Provincie Noord-Holland

Onderzoek wijze

Marktanalyse van het particuliere woonzorg (verzorgd & verpleegd wonen) aanbod in de provincie Noord Holland. De 50 gemeenten die onder de Provincie Noord-Holland vallen zijn Texel, Den Helder, Hollandse Kroon, Schagen, Bergen, Langedijk, Heerhugowaard, Opmeer, Medemblik, Enkhuizen, Stede Broec, Heiloo, Alkmaar, Schermer, Koggenland, Hoorn, Drechterland, Castricum, Uitgeest, Graft de Rijp, Beemster, Zeevang, Heemskerk, Beverwijk, Zaanstad, Wormerland, Purmerend, Edam-Volendam, Velsen, Bloemendaal, Haarlemmerliede, Spaarnwoude, Haarlem, Zandvoort, Heemstede, Amsterdam, Haarlemmermeer, Aalsmeer, Amstelveen, Uithoorn, Ouder Amstel, Diemen, Muiden, Weesp, Naarden, Huizen, Blaricum, Bussum, Laren, Wijdereen.

Er is vergelijkend onderzoek gedaan naar woonplaats, type locatie, aantal wooneenheden, huurprijs per m² en exploitant. Deels is de informatie via internet searches verkregen (zie bronnenlijst) en voor de specifieke informatie zoals huurprijs per maand is belonderzoek uitgevoerd naar de locaties zelf.

In de marktanalyse zullen naast het huidige particuliere woonzorg aanbod ook de factoren die de toekomstige vraag ontwikkeling naar het particuliere woonzorg aanbod in deze provincie bepalen geanalyseerd worden.

Inhoudsopgave

I. Demografie van de Provincie Noord-Holland	blz. 2
II. Zorg residentie: een snel groeiend concept	blz. 9
III. Bepalende factoren voor intramurale zorgvraag ontwikkeling in Nederland en Provincie Noord-Holland	blz. 19
IV. Bestaand aanbod particuliere woonzorg locaties in de Provincie Noord Holland	blz. 30
V. Conclusies & aanbevelingen	blz. 33
Bronnenlijst	blz. 34
Bijlage 1 in excel Overzicht van de particuliere woonzorg locaties in de Provincie Noord- Holland	blz. 35

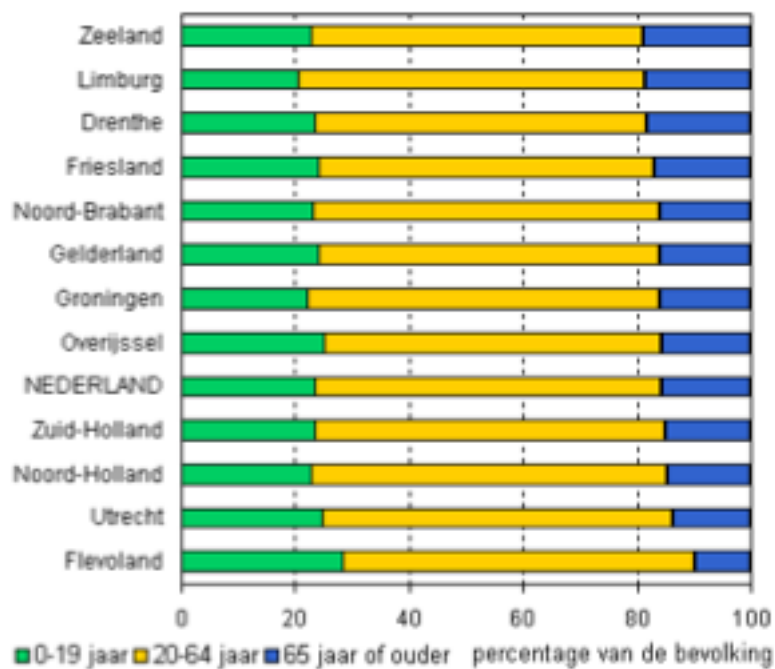
I. Provincie Noord-Holland

De Provincie Noord-Holland is een provincie in het noordwesten van Nederland. De hoofdstad is Haarlem. De provincie telt 2.719.764 inwoners (30 september 2012) en de grootste stad is Amsterdam.



Figuur 1 Kaart van de gemeenten in de Provincie Noord-Holland (bron wikipedia)

Figuur 2 Wapen Provincie Noord Holland



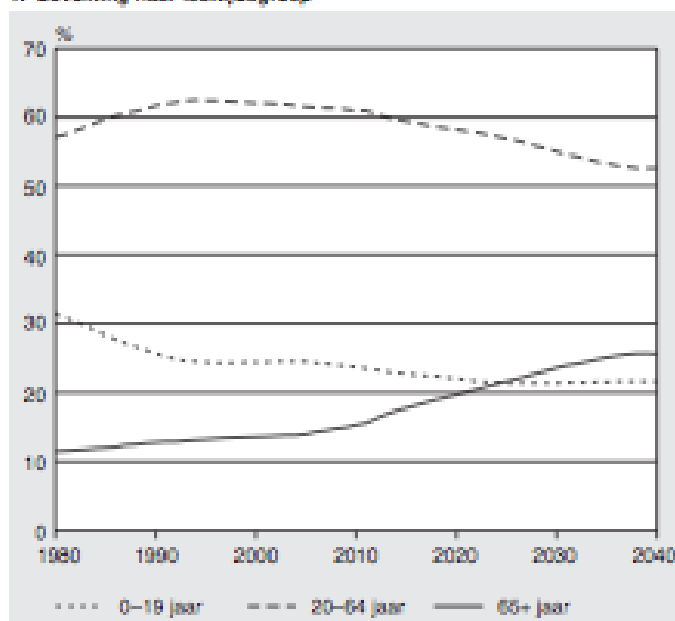
Figuur: bevolkingsopbouw naar leeftijd per provincie (CBS)

Figuur 3 Demografie Nederland: bevolkingsopbouw naar leeftijd per provincie
bron CBS

De bevolking van 65 jaar & ouder vormt de doelgroep voor particulier verzorgd wonen. Momenteel bedraagt deze in Provincie Noord-Holland (zie figuur 3) zo'n 18%.

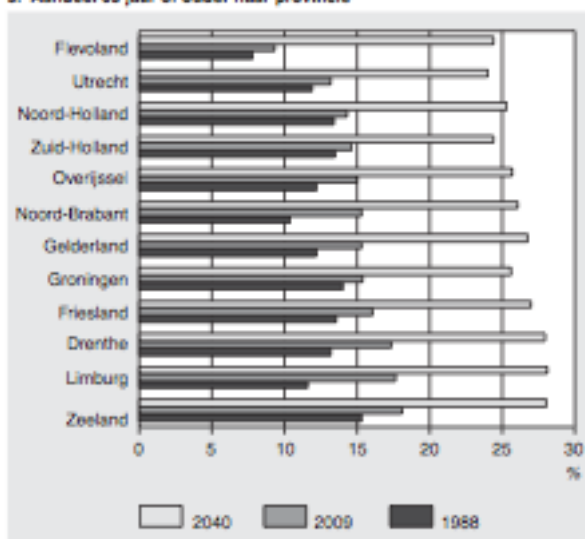
Figuur 4 Prognoses Bevolkingsopbouw voor de Provincie Noord-Holland

1. Bevolking naar leeftijdsgroep



In figuur 4 zien we dat na 2010 de vergrijzingsprognoses zodanig zijn dat het % 65plussers zal verdubbelen, men spreekt ook wel van een dubbele vergrijzingsgolf.

5. Aandeel 65 jaar of ouder naar provincie



Figuur 5 65plussers aandeel bevolking naar provincie.

De prognose voor het aandeel 65plussers in de provincie Noord-Holland is dat het van 14% in 2009 naar 25% in 2040 zal gaan. Dit betekent vermenigvuldiging met een factor 1,8.

Analyse particulier verzorgd/verpleegd wonen Provincie Noord-Holland

Op de websites van Nevep, exclusieve woonzorg Nederland, Riantverzorgd wonen, ECR, Steppingstones, Tdczorg, Domusmagnus, De Herbergier, Herstellingsoorden, Zorggids, Zorgkaart, DSGR, Zorggroepdelaren, Seniorenresidenties, Seniorservicewonen en de combinatie van Provincie Noord-Holland of de betreffende gemeente met zoek sleutels zoals zorgvilla, zorgresidentie, particulier of exclusief wonen voor ouderen, wonen in stijl voor ouderen, particulier verzorgingshuis en/of verpleeghuis, kleinschalig wonen voor ouderen, kleinschalig wonen voor mensen met dementie,

etcetera heb ik alle particuliere zorglocaties in Provincie Noord-Holland in een overzicht gezet (zie bijlage 1). Al deze locaties zijn gebeld om zaken zoals de gemiddelde huurprijs, de bezettingsgraad e.d. naar boven te krijgen.

Toelichting op de NEVEP.

Brancheorganisatie NeVeP, de Nederlandse Vereniging van Particuliere woon- en/of zorgvoorzieningen, bestaat al bijna 40 jaar. Al sinds 1970 zijn de aangesloten voorzieningen voor senioren een aantrekkelijk alternatief voor de reguliere zorg; de leden bieden *woonzorg à la carte*, met veel aandacht voor het individu. De leden zijn zelfstandige ondernemers, die zich conformeren aan de hoge normering die de NeVeP op het gebied van wonen, ondersteunen (zorg) en leven heeft vastgelegd. De bij de NeVeP aangesloten woon- en/of zorgvoorzieningen zijn onderverdeeld in drie kwaliteitsklassen. Indien een zorginstelling voldoet aan de basis kwaliteitsnormen op het gebied van organisatie en beleid, personeelsbeleid, deskundigheidsbevordering (opleiding), zorgproces en cliëntenbeleid dan wordt klasse III toegekend, het minimale vereiste om lid te zijn van de NeVeP. Binnen een bepaalde tijd dient de zorginstelling te voldoen aan de kwaliteitseisen van klasse II, waarbij alle kwaliteitsnormen zijn geborgd in de bedrijfsvoering. Uiteindelijk wordt van alle leden verwacht dat zij het ISO/HKZ-certificaat behalen, dat onder meer een vereiste is om NeVeP-lid klasse I te zijn.

Onderstaand kaartje laat zien waar NEVEP locaties gevestigd zijn in Nederland.



Figuur 6 De NEVEP locaties in Nederland
bron website Nevep

Landelijke demografische trends

Op 1 januari 2009 telde Nederland bijna 2,5 miljoen ouderen (personen van 65 jaar en ouder). Daarmee was 15% van de bevolking 65-plusser. Van alle 65-plussers was 26% 80 jaar en ouder. In 2040 zijn er volgens de prognose 4,5 miljoen 65-plussers en is 25% van de totale bevolking ouder dan 65 jaar. Daarna daalt het aantal ouderen naar 4,2 miljoen in 2050. De eerste jaren zal vooral het

aandeel 65- tot 79-jarigen sterk toenemen. Vanaf 2025 neemt ook de groep 80-plussers sterk toe (dubbele vergrijzing). In 2050 zijn vier op de tien 65-plussers ouder dan 80 jaar. Ook onder de niet-westerse allochtone bevolking treedt een sterke vergrijzing op; het aandeel ouderen binnen deze groep stijgt van bijna 4% in 2009 naar 18% in 2050. Daarmee zal 12% van alle 65-plussers van niet-westerse afkomst zijn. Het aantal eenpersoonshuishoudens onder senioren zal sterk toenemen.

Demografie prognoses voor de Provincie Noord-Holland

Kenmerkend voor de provincie Noord-Holland is dat de bevolking de komende decennia blijft stijgen maar dat er lokaal grote verschillen optreden. Sommige gemeenten die geen groeimogelijkheden hebben kunnen te maken krijgen met een (licht) krimpende bevolking. Ook binnen groeigemeenten kan op niveau van wijken of kleine kernen sprake zijn van een terugloop van het aantal inwoners.

De grijze druk

Grijze druk is een demografisch begrip dat de verhouding aangeeft tussen het aantal personen van 65 jaar en ouder en het aantal personen in de zogenaamde 'productieve leeftijdsgroep' van 20-64 jaar. Gemiddeld is in Nederland de grijze druk 24,5%.

In Nederland bestaan er grote regionale verschillen in de grijze druk. Deze bedroeg 26,8 voor geheel Nederland op 1 januari 2012. De provincies Flevoland (16,9), Utrecht (23,3), Noord-Holland (24,8) en Zuid-Holland (25,5) hebben een lagere grijze druk dan Nederland als geheel. De andere provincies hebben juist een hogere grijze druk. De provincies Zeeland (34,4), Drenthe (32,9) en Limburg (31,8) zijn het meest vergrijsd.

De toename in de grijze druk zal per gemeente eveneens verschillen. Onder de grijze druk verstaan we de omvang van de groep 65+ gerelateerd aan het aantal 20-64 jarigen in die bevolkingsgroep. Een aantal gemeenten zullen zelfs percentages halen die ver boven het landelijke gemiddelde liggen. De bevolkingsomvang in de provincie Noord-Holland blijft volgens de Primosprognose 2009 van ABF-Research de komende decennia fors toenemen.

In de meest vergrijsde gemeenten, waar de beschikbare woningvoorraad veelal te duur is voor starters en jonge gezinnen, ligt de grijze druk rond de 50. In de Provincie Noord-Holland zijn Laren (grijze druk 54,0) en Bloemendaal (grijze druk 49,3) koplopers qua grijze druk als gevolg van de hoge huizenprijzen.

De grijze druk ligt veel lager in een aantal van de minst vergrijsde gemeenten zoals Almere (12,9), Houten (16,7), Lelystad (19,9) en Pijnacker-Nootdorp (20,6) is de woningvoorraad door grootschalige nieuwbouw juist aantrekkelijk voor jonge gezinnen. Onder deze minst vergrijsde gemeenten bevinden zich ook plaatsen waar nog relatief kinderrijke gezinnen wonen zoals Urk (15,0), en steden met grote studenten populaties zoals Amsterdam (16,6).

Ouderen van de toekomst

Het zijn echter niet alleen de aantallen die veranderen, ook de ouderen zelf zullen op een aantal punten verschillen van de huidige senioren. De nieuwe generatie ouderen zal zichtbaarder en vooral meer divers zijn dan voorgaande generaties. Meer nog dan nu zullen zij in opleiding, inkomen, gezondheid en leefstijl sterk van elkaar verschillen. Deze verschillen zijn weer van grote invloed op de mate van zelfredzaamheid. Beleidsmatig worden daarom drie categorieën ouderen onderscheiden: (1) de zelfstandige en vitale senior, (2) de senior die nog wel zelfstandig is maar met een toenemende afhankelijkheid en (3) de kwetsbare senior die in hoge mate afhankelijk is van

gespecialiseerde en professionele zorg.

De woningmarkt

Op dit moment woont een aanzienlijk deel van de senioren in een koopwoning. De komende jaren zal dit aantal verder stijgen. Onder de huidige senioren is de verhuisbereidheid doorgaans niet groot. Veel ouderen hechten grote waarde aan hun bestaande (sociale) omgeving, zeker naar mate de gezondheid en mobiliteit afneemt. Senioren die wel willen verhuizen, vinden vaak geen passende woning die voldoet aan hun wensen. Hierdoor stagneert de doorstroming.

Stagnatie van de woningmarkt geldt overigens niet alleen voor de koopsector, maar ook voor de huursector. Minder kapitaalkrachtige senioren wonen doorgaans in (goedkope) huurwoningen. Ook zij zullen niet snel van woning veranderen, omdat verhuizen voor hen vaak een stijging van de huurkosten tot gevolg heeft.

Of de verhuisbereidheid van toekomstige senioren groter zal zijn, valt te bezien. Hoger opgeleiden zijn tijdens hun werkzame leven vaak mobieler geweest en daardoor sneller verhuisgeneigd. Anderzijds zijn veel van hen terecht gekomen in aantrekkelijke woningen en beschikken ze over voldoende financiële middelen om lang in die woning te blijven wonen en eventuele ondersteunende diensten en zorg zelf in te kopen.

Naar verwachting zal de druk op de woningmarkt in de provincie Noord-Holland de komende decennia onverminderd hoog blijven. Demografische ontwikkelingen laten zien dat het aantal inwoners in de provincie verder stijgt evenals het aantal eenpersoonshuishoudens (zogeneten huishoudverdunding), ook onder senioren. Ten gevolge van de grotere diversiteit onder senioren zullen hun woonwensen vermoedelijk wel veranderen. De behoefte aan ruime, comfortabele appartementen of grondgebonden woningen, het liefst in de eigen buurt of wijk, zal fors toenemen.

Bij het belonderzoek bleek dat er een tendens naar verhuur is omdat de koopmarkt stil ligt: exclusieve serviceflats die eerder alleen koop aanboden, bieden nu sinds kort ook huur aan.

Ook onder de ouderen die uit zorgmotieven (moeten) gaan verhuizen, zal de behoefte aan verschillende soorten (kleinschalige) woonzorgvormen toenemen. Daarnaast zal de vraag naar deze woonvormen in de toekomst sterk stijgen door de verdere afbouw van verzorgingshuizen (extramuraliseren) en de groei van het aantal hulpbehoevende senioren. Door de dubbele vergrijzing en de hoge dementie prognoses zal de behoefte aan 24-uurs zorg thuis of in kleinschalige woonvormen sterk toenemen.

Voorziene effecten

De huidige maar zeker de toekomstige senioren zullen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woning willen blijven wonen. Veel van hen hebben in de periode van de naoorlogse economische groei een aantrekkelijke huur- of koopwoning weten te bemachtigen. De verhuisbereidheid onder deze groep is daarom niet groot. Dit kan leiden tot stagnatie op de woningmarkt. Senioren die wel willen verhuizen stellen andere eisen aan een nieuwe woning dan de huidige ouderen. In de toekomst zal de vraag naar ruime, comfortabele appartementen en grondgebonden woningen sterk toenemen. Omdat het aantal kwetsbare ouderen groeit, en vooral ouderen met dementie, zal ook de vraag naar verpleeghuizen en kleinschalige woon- zorg combinaties stijgen.

Als gevolg van de vergrijzing loopt het percentage mensen dat bijdraagt aan de ‘verdien capaciteit’ terug. Hierdoor kunnen collectieve uitgaven en pensioenen verder onder druk komen te staan. Desondanks zullen veel toekomstige senioren naar verwachting meer te besteden hebben dan voorgaande generaties. Zij zijn daardoor economisch een interessante doelgroep. Vooral gemak diensten kunnen een belangrijke impuls verwachten. *Mobiliteit en recreëren* Senioren beschikken

doorgaans over meer vrije tijd. De behoefte aan voorzieningen op het gebied van sport, cultuur, onderwijs en recreatie zal sterk stijgen.

Toekomstige senioren zullen vaker een auto hebben en die ook gebruiken. Omdat senioren vermoedelijk op andere tijden de weg op gaan, zal dat niet onmiddellijk leiden tot meer files in spitsuren. Buiten deze tijden kan de verkeersdrukte wel sterk toenemen. Bovendien neemt de behoefte aan parkeerplaatsen toe. De groeiende mobiliteit staat op gespannen voet met de behoefte aan groen en een prettig leefklimaat. Ook op de fietspaden zal de verkeersdrukte sterk toenemen. Minder mobiele senioren zullen aangewezen zijn op een vervoersaanbod dat uitgaat van het 'van-deur-tot-deur denken'.

Om de woongebieden en het buiten stedelijk recreëren goed op elkaar aan te laten sluiten, wordt de relatie tussen de stad en het landelijke gebied steeds belangrijker. Vanwege de rust en ruimte kunnen kleine kernen voor senioren aantrekkelijke woongebieden zijn, mits er een basisniveau aan voorzieningen beschikbaar blijft.

Samenleven en sociale cohesie: Senioren hechten grote waarde aan hun directe leefomgeving. Veiligheid en ontmoeting zullen belangrijke thema's blijven. Senioren maken niet alleen gebruik van welzijnsdiensten maar leveren ook een belangrijke bijdrage als vrijwilliger.

Ten gevolge van de vergrijzing zal ook de beeldvorming veranderen. Waar vroeger de jeugd de norm was, zal straks de oudere de toon kunnen zetten. Dit kan gevolgen hebben voor de solidariteit tussen generaties.

II. Zorgresidentie; een snel groeiend concept

Dubbele vergrijzing

De levensverwachting bij geboorte is in de periode 1950-2007 voor mannen toegenomen van 70,4 tot 78,0 jaar en voor vrouwen van 72,7 tot 82,3 jaar (bron nationaal Kompas).

