



## Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Bijlage(n):1

Ons kenmerk:129356

Contact: .A. de Brabander

Doorkiesnummer: 1113

E-mailadres: m.de.brabander@bar-organisatie.nl

Datum:

Betreft: Ruimtelijk initiatief; 'Dementie-zorgwoningen Zwaardijk 11 in Poortugaal'.

Geachte raadsleden,

### INLEIDING

De ontwikkelaar H&L Vastgoed heeft begin juni 2019 een voorstel ingediend voor een woonprogramma voor dementerenden op de locatie Zwaardijk 11. Op deze locatie staat op dit moment een verouderde loods dat nu voornamelijk dient voor opslag. Direct ernaast bevindt zich de kinderopvang van Smallsteps.

Het oorspronkelijke programma was te groot en bood weinig meerwaarde voor de omgeving. In november is het plan op basis van ambtelijk advies aangepast tot een wenselijke en kansrijke ontwikkeling. Op basis hiervan was er voldoende vertrouwen om het als initiatief voor te leggen aan het college.

Het huidige concept plan bestaat uit 18 woonunits voor dementerenden met een bijbehorend zorgprogramma en zoekt ruimtelijk en functioneel een relatie met het ernaast gelegen kinderdagverblijf. De ontwikkelaar heeft inmiddels afspraken gemaakt met het kinderdagverblijf om enerzijds de buitenruimte te delen en anderzijds gezamenlijke programma's te creëren.

Van toepassing is het bestemmingsplan Albrandswaard noord en de bestemming van het perceel is maatschappelijk. Het beoogde programma is passend in de huidige bestemming maatschappelijk. De beoogde nieuwbouw is echter wel 3 meter hoger dan toegestaan. Het is de bedoeling het plan middels een kruimelprocedure te realiseren, waarbij het college bevoegd gezag is.

### KERNBOODSCHAP

Het college ziet een kans in het initiatief om aan de Zwaardijk een mooi concept te realiseren door het combineren van een bestaand kinderdagverblijf en een woon-zorg programma voor dementerenden.

### TOELICHTING

De combinatie van dementerende ouderen en kinderen wordt als meerwaarde gezien bij de keuze voor deze locatie. Landelijk zijn er mooie voorbeelden van dit concept. Beide partijen willen, waar mogelijk, gezamenlijke programma's ontwikkelen om beide doelgroepen een relatie met elkaar aan te laten gaan. Er komt in ieder geval een gezamenlijke moestuin met mogelijk een kinderboerderij

De huidige loods is in slechte staat. Met de nieuwbouw wordt deze verwijderd om plaats te maken voor passende nieuwbouw. Het voorterrein van zowel het kinderdagverblijf als de dementiezorg krijgt een nieuwe invulling waardoor er voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd en er tevens ook een 'voortuin' kan worden gerealiseerd.



De overschrijding van de maximale hoogte is voor een deel voortgekomen uit beeldkwaliteitseisen van de gemeente. De verhouding tussen de lengte en breedte en de gewenste kapvorm van het nieuwe gebouw en de relatie met het ernaast gelegen bestaande gebouw van Smallsteps hebben geleid tot deze hoogte.

#### **CONSEQUENTIES**

Het voorgestelde nieuwe woongebouw wordt ongeveer 3 meter hoger en langer dan het bestaande gebouw. Het gebouw wordt wel verder naar achteren geplaatst waardoor het minder prominent aan de Zwaardijk staat. De overige zijden zijn omringd door bomen. Het gebouw is vanuit die zijden niet zichtbaar voor de omgeving. De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich op ongeveer 200 meter afstand.

Er komen steeds meer verzoeken voor zorgprogramma's binnen als gevolg van landelijk beleid. Naast betrokken initiatiefnemers die mogelijkheden zoeken voor passende huisvesting gecombineerd met zorg voor naasten zijn er ook steeds meer professionele partijen die in deze trend vooral economische kansen zien.

De ontwikkelaar heeft een marktonderzoek bijgevoegd waaruit blijkt dat de behoefte bestaat. Er is al een zorgpartij bij betrokken bij deze ontwikkeling.

Omdat deze locatie door de aanwezigheid van de kinderopvang extra potenties biedt, is het college bereid de gevraagde medewerking te verlenen op voorwaarde dat de beoogde ambities en gevraagde gebiedskwaliteiten ook worden waargemaakt.

De ontwikkelaar heeft daartoe inmiddels meerdere gesprekken met de kinderopvang. Zij hebben aangegeven graag mee te werken aan dit concept.

