

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opmeer houdende regels omtrent kleinschalig wonen met zorg (Kleinschalig wonen met zorg gemeente Opmeer)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opmeer,

overwegende dat het ten gevolge van het toenemende aanbod van kleinschalige complexen voor wonen met zorgvoorzieningen in samenhang met regionale afspraken over de woningbouwproductie wenselijk is beleidsregels vast te stellen voor beoordeling en toetsing van plannen voor kleinschalig wonen met zorgvoorzieningen;

gelet op de Regionale Woonvisie 2017;

gelet op de Woonvisie Opmeer 2018-2022;

gelet op het Kruiemelgevallenbeleid gemeente Opmeer 2019;

gelet op artikel 4, onderdeel 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

b e s l u i t :

“Beleidsregels kleinschalig wonen met zorg gemeente Opmeer” vast te stellen.

Artikel 1. Begripsbepalingen

Bovenregionaal: gemeenten die buiten de zeven Westfriese gemeenten vallen.

College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opmeer;

Kleinschalige woonzorgvoorziening: een voorziening voor maximaal acht bewoners met een indicatie voor zorg in een woning of wooneenheid met een woonbestemming.

Lokaal: de gemeente Opmeer

Regionaal: de zeven Westfriese gemeenten (Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Stede Broec)

Regio Westfriesland : de zeven Westfriese gemeenten (Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Stede Broec)

Artikel 2. Reikwijdte

In de beleidsregels staan toetsingscriteria voor nieuwe woonzorginitiatieven in bestaande, legaal aanwezige woningen of wooneenheden binnen de bebouwde kom, voor zover deze initiatieven niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Voor zover de woonbestemming van een geldend bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsregeling bevat voor het toestaan van een combinatie van wonen en zorg zijn de beleidsregels van deze notitie van overeenkomstige toepassing. Buiten de reikwijdte van de beleidsnotitie valt:

- Het wijzigen van bestemmingen via een bestemmingsplanherziening of een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan met een uitgebreide voorbereidingsprocedure voor het realiseren van nieuwe maatschappelijke functies waarvoor een bestemming “Maatschappelijk” nodig is.
- De omzetting van agrarische percelen naar zorgboerderijen in het geval van agrarische bedrijfsbeëindiging. Voor dergelijke ontwikkelingen gelden andere beleidskaders op basis waarvan een aparte ruimtelijke afweging zal worden gemaakt.
- Voor zover het bestaande woningen in het buitengebied in Opmeer betreft, geldt dat de afwijkingmogelijkheid van artikel 4, onderdeel 9 van Bijlage II van het Bor hier niet van toepassing is. De woonzorglocaties die volgens deze notitie in/bij een woning mogelijk zijn, kunnen voor een woning in het buitengebied alleen via een uitgebreidere ruimtelijke procedure mogelijk worden gemaakt. Voor die gevallen kan deze notitie naar analogie worden gebruikt als een ruimtelijk toetsingskader.

Artikel 3. Uitgangspunten/toetsingscriteria

De gemeente Opmeer hanteert onderstaande uitgangspunten en toetsingscriteria om nieuwe woonzorginitiatieven te beoordelen.

1. De gemeente verleent alleen medewerking aan het realiseren van kleinschalige woonzorgvoorzieningen binnen de bebouwde kom, voor maximaal acht bewoners met een zorgbehoefte.

- Hierbij wordt uitgegaan van één woning voor maximaal acht personen. Uit de aanvraag blijkt duidelijk dat er sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning. Wonen staat centraal, zorg en begeleiding zijn daaraan ondergeschikt.
2. De uitwerking van de aanvraag mag niet leiden tot ongewenste clustering van woonzorgvoorzieningen. Hierbij wordt uitgegaan van maximaal één kleinschalige woonzorgvoorziening binnen een straal van 200 meter.
 3. De woonzorgvoorziening wordt gerealiseerd in een legaal aanwezige dan wel krachtens het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning toegestane woning, geen bedrijfswoning of recreatiewoning zijnde.
 4. De aanvrager dient aan te tonen dat er een lokale of regionale behoefte is aan deze specifieke woonzorgvoorziening.
 5. De woningen/appartementen zijn zo ingericht dat zij voldoen aan de (potentiële) beperkingen van en de zorg voor de betreffende doelgroep.
 6. De initiatiefnemer spant zich in om overleg te voeren met de omgeving over het initiatief om draagvlak te creëren en overlegt deze resultaten aan de gemeente bij de aanvraag.
 7. Alle kosten ter realisering en instandhouding van de woonvoorziening, zoals beschreven in het Kruiemelgevallenbeleid gemeente Opmeer 2019, zijn voor aanvrager/initiatiefnemer. Dit omvat ook planschadecosten, de kosten voor toegang tot de woning (zoals buitenliften, centrale deurdrangers) en aanpassingen in de naaste omgeving (zoals parkeerplaatsen, scootmobiel stallingen).
 8. De aanvraag voldoet aan andere gemeentelijke toetsingscriteria. Deze zijn:
 - Het Bouwbesluit¹;
 - Woningbouwafspraken van de regio Westfriesland;
 - Het Kruiemelgevallenbeleid gemeente Opmeer 2019;
 9. De definitie voor kleinschalige woonvoorziening is ook van toepassing op WLZ-initiatieven (Wet langdurige zorg). Dat betekent dat ook hier alleen initiatieven gehonoreerd kunnen worden die een groeps grootte van maximaal 8 (bewoners) niet overschrijden.