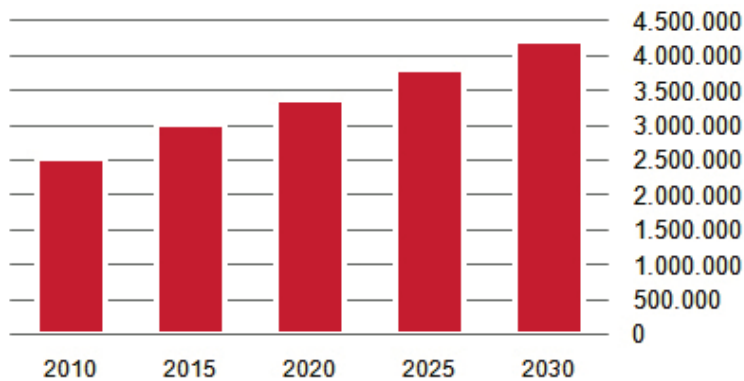
Dubbele vergrijzing geeft een straatbeeld in 2040:



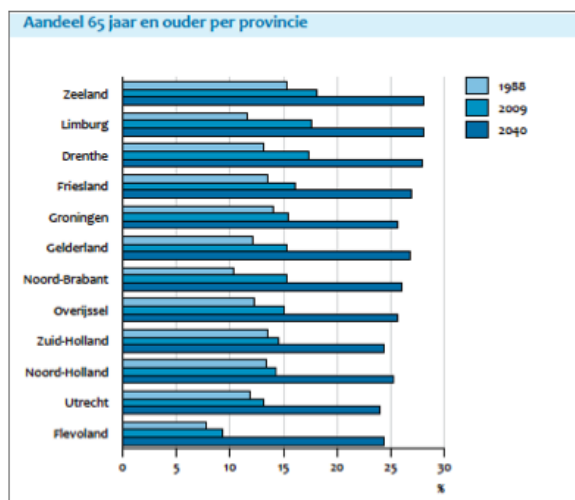
Lange levens



Figuur 7 Levensverwachtingen bron: Trendbureau Overijssel, Toekomstverkenning Vergrijzing 2010
Vergrijzing in Nederland: in 2030 is ruim een kwart van de bevolking 65 plus....!



Figuur 8 Prognose van het aantal 65-plussers
 bron: Prachtig boven tachtig DTZ Zadelhoff 2012



In Noord-Holland stijgt het % 65-plussers tussen nu en 2040 van 14% naar 24,5%.

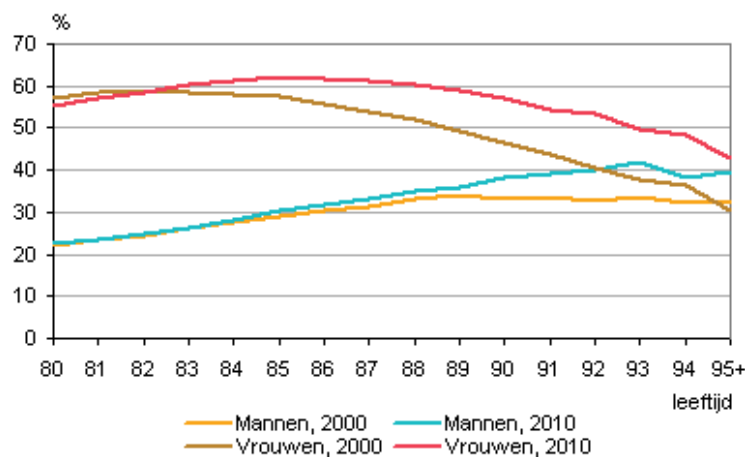
Figuur 9 Aandeel 65-plussers tussen nu en 2040 naar Provincie

Een groeiende groep mensen wil de oude dag doorbrengen op een manier die past bij hun huidige levensstijl. Daarnaast is marktwerking geïntroduceerd in de zorg. Deze ontwikkelingen leiden tot een snelle verandering in het aanbod van zorgvastgoed; er ontstaan nieuwe woon(zorg)concepten. Zorgexploitanten, ontwikkelaars en beleggers spelen hierop in en profileren zich binnen de sector.

Alleen wonende 80-plussers

6 op de 7 80-plussers woont alleen, maar wel vaak met dagverzorging en dagbesteding in het verzorgingstehuis om de hoek.

Alleenwonende 80-plussers



Bron: CBS

Figuur 10 Alleenwonende 80-plussers

Keuzevrijheid

Mensen die zorg nodig hebben betalen nu een eigen bijdrage voor zorg en inwoning in een reguliere zorginstelling. De hoogte hiervan is wettelijk bepaald en afhankelijk van het inkomen. Voor de 'lichtere' zorg, de zorg voor ouderen die op bepaalde momenten extra ondersteuning nodig hebben, verandert dit systeem per 1 januari 2013. Men betaalt vanaf die datum alleen nog een inkomensafhankelijke bijdrage voor de zorg. De woonlasten komen voor eigen rekening. In de toekomst zal dit ook voor de 'zwaardere' zorg, de zorg voor ouderen die intensief geholpen moeten worden, gaan gelden.

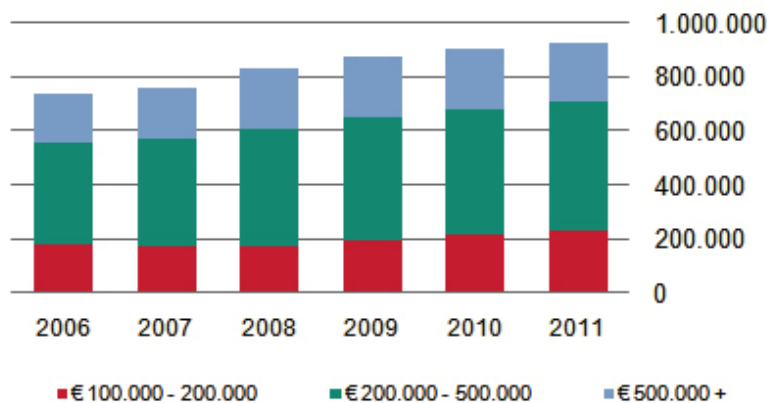
Zorgbehoevenden krijgen hierdoor meer keuze in waar zij kunnen wonen. De een geeft de voorkeur aan een groot luxe appartement, terwijl de ander voor een eenvoudige aanleunwoning kiest. Vastgoedaanbieders spelen in op deze veranderende vraag vanuit de markt.

Doelgroep particuliere woonzorglocaties: de vermogende ouderen

Van de Nederlandse huishoudens (65+) heeft 30% meer dan EUR 100.000,- eigen vermogen. Ook deze groep is de afgelopen jaren aanzienlijk gegroeid en blijft de komende jaren verder groeien.

Vermogende ouderen in Nederland

Ontwikkeling aantal 65-plussers per vermogensklasse

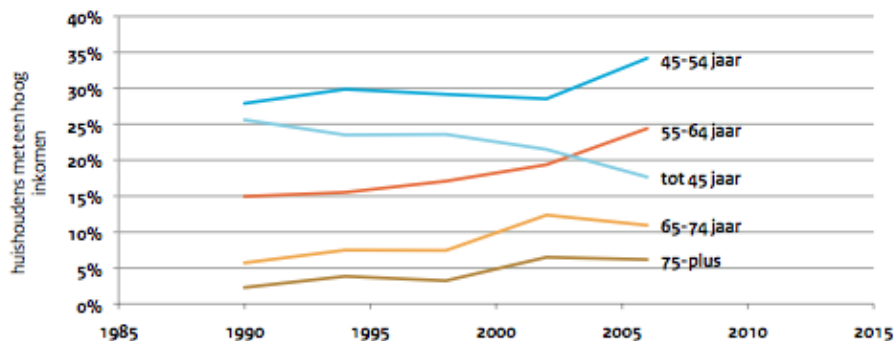


Figuur 11 Ontwikkeling 65-plussers naar vermogensklasse

bron: Prachtig boven tachtig, DTZ Zadelhoff (2012)

Uit onderstaande grafiek blijkt dat de groep vermogenden 55-64 jaar sterk stijgende is. Tesaamen met de tendens dat mensen zich eerder gaan oriënteren op hoe zij straks wonen in hun laatste levensfase, betekent dit dat de 55-60 jarigen als tot de doelgroep gerekend moeten worden en daar moeten de particuliere zorglocaties zich ook in hun marketing van bewust zijn.

figuur 2-8 Ontwikkeling van het aandeel huishoudens per leeftijdsgroep met een hoog inkomen in de periode 1990-2006



Bron: WBO's 1990-2002 en WoON2006, module woningmarkt

Figuur 12 Ontwikkeling vermogende huishoudens

bron: Senioren op de woningmarkt; nieuwe generaties, andere eisen en wensen

Door het toenemend aantal vermogende ouderen en de behoefte om de oude dag door te brengen zoals men gewend is, groeit de doelgroep die een hoger bedrag kan en wil betalen voor kwalitatief hoogwaardige (zorg) huisvesting: van bejaardenhuis naar zorgvilla.

Maatschappelijke behoeften veranderen en bewoners worden veeleisender en mondiger. Hierdoor is in de afgelopen decennia veel veranderd voor mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Verpleeghuizen met meerpersoonkamers en een klinisch interieur worden vervangen door woonstudio's met een warme uitstraling. De kamers worden volwaardige appartementen voorzien van elektronische hulpmiddelen, domotica doet haar intrede (bediening van deuren, gordijnen, zonneschermen, zorg op afstand middels beeldbellen).

Ouderen willen met gelijkgestemden wonen in een vertrouwde omgeving. Bestaande en nieuwe zorgexploitanten spelen hierop in door particuliere woonzorg aan te bieden. Ze faciliteren huisvesting, zorg en diensten zoals verse maaltijden, extra activiteiten en faciliteiten die aansluiten op deze behoeften.

Ook wordt wel gesproken over vermogende senioren als de zogenaamde **Silver economy**. De term silver economy wordt gebruikt om de groeiemarkt aan te geven die vermogende babyboomers vormen. De Strategische Value manager van Brabantia spreekt over “De Silvers” als benaming van de voor hen enorm interessante groeiemarkt.

“We moeten in Nederland nu echt stoppen met doemdenken over de toenemende vergrijzing”, zegt Martin Eurlings, gedeputeerde Economische Zaken van de Provincie Limburg na afloop van de tweedaagse internationale Silver Economy Conference 2006 in Kerkrade (Parkstad Limburg). “De economische weegschaal slaat door naar de enorme kansen die de groeiende senioreneconomie biedt voor het bedrijfsleven. De conferentie bevestigt dat we in Limburg met onze positieve pioniers aanpak de juiste weg zijn ingeslagen. De conferentie heeft ons tot nieuwe inzichten gebracht bij de uitwerking van ons stimuleringsbeleid. We houden er, gebaseerd op ruwe schattingen, rekening mee dat er alleen al in de provincie Limburg over tien jaar duizenden extra arbeidsplaatsen gekoppeld zijn aan senioren. Daarmee wordt de senioreneconomie een factor om in alle opzichten serieus rekening mee te houden.”

The economic potential related to the ‘silver economy’ in Europe is based on the fact that the retirees of the baby boomer generation will be wealthier than their predecessors were ever before and they are used to consume. Another factor which should not be underestimated is the higher education level of future retirees which may lead to increasing demands for high quality services.[ii] Clearly, we are witnessing the emergence of the new “silver economy” (bron:innoconnections).

Definitie particulier verzorgd wonen

Exclusieve woonvoorziening met aanwezigheid van 24-uurs zorg. Het vastgoed heeft een woon uitstraling. De exploitant ontvangt vanuit de AWBZ of WMO vergoedingen voor het leveren van basiszorg.

Bewoners betalen een eigen bijdrage voor huisvesting, aanvullende zorg en hoogwaardige diensten.

Door de snelle groei is particuliere woonzorg een containerbegrip geworden. Er zijn veel uiteenlopende concepten ontwikkeld. Grofweg zijn deze concepten te onderscheiden in twee typen, namelijk:

- Kleine appartementen (circa 20 m² - 50 m²) met grote algemene ruimten. Bewoners hebben hier meestal een zware zorgvraag.
- Grote appartementen (circa 50 m² - 80 m²) met kleine algemene ruimten. Bewoners hebben hier over het algemeen een lichte zorgvraag.

De meeste concepten focussen zich op permanent verblijf van de zorgbehoevenden in hun laatste levensfase. Enkele concepten bieden ook tijdelijk verblijf aan, waarmee ze in bepaalde mate de concurrentie aangaan met zorghotels.

Bovengenoemde omschrijving/definitie van particuliere woonzorg is gehanteerd bij de marktanalyse, zodat alleen locaties zijn genomen waar, indien nodig, over 24-uurs zorg beschikt kan worden.

Aanbieders particuliere/exclusieve woonzorg

De variatie op de woonzorgmarkt is nog beperkt. Door de opkomst van particuliere

woonzorglocaties breidt dit aanbod uit en komt er een alternatief voor het reguliere verzorgings- of verpleeghuis. Er ontstaat meer keuze in de woonomgeving waarin zorgbehoevenden kunnen verblijven. Kleinschalige zorgresidenties (11-20 appartementen) zijn het meest in trek.

Inmiddels zijn er vier koepels van zorgaanbieders in het duurdere particuliere verpleeghuissegment. Geraamd wordt dat circa 80% van de luxere zorgvoorzieningen bij een van de onderstaande koepels is aangesloten.

1. De Herbergier, gemiddeld met 16 plaatsen per locatie voor ouderen die dementeren. Verspreid over het land zijn er nu 21 vestigingen.

2. Riant Verzorgd Wonen, waar verspreid over het land 13 kleinschalige particuliere woonzorgvilla's bij aangesloten zijn. De gemiddelde villa biedt plaats aan 14 zorgbehoevende ouderen.

3. Zorghotels, hotels vooral in het midden van het land en sterk gericht op herstel na ziekenhuisopname en revalidatie. De schaalgrootte ligt veelal boven de dertig hotelkamers. De tendens is dat zorghotels zich transformeren naar wonen met langer verblijf (dit bleek uit het belonderzoek).

4. De Nevep (Nederlandse Vereniging van Particuliere Woon- en/of Zorg- voorzieningen) waar momenteel 55 locaties bij zijn aangesloten.

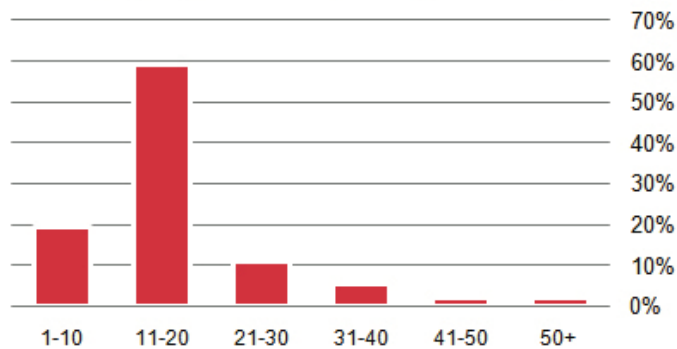
Uit onderzoek blijkt dat ruim 65% van de NEVEP (www.nevep.nl) locaties de afgelopen vijf jaar is geopend. Deze zorgexploitanten richten zich op (middel)grote complexen, hebben vaak meerdere vestigingen en een professioneel management. De locaties die aangesloten zijn bij de Nevep, liggen vooral in midden Nederland: 36 locaties (65%) liggen in de provincies Zuid Holland, Utrecht en Gelderland. Er zijn 10 NEVEP locaties in Gelderland en 3 in Overijssel. De website van de Nevep (www.nevep.nl) geeft een goed beeld van wat er op de particuliere zorgmarkt voor ouderen aan woonzorgvoorzieningen is. In het totaal zijn in februari 2012, 55 locaties aangesloten bij de Nevep. De totale capaciteit van de Nevep-leden is circa 1030 woonzorgappartementen en 115 kamers met een zorghotelfunctie.

Schaalgrootte

Opvallend binnen de Nevep zijn de European Care Residences (ECR) en Domus Magnus (DM). Beiden zijn snelle groeiers. Zeker de groei van Domus Magnus is spectaculair. Klein Engelenburg van Domus Magnus in Brummen bijvoorbeeld. Edwin Miedema begon in 2005 met 19 luxe zorgplaatsen in Brummen. Nu, zeven jaar later, heeft Domus Magnus 6 vestigingen met 165 plaatsen. ECR onderscheidt zich omdat het zich meer richt op de grootschaliger zorg: serviceflat, hotel- en recreatieparken, Domus Magnus en ECR bezitten ruim de helft van alle zorgplaatsen van de Nevep-leden (1144 in totaal). De gemiddelde schaalgrootte per locatie uitgedrukt in het aantal appartementen laat opvallende verschillen zien. De NEVEP locaties hebben uiteenlopende schaalgroottes (12-25 appartementen), ECR heeft veelal grote complexen (60-100 appartementen), Domus Magnus heeft zowel kleinschalige als grootschaliger zorglocaties. Ten behoeve van kostenbesparing maakt zij voor haar kleinschaliger locaties gebruik van voorzieningen van de grootschalige complexen: de warme maaltijden van het kleinschalige Huis Welgelegen en Huis ter Weegen in Warnsveld worden gekookt op het grootschalige Engelenburg in Brummen en dagelijks vervoerd naar Warnsveld.

Particuliere woonzorg

Locaties (%) per grootteklasse (aantal appartementen)



Figuur 13 Schaalgrootte zorgresidenties

bron: Prachtig boven tachtig DTZ
Zadelhoff 2012

Gebouw als visitekaartje

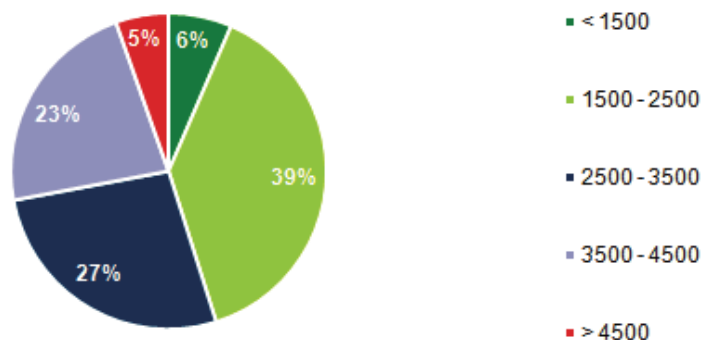
Opvallend is dat particuliere woonzorg residenties veelal karakteristieke gebouwen en herenhuizen betreft: 75% van het totale aanbod van NEVEP-leden betreft een monumentaal pand en/of landgoed.



Het prijskaartje van een particuliere woonzorglocatie

Particuliere woonzorg

Eigen bijdrage (in euro's per appartement per maand)



Figuur 14 Eigen bijdrage

bron: Prachtig boven tachtig Zadelhoff 2012

Lang niet alle leden zijn op hun website open over de tarieven. Slechts 25% vermeldt het tarief of geeft een indicatie. Het tarief is als regel opgebouwd uit huur, servicekosten en basiszorg, maar is exclusief geïndiceerde zorg. Door belonderzoek te doen en specifiek naar tariefstellingen en zorgbehoefte te vragen hebben wij inzicht in de huurprijzen per m2 kunnen verkrijgen.

De bandbreedte van de maandelijkse kosten ligt tussen € 2.400 en € 5.900.

De bewoner betaalt een eigen bijdrage variërend tussen de EUR 1.000,- en EUR 5900,- per appartement per maand. Deze bijdrage bestaat uit een vergoeding voor huisvesting, aanvullende zorg en diensten zoals verse maaltijden, extra activiteiten en faciliteiten. Een deel van de eigen bijdrage van de bewoner is fiscaal aftrekbaar.

Dat de eigen bijdrage fors varieert komt door een aantal factoren. Hierbij is onder andere de locatie van belang. Huisvesting in bijvoorbeeld Het Gooi is duurder dan in Friesland. Daarnaast variëren per concept de totale metrages per persoon en verschillen de kwaliteit en de mate waarin de services en extra zorg worden verstrekt. De bewoner betaalt tevens de reguliere wettelijke bijdrage voor het ontvangen van de basiszorg.

Eigen bijdrage zal omhoog gaan vanwege de veranderingen in de AWBZ

Op de site van het Ministerie van VWS vindt u de veranderingen in de zorg in 2013. In de AWBZ zullen de komende jaren ingrijpende veranderingen plaatsvinden. Het Ministerie van VWS geeft aan dat het voor de toekomst van belang is dat de zorg toegankelijk, goed en betaalbaar blijft. Dit geldt ook voor de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ). De belangrijkste veranderingen in de AWBZ voor de komende jaren zijn hieronder weergegeven:

1. Persoonsgebonden budget alleen bij indicatie ‘verblijf’;
2. Dagbesteding, begeleiding en jeugdzorg van Rijk naar gemeenten;
3. Toegang AWBZ zwakbegaafden vanaf 2013 beperken;
4. Betaling wonen en zorg scheiden;
5. Uitvoering AWBZ door zorgverzekeraars;
6. Wettelijke verankering persoonsgebonden budget;
7. Van handelingsfinanciering naar uitkomstfinanciering voor de AWBZ;
8. Uitleenhulpmiddelen verdwijnen uit de AWBZ – Persoonsgebonden budget alleen bij indicatie ‘verblijf’ – Vanaf 1 januari 2012 is het persoonsgebonden budget van de AWBZ alleen nog bestemd voor mensen die van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) een ‘verblijfsindicatie’ hebben gekregen. Het gaat om mensen die zoveel zorg nodig hebben, dat verblijf in een verpleeghuis of verzorgingstehuis wordt aangeraden.

Als u een AWBZ-indicatie heeft voor persoonlijke verzorging en/of verpleging, dan bent u vanaf uiterlijk 1 januari 2014 aangewezen op zorg in natura.