#### **VERVOLG**

In het voortraject is na het voldoen van de startleges overleg gevoerd met de ontwikkelaar en stedenbouw om te komen tot gedeelde uitgangspunten. Blijkt in de komende fase een haalbaar en ambtelijk/maatschappelijk gedragen plan mogelijk dan zal op basis van een voldoende uitgewerkt voorstel een ontwikkelingsovereenkomst worden gesloten.

Het uitgangspunt is dat we deze ontwikkeling mogelijk kunnen maken met een zogenaamde kruimelprocedure. Dat is een aanvraag omgevingsvergunning met een ruimtelijke onderbouwing. Het college is hiervoor het bevoegd gezag om te besluiten.

Het concept plan met de onderbouwing van de initiatiefnemer is als bijlage bij deze raadsinformatiebrief toegevoegd.

#### **BIJLAGEN**

- concept plan herontwikkeling dementiezorg Zwaardijk 11

Met vriendelijke groet,

het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris,

de burgemeester,



Hans Cats



drs. Jolanda de Witte



**Gemeente  
Albrandswaard**

## HERONTWIKKELING DEMENTIEZORG

Zwaardijk 11 te Poortugaal

---





### Inhoudsopgave

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Inleiding .....                             | 3  |
| Locatiebeschrijving/huidige invulling ..... | 3  |
| Beoogde invulling .....                     | 5  |
| Relatie met de omgeving .....               | 7  |
| Zorgexploitant .....                        | 11 |
| Behoeftanalyse .....                        | 13 |
| Conclusie .....                             | 15 |
| Bijlage I – Het ontwerp                     |    |
| Bijlage II – Behoeftonderzoek dementiezorg  |    |



#### Inleiding

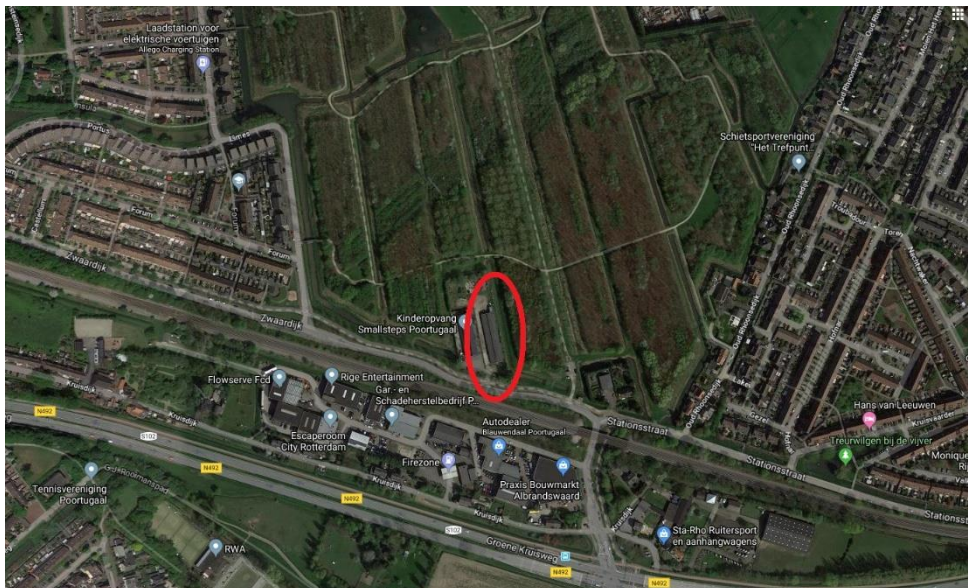
Dit document is opgesteld naar aanleiding van de beoogde herontwikkeling van de locatie aan de Zwaardijk 11 te Poortugaal. Het doel van het document is om een integrale weergave te omschrijven van de beoogde ontwikkeling, waarbij zowel de planvorming als de beargumentering hierachter uiteen worden gezet. De volgende zaken zullen de revue passeren;

- De /locatiebeschrijving/huidige invulling;
- Beoogde invulling;
- Zorgexploitant;
- Behoeft analyse;
- De relatie met de omgeving.