Toelichting

Artikel 2

De beleidsregels worden toegepast bij de afwijkingsbevoegdheid van artikel 4, onderdeel 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Deze bepaling geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning een functiewijziging in afwijking van het bestemmingsplan toe te staan van een bestaand gebouw binnen de bebouwde kom.

Artikel 3.1: Kleinschalige woonzorgvoorzieningen betreffen voorzieningen met de hoofdbestemming wonen, voor een groep tot maximaal acht personen.

Het betreft een woning of wooneenheid die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan minimaal een van de bewoners vanwege de beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning- op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem- is geïndiceerd voor zorg, waarbij die zorg beschikbaar is in de woning en welke zorg door minimaal een van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen. De bewoners kunnen zoveel als mogelijk samen hun dagelijks leven inrichten. Zij worden daarbij naar vermogen ingeschakeld bij het huishouden, zoals helpen bij het bereiden van het eten, het doen van de was en van licht huishoudelijk werk. Het heeft betrekking op zelfstandige bewoning: wonen staat centraal, de zorg en begeleiding zijn daaraan ondergeschikt. De bewoners hebben een geïndiceerde zorgbehoefte².

Uit jurisprudentie blijkt dat ook minder traditionele woonvormen (zoals kleinschalige woonvormen met zorg) binnen de bestemming 'wonen' kunnen vallen. Er moet dan wel sprake zijn van nagenoeg zelfstandige bewoning: Wonen moet centraal staan, eventuele zorg en begeleiding daaraan ondergeschikt. De mate waarin de bewoning een zelfstandig karakter heeft ten opzichte van de geleverde zorg en begeleiding is cruciaal. Hoe meer de bewoning ondergeschikt wordt aan de zorg en begeleiding, hoe groter het risico op strijd met de bestemming 'wonen'. De zelfstandigheid van het wonen kan worden benadrukt als de bewoners over een eigen zit/slaapkamer beschikken en een eigen dagbesteding hebben. Indien de bewoners zelfstandig kunnen leven, niet afhankelijk zijn van voortdurende zorg en de geboden zorg vooral bestaat uit specifieke ondersteuning voor de dagelijkse levensbehoeften

1) Besluit van 29 augustus 2011 houdende vaststelling van voorschriften met betrekking tot het bouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken.

2) ABRvS 14 januari 2015, 201308071/2/R3.

(thuiszorg), zal doorgaans sprake zijn van 'nagenoeg zelfstandige bewoning'³. Wonen staat dus centraal, zorg en begeleiding zijn daaraan ondergeschikt en richten zich onder meer op de volgende groepen:

- ouderen met somatische- of psycho-geriatrische aandoening;
- jongere mensen met dementie;
- mensen met Niet Aangeboren Hersenletsel;
- mensen met een verstandelijke beperking;
- mensen met langdurige psychische problemen;
- logeervoorzieningen.

Voor zover het bestaande woningen in het buitengebied in Opmeer betreft, geldt dat de afwijkingsmogelijkheid van artikel 4, onderdeel 9 van Bijlage II van het Bor hier niet van toepassing is. De woonzorglocaties die volgens deze notitie in/bij een woning mogelijk zijn, kunnen voor een woning in het buitengebied alleen via een uitgebreidere ruimtelijke procedure mogelijk worden gemaakt. Voor die gevallen kan deze notitie naar analogie wel worden gebruikt als een ruimtelijk toetsingskader.