Heeft u een AWBZ-indicatie voor begeleiding of dagbesteding, dan bent u vanaf 1 januari 2014 aangewezen op begeleiding vanuit uw gemeente, op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Heeft u op dit moment een pgb, maar geen AWBZ-indicatie voor verblijf, dan krijgt u vanaf uiterlijk 1 januari 2014 geen pgb meer. Dagbesteding, begeleiding en jeugdzorg van Rijk naar gemeenten – De functies dagbesteding en begeleiding wil het kabinet overhevelen van de AWBZ naar de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO). Het kabinet vindt dat deze functies het best dichtbij de cliënt geregeld kunnen worden. De gemeenten, die de WMO uitvoeren, staan dichterbij de cliënt en kunnen dus meer maatwerk leveren. Vanaf 2013 zouden gemeenten dan verantwoordelijk voor nieuwe cliënten van de dagbesteding en begeleiding; vanaf 2014 voor alle cliënten. Jeugdzorg uiterlijk in 2016 van Rijk naar gemeenten – Uiterlijk per 1 januari 2016 wil het kabinet alle voorzieningen voor jeugdzorg die nu nog onder de AWBZ vallen, overhevelen naar de WMO. Zo krijgen jeugdigen en hun begeleiders 1 aanspreekpunt. Gemeenten kunnen zo beter maatwerk leveren.

Betaling wonen en zorg scheiden:

Het kabinet wil vanaf 2014 in de AWBZ 'scheiden van wonen en zorg' invoeren. Dit houdt in dat cliënten zelf de betaling van hun woonlasten (huur) regelen. De overgang naar scheiden van wonen en zorg wordt gefaseerd ingevoerd. Scheiden van wonen en zorg heeft voordelen voor bewoners en zorginstellingen:

- Bewoners krijgen meer keuzevrijheid. Zij kunnen kiezen tussen kleiner wonen (en minder woonlasten), of groter wonen (met hogere lasten).
- Zorginstellingen kunnen meer rekening houden met de woonwensen van cliënten.

Omdat cliënten zelf de woonlasten gaan betalen, hoeven ze straks minder eigen bijdrage aan de zorginstelling te betalen. Bewoners die de woonlasten niet kunnen dragen, komen in aanmerking voor huurtoeslag. Bij de scheiding van wonen en zorg mag de achterblijvende partner er financieel niet op achteruitgaan ten opzichte van het huidige systeem. Ook moeten er voldoende eenpersoonskamers beschikbaar zijn. Uitvoering AWBZ door zorgverzekeraars

Op dit moment voeren zorgkantoren de AWBZ uit. Het kabinet heeft het plan om zorgverzekeraars per 1 januari 2013 de taken van de zorgkantoren over te laten nemen. De uitvoering van de AWBZ door zorgverzekeraars heeft voordelen:
- De verzekeraar wordt voor de cliënt hét aanspreekpunt voor de zorg. Er is dus sprake van nog maar 1 loket voor de cliënt.
- Cliënten krijgen meer invloed omdat verzekeraars rechtstreeks aanspreekbaar zijn en omdat ze jaarlijks van zorgverzekeraar kunnen wisselen.
- Naar verwachting kunnen zorgverzekeraars bij de zorginkoop een betere zorginhoudelijke samenhang tussen de cure (Zorgverzekeringswet of ZVW) en de care (AWBZ) realiseren. Dit is van belang voor cliënten die zowel ZVW- als AWBZ-zorg nodig hebben, zoals ouderen en chronisch zieken. De uitvoering van de AWBZ door de zorgverzekeraars past bij de omslag die het kabinet wil maken: naar een meer cliëntgerichte zorg met een goede prijs-kwaliteitverhouding. Wettelijke verankering persoonsgebonden budget Het persoonsgebonden budget (pgb) biedt cliënten een grote keuzevrijheid om de zorg in te richten zoals zij dat willen. Om dit recht onverkort te handhaven wordt de pgb-subsidieregeling opgeheven en is het pgb wettelijk verankerd per Q3 2011. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande budgetten van het PGB. Van handelingsfinanciering naar uitkomstfinanciering voor de AWBZ De huidige wijze van financiering per handeling in de AWBZ wordt veranderd in financiering op resultaat. Zo komt de behoefte van de patiënt centraal te staan. Dit leidt tot meer innovatie, minder bureaucratie op de werkvloer (zoals minutenregistraties), betere kwaliteit en meer doelmatigheid. Uitleenhulpmiddelen verdwijnen uit de AWBZ De uitleen van hulpmiddelen verdwijnt per 1 januari 2013 uit de AWBZ. Hulpmiddelen worden alleen nog ondergebracht in de Zorgverzekeringswet (ZVW) en de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO).

Betaalbaarheid particuliere/exclusieve woonzorg

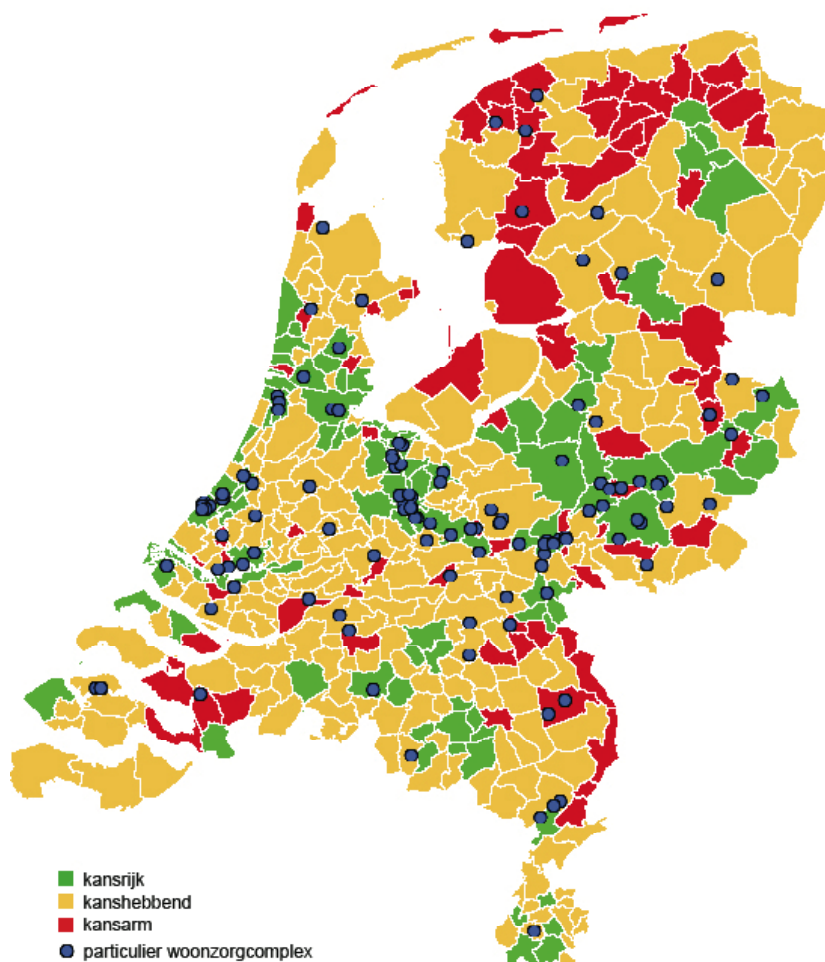
Particuliere woonzorg heeft het imago alleen betaalbaar te zijn voor de allerrijksten. Dit is door de grote variatie in het aanbod niet het geval. Het aantal ouderen dat zich particuliere woonvorm kan permitteren blijft stijgen. Een pensioen van EUR 2.500,- per maand of een vermogen van EUR 100.000,- is voldoende om de laatste levensjaren in een particuliere woonzorglocatie te kunnen doorbrengen.

Waar liggen de kansen voor particuliere/exclusieve woonvormen?

Veel regio's in Nederland zijn kansrijk voor particuliere woonvormen. Of een complex daadwerkelijk succesvol is en blijft, hangt af van de zorgexploitant, het vastgoed en het concept. Om te bepalen in welke regio's in Nederland de grootste kansen liggen, is gekeken naar de vergrijzing en het besteedbaar inkomen. Tevens is de omvang van de stad of dorp meegenomen.

Kansrijke locaties zijn de grote steden (meer dan 125.000 inwoners) of regio's waarin een bovengemiddeld aantal vermogende ouderen woont wat het geval is in de Provincie Noord-Holland waar t gooi, de vechtstreek en Haarlem en omgeving tot de gemeenten van Nederland behoren waar de meest vermogende mensen wonen.

Regio's die worden getypeerd als kansarm voldoen aan geen van deze criteria. Hier is een kleinere behoefte vanuit de markt. De bestaande complexen op deze locaties hebben vaak een beperkt aantal bewoners (minder dan tien) en een beperkte eigen bijdrage. In figuur 14 zijn gebieden van Nederland door DTZ Zadelhoff ingedeeld naar kansrijk, kanshebbend en kansarm. We zien dat grote delen van de Provincie Noord-Holland als kansrijk beschouwd kunnen worden.



Figuur 15 Kansen locaties voor particuliere woonzorg in Nederland

Bron: Prachtig boven tachtig, DTZ Zadelhoff 2012 en CBS

HR is in woonzorg een zwakke schakel

Werken in het dure particuliere zorgsegment is niet eenvoudig. Het is een broze markt. Zo is in 45% van alle locaties een vacature beschikbaar! Maar ook de mutatiegraad onder de Nevep-leden is hoog. In 4 jaar tijd zijn 23 leden/locaties vertrokken. Daar staan 25 nieuwe leden/locaties tegenover. Ruim 40% mutatie in 4 jaar. Momenteel zijn in Nederland meer dan 130 particuliere woonzorglocaties in exploitatie. Daarnaast zijn er concrete plannen voor minimaal 25 nieuwe locaties (bron Prachtig boven tachtig).

Kleinschalig wonen landelijk in opkomst

Door de grote stijging in dementie (zie dementie prognoses verderop in dit stuk) neemt de behoefte aan kleinschalig groepswonen toe. Voor mensen met gevorderde dementie is namelijk gebleken dat kleinschalig wonen, waarbij de persoon met dementie kleine taken vervult in het huishouden (aardappels schillen bijvoorbeeld), de beste uitwerking heeft.

Grootschalige locaties spreken we van als we over meer dan 49 plaatsen praten. Kleine locaties (tot en met 48 plaatsen) en zeer kleine locaties (tot en met 24 plaatsen).

De Landelijke Vereniging Groepswonen voor Ouderen (LVGO) constateert de laatste tijd een opmerkelijke toename van het aantal 50-plussers dat nu al op zoek gaat naar een geschikte locatie om straks met elkaar de oude dag door te brengen.

Dit blijkt ook een zeer vermogende groep te zijn. er wordt gesproken van de zogenaamde “Silver economy”.

Zorg residentie lijkt crisisbestendig

De particuliere ouderenzorg voelt niets van de crisis. Sterker nog, een aantal particuliere woonzorgorganisaties hanteert inmiddels een wachtlijst vanwege de grote toestroom van vermogende ouderen. Oud worden in een ruim en luxe appartement in een monumentaal pand is kennelijk nog steeds de droom van veel senioren.

De meeste 65-plussers, dit zijn ruim twee miljoen Nederlanders, willen later best verhuizen indien er een zorgbehoefte ontstaat, maar alleen als ze een huis kunnen vinden dat aan hun wensenlijstje voldoet. De woonvoorzieningen van een organisatie als Domus Magnus in exclusieve (rijksmonumentale) landhuizen met professionele dienstverlening en zorg op maat, sluiten aan bij de wensen van deze groeiende groep senioren: hier kunnen ouderen het woon- en leefcomfort voortzetten dat ze gewend zijn, en tegelijkertijd alle zorg krijgen die nodig is, tot en met de laatste levensfase.

En kennelijk beïnvloedt de huidige crisis deze wens niet. Terwijl de crisis elders in de reguliere zorg inmiddels voor de nodige consequenties heeft gezorgd, groeit de wachtlijst voor de particuliere zorg. “Geen pyramadagen maar een voortzetting van het wooncomfort en de levensstijl die men gewend is, daar hebben ouderen wel wat voor over” verklaart een bestuurslid van de brancheorganisatie Nederlandse Vereniging van Particuliere woon- en/of zorgvoorzieningen (NeVep) het succes van de particuliere woonzorgorganisaties.

Met name particuliere woonzorgorganisatie Domus Magnus groeit stevig door met twee nieuwe locaties in 2009. Sinds ruim een jaar staat investeringsmaatschappij Navitas Capital van Jan Zeeman als partner achter deze organisatie. Directeur Erwin Miedema (34): “De vraag naar nieuwe locaties is erg groot en we zijn dan ook voortdurend op zoek naar geschikte monumentale panden. Door de betrokkenheid van Navitas kunnen we sneller aan die vraag voldoen.”

III. Bepalende factoren voor intramurale zorgvraag ontwikkeling in Nederland en de Provincie Noord-Holland

Is het algemeen beeld van dalende groei zorgvraag naar verpleeg/verzorgingstehuizen wel terecht?

“Het gebruik van de collectief gefinancierde verpleging en verzorging groeit minder hard dan verwacht op basis van demografische gegevens. De groei tussen 2005 & 2030 zal slechts met 1,2% per jaar toenemen. Verklarende factoren voor geringe groei woon- zorgvraag intramuraal is dat ouderen het liefst op zichzelf wonen en dat, door hoger opleidingsniveau en betere gezondheid van de toekomstige ouderen, er een kleiner % zorg nodig heeft. Zelfregie van de patiënt is een andere veel gehoorde uitspraak: er is te verwachten dat minder mensen kiezen voor intramuralisering en meer mensen kiezen voor thuis wonen met veel thuiszorg. Verpleeghuizen zijn een verschrikkelijk eind station waar waardig leven en sterven niet wordt geboden”(bron: vergrijzing-verpleging-en verzorging SCPrapport2009).

Bovengenoemd beeld van geringe groei in woon-zorg behoefte wordt echter tegen gesproken door onderstaande ontwikkelingen (trends) die zich momenteel aftekenen:

1. Dementie groei prognoses zijn zorgwekkend

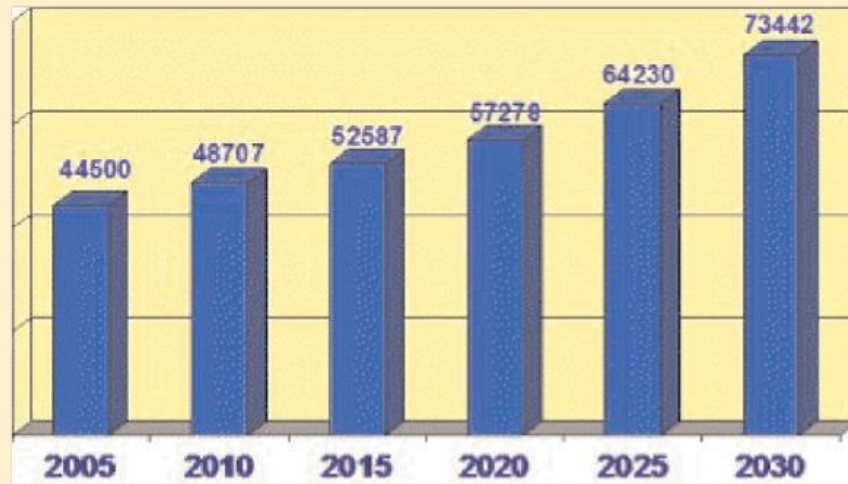
Kleine gemeenten worden het hardst getroffen door de toename van het aantal mensen met dementie.

Dat blijkt uit het Wereld Alzheimer Dag Rapport van Alzheimer Nederland (zie bronnenlijst). Verwachte stijging in aantal dementerenden is erg hoog: men verwacht een verdubbeling tussen 2012-2030 (ook omdat momenteel 100.000 dementerenden nog niet gediagnosticeerd zijn(bron: WAG rapport).

De woonzorgbehoefte ontwikkeling van mensen met dementie is in een aantal nationale onderzoeken geprognosticeerd. Hieronder de resultaten van 2 onderzoeken.

In onderstaande grafiek (Bron: Wonen met dementie, 2006) is te zien dat het aantal mensen met dementie dat behoefte heeft aan psychogeriatrische zorg in verpleeghuizen (al dan niet kleinschalig) groeit van 44.600 in 2005 naar ruim 73.442 in 2030.

*Prognose behoefte aan zorg in
psychogeriatrische verpleeghuizen*

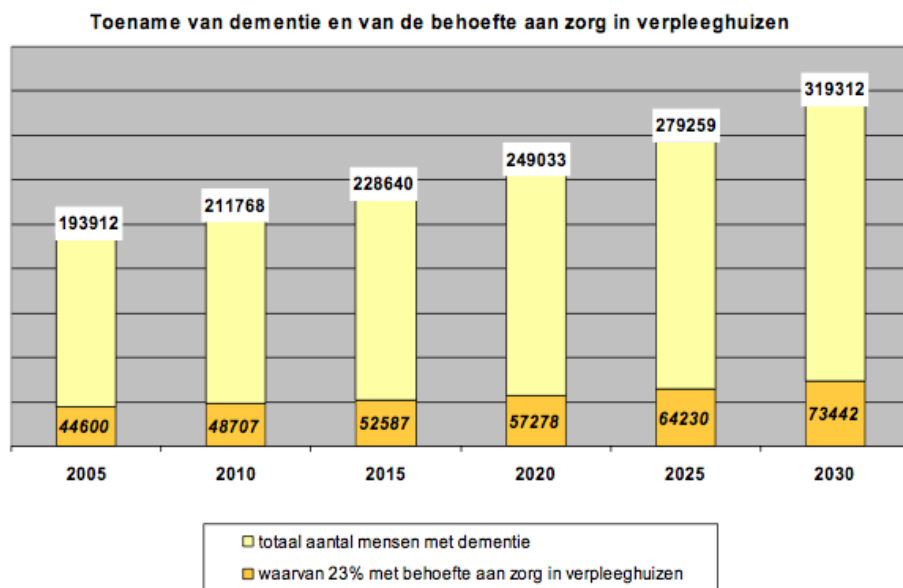


Bron: De toekomst van kleinschalig wonen voor mensen met dementie. H. van Waarde en M. Wijntjes. Oktober 2006. Gebaseerd op de toen bekende dementie gevallen en verwachtingen. Onderstaande tabel met gegevens uit 2010-2011 onderschrijven deze getallen en verwachtingen ten minste en zijn daarom nog steeds valide!

Figuur 16 Prognose behoefte aan zorg in psychogeriatrische verpleeghuizen
bron: World Alzheimer Rapport 2012

Zoals eerder aangegeven in dit onderzoek zal ongeveer 30% van de dementerenden verzorgd of verpleegd moeten gaan wonen. Dit % werd in het Weereld Alzheimer Rapport genoemd, maar dit % neemt waarschijnlijk ook ouderen mee die op basis van psychogeriatrische grondslag verzorgd wonen.

In onderstaande grafische weergave is 23% het percentage dementerenden wat verzorgd zal wonen.

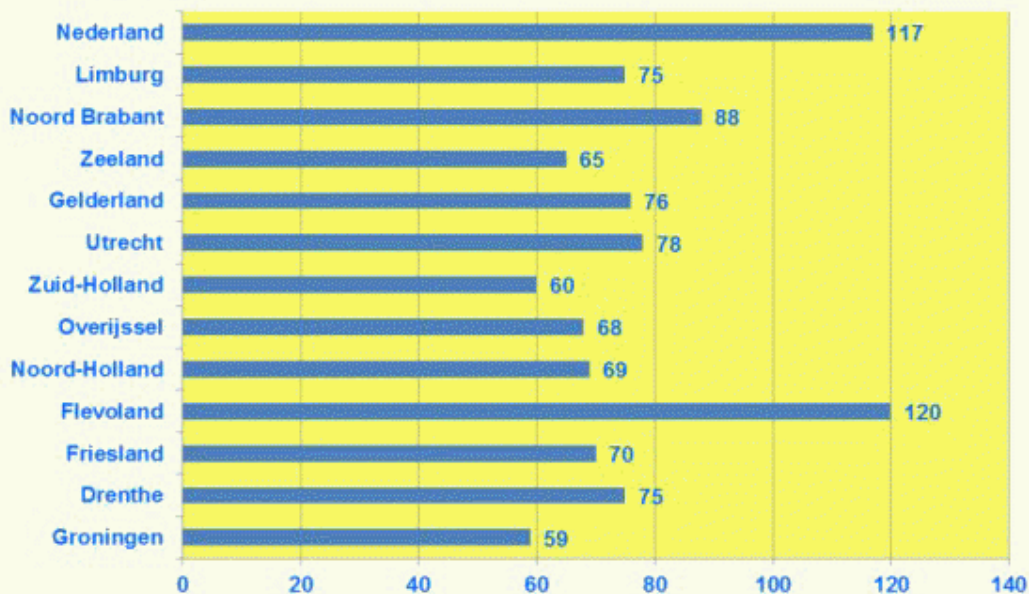


Figuur 17
Toename
dementie &
24uurs
zorgbehoefte

Bron: Wonen met Dementie, 2006

Tussen de verschillende provincies zijn grote verschillen in groei te zien, zoals uit onderstaande staafdiagram in grafiek 2 blijkt (Bron: Alzheimer Nederland, 2012). De minste groei is te verwachten in de provincie Zuid-Holland, de sterkste groei in Flevoland (120%). Betrekken we het inwoneraantal, dan neemt in Zuid-Holland het aantal mensen met dementie het meest toe (met meer dan 80.000 ten opzichte van 2010).