#### Locatiebeschrijving/huidige invulling

##### Locatie

Gelegen tegen het Poortugaalse bos aan én op loopafstand van het woongebied van Poortugaal en Rhoon. De locatie kan als 'groen' worden omschreven met een leuke wandelroute op loopafstand. De locatie grenst aan een doorgaande weg en ligt tussen 2 metrostations die in de nabijheid zijn



##### Opstellen op de huidige locatie

Het betreft hier een deels leegstaande en vervallen loods op een forse kavel. Het pand, waarvan het dak asbest bevat, is direct gelegen naast een kinderdagverblijf en er is voldoende ruimte voor zowel een riante tuin als voldoende parkeervoorzieningen. Volgens het vigerende bestemmingsplan dient er de functie maatschappelijke doeleinden gelocaliseerd te worden.



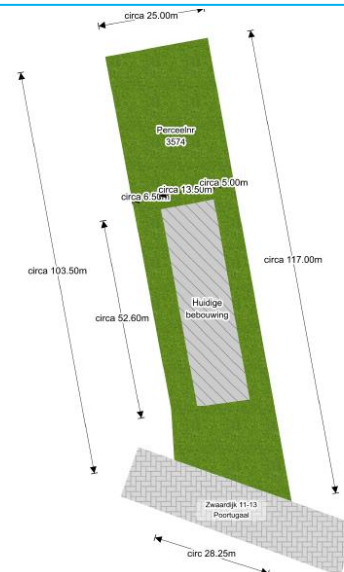
## HERONTWIKKELING DEMENTIEZORG

Zwaardijk 11 te Poortugaal

### Metrages

Kaveloppervlak: 2.742 m<sup>2</sup>

BVO huidige opstal: ca. 653 m<sup>2</sup>



### Technisch

Het gebouw is technisch onbruikbaar voor een zorginvulling, derhalve is sloop/nieuwbouw de enige optie. De opstal betreft een zwaar verouderde en verpauperde schuur met een volledig asbest dak. Het object wordt niet bepaald gezien als een uithangbord voor de gemeente Albrandswaard. Bovendien worden de kinderen van het naastgelegen kinderdagverblijf dagelijks blootgesteld aan zowel de verpauperde uitstraling als de mogelijke gezondheidsrisico's van het naastgelegen asbest dak. Een snelle sloop gevolgd door nieuwbouw zou een forse kwaliteitsimpuls geven aan de omgeving.





#### Beoogde invulling

De beoogde invulling voor de eerder beschreven planlocatie betreft een intramuraal zorgcomplex ten behoeve van dementerenden. De realisatie van het beoogde zorgcomplex betekent sloop van de huidige, verpauperde opstal en het nieuw bouwen van een duurzaam gebouw in een groene omgeving. Bij de beoogde invulling wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Albrandswaard.

#### Invulling

De beoogde invulling betreft de realisatie van 18 onzelfstandige woonzorgstudio's met een ruime gemeenschappelijke woonkamer, waar gezamenlijk wordt gegeten. De voorstelde invulling is een kleinschalig zorgcomplex op een locatie die uitstekend past bij het concept van het betreffende zorgcomplex: rustig gelegen in een groene omgeving, midden in het leven.

De studio's meten allen rond de 39 m<sup>2</sup>, waarbij het uitgangspunt is dat de bewoners vrijwel de gehele dag in de gemeenschappelijke ruimten doorbrengen. Elke dag wordt er vers gekookt en vindt er dagbesteding plaats in de gemeenschappelijke ruimten. Logischerwijs is er 24 uur per dag zorgondersteuning aanwezig. Doelstelling is om hoogwaardige en zeer betaalbare zorg te kunnen leveren aan mensen met een indicatie ZZP 4 of hoger.

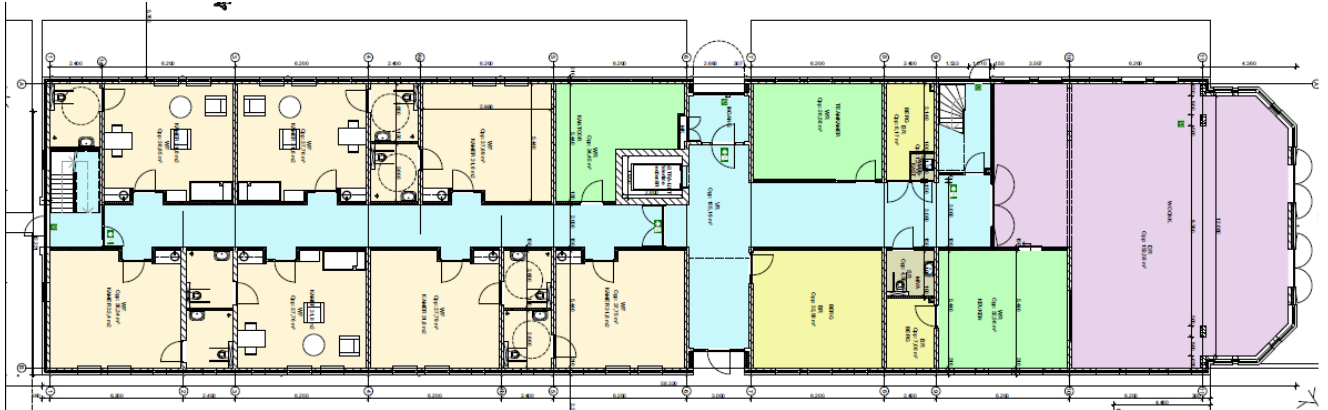
De beoogde woonzorgfunctie past deels binnen de vigerende bestemming 'Maatschappelijke doeleinden', vanwege het feit dat het onzelfstandige wooneenheden betreft. De mate van zorg is overwegend zwaar en wordt derhalve gezien als een maatschappelijke functie.