Artikel 3.2: Ambitie is te komen tot een evenwichtige spreiding. Voorkomen moet worden dat er ongewenste stapeling plaatsvindt. Hierbij wordt uitgegaan van maximaal één woonzorgvoorziening binnen een straal van 200 meter. Daar waar het kan wordt dan gekeken naar de mogelijkheid om een (gewenste) voorziening elders in de gemeente te realiseren.

Artikel 3.3: Realiseren van een kleinschalige woonzorgvoorziening in een bedrijfswoning is niet mogelijk omdat daardoor de functionele relatie tussen deze woning en het betreffende bedrijf wordt verbroken. Ook recreatiewoningen lenen zich niet voor combinaties van wonen en zorg omdat recreatiewoningen niet zijn bedoeld als hoofdverblijf.

Artikel 3.4: Het gemeentelijke streven bij nieuwe initiatieven is:

- dat er bij de opstart minimaal een 50% lokale bezetting wordt gerealiseerd;
- dat er nooit meer dan 10% bovenregionale bezetting wordt gerealiseerd.

Artikel 3.5: Woningen in de categorie 'wonen met zorg' dienen zowel wat betreft de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de locatie te voldoen aan de specifieke vraag van de doelgroep. De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten:

- Het woonzorginitiatief mag niet leiden tot het opsplitsen van de woning in aparte zelfstandige woningen;
- de appartementen/woningen/wooneenheden hebben de faciliteiten en oppervlakte om daarin zelfstandig te kunnen wonen;
- de woningen/appartementen zijn levensloopbestendig en alle ruimtes volledig rolstoeltoegankelijk. Als het om nieuwbouw gaat, zijn eventuele tweekamerwoningen zo gebouwd dat zij fysiek zijn te transformeren in grotere appartementen. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat de appartementen/woningen hiervoor bouwkundig voldoende flexibiliteit bieden.
- de woningen/appartementen voldoen aan de huidige maar ook aan de potentiële zorgvraag en zijn zo ingericht dat er in de toekomst geen woningaanpassingen meer zijn te verwachten. Dat betekent onder andere dat zij drempelloos zijn, de voordeur vanuit de woonkamer kan worden bediend en er een deurbel met videoverbinding is geïnstalleerd, dat er in toilet en badkamer beugels zijn aangebracht, er een douchestoel is gemonteerd, etc;
- daar waar het bij 'wonen met zorg' gaat om huurwoningen/appartementen is het wenselijk dat de huurprijs of conform de in de lokale markt gebruikelijke huurprijzen voor seniorenwoningen van een vergelijkbare oppervlakte, ligging en luxe wordt gehanteerd of dat huurwoningen in het vrije segment (huurprijs boven de liberalisatiegrens) worden gerealiseerd.
- Bij locatiekeuze gaat de voorkeur naar transformatie van leegkomend intramuraal vastgoed.

Artikel 3.8: Het realiseren van nieuwe woonzorglocaties levert vraagstukken die voortvloeien uit de Wet ruimtelijke ordening, woningtoewijzing, woningprogrammering, eisen ten aanzien van (brand)veiligheid, etc. Voor nieuwbouwlocaties moeten initiatieven aansluiten bij de woningbouwafspraken van de regio Westfriesland⁴.

Artikel 4. Onvoorzien situaties

In alle gevallen waarin deze beleidsregels niet voorzien of toepassing daarvan niet overeenkomt met de bedoeling van deze regels, beslist het college.

3) Van nagenoeg zelfstandige bewoning is sprake in geval van dagbesteding of werk buitenhuis, er geen 24-uurs zorg of therapie plaatsvindt vanuit huis of de zorg voornamelijk gericht is op de dagelijkse bezigheden van de bewoner.

4) Zorgwoningen vallen buiten de bedoelde woningbouwopgave als het gaat om vervangende nieuwbouw van zorgvastgoed of als het gaat om wooncomplexen voor bijzondere doelgroepen die niet beschikbaar zijn voor de reguliere woningmarkt.

Artikel 5. Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste van de belanghebbende afwijken van de bepalingen in de beleidsregels, indien strikte toepassing ervan tot onbillijkheden van overwegende aard zou leiden.

Artikel 6. Slotbepalingen

1. Deze beleidsregels treden in werking met ingang van 15 mei 2019.
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als 'Kleinschalig wonen met zorg gemeente Opmeer'.

Aldus vastgesteld op 14 mei 2019.

Burgemeester en wethouders van Opmeer,

*De secretaris,
M.A.S. Winder*

*De burgemeester,
G.J.A.M. Nijpels*