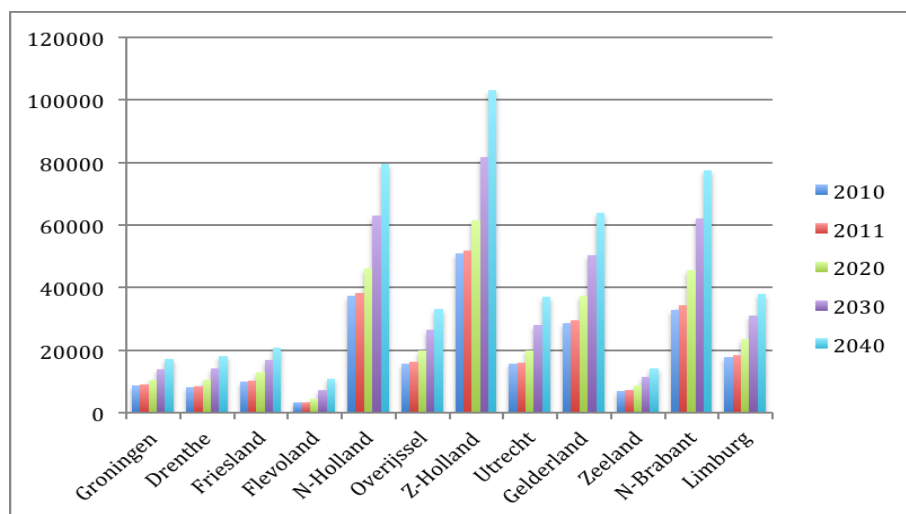
Grafiek 2: procentuele groei aantal dementerenden per provincie in 2030 ten opzichte van 2010



Figuur 18 Prognose dementie groei 2010-2030 naar Provincie bron WAZ rapport 2012

Er is hierbij uitgegaan van dementie bij ouderen. Vroegtijdige dementie gevallen zijn buiten beschouwing gelaten.

De stijging in het aantal mensen met dementie tussen 2005 & 2030 in de Provincie Noord-Holland is op 58% geraamd.



Figuur 19 Dementieprognoses grafisch weergegeven

bron: Trendbureau Overijssel, Toekomstverkenning Vergrijzing 2010

Uit figuur 19 lezen we af dat de verwachte stijging in aantal mensen met dementie in de Provincie Noord-Holland samen met provincies Zuid-Holland, Gelderland en Noord-Brabant tot de sterkst stijgende provincies in dementie behoort. De dementie aantallen zullen verdubbelen in deze provincies.

Tabel 1: Prognose aantal mensen met dementie in Nederland, plus procentuele stijging ten opzichte van 2010.*

	2010	2011	2020	2030	2040
Nederland	236.808	243.140 (+3%)	301.710 (+27%)	407.305 (+72%)	513.734 (+117%)

Tabel 2: Prognose aantal mensen met dementie per provincie, plus procentuele stijging ten opzichte van 2010.*

	2010	2011	2020	2030	2040
Groningen	8836	9008 (+2%)	10626 (+20%)	14053 (+59%)	17169 (+94%)
Drenthe	8166	8409 (+3%)	10569 (+29%)	14291 (+75%)	18079 (+121%)
Friesland	10058	10341 (+3%)	12915 (+28%)	17069 (+70%)	20822 (+107%)
Flevoland	3258	3377 (+4%)	4605 (+41%)	7387 (+127%)	10969 (+237%)
N-Holland	37381	38179 (+2%)	46115 (+23%)	63071 (+69%)	79776 (+113%)
Overijssel	15787	16245 (+3%)	20052 (+27%)	26479 (+68%)	33198 (+110%)
Z-Holland	51010	52019 (+2%)	61434 (+20%)	81673 (+60%)	103201 (+102%)
Utrecht	15705	16087 (+2%)	20069 (+28%)	28029 (+78%)	37067 (+136%)
Gelderland	28738	29560 (+3%)	37282 (+30%)	50484 (+76%)	63899 (+122%)
Zeeland	7052	7225 (+2%)	8696 (+23%)	11613 (+65%)	14163 (+101%)
N-Brabant	33040	34314 (+4%)	45660 (+38%)	62016 (+88%)	77504 (+135%)
Limburg	17778	18375 (+3%)	23689 (+33%)	31141 (+75%)	37887 (+113%)

Figuur 20 Dementie prognoses naar Provincie

bron: Trendbureau Overijssel, Toekomstverkenning Vergrijzing 2010

De Provincie Noord-Holland laat volgens bovenstaande tabel met prognoses een stijging van het aantal mensen met dementie zien van 37381 in 2010 naar 79776 in 2040. Dit betekent een vermenigvuldiging met de factor 2,1. Dit strookt met het landelijke beeld dat aantallen dementie zullen verdubbelen tussen nu & 2040 van zo'n 250.000 naar 500.000.

De tabel hieronder geeft aan hoeveel mensen met dementie behoefte aan verpleegd wonen hebben. In 2010 betrof dit nog slechts 7734 maar in 2030 wordt dit verwacht te zijn gestegen naar 11408.

Ongeveer 30% van de mensen met dementie belanden in een verpleeghuis, omdat de mantelzorger het vaak niet meer thuis volhoudt.

Tabel 2. Behoefte aan psychogeriatrische zorg in verpleeghuizen (23% van prognose)

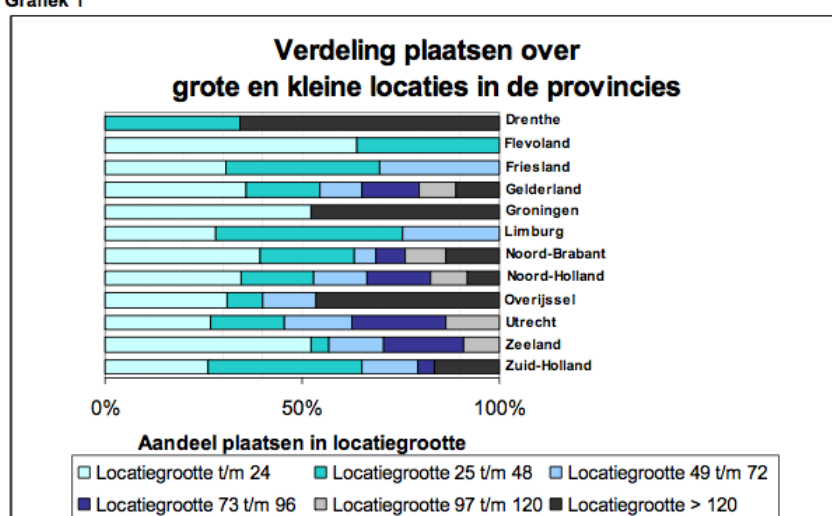
	2005	2010	2015	2020	2025	2030
Noord-Holland	7.234	7.734	8.176	8.827	9.926	11.408
totaal Nederland	44.600	48.707	52.587	57.278	64.230	73.442

Bron: Wonen met Dementie, 2006

Figuur 21 Prognoses behoefte aan verpleegd wonen Provincie Noord-Holland

bron: Wonen met dementie Actiz-Aedes 2007

Grafiek 1



Bron: Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg, 2007

Figuur 22 Groot-kleinschalige zorglocaties in de provincie Noord-Holland

bron Actiz-Aedes wonen met dementie onderzoek

In de provincie Noord-Holland zien we dat zo'n 40% van de totale verzorg/verpleeghuis zorg kleinschalige zorg is (minder dan 24 plaatsen).

2010	demen- terenden	Kleinschalige woonvoorzieningen:				Kleinschalige woonvoorzieningen:				Alle projecten			
		zelfstandig/vrijstaand/aanleunend				geïntegreerd in verzorgingshuis				Projecten	Plaatsen	%	
		Projecten	Plaatsen	%		Projecten	Plaatsen	%		Projecten	Plaatsen	%	
Aalsmeer	315	1	12	4%				0%		1	12	4%	
Akersloot	63			0%				0%				0%	
Alkmaar	1.092	2	48	4%		3	126	12%		5	174	16%	
Amstelveen	1.324	3	180	14%		1	78	6%		4	258	19%	
Amsterdam	7.060	2	24	0%		6	204	3%		8	228	3%	
Andijk	62			0%				0%				0%	
Anna Paulowna	139	2	30	22%				0%		2	30	22%	
Beemster	102			0%				0%				0%	
Bennebroek	94	1	24	26%				0%		1	24	26%	
Bergen	549			0%				0%				0%	
Beverwijk	565			0%				0%				0%	
Blaricum	132			0%				0%				0%	
Bloemendaal	306	1	12	4%				0%		1	12	4%	
Bussum	591			0%				0%				0%	
Castricum (Limmen)	351			0%				0%				0%	
Den Helder	729	1	72	10%				0%		1	72	10%	
Diemen	272			0%		1	66	24%		1	66	24%	
Drechterland	105			0%				0%				0%	
Edam-Volendam	254			0%				0%				0%	
Eemnes	76			0%				0%				0%	
Enkhuizen	206			0%		1	36	17%		1	36	17%	
Graft - De Rijp	75			0%				0%				0%	
Haarlem	1.907	1	36	2%		2	120	6%		3	156	8%	
Haarlemmerliede en Spaarwoude	72			0%				0%				0%	
Haarlemmermeer	1.252			0%				0%				0%	
Harenkarspel	148			0%				0%				0%	
Heemskerk	454	2	14	3%				0%		2	14	3%	
Heemstede	469			0%				0%				0%	
Heerhugowaard	393	4	168	43%				0%		4	168	43%	
Hello	362	1	20	6%				0%		1	20	6%	
Hilversum	1.263	6	261	22%		1	7	1%		7	268	22%	
Hoorn	666	2	30	4%		1	90	13%		3	120	17%	
Huizen	486	2	84	17%		1	28	6%		3	112	23%	
Koggenland (Spijdijk)		1	22					0%		1	22		
Landsmeer	138			0%				0%				0%	
Langedijk (Koedijk, Zuid-Noord-Scharwoude)	258	4	84	33%		1	12	5%		5	96	37%	
Laren	259			0%				0%				0%	
Medemblik (Abbekerk, Midwoud, Wognum)	81	4	80	99%				0%		4	80	99%	
Muiden	74			0%				0%				0%	
Naarden	269	1	12	4%				0%		1	12	4%	
Niedorp	110			0%				0%				0%	
Nieuw-Vennep						1	114			1	114		
Noorder-Koggenland	100			0%				0%				0%	
Obdam	59	1	20	34%				0%		1	20	34%	
Oostzaan	114	1	24	21%				0%		1	24	21%	
Opmeer	120	1	20	17%				0%		1	20	17%	
Ouder-Amstel	173			0%				0%				0%	
Oudorp						2	74			2	74		
Overveen						1	28			1	28		
Purmerend	834	1	24	3%		2	36	4%		3	60	7%	
Schagen	222			0%				0%				0%	
Schermer	55			0%				0%				0%	
's-Gravenland	130			0%				0%				0%	
Stede Broec	204			0%				0%				0%	
Texel (Den Burg)	164	1	48	28%				0%		1	48	28%	
Uitgeest	112			0%				0%				0%	
Uithoorn	338	2	24	7%		1	49	14%		3	73	22%	
Velsen	992			0%				0%				0%	
Venhuizen	84			0%				0%				0%	
Waterland	200			0%				0%				0%	
Weesp	248	1	28	11%		1	139	56%		2	167	67%	
Wervershoof	94			0%				0%				0%	
Wester-Koggenland	152			0%				0%				0%	
Wieringen (Hippolytushoef)	120	1	18	15%		2	20	17%		3	38	32%	
Wieringermeer	169			0%				0%				0%	
Winkel						1	18			1	18		
Wijdemeren (Nederhorst den Berg, Loosdrecht)		1	24							1	24		
Wormerland	190			0%				0%				0%	
Zaanstad (Zaandam, Assendelft)	1.669	3	132	8%		2	54	3%		5	186	11%	
Zandvoort	270	3	96	36%				0%		3	96	36%	
Zeevang	63			0%				0%				0%	
Zijpe (t Zand)	137			0%		1	10	7%		1	10	7%	
Totaal	30.196	57	1.691	6%		32	1.309	4%		89	3000	10%	

Figuur 23 Kleinschalige woonprojecten voor mensen met dementie naar woonplaats in Provincie Noord-Holland

bron Kleinschalig wonen voor mensen met dementie in Noord- Holland'

Figuur 23 geeft aan welke kleinschalige woonlocaties er zijn (gesplitst naar zelfstandige woonlocaties of als onderdeel van een verpleeghuis) per woonplaats in Provincie Noord-Holland. Er blijken nog maar weinig kleinschalige woonprojecten te zijn per woonplaats, dus er is volop ruimte in deze groeiende markt. Uit onderzoeken blijkt dat mensen met dementie het meeste baat

hebben, indien zij uit hun eigen huis moeten omdat de mantelzorger het niet meer aan kan of in geval van overlijden, bij kleinschalige woonvormen van tussen de 8-14 mensen met dementie.

2. 30% van de dementerenden kunnen meestal niet verantwoord thuis blijven wonen (WAGrapport2010). Vooral in de laatste stadia van dementie is verantwoord thuis blijven wonen in verband met dwalen en angsten vaak niet te realiseren.

3. De HR tekorten in de thuiszorg zijn zorgwekkend: nu al 14% tekort aan HR, en dit wordt verwacht door te groeien naar 25% HR tekort in 2030 (850.000 in totaal). Dit zou betekenen dat er niet genoeg “handen aan uw thuisbed zijn” om thuis te kunnen blijven wonen. Momenteel staan ten opzichte van elke gepensioneerde 4 werkenden (68%), maar in 2030 staan er nog maar 2,5 werkenden ten opzichte van elke gepensioneerde (56%) (bron: Werken aan de zorg Plexus-resultaten onderzoek HR tekorten in de zorg, 2012). De zin “wie zijn de handen aan mijn bed” wordt steeds vaker gehoord. Het slechte imago van het vak verpleger of verzorger helpt hier niet aan mee.

Eveline Tonkens, professional in de zorg (Raad van Toezicht Meander ziekenhuis Amersfoort) schrijft al op 18/2/2005 in Trouw hoe zorgelijk de situatie in verpleeghuizen is:

“Nederland is niet voorbereid op de forse stijging van het aantal mensen met dementie. Er dreigt al snel een tekort van duizenden verpleeghuisplaatsen te ontstaan. Maar de capaciteit in de verpleeghuizen blijft daarbij achter. Daardoor kunnen de verpleeghuizen nu al niet de kwaliteit leveren die hoort bij een beschaaft land”. Alarmerende berichten bereiken de media over schrijnend tekort aan tijd en personeel en er worden ouderen soms vastgebonden in bed, krijgen maar drie keer per dag te drinken of er worden pyamadagen ingelast”.

4. Strengere indicering van zorgbehoeften zal leiden tot meer opnamen in verpleeg en verzorgtehuizen (bron: vergrijzing-verpleging SCRapport 2009) doordat thuissituaties vaker gezien worden en als onverantwoord gesteld worden. Dit komt voort uit de wijzigingen in de AWBZ per 1 januari 2012: alleen mensen die van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) een verblijfsindicatie hebben gekregen, kunnen rekenen op toekenning persoonsgebonden budget voor hun plaats in het verzorg/verpleeghuis. Het gaat om mensen die zoveel zorg nodig hebben, dat een 24-uurs verblijf/toezicht bij wonen de meest geschikte oplossing is.

5. Mantelzorg tekort: vroeger stonden er gemiddeld 3 kinderen van 50 ten opzichte van 1 ouder van 75 -plus. De prognose is dat dit 1,5 kind van 50 per ouder van 75-plus wordt in 2015 gezien de toegenomen arbeidsparticipatie van vrouwen, minder zorgende vrouwen (mede door echtscheidingen) en door kleinere gezinnen (bron: vergrijzing-verpleging-en verzorging SCRapport2009).

6. Multimorbiditeit zal enorm groeien: dit betekent het aantal mensen met meer dan een chronische ziekte. Deze groep telt in 2010 1,3 miljoen mensen (bron: Philip Idenburg Diagnose 2025: Over de toekomst van de Nederlandse gezondheidszorg). Voorspellingen (bron: Prismant 2010) geven aan dat in 2020 55% van de Nederlandse bevolking een chronische ziekte heeft. Ziektes als diabetes, hart & vaatziekten, dementie en depressie zijn de meest voorkomende ziektes bij ouderen.

Behandeling bij multimorbiditeit geeft vaak complicaties omdat er meerdere specialismen, vaak niet goed op elkaar afgestemd, behandelen. Als gevolg van complicaties moeten ouderen vaker opgenomen worden, of wordt het voor de oudere een te complexe taak om alle zorg dagelijks vanuit huis te organiseren en is verhuizing naar een verpleeg/verzorgingshuis de meest adequate oplossing. Ook psychische factoren spelen hierbij een rol: de oudere voelt zich vaker niet veilig thuis.

7. De functie van verzorgings/verpleeghuizen verandert: de dagverzorgings- en dagbestedingsbehoefte zal toenemen de komende jaren (bron Jaarverslag Zorggroep Raalte 2010),

omdat ouderen steeds minder mantelzorg krijgen en op zichzelf aangewezen zijn. Zij zullen naar het verzorgings tehuis gaan voor een dagbestedingsprogramma of hulp bij innemen van medicijnen en voor socialisering.

Ook de inrichting van 1,5^e lijn zorgcentra vlakbij of in het woon-zorgcentrum zal ervoor zorgen dat de oudere vaker in het woon-zorgcentrum te vinden is. De functie van verzorgings/verpleeghuizen verandert hierdoor. Niet alleen intramurale cliënten, maar steeds meer dag verzorging, revalidatie, dagbehandeling en dagbestedings plaatsen. Ook particuliere zorglocaties kunnen dagbestedings plaatsen aanbieden voor mensen die bij hen in de buurt wonen en qua achtergrond en profiel bij de bewoners lijken te passen. Dit gebeurt nog nauwelijks, maar de verwachting is dat dit in de toekomst een extra inkomstenbron zal vormen voor particuliere zorglocaties.

8. Wachtlijsten voor verzorg/verpleeghuizen zijn lang, de wachtduur is niet transparant en vaak lang. Veel mensen hebben zich nooit opgegeven op een wachtlijst en op het moment dat er dan acute plaatsing vereist is kan het volgende gebeuren “Ik kon nergens terecht met mijn kerngezonde vader van 92”” (bron NRC artikel 11 mei 2012). Dit is anders bij particuliere woonzorg locaties waar uit het belonderzoek bleek dat er vrijwel direct terecht gekund zou worden aangezien er gemiddeld gesproken 1 van de appartementen leeg staat.

Hieronder uitkomsten van een onderzoek naar toegankelijkheid van curatieve zorgverlening in Nederland. De geschetste problematiek van capaciteitsgebrek aan verzorgings/verpleeghuizen wordt hieronder bevestigd.

Tabel 3.5.6: Aantal wachtenden op langdurige zorg, peildatum 1 januari, 2003-2007 (Bron: CVZ, 2005, 2007a; HHM, 2007).

	2003	2004	2005	2006	2007
Verpleging en verzorging					
- Zorg met verblijf	42.500	35.000	34.500	n.g.	36.800
- Zorg zonder verblijf	32.000	19.500	17.500	n.g.	24.900

Figuur 24 Wachtlijsten

bron: CVZ

9. De ouderen hebben de voorkeur om bij andere ouderen in een complex te wonen met faciliteiten voor zorg en dagbesteding.

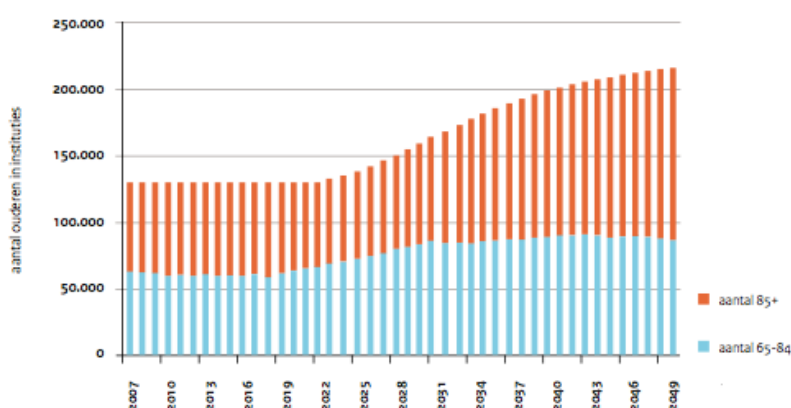
“Ouderen blijven liefst zelfstandig wonen...?” Als het niet in de eigen woning kan, dan in een seniorenwoning of appartement. En hoewel de helft van de senioren een eigen woning bezit, zijn ze over hun voorkeur voor huren ook heel duidelijk. De senioren willen na verhuizing liever huren (59%) dan kopen (18%).

Een ander opvallend aspect in de woonwens is een sterke voorkeur om in complexen te wonen waar ook veel andere senioren wonen. Van de ondervraagde senioren geeft 70% aan het liefst met leeftijdsgenoten in een complex te wonen.

Bron: Gelukkig kunnen we alles nog zelf. Drs Lucas Delfgaauw, directeur DLA Advisering & Management Ir. Veele Forschelen-Janssen, Managing Consultant USP Marketing Consultancy, 2011.