#### Massa

De benodigde massa bedraagt ca. 1.400 m<sup>2</sup> BVO met een bouwhoogte van ca. 10 meter en bestaat uit één bouwlaag met een kap. De bouwhoogte is hoger dan het bestemmingsplan toelaat. De bouwvlek is vrijwel gelijk aan die van de bestaande loods. Minimaal dienen er 18 zorgstudio's te worden gerealiseerd om het plan voor de huurder exploitabel te maken. Een bestemmingsplanwijziging via de kruimelgevallenregeling om de bouwhoogteoverschrijding toe te kunnen staan, lijkt dan ook een logische stap.



#### Parkeren

Als de nota parkeernormen van de gemeente Albrandswaard als uitgangspunt wordt genomen dienen er 9 parkeerplaatsen (0,5 per wooneenheid conform verpleeghuis/verzorgingshuis) te worden gerealiseerd. Er zullen echter 13 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, mede om de parkeerdruk op piekmomenten voor het naastgelegen kinderdagverblijf het hoofd te kunnen bieden. In de praktijk zullen er slechts enkele parkeerplaatsen in gebruik zijn door medewerkers van het beoogde zorgcomplex, daar de bewoners zelf niet langer in staat zijn om te rijden.

#### Duurzaamheid

Op voorhand staat vast dat er met duurzame materialen gewerkt gaat worden, en dat er gestreefd zal worden naar een zo laag mogelijke. Het complex zal worden voorzien van een warmtepomp met vloerverwarming voor het hele gebouw, waarmee zowel verwarming als ook de koeling in de zomerperiode op een verantwoorde wijze kan worden bereikt, daarbij zijn de daken uitstekend geschikt voor het gebruik van zonnepanelen.

#### Inpasbaarheid

Er zal naar worden gestreefd het complex in te passen in de omgeving, in lijn met het pand van het kinderdagverblijf, met veel groen, een erf én met gebruikmaking van vergelijkbaar materiaalgebruik als het naastliggende kinderdagverblijf en gedekt met identieke dakpannen.



#### **Relatie met de omgeving**

Als er wordt gekeken naar de relatie van de beoogde invulling ten opzichte van de omgeving, dient er te worden gekeken naar zowel de functionele als de ruimtelijke inpassing. De functionele relatie heeft voornamelijk betrekking op de exploitatie en de ruimtelijke relatie heeft betrekking op het ontwerp.

##### *Functionele relatie*

Zoals gesteld heeft de functionele relatie in de omgeving betrekking op de exploitatie. Als er wordt gekeken naar de omgeving in relatie tot de exploitatie van de beoogde zorgexploitant kan er worden geconcludeerd dat de locatie Zwaardijk 11 te Poortugaal bij uitstek geschikt is voor de beoogde zorginvulling. De locatie bevindt zich strategisch tussen de twee kernen Rhoon en Poortugaal, derhalve kunnen inwoners uit beide kernen worden bediend. Verder is de locatie perfect gelegen ten opzichte van het achtergelegen bos, waar bewoners kunnen wandelen, en de nabijgelegen woonwijken. De locatie maakt het voor toekomstige bewoners mogelijk om een in groene, bosrijke omgeving te verblijven en te worden verzorgd, zonder dat de ligging als desolaat kan worden bestempeld.

Als er wordt gekeken hoe de exploitatie van het zorgcomplex zich verhoudt tot de exploitatie van het naastgelegen kinderdagverblijf kan er worden geconcludeerd dat beide exploitaties elkaar positief beïnvloeden. Er zijn talloze wetenschappelijke onderzoeken en artikelen te vinden over de positieve invloed van kinderen op dementerenden en vice versa. Intergenerationele projecten zijn erop gericht om contacten tussen jongeren en ouderen tot stand te brengen en kunnen bijdragen aan de levenslust van ouderen, hun gezondheid en het gevoel dat de wereld waarin ze leven ook nog de hunne is. Het faciliteren van ontmoetingen tussen jong en oud is dus belangrijk. In het buitenland, maar ook in Nederland gebeurt het al volop.

Concreet voor deze locatie kan aan de volgende interactie tussen het kinderdagverblijf én het woonzorgcomplex worden gedacht:

1. Het gezamenlijk verzorgen van de beoogde moestuin. Het gezamenlijk verzorgen van de moestuin leidt logischerwijs tot interactie tussen jongeren en ouderen.
2. Er zullen kleine dieren worden gehouden die zowel door de kinderen als door de bewoners gezamenlijk worden verzorgd.
3. Het samen organiseren van de dagbesteding. De leeftijd van de kinderen in het kinderdagverblijf kan aansluiten bij de belevingswereld van de ouderen.
4. De kinderen in het kinderdagverblijf kunnen voor de feestdagen allerlei kleine cadeautjes voor de ouderen knutselen. Gebleken is dat de ouderen dit zeer op prijs stellen en ook weer leidt tot interactief contact tussen de kinderen en ouderen.

Verder is er bewust gekeken naar de (gedeelde) parkeervoorziening. De parkeervoorziening is geprojecteerd aan de voorzijde van de planlocatie, ondanks dat het beeldkwaliteitsplan anders voorschrijft. Op de planlocatie zullen er 13 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, ondanks dat er slechts enkele parkeerplaatsen benodigd zullen zijn, de cliënten rijden immers zelf niet meer. De reden dat de parkeervoorziening aan de voorzijde is beoogd, is dat de Zorghavengroep graag wil meedenken om de parkeerproblematiek voor het kinderdagverblijf op de piekmomenten (halen & brengen) te verminderen. De

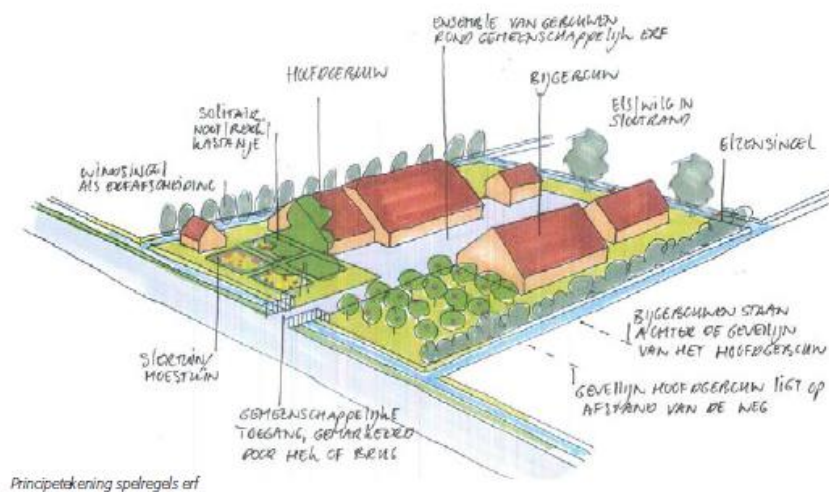


Zorghavengroep heeft dan ook aangegeven dat een gedeelde parkeerfaciliteit, voor met name de piekmomenten, tot de mogelijkheden behoort.

### Ruimtelijke relatie

Om ook de ruimtelijke relatie met de omgeving te optimaliseren is het 'Beeldkwaliteitplan Albrandswaard-Noord' als leidraad gebruikt. De aanduiding 'erven in de polder/het bos' heeft in de grootste mate betrekking op de planlocatie, Zwaardijk 11 te Poortugaal.

### Erven in de polder/het bos



Het ontwerp zal op de diverse, voorgeschreven disciplines nader worden toegelicht.