In de grafiek hieronder zien we de ontwikkelingen in vraag naar verzorgd/verpleegd wonen.

figuur 4-1 Ontwikkeling van het aantal ouderen in instituties in de CBS-huishoudensprognose 2007-2050, naar leeftijdsklasse



Bron: CBS, statistiek Bevolking naar huishoudenspositie, 2007-2050

Figuur 25 Prognoses aantal ouderen huishoudens

Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de vraag naar zorg, en dan vooral langdurende zorg, zal toenemen. Voor een deel is dat ziekenhuiszorg, maar het zal vooral gaan om eerstelijnszorg, om zorg thuis en om intramurale ouderenzorg. Zorg thuis neemt het sterkst toe, simpelweg omdat in de intramurale zorg onvoldoende capaciteit zal zijn (bron: Trendbureau Overijssel) om de verwachte toename op te vangen.

Uit onderstaande tabel blijkt dat ouderen vooral nog verhuizen op late leeftijd vanwege hun gezondheid en zorgbehoefte. Liefst binnen 25 km van waar men woont.

tabel 3-1 Belangrijkste reden bij de gerealiseerde verhuizing door 55-plussers naar verhuisafstand

	tot 1 km	1-2 km	2-5 km	5-25 km	25 km of meer
gezondheid of behoefte aan zorg	13%	46%	17%	38%	0%
Studie	0%	0%	0%	0%	8%
Werk	0%	0%	0%	0%	0%
vorige woning	39%	12%	31%	22%	13%
woonomgeving/woonbuurt vorige woning	17%	16%	21%	17%	27%
overlast van de bewoners in de vorige	1%	18%	14%	7%	11%
dichter bij familie, vrienden of kennissen	9%	6%	4%	0%	39%
andere reden	20%	3%	13%	16%	3%
	100%	100%	100%	100%	100%

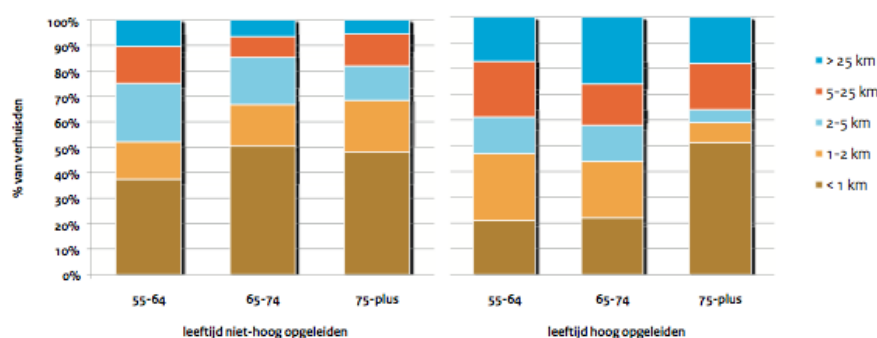
Bron: WoON 2006, module woningmarkt

Noot. Celfrequenties die opvallend (significant) laag zijn, zijn blauw, celfrequenties die opvallend hoog zijn, zijn rood weergegeven.

Figuur 26 Verhuisredenen & afstand van 55-plussers

bron: Senioren op de woningmarkt, nieuwe generaties, andere eisen en wensen.

figuur 3-6 Verdeling verhuysafstanden naar leeftijdsklassen en opleidingsniveau



Bron: WoON 2006, module woningmarkt

Figuur 27 Verhuysafstanden naar leeftijd

bron: Senioren op de woningmarkt, nieuwe generaties, andere eisen en wensen.

Trends en ontwikkelingen die effect hebben op de vraag naar particuliere woonzorg

Scheiden wonen en zorg zet door

Scheiden van wonen en zorg wordt de nieuwe trend. Rutte II heeft hieraan een impuls gegeven, althans bij de langdurige zorg van senioren. ZZP1 en ZZP2 worden zeker afgebouwd per 2014 en dit betekent dat meer senioren thuis de zorg zullen ontvangen, in hun huidige woning of in een meer geschikte woning. Overigens blijkt de praktijk al voor te lopen op het beleid. De afgelopen jaren is de bezetting van intramurale plaatsen door ZZP1 en 2 bij sommige aanbieders al afgenomen van circa 30% naar 10-15%. De verwachting is dat op termijn ook ZZP3 en ZZP4 worden afgebouwd en dit betekent dat er voor deze mensen met wat zwaardere somatische zorg meer behoefte gaat bestaan aan verzorgde woonvormen.

Mensen blijven langer thuis wonen

In een snel tempo is in de afgelopen jaren de verhuysgeneigdheid onder ouderen afgenomen. De volgende redenen spelen daarbij een rol:

- o De EU-regelgeving legt beperkingen op en huishoudens met een inkomen vanaf pakweg € 34.000 kunnen niet of nauwelijks meer naar een sociale huurwoning verhuysen tot pakweg € 650.
- o Een ander effect vloeit voort uit de extramuralisering. Sinds de invoering van Rutte II wordt invulling gegeven aan de scheiding van wonen en zorg.
- o Zorgpartijen spelen in op scheiden wonen en zorg, waardoor senioren met een zorgbehoefte in toenemende mate ervaren dat zij zorg op een adequate manier ook thuis in hun huidige woning kunnen krijgen. Dit heeft een sterk dempend effect op het verhuysen van de huidige woning naar een geschikte andere woonvorm; uitstel vindt plaats tot het moment dat men aangewezen is op te intensieve zorg.
- o Veel zorgbehoevende senioren zijn de afgelopen jaren in een daarvoor geschikte woning en woonomgeving gaan wonen. Dit maakt dat ze minder snel in aanmerking komen voor indicatie verblijf omdat de zorg prima aan huis kan worden gebracht en voor hulp men mede afhankelijk is van de directe omgeving (en dat ook kan zijn).
- o Ook de moeilijke situatie op de woningmarkt speelt nu een rol. Senioren kunnen hun woning

veel moeilijker dan voorheen verkopen en zij moeten genoeg nemen met een lagere prijs dan gedacht. Men blijft -noodgedwongen- zitten waar men zit. Overigens geldt dit ook voor huurders die de huursprong van de huidige goedkopere huurwoning niet kunnen of willen maken naar een duurdere geschikte woning.

o Tot slot wordt steeds duidelijker dat senioren kwaliteitsverhuizers zijn. Bijvoorbeeld senioren uit dorpen verhuizen pas als zij aangewezen raken op intensieve zorg en in toenemende mate willen zij dan verhuizen naar een kern of wijk met voorzieningen.

Tekort aan verzorgde complexgewijze woonvormen

Behoefteramingen wijzen veelal uit dat er een aanzienlijk tekort is aan verzorgde woonvormen. Menigeen denkt dan dat verruiming van het aanbod alleen door nieuwbouw kan worden geëffectueerd. In de afgelopen jaren is dat ook vaak gebeurd; vaak zijn verzorgde woonvormen / appartementencomplexen voor senioren gerealiseerd op centrumlocaties. Echter, in de komende jaren ontstaan er als vanzelf wooncomplexen die aangemerkt kunnen worden als verzorgde woonvorm.

Dit zijn bestaande complexen waar door de vergrijzing steeds meer senioren aangewezen raken op zorg en waar dus steeds meer zorg daadwerkelijk wordt geleverd.

Het realiseren van een gemeenschappelijke ruimte, een ruimte voor de thuiszorg, etc. heeft tot gevolg dat er sprake is van een verzorgde woonvorm. Dit vermindert dus het investeringsberoep op corporaties: ook voor verzorgde woonvormen kan nadrukkelijk gekeken worden naar de mogelijkheden in de bestaande voorraad.

Kleinschalig wonen voor mensen met dementie Onderzoek Ruimte voor Zorg

De behoefte aan wonen met zorg voor mensen met dementie is berekend door de bestaande verpleeghuiscapaciteit als uitgangspunt te nemen. Onder verpleeghuiscapaciteit verstaan we plaatsen die bedoeld zijn voor mensen met een verpleeghuisindicatie. In de tegenwoordige zorgzwaartebekostiging gaat het dan vooral om ZZP5 en in veel mindere mate om ZZP7. Meegeteld zijn verpleeghuizen, kleinschalige projecten en meerzorgafdelingen in verzorgingshuizen.

De behoefte aan deze capaciteit groeit evenredig met de groei van het aantal mensen met dementie. De groei van het aantal mensen met dementie is vrij nauwkeurig te berekenen op basis van de bevolkingsontwikkeling. De prevalentie is een leeftijdsspecifiek getal dat goed is onderzocht en waarvan men aanneemt dat deze niet aan verandering onderhevig is.

De verwachting is dat de ontwikkeling van kleinschalig aanbod sterk voort zal zetten, aangezien de hoge dementie prognoses genoeg vraag naar verzorgd kleinschalig wonen met zich meebrengen.

IV. Bestaand aanbod particuliere woonzorglocaties in de Provincie Noord-Holland

Begrippenkader

Verzorgingshuis

Een verzorgingshuis is bedoeld voor mensen die door ziekte, een handicap of ouderdom niet zelfstandig kunnen leven. Of voor mensen die revalideren na een zware ziekte of ongeluk. U kunt in een verzorgingshuis wonen en hulp krijgen bij het wassen, naar bed gaan, aankleden en eten. U kunt ook alleen dagverzorging krijgen, waarbij u 's avonds naar uw eigen huis gaat.

Ook tijdelijk wonen in een verzorgingshuis is soms mogelijk. Een verzorgingshuis kan u voor intensieve zorg of zware medische behandelingen naar een verpleeghuis verwijzen (bron: rijksoverheid).

Verpleeghuis

U hoeft niet altijd in een verpleeghuis (intramuraal) te worden opgenomen. Een verpleeghuis kan ook ergens anders (extramuraal) zorg en behandeling leveren, bijvoorbeeld in een verzorgingshuis.

Woonvorm	Kenmerken
Intramuraal wonen	- o Grootschalig wonen voor ouderen, mensen met een lichamelijke/verstandelijke beperking of psychische aandoening - o Men woont in grootschalige gebouwen - o Jonge zorgvragers wonen vaak op een terrein - o Men woont veelal in onzelfstandige woningen (op kamers of in een wooneenheid) - o Er is sprake van ABWZ-zorgen verblijf
Beschermd wonen	- o Kleinschalig wonen voor ouderen, mensen met een lichamelijke/verstandelijke beperking of psychische aandoening - o Men woont in groeps woningen of kleinschalige woonvoorzieningen - o Men woont veelal in de wijk - o Men woont veelal in onzelfstandige woningen (op kamers of in een wooneenheid) - o Er is sprake van ABWZ-zorgen verblijf
Verzorgd of zelfstandig wonen in complex	- o Complexgevijs wonen voor ouderen, mensen met een lichamelijke/verstandelijke beperking of psychische aandoening - o Men woont in een zelfstandige woning - o Vaak zijn er voorzieningen voor ontmoeting en activiteiten in het gebouw of directe nabijheid - o Er is sprake van 'scheiden wonen en zorg'
Zorg aan huis	- o Individueel wonen voor ouderen - o Men woont in een zelfstandige woning - o Er is sprake van 'scheiden wonen en zorg'
Zelfstandig wonen individueel	- o Individueel wonen voor mensen met een lichamelijke/verstandelijke beperking of psychische aandoening - o Men woont in een zelfstandige woning - o Er is sprake van 'scheiden wonen en zorg'
Geschied wonen	- o Er is (nog) geen sprake van AWBZ-zorg aan huis - o Woning is levensloopbestendig: basis woonprogramma op één woonlaag, zonder trappen te bereiken

Figuur 28 Begrippenlijst Verzorgd Wonen

bron: Senioren op de woningmarkt, nieuwe generaties, andere eisen en wensen.

Doelgroep particulier verzorgd wonen locaties

Vermogende oudere met interesse in (- of noodzaak tot) wonen met verzorging en verpleging in een exclusieve setting van een villa met tuin of landgoed met monumentale uitstraling. De zorgbehoefte varieert van zo'n 2-24 uur per dag.

Dementie & zorgbehoefte

18% van de mensen met dementie in Nederland wonen in verpleeghuizen, 17% in verzorgingshuizen en 65% woont thuis. 35% van alle mensen met dementie maakt op dit moment dus gebruik van een verpleeghuis-of verzorgingshuiszorg, of te wel van 24-uurs- zorg. Als in de toekomst voor een zelfde percentage van de mensen met dementie 24-uurs zorg beschikbaar moet zijn, is tot 2030 een reusachtige uitbreiding van 24-uurs woon-zorg noodzakelijk voor de opvang van mensen met dementie. Gezien de huidige visie over extramuralisering en de behoefte aan een betere spreiding van het aanbod moet een oplossing hiervoor vooral gezocht worden binnen kleinschalige settings in woonwijken, of op unieke locaties.

Ook zijn er vroeg dementerenden (50-plus) en ouderen met psychiatrische klachten die niet langer verantwoord thuis kunnen wonen waarvoor een verzorgingshuis in een kleinschalig wonen opzet een goede oplossing is.

En zoals genoemd zijn er, vanwege de hoge multimorbiditeit steeds meer ouderen die onder toezicht moeten staan om ervoor te waken dat ze op tijd bij hun dokters afspraken komen, medicijnen goed innemen, voldoende beweging en gezond eten krijgen.

De risico's van sociale isolatie en te weinig activering worden ook steeds groter vanwege minder beschikbare mantelzorg en tijd bij de kinderen. Huisartsen behalen steeds vaker een aantekening geriatrie om de steeds groter wordende groep ouderen in hun praktijk de meest optimale zorg te kunnen verlenen.

Vraag-aanbod lokaal bezien

Hieronder de tabel die uit de Beleidsverkenning van Provincie Noord-Holland Informatie en Onderzoek (2007) kwam. We zien ramingen voor beschermd, verzorgd en overig wonen met zorg. Totaal wordt de vraag naar verzorgd wonen in welke vorm dan ook voor 2020 op 3747,8 geschat. Hierin is de vraag naar verpleeghuis zorg niet meegenomen.

Tabel 1 Ontwikkeling van de vraag naar wonen en zorg, Noord-Holland, 2008-2020

Noord-Holland	beschermd wonen	verzorgings- huiszorg	verzorgd wonen	overig wonen met zorg
aanbod	12.690	14.100	21.770	267.800
vraag				
2008	13.130	13.680	26.050	267.810
2009	13.210	13.350	26.700	272.090
2010	13.470	12.710	27.730	276.040
2011	13.700	12.070	28.770	279.280
2012	13.960	11.490	29.900	283.310
2013	14.170	10.910	30.920	287.040
2014	14.390	10.300	31.930	290.750
2015	14.570	9.680	32.940	294.620
2016	14.840	9.070	34.080	298.690
2017	15.110	8.500	35.120	302.590
2018	15.340	7.920	36.160	306.390
2019	15.610	7.370	37.190	310.200
2020	15.840	6.800	38.220	313.920

Figuur 29 Tabel met ontwikkeling vraag naar verzorgd wonen Provincie Noord Holland

bron: Verkenning naar wonen en zorg 2008-2020 (2011)

Doelgroep raming particulier exclusief verzorgd wonen Provincie Noord-Holland



Figuur 30 Inkomenshoogte naar provincie ten opzichte van het landelijk gemiddelde inkomen

bron CBS

Figuur 31 laat zien dat De Provincie Noord-Holland een bevolking met de op een na hoogste inkomensniveau's van Nederland heeft. Dit impliceert dat er veel vermogende ouderen in de Provincie Noord-Holland zijn die geïnteresseerd zullen zijn in verzorgd wonen op unieke locaties, in prachtig natuurschoon en met gelijkgestemde ouderen van een zelfde achtergrond en interessegebied. Deze vermogende ouderen vormen naast mensen die een boven gemiddeld pensioen hebben de doelgroep voor particulier verzorgd wonen.

De stijging in behoefte aan kleinschalig wonen voor mensen met dementie is te berekenen door ervan uit te gaan dat het eerder genoemde % van 30%: het % mensen met dementie dat uiteindelijk in een verpleeghuis beland, te hanteren. De dementie prognoses voor de Provincie Noord-Holland zijn in 2020 46115, in 2030 63071 en in 2040 79776. Als we hiervan 30% nemen spreken we over behoefte ramingen aan verzorgd/verpleegd wonen van 13835 in 2020, 18921 in 2030 en 23933 in 2040.

Van deze 30% is ongeveer 1% (ervaringscijfer van de Klinkenberg Groep) de doelgroep van particulier verzorgd wonen: dus 138 in 2020, 189 in 2030 en 239 in 2040. Maar naast mensen met dementie zijn er ook mensen die door eenzaamheid, door moeilijk ter been zijn, en door behoefte om met gelijkgestemden te wonen. Dus bovengenoemde aantallen kun je zeker verdubbelen om de totale markt voor particulier verzorgd wonen voor de Provincie Noord-Holland te ramen: 276 in 2020, 378 in 2030 en 478 in 2040.

Volop kansen dus voor particuliere woonzorg locaties in de Provincie Noord-Holland. Zeker ook omdat in gemeenten als Bloemendaal, Heemstede, Bussum, Laren en Huizen veel grote monumentale villa's met grote tot zeer grote tuinen staan die uitermate geschikt zijn om te verbouwen tot kleinschalige woonzorg locatie. Deze grote villa's vragen van particuliere ouderen vaak een te zware onderhoudslast, en zeker als zij zelf kunnen blijven wonen en hun huis tot zorgresidentie gerenoveerd wordt biedt dit interessante perspectieven.

Bij deze constatering moeten we uiteraard ook niet uit het oog verliezen dat we bij de berekeningen uitsluitend gekeken hebben naar de demografische ontwikkeling. Ontwikkelingen in de medische wetenschap en technologie kunnen uiteraard ook van invloed zijn op de ontwikkeling van de zorgvraag en het zorggebruik. Medicijnen ter voorkoming of vertraging van dementie kunnen leiden tot een bijstelling van de vraag. Ook het op de markt komen van nieuwe hulpmiddelen kan een effect hebben op de vraag naar 24-uurs woon-zorg.

V. Conclusies en aanbevelingen voor particuliere woonzorg locaties in de Provincie Noord-Holland

De grootte van de ingeschatte markt voor particuliere woonzorg locaties in de Provincie Noord-Holland is geraamd op 276 in 2020, 378 in 2030 en 478 in 2040 vermogende ouderen. De groeiprognose wordt gedaan op basis van onderstaande factoren.

- Er wordt een verdubbeling verwacht in de 65plus bevolking van Provincie Noord-Holland tussen nu en 2030.
- De hoeveelheid vermogenden ligt in de Provincie Noord-Holland beduidend boven het landelijk gemiddelde: na de Provincie Utrecht bevat Provincie Noord-Holland de meest vermogende mensen van Nederland.
- De alarmerende prognoses voor dementie (verdubbeling) zijn een andere factor die de verwachte groei in vraag naar verzorgd wonen in (kleinschalig opgezette) zorgresidenties zal geven. Voor de Provincie Noord-Holland is de prognose dat het aantal mensen met dementie zal groeien van 37381 in 2010, naar 46115 in 2020, naar 63071 in 2030 en naar 79776 in 2040. Deze aantallen zijn overigens 2 keer zo hoog als in de Provincie Utrecht.
- De strengere zorgindicering voor verpleeghuiszorg (ZZP 4 of hoger) door Rutte II zal ertoe leiden dat er langer thuis gewoond zal worden, waarbij dit voor mensen met dementie vaak ineens onverantwoord kan worden als het dwaalgedrag toeneemt of de mantelzorger overbelast raakt. Gezien de lange wachtlijsten bij reguliere verzorgings en verpleeghuizen zal de groep die het zich kan veroorloven uitwijken naar particuliere woonzorglocaties die vaak ook beter aansluiten qua levensstijl, achtergrond en interesses.
- De verwachte tekorten aan HR in de thuiszorg zullen ertoe leiden dat 24uurs thuiszorg straks niet voor iedereen te krijgen is en ook dit zal naar verwachting verhoging van de vraag naar particuliere woonzorg locaties geven.
- Het huidige aanbod in reguliere woonzorg locaties in de Provincie Noord-Holland voldoet niet aan de vraag (vandaar de lange wachtlijsten en een groei van 30-100% in capaciteit verzorg/verpleeghuis voor de komende 20 jaar is een vereiste zo schetste de Provincie in haar beleidsstukken).
- Conclusie: de huidige particuliere woonzorg locaties (zie overzicht & belonderzoek bijlage 1) zullen niet voldoende zijn om aan de vraag naar particulier verzorgd wonen die als gevolg van de dubbele vergrijzing & verdubbeling in dementie gevallen op zal treden in de Provincie Noord-Holland tussen nu en 2040 te voldoen. Derhalve is er ruimte genoeg voor nieuwe initiatieven voor particuliere zorglocaties.
- Aanbeveling: er zijn in deze Provincie veel landgoederen, hotels en/of restaurants, scholen en/of internaten die momenteel door te lage bezettingsgraad niet rendabel zijn. Ik adviseer om dergelijke locaties op te kopen en te renoveren tot woonzorglocaties.