### Verschijningsvorm

Een erf bestaat uit een ensemble van gebouwen rondom een gemeenschappelijk erf, waarbij het beoogde zorgcomplex en het reeds gerealiseerde kinderdagverblijf als een (deels) gemeenschappelijk erf moet worden beschouwd. Het beoogde (grotere) zorgcomplex kan worden gezien als het hoofdgebouw, daar waar het kinderdagverblijf in ruimtelijke zin kan worden gezien als bijgebouw. Verder is de architectuur van beide gebouwen op elkaar afgestemd en is enkel de kap (met dakkapellen) afwijkend. De gebouwen zijn familie van elkaar en zijn qua kleur- en materiaalgebruik en gevelontwerp in overeenstemming. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een kap.

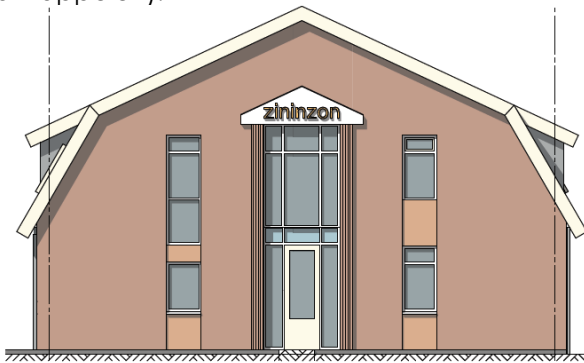


### Positie en oriëntatie

De richting van het hoofd- en bijgebouw volgt de richting van de polder en staat haaks op de weg. Het hoofdgebouw is georiënteerd op de weg en staat op enige afstand van de weg, waardoor de voortuin grotendeels het beeld bepaalt.

### Kap en bouwhoogte

De bouwhoogte wijkt met een totale hoogte van ca. 10 meter af van het bestemmingsplan, derhalve wordt de bouwhoogte van het beoogde zorgcomplex hoger dan het naastgelegen kinderdagverblijf. Om deze reden is er gekozen voor een ontwerp, waarbij het kinderdagverblijf wordt gezien als een 'bijgebouw'. Voor een mansardekap als kapvorm is gekozen omdat dit bij erven in de polder/bos gangbaar is. Verder is deze kapvorm een bewuste keuze, in afwijking van het naastgelegen kinderdagverblijf, om het verschil tussen hoofd- en bijgebouw extra te benadrukken. Tot slot zijn grotere volumes makkelijker te realiseren in een mansardekap (met dakkapellen).



### Materiaal- en kleurgebruik

Het beoogde gebouw is van metselwerk. De kap is bedekt met keramische pannen. Het materiaal- en kleurgebruik is in overeenstemming met het naastgelegen kinderdagverblijf overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan.



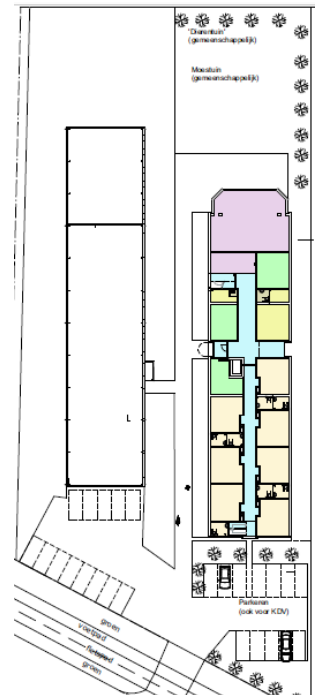


#### Organisatie kavel

Het beoogde hoofd- (zorgcomplex) en bijgebouw (kinderdagverblijf) zijn georganiseerd rondom een gemeenschappelijk erf aan de voorzijde. Er is gemeenschappelijke toegang tot de voortuin en bijbehorende parkeervoorziening. Het parkeren is bewust aan de voorzijde geprojecteerd om, zoals eerder vermeld, kruisbestuiving te laten bestaan op het gebied van parkeren, zodat het kinderdagverblijf gebruik kan maken van de parkeervoorziening bij piekmomenten.

#### Beplanting en erfinrichting

Op het gebied van beplanting en erfinrichting is het uitgangspunt om een groene uitstraling te creëren, goed in overeenkomst met de omgeving. Aan de voorzijde van het beoogde complex zullen er verschillende bomen en/of leilindes worden geplant om vanaf de weg een groene oase te creëren. Het erf wordt via groene hagen afgescheiden. Aan de achterzijde van het complex wordt een terras voor de bewoners ingericht, gecombineerd met een groene tuin en mogelijk een moestuin.