Bronnenlijst

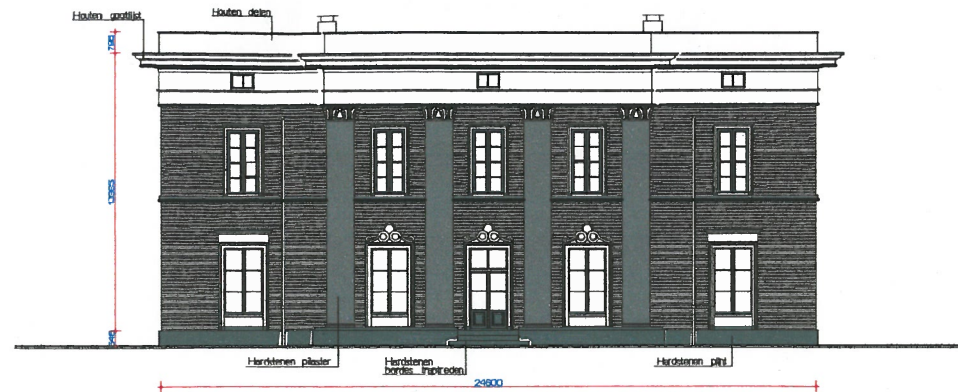
Trendbureau Overijssel: Feiten mythen en vergrijzing 2010;
Trendbureau Overijssel: scenarioanalyse grijze samenleving 2010;
Trendbureau Overijssel: Solitude 2010;
Werken aan de zorg Plexus-resultaten onderzoek HR tekorten in de zorg, 2012;
Vergrijzing-verpleging SCPrapport 2009;
Diagnose 2025: Over de toekomst van de Nederlandse gezondheidszorg (Philip Idenburg & Michel van Schaik);
Horizonline TNO (consultancy TNO);
Gelukkig kunnen we alles nog zelf. Drs Lucas Delfgaauw, directeur DIA Advisering & Management Ir. Veerle Forschelen-Janssen, Managing Consultant USP Marketing Consultancy ,2011.
NRC artikel “ Ik kon nergens terecht met mijn kerngezonde 92-jarige vader” (mei 2012);
Wereld Alzheimer Rapport (WAG)2010;
Wikipedia;
Zorgkaart Nederland
<http://www.kcwz.nl/> Actiz-wonen en zorg (website kenniscentrum)
www.zorgatlas.nl
Nationaal kompas
Regionale bevolkingsprognoses CBS voor Provincie Noord-Holland
Prachtig boven tachtig, DTZ Zadelhoff (2012)
Prismant
Nevep (www.nevep.nl)
Senioren op de woningmarkt; nieuwe generaties, andere eisen en wensen
Innoconnections (www.innoconnections.com)
Demografische ontwikkelingen, Beleidsverkenning Provincie Noord-Holland 2011
Informatie en Onderzoek (2007)
Breek verzorgingshuizen niet af, Ruimtevoorzorg Research & Advies, 2012;
Wonen met dementia Actiz-Aedes rapport 2007.
Kleinschalig wonen voor mensen met dementie in Noord- Holland’

Verkenning naar wonen en zorg 2008-2020 (2011)

BIJLAGE 1

Naam	Omschrijving locatie	Eigenaar/exploitant	Woonplaats	Webadres	Huurprijs in Euro p/mnd (excl eigen bijdrage) p.p.	Gem huurprijs per m2	Leegstand	Bezettingsgraad in %	Totaal aantal m2 locatie excl alg ruimtes	Totale huuropbrengst per jaar
Provincie Noord-Holland					bron: telefonische enquete	bij 1 pers	in aantallen app		60% app en 40% alg ruimtes	
Polder Résidence	Monumentale boerderij	TDCZorg b.v.	Breezand	www.polderresidence.nl	2500	113,64	0	100	330	€270.000
De Palantijn Residentie Frankenstate	Modern flatgebouw	Stichting herstellingsoorden	Alkmaar	www.herstellingsoorden.nl	175 per nacht max 19 nachten	---	5	91	2375	€900.000
	Modern flatgebouw laagbouw in parktuin	Frankenstate b.v.	Bergen	www.frankenstate.nl	2500	71,43	0	100	1750	
Uylenburgh	Monumentale grachtenpanden (6)	Domus Magnus b.v.	Amsterdam	www.domusmagnus.nl	4200-4400	122,86	1	97	2158	€1.909.200
Huize Plantage	Monumentaal pand	Stichting Huize plantage	Amsterdam	www.huizeplantage.nl	3000-4000	140,00	0	100	417	€420.000
Emmahof	Monumentale panden (3)	Pro senectute b.v.	Amsterdam	www.pro-senectute.nl	2200	62,86	0	100	1808	€818.400
Herbergier Assendelt Huize Anna	Moderne boerderij	Herbergier b.v.	Assendelft	www.herbergier.nl	2500	55,56	0	100	1200	€480.000
	Monumentale boerderij/villa	Particulier	Middenbeemster	www.huize-anna.nl	2500	100,00	0	100	333	€240.000
Fleurâge Residence	Monumentale villa met parktuin	Fleurage residences b.v.	Bloemendaal	www.fleurage-residences.nl	6838	151,96	0	100	1575	€1.723.176
Wildhoeft	Modern flatgebouw laagbouw	Pro senectute b.v.	Bloemendaal	www.pro-senectute.nl	2200	62,86	0	100	4550	€2.059.200
Kinheim Serviceflat	Modern flatgebouw laagbouw	Kinheim b.v.	Haarlem	www.serviceflat-kinheim.nl	1730-2500	30,21	7	96	15517	€3.375.540
Spaar & Hout	Landgoed met parktuin	Pro senectute b.v.	Haarlem	www.pro-senectute.nl	2200	62,86	0	100	3500	€1.584.000
Residentie De Burghave	Modern flatgebouw laagbouw	Residentie Burghave b.v.	Heemstede	www.burghave.nl	1750	19,44	8	93	18000	€2.520.000
Zorgvilla Eureka	Monumentale villa met parktuin	Eurekazorg b.v.	Blaricum	www.eurekazorg.nl	3500-4000	107,14	2	67	350	€270.000
Zorgresidentie Koetshuys Erica	Monumentaal koetshuis met parktuin	DS verzorgd wonen b.v.	Hilversum	www.koetshuys-erica.nl	4000	114,29	0	100	1108	€912.000
Zorgresidentie Benvenuta	Monumentale villa met parltuin	DS verzorgd wonen b.v.	Hilversum	www.dsgr.nl	4000	76,19	0	100	667	€480.000
Vesteda Resort Zonnestraal	Moderne flat op monumentaal landgoed met parktuin	Vesteda b.v.	Hilversum	www.vesteda.com/nl/project/vesteda-resort-zonnestraal	1750	12,50	----	---		
Villa Marijke Elisabeth	Moderne nieuwbouw monumentaal landhuis	Zorggroep de laren b.v.	Hilversum	www.zorggroepdelaren.nl/locaties/hilversum	3700-4500	49,70	0	100	2888	€1.033.200
Dennenheuvel locatie Overbosch	Monumentale villa & moderne aanbouw	stichting particulier	Hilversum	www.dennenheuvel.com	Alleen revalidatie! 255 per dag	-----	0	100	1200	
Huize Westerheide	Monumentale woonboerderij	stichting particulier	Hilversum	www.huizewesterheide.nl	5600	160,00	0	100	350	€403.200
Zorgresidentie Slingerbosch	Monumentale Villa met parktuin	DS verzorgd wonen	Huizen	www.dsgr.nl	4000	133,33	0	100	800	€768.000
Bosch van Bredius	Moderne flat laagbouw	Bosch van Bredius b.v.	Naarden	www.boschvanbredius.nl	-----	----	10	84	8867	
Zandbergen	Moderne flat laagbouw	Zandbergen b.v.	Naarden	www.serviceflatzandbergen.nl	-----	-----	10	84	7233	

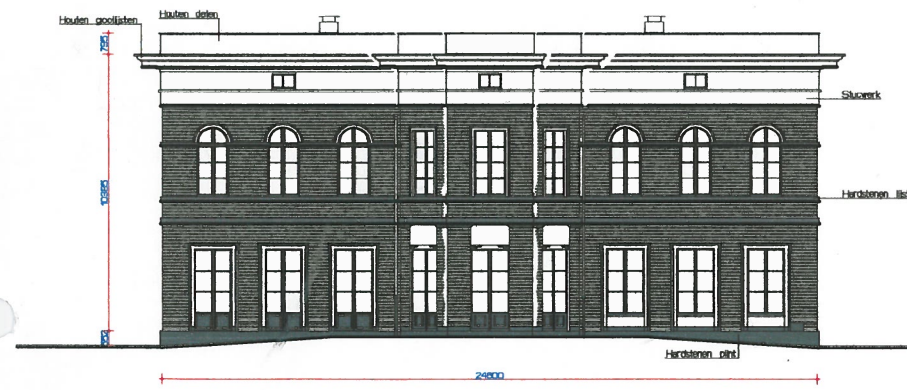
Bijlage 2 Bouwplan



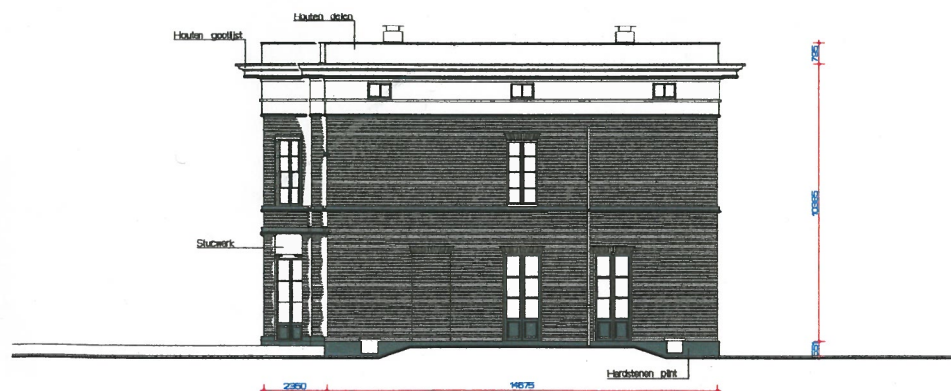
VOORGEVEL



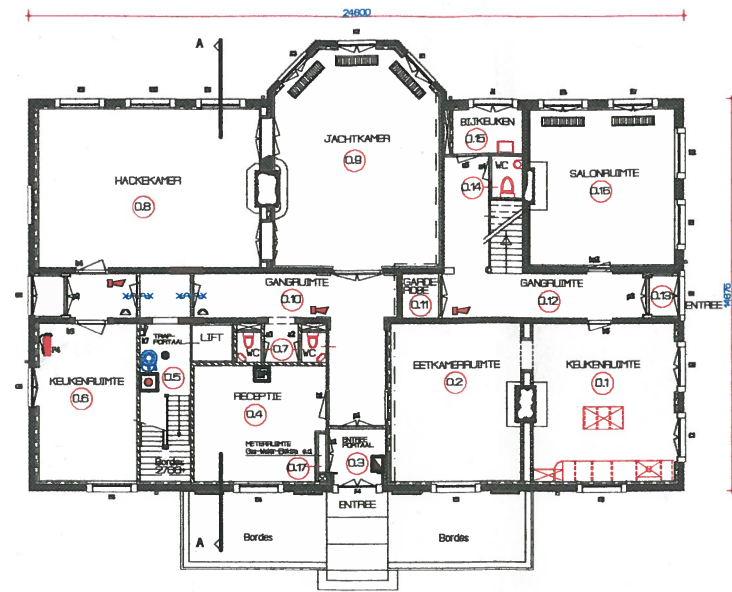
RECHTER ZIJGEVEL



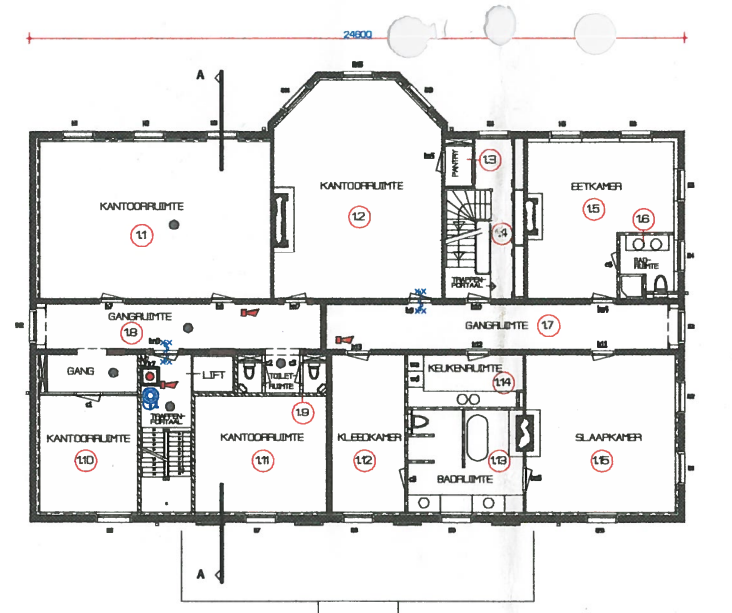
ACHTERGEVEL



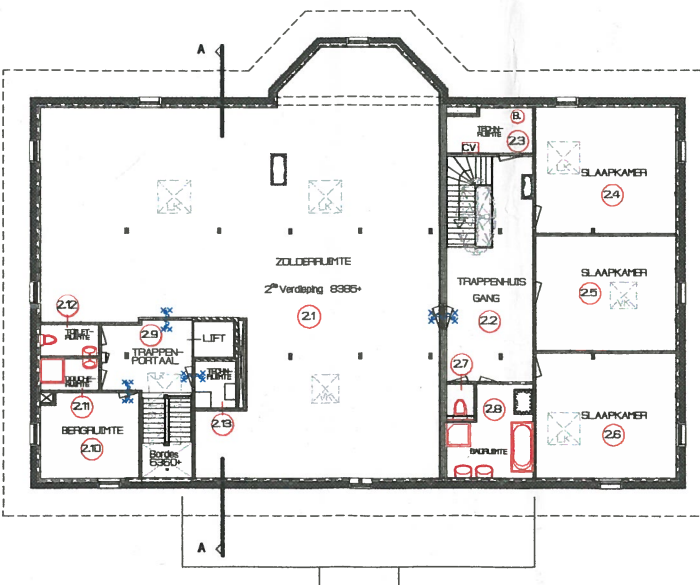
LINKER ZIJGEVEL



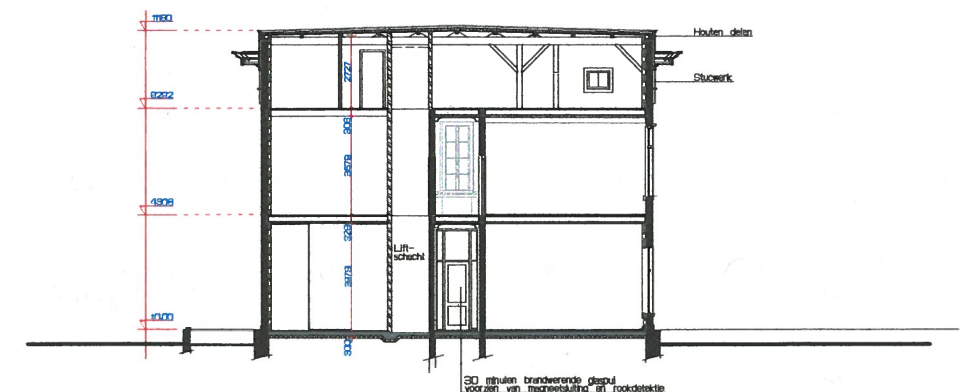
BEGANE GROND



1e VERDIEPING



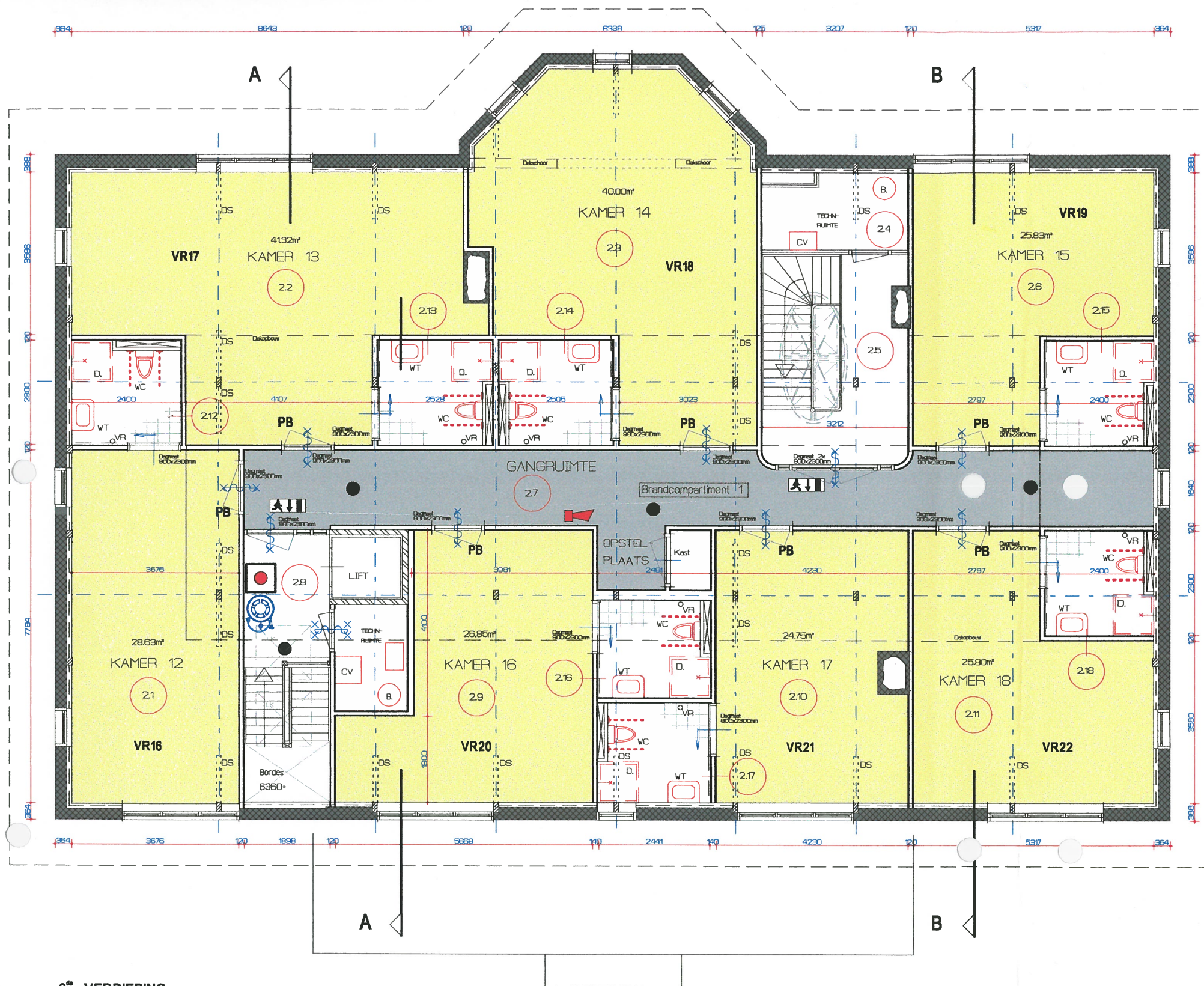
2e VERDIEPING



DOORSNEDE A.A.



ECV: 211176 OORLOZEN 1231 LR LOOSDRECHT Form. 84



2^e VERDIEPING

Exacte maatvoering in het werk door aannemer te bepalen

BRAND- en ROOKCOMPARTIMENTEN	
Brando compartiment met een weerstand tegen brandoverslag (vBOBO) van ten minste 30 minuten.	
Brando compartiment met een weerstand tegen brandoverslag (vBOBO) van ten minste 60 minuten.	
Deur en kozijn met een weerstand tegen brandoverslag en brandoverslag (vBOBO) van ten minste 30 minuten. De deur is zelfsluitend en heeft een aenslag in het kozijn van minimaal 25 mm.	
Deur en kozijn met een weerstand tegen brandoverslag en brandoverslag (vBOBO) van ten minste 60 minuten. De deur is zelfsluitend en heeft een aenslag in het kozijn van minimaal 25 mm.	
Deuren en kozijn met een weerstand tegen brandoverslag en brandoverslag (vBOBO) van ten minste 30 minuten zelfsluitend en voorzien van een deurselector aenslag in het kozijn van minimaal 25 mm.	
Deuren en kozijn met een weerstand tegen brandoverslag en brandoverslag (vBOBO) van ten minste 60 minuten zelfsluitend en voorzien van een deurselector aenslag in het kozijn van minimaal 25 mm.	
Rookcompartiment met een weerstand tegen rookdoorgang (vTRD) van ten minste 30 minuten.	
Deur en kozijn met een weerstand tegen rookdoorgang (vTRD) van ten minste 30 minuten.	
ONTVLUCHTEN	
Pb Vrijloop driehoekschot cilinderslot (driepuntsluiting) Deur welke te openen is zonder gebruik te maken van bosse hulpmiddelen.	
In de pand wordt vluchtwegafsluiting aangebracht. De afmetingen van de pictogrammen voldoen aan het gestelde in de norm NEN 6088 en de kleuren van de pictogrammen voldoen aan het gestelde in de norm NEN-ISO 3864.	
Bij elke nooduitgang, aan de buitenzijde van het pand, het opschrift "NOODUITGANG" aanbrengen. Aanbrengen volgens voorschrift NEN 3011: 2004.	
Alle hekwerken welke toegang voor brandweervoertuigen kunnen belemmeren mogen niet worden afgesloten of moeten worden uitgevoerd met sleuteibuzen.	
BRANDBEVEILIGINGSINSTALLATIES	
Het pand wordt voorzien van een sleuteibuis/klus. De sleuteibuis/klus wordt voorzien van een sleutel, welke in gebruik is binnen het sleutelsysteem van de plaatselijke brandweer.	
Het / De draagbaar / draagbare blus toestellen voldoet / voldoen aan het gestelde in hoofdstuk 4 van de uitgave "Brandbeveiligingsinstallaties", te druk, 2e oplage uitgegeven december 2002.	
De brandslangspelsel(s) voldoet / voldoen aan het gestelde in de norm NEN-EN 671-1. Voor aanvullende eisen geldt het gestelde in hoofdstuk 3 van de uitgave "Brandbeveiligingsinstallaties", te druk, 2e oplage uitgegeven december 2002. De brandslangspelsel(s) is / zijn voorzien van een knikvrije rubberen slang met een lengte van 30 meter en een hwerdige diameter van 19 mm.	
Alarmsirene voldoet / voldoen aan het gestelde in hoofdstuk 4 van de uitgave "Brandbeveiligingsinstallaties", te druk, 2e oplage uitgegeven december 2002.	
Bedieningspaneel	
Handmelder	
Opstelplaats brandmeldinstallatie	
Magneetsluiting met rookdetectie	
Optische rookmelder	
De brandweerstand van doorvoeringen door brandwerende wanden of vloeren dient gelijk te zijn aan die van de betreffende wand of vloer conform NEN 6069 of NEN 1365-3-4.	
De brandwerende wanden lopen door tot de onderkant van de vloer- of dakconstructie.	
Alle toe te passen constructieonderdelen voldoen minimaal aan klasse 4 van de bijlage tot brandvoorziening (NEN 6069), met een maximale rookschijf van 10m-1 (NEN 6069).	
Buitengevel voldoet met betrekking tot de bijlage tot brandvoorziening aan klasse 2 van de NEN 6065 of NEN-EN 13501-1. De onderzijde 25m voldoet aan Klasse 1 van de NEN 6065 of Klasse B van NEN-EN 13501-1.	
Looptranché vluchtroute conform bouwbesluit artikel 2.13.4.	
De vrije doorgang van alle toegangen tot ruimtes dient minimaal 850x2300mm te zijn conform art 4.11 van het bouwbesluit.	
De vloerafwerking voldoet aan Klasse T3 volgens de NEN 1775.	