### Zorgexploitant

De beoogde zorgexploitant én huurder voor de locatie Zwaardijk 11 te Poortugaal is de ZorgHavengroep. De ZorgHavengroep is een zorgaanbieder op het gebied van kleinschalige dementiezorg in het middensegment. De ZorgHavengroep onderscheidt zich door haar kleinschalige opzet (maximaal 19 bewoners) en heeft vestigingen in diverse kernen, waaronder; Barendrecht, Rotterdam, Rozenburg, Dordrecht, Schiedam en Vlaardingen.



### *Het verhaal van de Zorghavengroep*

De ZorgHavengroep is een particulier initiatief ontstaan uit onze passie voor ouderenzorg. De directie heeft vele jaren ervaring in de ouderenzorg, waar zij steeds vaker zagen dat ouderen niet de persoonlijke aandacht en zorg kregen die zij nodig hebben en daarnaast ook verdienen.

Om ouderen de mogelijkheid te bieden dit wel te ervaren, zijn zij gestart met het opzetten van kleinschalige woonzorgvoorzieningen, gevestigd op unieke locaties. Mede door de kleinschalige opzet van onze zorglocaties waarborgen zij hun visie dat de eigen leefstijl en gewoonten van thuis zoveel mogelijk gehandhaafd moeten kunnen blijven. Daarnaast hebben zij hun organisatie gebouwd rondom de kenmerken persoonlijke aandacht, respect, veiligheid en geborgenheid voor onze bewoners.

### *Aanpak van de Zorghavengroep*

Onze aanpak kenmerkt zich zagezegd door de persoonlijke zorg en de prettige woonomgeving die wij elke dag voor onze bewoners proberen te realiseren. Het persoonlijke aspect uit zich vooral in de aandacht die wij schenken aan elke bewoner om aan te sluiten op de belevingswereld, de waarden en hetgeen hij/zij kan.

Ieder mens is uniek en vraagt om een specifieke persoonlijke aanpak. Ons goed opgeleide en betrokken personeel spelen hier een essentiële rol in, aangezien zij weten waar de bewoner zijn/haar interesses liggen en wat hij/zij wil en kan.





### *Kleinschalig & actief*

De zorglocaties hebben als belangrijkste kenmerk dat zij kleinschalig zijn opgezet. De locaties zijn daarom geschikt gemaakt voor maximaal 18 bewoners. Voor deze kleinschalige aanpak is bewust gekozen, wat ervoor zorgt dat elke bewoner de persoonlijke aandacht kunnen geven die hij/zij nodig heeft en verdient.

Voor ieder van de zorglocaties is er een activiteiten agenda met allemaal leuke uitjes en spelletjes om de bewoners te vermaken. Ons aanbod van activiteiten houdt rekening met de specifieke bewoner, zodat iedereen kan deelnemen op zijn/haar eigen niveau.

Binnen de aanpak staat centraal dat er door de verzorger een connectie wordt gelegd tussen de belevingswereld van de bewoner en dat wat de bewoner daadwerkelijk kan en wil.





#### Behoeftanalyse

Om de behoefte aan dementiezorg in de gemeente Albrandswaard te duiden, is daartoe door een zorgvastgoedbureau, Careal, een behoefteonderzoek opgesteld.

#### Aanbod

Uit het behoefteonderzoek blijkt dat er momenteel drie zorgvoorzieningen ten behoeve van senioren, en dementie in het bijzonder, zijn gerealiseerd in de gemeente Albrandswaard.

| Aanbod dementiezorg - gemeente Albrandswaard   |                      |                        |                          |
|------------------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------|
| Zorginstelling + Locatie                       | Adres                | Totaal aantal plaatsen | Aantal plaatsen dementie |
| Argos - Hooge-Werf                             | Poortugaal - 't Wiel | 81                     | 81                       |
| Argos - Klepperwei                             | Rhoon - Zwaluwenlaan | 60                     | 20                       |
| de Laren - Villa Maja                          | Rhoon - Rijdsdijk    | 17                     | 17                       |
|                                                |                      | <b>158</b>             | <b>118</b>               |
| Bron: socialekaartnederland.nl en deskresearch |                      |                        |                          |

Het aantal plaatsen dat de gemeente Albrandswaard op dit moment biedt is dus momenteel maximaal 158. Maximaal, omdat in bovenstaand overzicht ook plaatsen zijn meegenomen, die bedoeld zijn voor andere ouderenzorg dan dementiezorg.

#### Vraag

Alzheimer Nederland brengt ieder jaar cijfers uit, vervaardigd door ABF Research ten aanzien van de ontwikkeling van mensen met dementie. Zo is er ook een zogenaamde "factsheet dementie per gemeente" (<https://www.alzheimer-nederland.nl/sites/default/files/directupload/factsheet-dementie-per-gemeente.pdf>).