- HWA
- Wastafel
- Watercloset
- Contentij
- Schroefputje met stankslot
- Afvoer
- Uitstortbak
- Wasmachine
- Wasdroger
- Boukijp
- Douche plug met stankslot
- Afvoer
- Ontstoppings stuk
- Kruip opening
- Ventilatie opening (muisdicht rooster)
- Mantelbus
- Wastwasmachine
- Rookmelder
- Stoofvoegen voorzien van muisdicht
- Tine roosterij

Buro J.J. Vermeulen
Kerkewijk 207
3904 JD Veenendaal
Tel. 0318 - 525948
E-mail: j.j.vermeulen@planet.nl

Project 1688

2^e VERDIEPING

Get. 19-03-2013

Gec.

Sch. 1-50

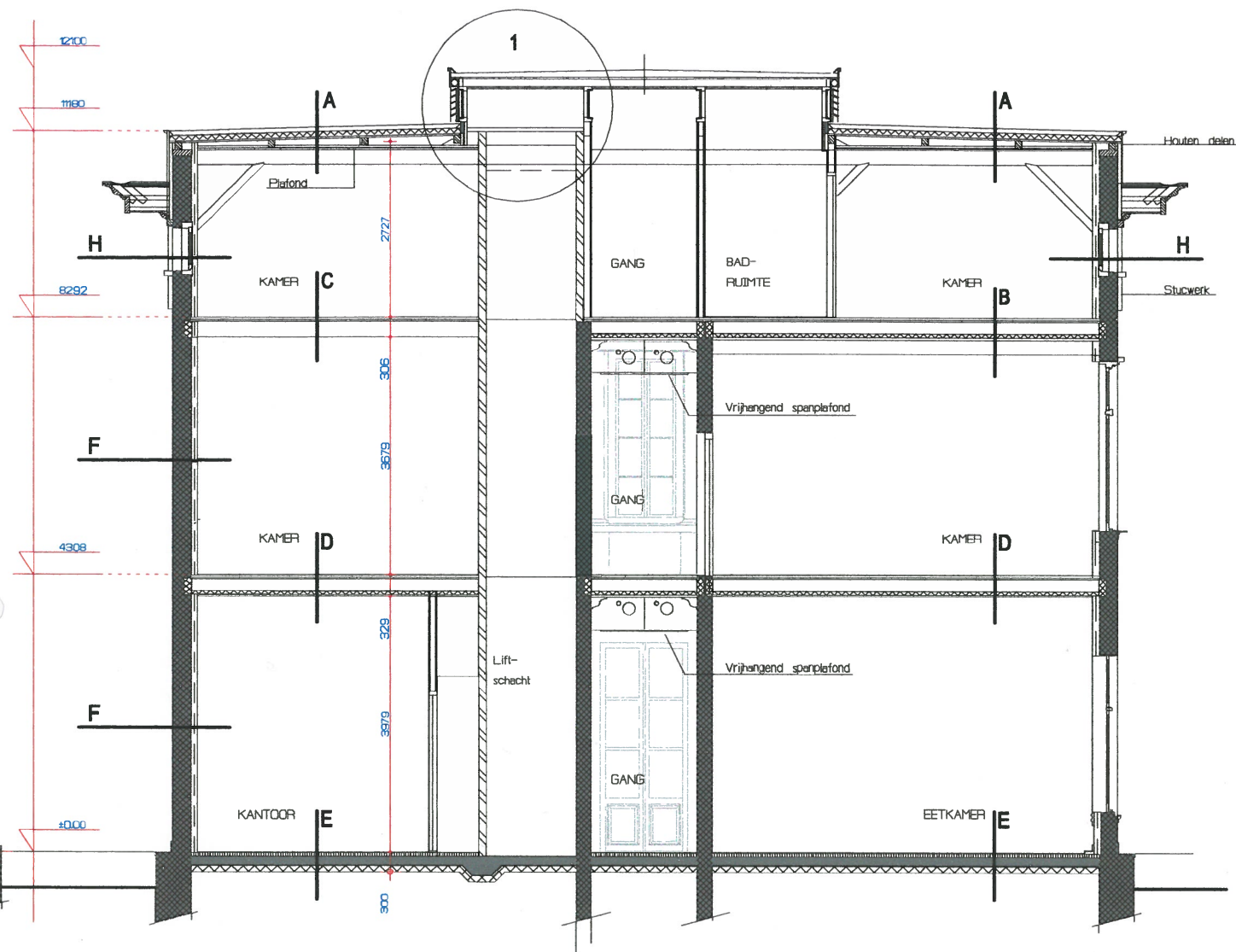
Gew. 14-05-2013

17-06-2013

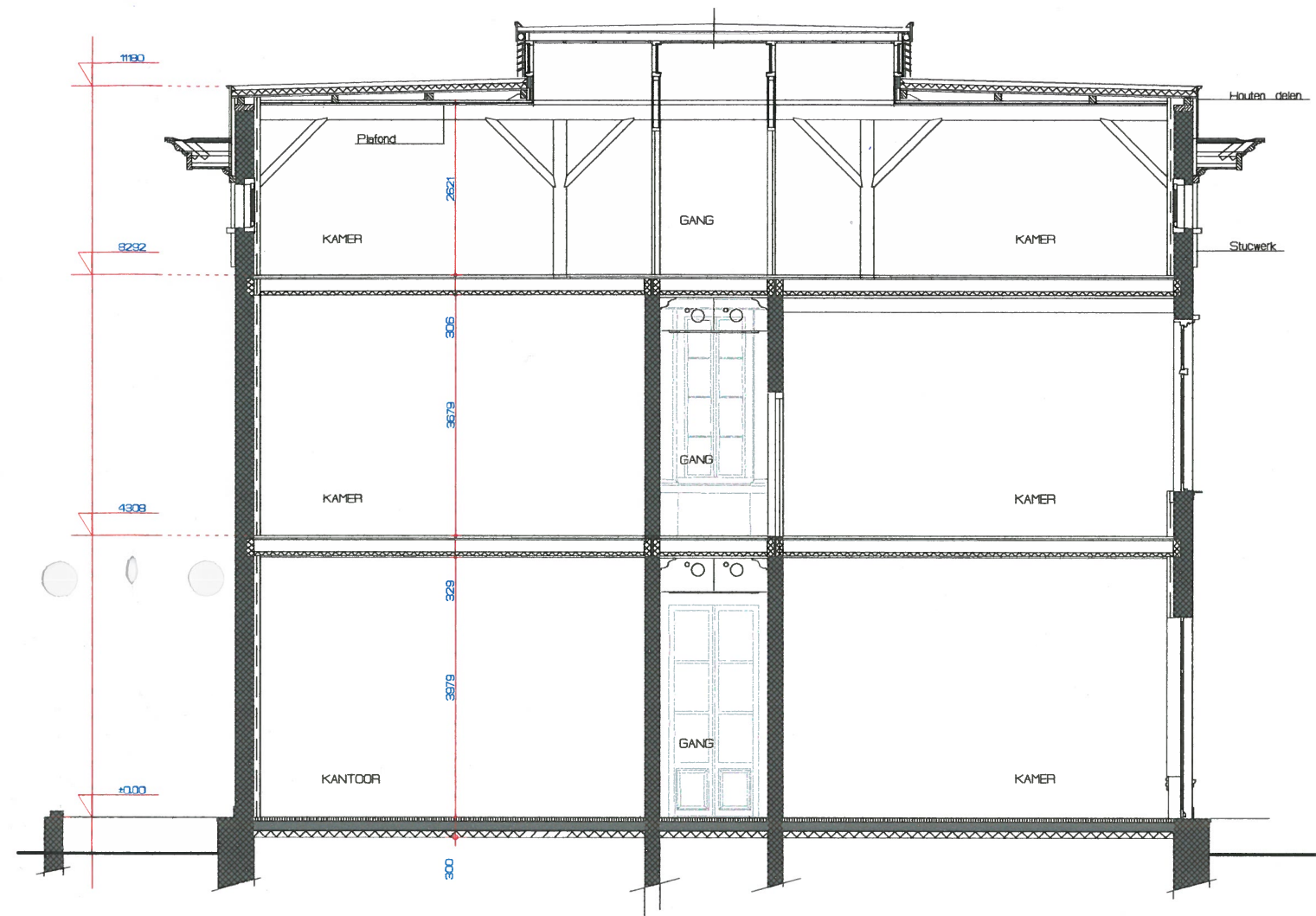
VERBOUWING VILLA EIKENRODE TE LOOSDRECHT

I.O.V. DHR N. OCKHUISEN

Oud Loosdrechtsdijk 83b
1231 LR LOOSDRECHT



DOORSNEDE A.A.



DOORSNEDE B.B.

MATERIALEN en KLEUREN

GELIJK AAN BESTAANDE SITUATIE

DAKPAKET A
Rc = 3,0m² k/W
bitumineuze dakbedekking
PU hardschuim isolatie
Dik = 50mm
dakbeschot
plafondbekleding
onderlagen en standaarden

MUURPAKET F
Rc = 3,0m² k/W
best. buitengevel
stijl en regelwerk 48x96
Dik = 90mm steenwol
polyethyleenfolie
gipskartorplaat dik 12,5mm

KLEUREN-SCHEMA

Kleur Zandsteen:
Buitenkozijnen, goten en
lijsten, "tuittek"

Kleur Wit:
Buitendeuren en buitewanden

Kleur Zwart: motijpen, deijzers
Motijpen en deijzers

MUURPAKET H
Rc = 3,0m² k/W
best. buitengevel voorzien van stucwerk
stijl en regelwerk 48x96
Dik = 90mm steenwol
polyethyleenfolie
gipskartorplaat dik 12,5mm

VLOERPAKET NATTE RUIMTES
+ op zolder
vloertegels in speciebied
fijf beton
lente zandstortsteen platen op steenwol stroken
vloerhout
vloerbekleding

+ op 1e verdieping aangevuld met:
60mm steenwol (tussen de balken)
ranchels
gipskartorplaten
stucwerk

VLOERPAKET boven kelder k 0-1
Rc = 3,0m² k/W

zandcementvloer
betonvloer
pe folie
pe vloerbetonplaten
schoon aanruizend in voormalige kelder

VLOERPAKET boven kelder k 0-2
Rc = 3,0m² k/W

vloertegels in speciebied
betonvloer
pe folie
pe vloerbetonplaten
schoon aanruizend in voormalige kelder

VLOERPAKET B
18mm onderlaymentplaten
IV vitregels
vloerhout
bestaande bekleding
60mm steenwol tussen de bekleding
plafondschakels
gipskartorplaten
stucwerk

VLOERPAKET C
18mm onderlaymentplaten
IV vitregels
60mm steenwol tussen de bekleding
vloerhout
Bekleding

VLOERPAKET D
fermacell estrich element dik 50mm
vloerhout
bestaande bekleding
60mm steenwol tussen de bekleding
plafondschakels
gipskartorplaten
stucwerk

VLOERPAKET E
Rc = 3,0m² k/W
zandcementvloer
gewapend betonvloer
pe folie
pe vloerbetonplaten
schoon zand

VLOERPAKET G
bestaande wit marmeren legelvoer

BUREAU J.J. VERMEULEN
Advies & Ontwerp | Bouwkunde | Projectcoördinatie
Buro J.J. Vermeulen
Kerkewijk 207
3904 JD Veenendaal
Tel. 0318 - 525948
E-mail: j.j.vermeulen@plano.nl

VERBOUWING VILLA EIKENRODE TE LOOSDRECHT

I.O.V. DHR N. OCKHUISEN

Oud Loosdrechtse B&B

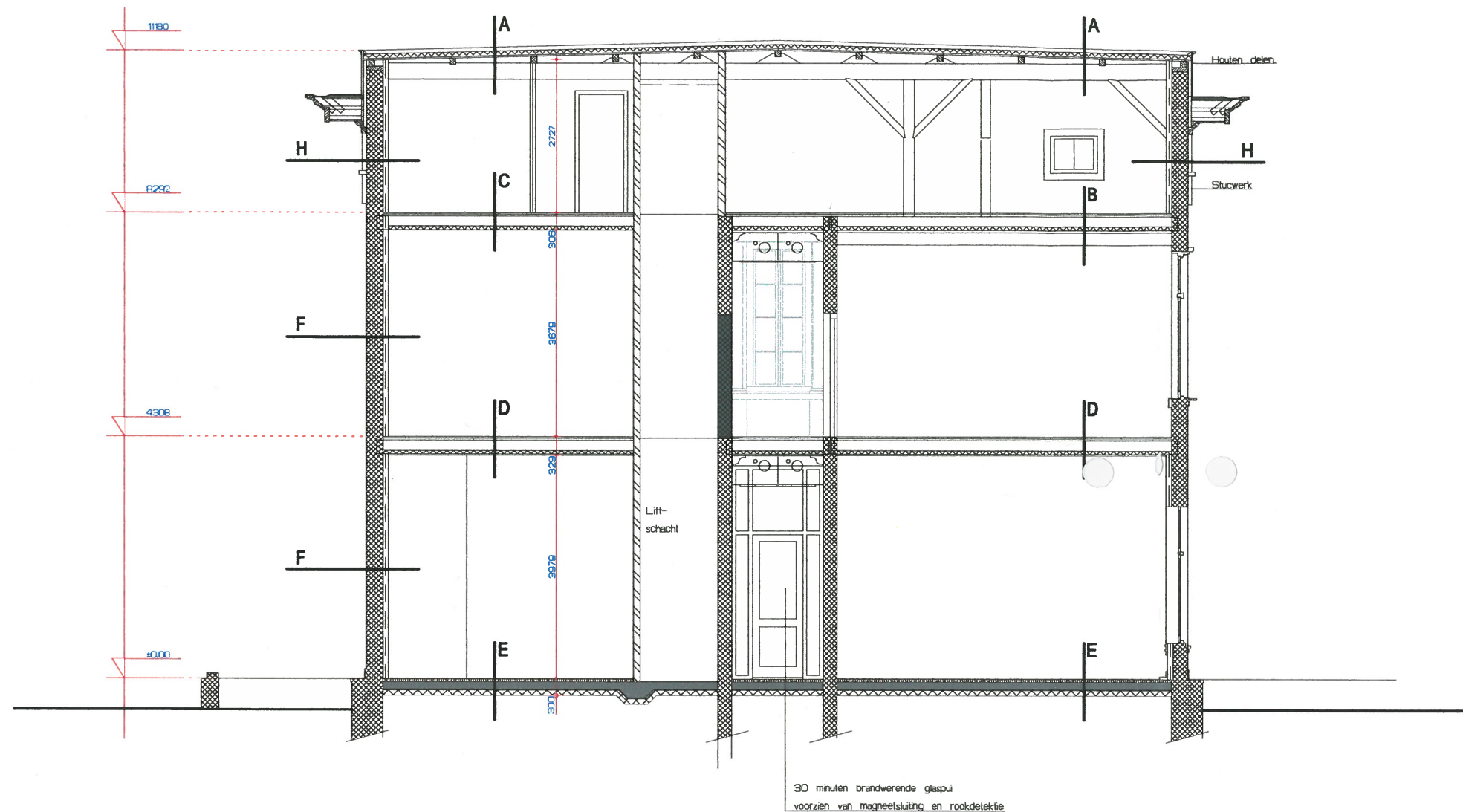
Project 1688

DOORSNEDE A.A. & B.B.

Get. 19-03-2013
Gec.

Blad 4

Sch. 1-50
Gew. 14-05-2013
03-07-2013



DOORSNEDE A.A.
BESTAAND

MATERIALEN en KLEUREN

BESTAANDE SITUATIE

DAKPAKKET A
Rc = 3,0m² k/W

bitumineuze dakbedekking
PU hardschuim isolatie
Dik = 50mm.
dakbeschermer
plafondbeplating
onderlagen en standvirten

MUURPAKKET F
Rc = 3,0m² k/W

best. buitengevel
stijl en regelwerk 48x96
Dik = 90mm steenwol
polyethyleenfolie
gipskartonplaat dik 12,5mm

MUURPAKKET H
Rc = 3,0m² k/W

best. buitengevel voorzien van stucwerk
stijl en regelwerk 48x96
Dik = 90mm steenwol
polyethyleenfolie
gipskartonplaat dik 12,5mm

KLEURENSCHEMA

Kleur Zandsteen:
Buitenkozijnen, gaten en
lijsten, "atfel"

Kleur Wit:
Buitendeuren en bulterramen

Kleur Zwart: noppelpijpen, diefijzers
Noppelpijpen en diefijzers

VLOERPAKKET NATTE RUMTES
+ op zolder
vloertegels in speciebod
tjybeton
lewis zwalstaart platen op steenwol stroken
vloerhout
vloerbekleding

+ op 1e verdieping aangevuld met:
60mm steenwol (tussen de balken)
rachels
gipskartonplaten
stucwerk

VLOERPAKKET boven kelder k 0-1
Rc = 3,0m² k/W

zandcementvloer
betonvloer
pe folie
pe vloerdekkingplaten
schoon aanvuldend in voormalige kelder

VLOERPAKKET boven kelder k 0-2
Rc = 3,0m² k/W

vloertegels in speciebod
betonvloer
pe folie
pe vloerdekkingplaten
schoon aanvuldend in voormalige kelder

VLOERPAKKET B
19mm onderlaymentplaten
IVI vloertegels
vloerhout
bestaande bekleding
60mm steenwol tussen de balken
plafondrachels
gipskartonplaten
stucwerk

VLOERPAKKET C
19mm onderlaymentplaten
IVI vloertegels
60mm steenwol tussen de balken
vloerhout
Bekleding

VLOERPAKKET D
formaatwiel seich element dik 30mm
vloerhout
bestaande bekleding
60mm steenwol tussen de balken
plafondrachels
gipskartonplaten
stucwerk

VLOERPAKKET E
Rc = 3,0m² k/W

zandcementvloer
gewapend betonvloer
pe folie
pe vloerdekkingplaten
schoon zand

VLOERPAKKET G
bestaande wit marmeren tegelvloer

BUREAU J. VERMEULEN
Advies & Ontwerp | Bouwkunde | Projectcoördinatie

Buro J.J. Vermeulen
Kerkewijk 207
3804 JD Veenendaal
Tel. 0318 - 525848
E-mail: j.j.vermeulen@planet.nl

Project 1688 | Blad 5

DOORSNEDE A.A. VLOEREN
Bestaand

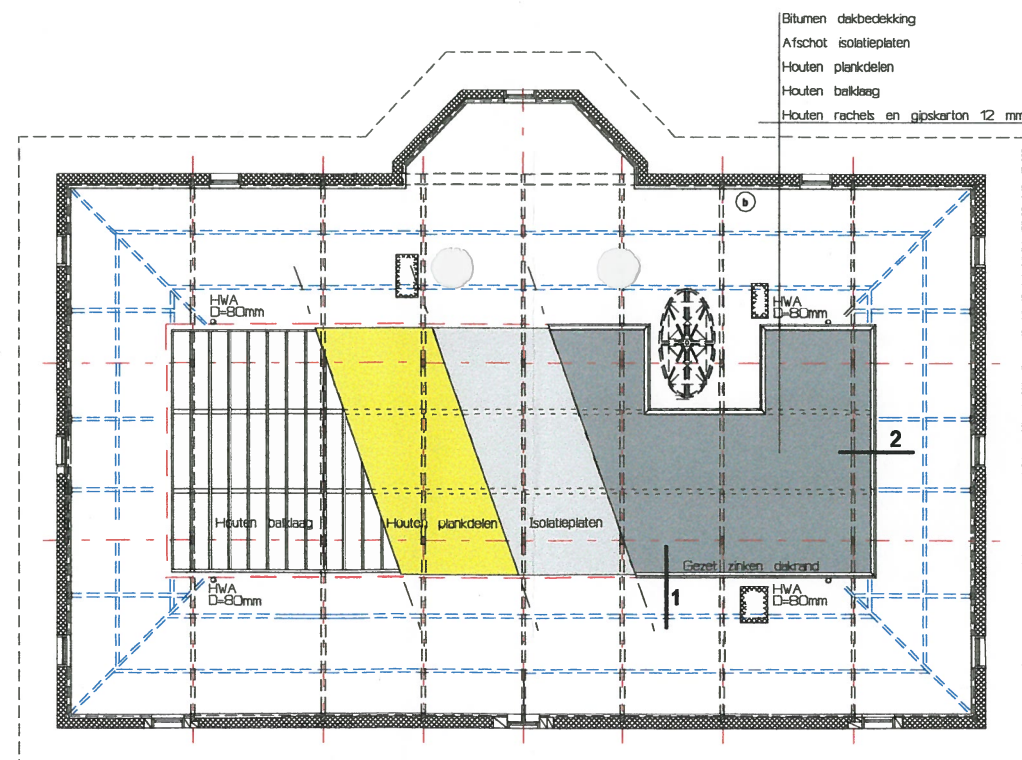
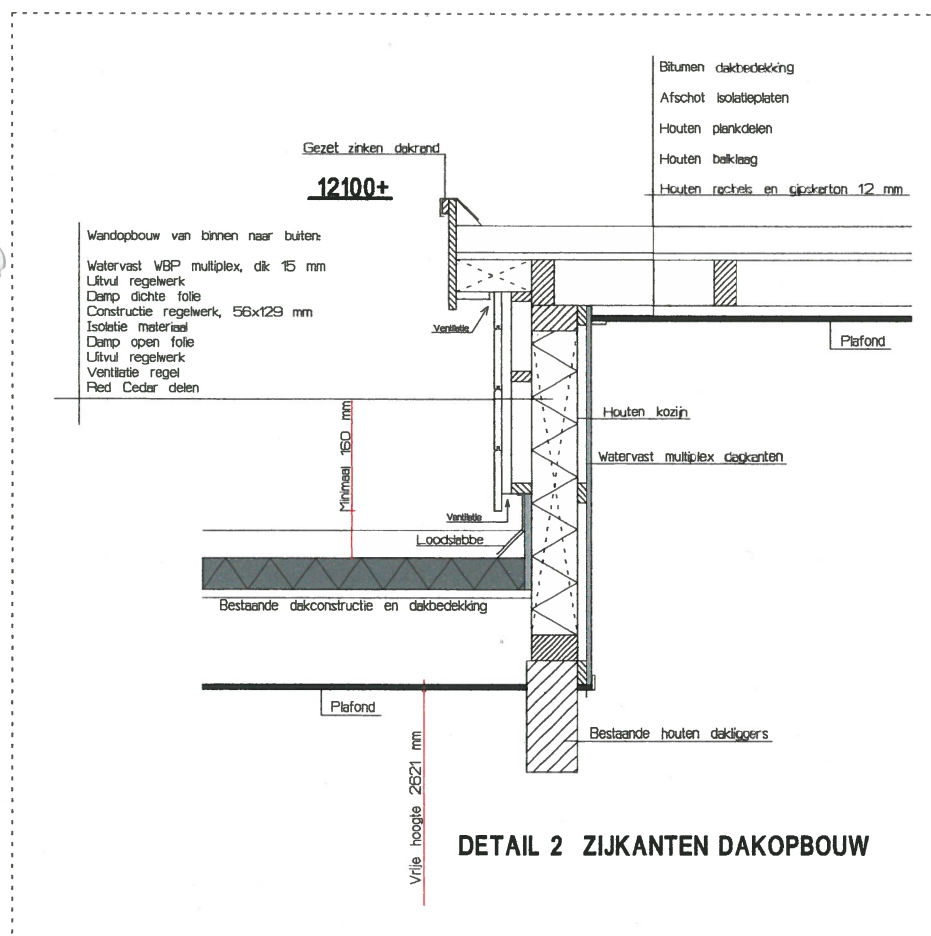
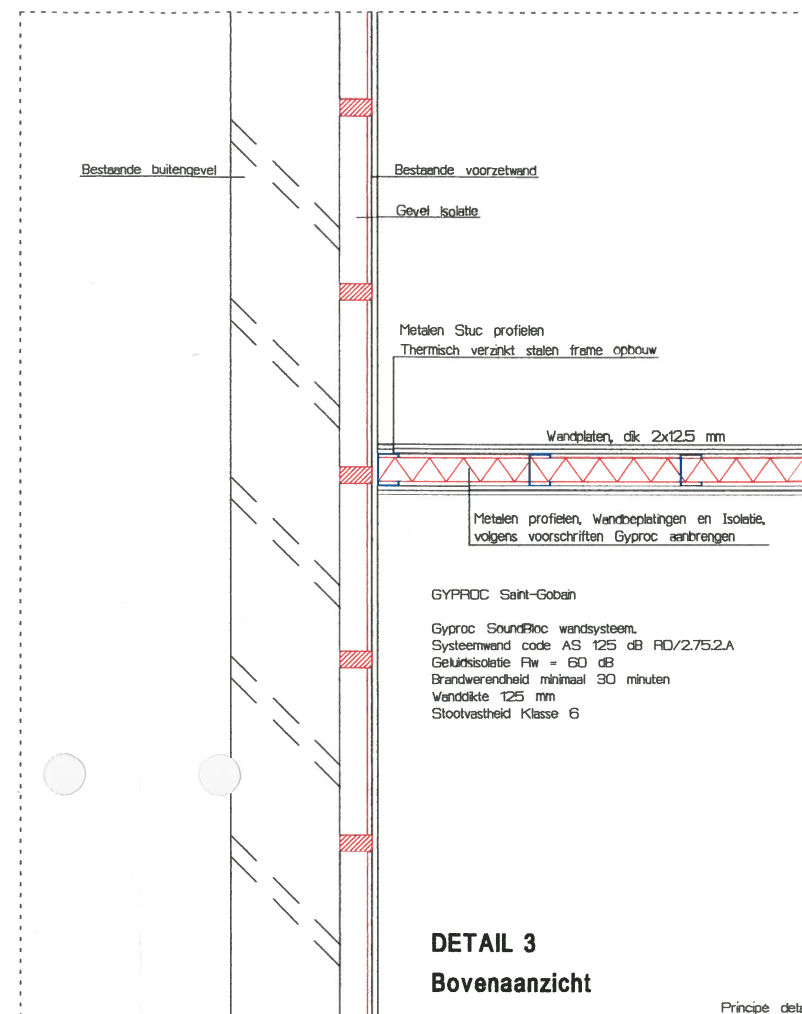
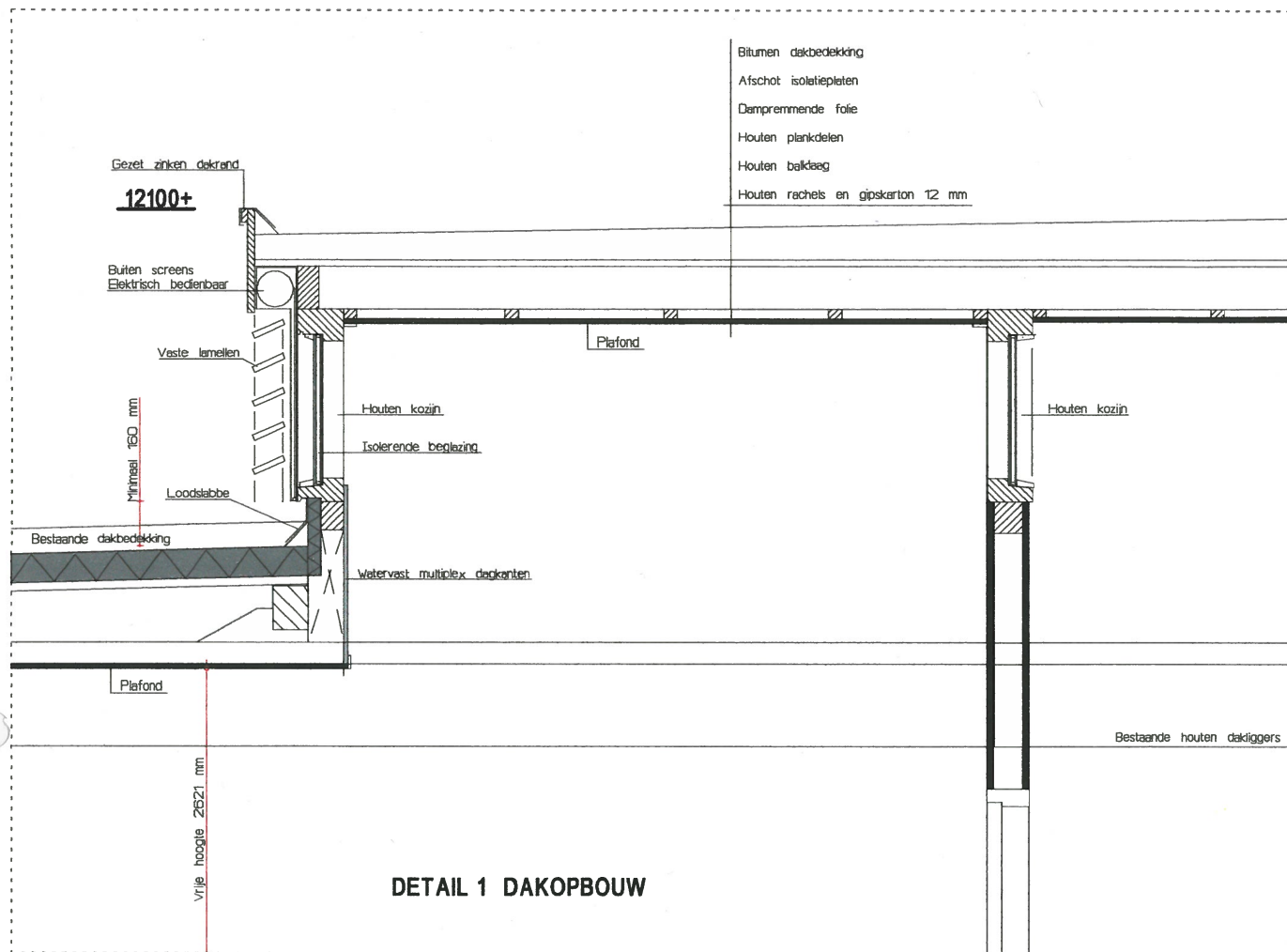
Get. 19-03-2013 | Sch. 1-50
Gec. 14-05-2013 | 17-06-2013

VERBOUWING VILLA EIKENRODE TE LOOSDRECHT

I.O.V. DHR N. OCKHUISEN

Oud Loosdrechtseijk 89b
1231 LR LOOSDRECHT

Form. 594 x 841



Onderhouds werkzaamheden, welke op het dak of aan de gevels uitgevoerd dienen te worden, aangegeven uitvoeren.
Op het bestaande dak minimaal 6 bevestigingspunten aanbrengen
E.a. volgens voorschriften bouwverordening uitvoeren

EXAKTE MAATVOERING IN HET WERK DOOR AANNEMER TE BEPALEN

MATERIAAL KWALITEITEN:

STAALKWALITEIT S 235 / FE 360
BOUWKWALITEIT 8.8
ANKERS 4.6
BETONKWALITEIT S 20 / 25
BETONSTAAL KWALITEIT FeB 500
HOUTKWALITEIT C 18 / C 24

BUREAU J.J. VERMEULEN
Kerkwijk 207
3904 JD Veenendaal
Tel. 0318 - 525948
E-mail: j.j.vermeulen@planet.nl

Buro J.J. Vermeulen
Kerkwijk 207
3904 JD Veenendaal
Tel. 0318 - 525948
E-mail: j.j.vermeulen@planet.nl

Project 1688 Blad 10
DETAILS
Gel. 21-05-2013 Sch. 1-50
Gec. Gew. 17-06-2013

VERBOUWING VILLA EIKENRODE TE LOOSDRECHT

I.O.V. DHR N. OCKHUISEN

Oud Loosdrechtsedijk 89b
1231 LR LOOSDRECHT

Form. 594 x 841



TOV DUD N. OOKUUTON Oud Loosdrechtseijk 89

Bijlage 3 Tussentijdse notitie onderzoeksbevindingen - Ecologisch Onderzoek

Culemborg, 9 oktober 2013

Aan: Ockhuisen Jachttransport
t.a.v. de heer Robbert Jan de Vries

Betreft: Tussentijdse notitie onderzoeksbevindingen – Ecologisch Onderzoek Eikenrode

Geachte heer De Vries,

het ecologische onderzoek naar de aanwezige natuurwaarden op Landgoed Eikenrode wordt momenteel door Ecologisch Adviesbureau Viridis uitgevoerd. Het onderzoek heeft als doel na te gaan of de voorgenomen ingrepen en beheer op het landgoed effecten heeft op de op het landgoed voorkomende strikt beschermde plant- en diersoorten (soorten opgenomen in tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet). De voorgenomen ingrepen op het landgoed omvatten zowel werkzaamheden om het onderhoud uit te voeren (o.a. het opschonen van enkele sloten en poelen, het kappen en snoeien van bomen) als om het landhuis in te richten als zorgcentrum voor dementerende ouderen. Ook wordt er gedacht aan ingrepen in het gebied om deels de historische zichtlijnen te herstellen, het plaatsen van een hek ter voorkoming van vandalisme in het gebied en het verbinden van sloten en vijvers op het landgoed.

Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied bestaat uit een oud landgoed, met parkbos, vijverpartijen, heuvels en gazons rond het landhuis. In het parkbos groeien veel monumentale eiken en beuken, waaronder een zogenaamde kathedraal van vijf zeer fraaie rode beuken. Op het landgoed liggen twee geïsoleerde poelen die achterstallig onderhoud vertonen. Dit is ook het geval bij de grote vijver en enkele sloten. Een sloot aan de noordkant van het landhuis is reeds uitgebaggerd, het baggermateriaal ligt nog op de oever. In het parkbos is een oude ijskelder gelegen. Aan de oostkant van het landgoed ligt een oude grafkelder, aan de noordwest kants staan de ruïnes van het afgebrande koetshuis. De globale begrenzing van het onderzoeksgebied op Landgoed Eikenrode is te zien in figuur 1.

Figuur 1 | Globale ligging en begrenzing van Landgoed Eikenrode in de gemeente Wijdmeren.



Onderzoeksmethode

Het ecologische onderzoek is overdag uitgevoerd op 1 oktober 2013. Dit onderzoek was met name gericht op het controleren van het slootschoonsel en het vaststellen van de dassenburcht en het gebruik van het terrein door dassen. Daarnaast is gekeken naar potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen op het landgoed. Ook is onderzocht of de ijskelder geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor overwinterende vleermuizen. Het plangebied is lopend onderzocht. Voorliggende notitie beschrijft de tussentijdse bevindingen van dit uitgevoerde ecologische onderzoek op het landgoed. In de onderstaande afbeeldingen is een impressie te zien van Landgoed Eikenrode.



Landhuis op Landgoed Eikenrode



Voor vleermuizen geschikte holte



Ingang dassenburcht



Rode eekhoorn bij nestholte



Voormalige koetshuis



Kamsalamander tussen bladeren

Onderzoeksresultaten en bevindingen

Op het landgoed zijn een aantal interessante waarnemingen gedaan. In de onderstaande afbeelding zijn de onderzoeksresultaten weergegeven (Figuur 2).

Figuur 2 | Weergave van de onderzoeksresultaten van 1 oktober 2013 op Landgoed Eikenrode; met een gele stip is de locatie van de dassenburcht aangegeven, met een blauwe stip de waarneming van de kamsalamander, met een bruine stip de waarneming van holenduif en met een rode stip de waarneming van eekhoorn (in de boom). Daarnaast zijn op het landgoed bomen aangegeven met een cirkel met kruisje waarin een duidelijke holte (potentiele verblijfplaats) is waargenomen. De ijskelder met een zwarte stip aangegeven (in de noordoostelijke hoek van het terrein).



- Dassenburcht

Een van de ingangen van de dassenburcht is in de afbeelding met een gele stip aangegeven. Dassen zijn nachtactief. Er is dus geen waarneming gedaan van de das zelf, wel zijn er verscheidene loopsporen rondom de burcht waargenomen, die duiden op een bewoonde burcht. De das is een strikt beschermde diersoort, opgenomen in tabel 3 van de Flora- en faunawet.

- Kamsalamander

Het landgoed is door de kleinschalige afwisseling van bosperceel met struweel en de aanwezigheid van vijvers, poelen en sloten zeer geschikt voor kamsalamanders. Op het landgoed is tijdens het veldonderzoek het slootschoonsel gecontroleerd, hierbij is één kamsalamander aangetroffen. De vondst is met een blauwe stip in figuur 2 aangegeven. Deze soort is strikt beschermd en opgenomen in tabel 3 van de Flora- en faunawet. Naast kamsalamander zijn kleine watersalamander en gewone pad in het slootschoonsel aangetroffen. Dit zijn beide algemeen beschermde soorten, opgenomen in tabel 1 van de Flora- en faunawet. Het slootschoonsel is inmiddels afgevoerd.

- Rode eekhoorn

Op het terrein is daarnaast een waarneming gedaan van eekhoorn. Eekhoorn is opgenomen in tabel 2 van de Flora- en faunawet en daarmee eveneens een strikt beschermde diersoort. De waarneming is in figuur 2 aangeduid met rode stip.

- Potentiële vleermuisverblijfplaatsen

Er zijn verschillende geschikte boomholtes als potentiële vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen op het landgoed aanwezig. Deze boomholtes zijn in de afbeelding aangeduid met een kleine zwarte cirkel met een kruis erdoorheen. Daarnaast is de ijskelder op het landgoed potentieel interessant als overwinteringsverblijfplaats voor vleermuizen. De ijskelder is met een zwarte stip aangegeven op de kaart. Een onderzoek naar vleermuizen op het landgoed levert hierover meer informatie.

Conclusie en advisering, vervolgstappen

Er zijn strikt beschermde diersoorten op het landgoed waargenomen. Dit zijn das en kamsalamander (tabel 3) en rode eekhoorn (tabel 2). Er zijn daarnaast geschikte waarden en potenties voor de aanwezigheid van jaarrond beschermde vogelnesten en vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen.

Het landgoed is uitermate geschikt voor verschillende vogelsoorten om tot broeden te komen. Het gebied o.a. geschikt voor havik, sperwer, buizerd en ransuil. Dit zijn soorten opgenomen op de aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten. Het gebied is daarnaast ook geschikt voor bosuil. Er is daarnaast een mogelijke plukplaats van vermoedelijk havik waargenomen. Naast deze waarneming is de grote bonte specht gehoord en een waarneming van holenduif gedaan (zie Figuur 2). Onderzoek naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen wordt in de winterperiode uitgevoerd, wanneer het blad van de bomen is kunnen nesten gemakkelijker in beeld gebracht worden. Het onderzoek naar jaarrond beschermde nestplaatsen zal in de winterperiode 2013-2014 uitgevoerd worden.

De ijskelder op het terrein is opgebroken en betreden geweest. Dit is jammer, doordat de ijskelder een potentieel geschikte overwinteringsplaats voor vleermuizen zou kunnen zijn. Het zou goed zijn de ijskelder voor vleermuizen geschikt te maken en op een zeer stevige, vandalisme bestendige manier af te sluiten terwijl vleermuizen toch toegang hebben. Bureau Viridis kan hierin zeker adviseren. Het onderzoek naar vleermuizen wordt in de periode van 15 mei tot 15 juli 2014 uitgevoerd.

Op het terrein zijn daarnaast ook andere sporen van vernieling en vervuiling zichtbaar. Ook zijn er jonge eekhoorns door loslopende honden doodgebeten (mondelingen mededeling landgoedeigenaar). Daarnaast zijn er graafsporen van honden bij de dassenburcht gevonden. Niet alleen de das is onder de Flora- en faunawet beschermd, ook haar leefomgeving. Hiertoe behoort zowel de burcht als het gebied waarvan gebruik wordt gemaakt om te foerageren. Dassen zijn met name gevoelig voor verstoring door de aanwezigheid van loslopende honden in de periode dat zij jongen hebben. Dit is de periode van januari t/m mei.

Als het ecologische onderzoek is afgerond kan er een toetsing in het kader van de Flora- en faunawet plaatsvinden. Hieruit zal duidelijk worden of aanwezige (beschermde) soorten effecten ondervinden van de gewenste ingrepen en huidige activiteit in het gebied. Er zal dan beoordeeld worden in hoeverre mitigatie noodzakelijk en mogelijk is. Indien negatieve effecten niet afdoende voorkomen of verzacht kunnen worden is een aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Er zal dan worden aangegeven welke ingrepen ecologische begeleiding behoeven. Dit is pas na uitvoering van een volledig ecologisch onderzoek op het landgoed aan de orde.