Landelijk gezien blijkt dat het aantal mensen met dementie in 2018 circa 270.000 bedraagt. In 2050 zullen 620.000 deze aandoening hebben, een ruime verdubbeling van het aantal dementerenden (stijging van bijna 110% ten opzichte van 2018!).

De factsheet uit 2018 laat voor de gemeente Albrandswaard de volgende ontwikkeling zien:

| Aantal mensen met dementie in Albrandswaard |      |      |      |      |      |
|---------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| 2018                                        | 2020 | 2025 | 2030 | 2040 | 2050 |
| 350                                         | 380  | 450  | 550  | 790  | 990  |

Ten opzichte van de landelijke trend stijgt het aantal mensen met dementie in Albrandswaard substantieel sneller: een stijging van 282,9% in 2050 ten opzichte van 2018.



### *Conclusie*

Zoals eerder aangegeven waren er in 2018 350 dementerenden, stijgend naar 990 in 2050. Dit impliceert een huidig tekort van minimaal 192 tot 832 in 2050.

Het becijferd tekort aan het aantal plaatsen voor dementiezorg verdient een nadere toelichting:

1. Niet alle mensen met de diagnose dementie gaan direct naar een zorgcomplex. Het beleid is ook gericht op het zo lang als mogelijk thuis blijven in een vertrouwde omgeving. Dementie is echter een progressieve ziekte en de kans is zeer groot dat de patiënt uiteindelijk in een zorgcomplex belandt.
2. De opgave om het tekort op te lossen is groot, niet alleen in Albrandswaard, maar in geheel Nederland. Voor Albrandswaard zullen de reguliere zorginstellingen en ook particuliere zorgaanbieders fors moeten uitbreiden om aan de (toekomstige) vraag te kunnen voldoen.
3. Dementiezorg wordt tegenwoordig zoveel als mogelijk kleinschalig uitgevoerd, waarin demente bewoners allerlei activiteiten doen in een gezamenlijke woonkamer en keuken. Dit leidt ertoe dat de dementievriendelijke kamers met badkamer kleiner kunnen zijn dan voorheen.
4. Momenteel zullen dementerenden in het beginstadium veelal nog vanuit hun eigen thuissituatie worden behandeld via allerlei thuiszorgorganisaties. Het is echter onwenselijk om dementerenden te lang vanuit huis te behandelen, simpelweg omdat er geen plaats is in de zorginstellingen.

Op basis van eerdergenoemde gegevens kan er worden geconcludeerd dat er in de gemeente Albrandswaard nieuw aanbod voor huisvesting van dementerenden moet worden toegevoegd om aan de (toekomstige) vraag te voldoen. Op basis van deze conclusie kan er worden opgemaakt dat het beoogde zorgcomplex aan de Zwaardijk 11 te Poortugaal in een behoefte voorziet. Voor het volledige behoefteonderzoek wordt er verwezen naar bijlage II.



#### **Conclusie**

Op basis van onderhavig document kan er worden geconcludeerd dat de beoogde invulling, de realisatie van een woonzorgcomplex voor dementerenden, uitstekend past op de planlocatie, Zwaardijk 11 te Poortugaal. De volgende argumenten kunnen worden aangedragen om de beoogde invulling als (zeer) wenselijk te beschouwen;

- De verwaarloosde/verpauperde kavel krijgt een mooie, zinvolle invulling, waardoor zowel het straatbeeld als aanrijroutes richting de kernen Rhoon en Poortugaal een flinke upgrade krijgen;
- Afgezien van de bouwmassa past de beoogde invulling binnen het bestemmingsplan en de omgeving;
- De huurder is een gerenommeerde zorgexploitant met diverse vestigingen in de omgeving;
- De geschetste invulling voorziet in een (grote) behoefte, daar er grote behoefte is naar huisvesting voor dementerenden;
- Veel synergie en kruisbestuiving tussen het naastgelegen kinderdagverblijf en het beoogde zorgcomplex, zowel op het gebied van exploitatie als op het gebied van parkeren;
- Het ontwerp sluit aan op 'Beeldkwaliteitplan Albrandswaard-Noord'.

Op basis van voorgenoemde argumenten hebben wij de overtuiging dat de gemeente Albrandswaard bereidwillig is om mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging (kruimelgevallenregeling) om de beoogde invulling mogelijk te maken.