

Beleidsregels wonen met zorg

1. Aanleiding

In de afgelopen jaren was er een toename van het aantal zorgaanbieders in de gemeente Borger-Odoorn. Met name in de dorpen Odoorn en Borger. In Odoorn ontstonden zorghotels en in Borger werden woonhuizen omgebouwd tot wonen met zorg locaties. Vanuit de linten in het veen kwamen aanvragen voor het in gebruik nemen van grote boerderijen (vrijkomende agrarische bebouwing oftewel VAB) ten behoeve van wonen met zorg. De vestiging van wonen met zorg locaties brengt mogelijk kosten voor de gemeente met zich mee. Daarbij bestaat onder andere vanuit het toezicht op het gebied van Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (hierna: Wmo) de vraag of de toename van dergelijke locaties een verrijking is voor het zorgaanbod in de gemeente. Er bestaan daarnaast zorgen over aanbieders die niet geheel onbesproken zijn. Wij vinden dat aanbieders van zorg binnen onze gemeente voldoende kwaliteit moeten kunnen bieden. Tot slot blijkt uit de praktijk dat wonen met zorg locaties een behoorlijke impact op de directe leefomgeving kunnen hebben. Zeker als er meerdere locaties dicht bij elkaar liggen.

Door het opstellen van een facetbestemmingsplan met bijbehorende beleidsregels wil de gemeente grip krijgen op toekomstige wonen met zorg initiatieven. Dergelijke initiatieven willen we graag ruimte bieden maar daarbij wel de impact op de leefomgeving bewaken. Het facetbestemmingsplan met bijbehorende beleidsregels helpt daarbij. In het facetbestemmingsplan, wat is vastgesteld op 27 juni 2024, is een verbod opgenomen om ongebreidelde groei tegen te gaan. Echter, omdat we willen sturen op kwaliteit wordt er ook een afwijkmogelijkheid geboden. Initiatieven die daaraan kunnen voldoen, zijn in principe vergunbaar. Het afwegingskader uit het facetbestemmingsplan wordt nader ingevuld met deze beleidsregels die aansluiten bij het systeem van de Omgevingswet: het bieden van transparantie en helderheid aan de voorkant. Hiermee krijgt de gemeente handvatten om grip te houden op de realisatie van wonen met zorg locaties.

2. Doel beleidsregels

Deze beleidsregels leggen vast onder welke voorwaarden wonen met zorg is toegestaan. Met deze beleidsregels wordt kwalitatief goed wonen met zorg gefaciliteerd en worden regels vastgelegd om dit op een goede wijze in te passen in de leefomgeving.

3. Toelichting op toetsing en indieningsvereisten

Om aanvragen zorgvuldig en objectief te kunnen beoordelen, zijn beoordelingscriteria en indieningsvereisten opgenomen.

De toetsing is cumulatief: een aanvraag wordt positief beoordeeld als aan álle beoordelingscriteria is voldaan. Het college maakt hierbij gebruik van een integrale afweging, waarbij de toelichting van de aanvrager en de aangeleverde documenten centraal staan. Als niet aan alle criteria wordt voldaan, kan de aanvraag worden afgewezen. Dit geldt ook als niet alle gevraagde documenten (indieningsvereisten) zijn aangeleverd. In dat geval wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag binnen een redelijke termijn aan te vullen. Als dit niet of niet tijdig gebeurt, kan het college besluiten de aanvraag buiten behandeling te stellen, volgens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

4. Wettelijke grondslag

De beleidsregels wonen met zorg hebben een wettelijke basis in Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht.

Het college van burgemeester en wethouders (het college) kan gebruik maken van de in het facetbestemmingsplan Wonen met zorg (onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan), en daaropvolgende omgevingsplannen waarin de relevante artikelen zijn herhaald, opgenomen bevoegdheid een omgevingsvergunning te verlenen voor het toestaan van wonen met zorg. De wettelijke grondslag daarvoor is gelegen in artikel 4, lid 4.2, van het facetbestemmingsplan wonen met zorg jo. art. 5.1, eerste lid, onder a. Omgevingswet.

Op grond van de artikelen 4:81 en 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunnen door het college beleidsregels worden vastgesteld over de toepassing van de hierboven omschreven bevoegdheid.

5. Definities

KWALITEITSPAN: een plan naar voorbeeld/inspiratie van de onderwerpen opgenomen in de bijlage waaruit blijkt dat de instelling kwalitatief goede wonen met zorg voorzieningen levert met deskundig personeel.

REGIO: bestaat uit de gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen.

WONEN MET ZORG: collectieve woonvormen waar cliënten een combinatie van wonen en zorg afnemen. Cliënten hebben een zorgindicatie, maar kunnen behoren tot verschillende doelgroepen en leeftijdsklassen. Andere vormen van zorg aan huis (die langer thuis wonen mogelijk maken) vallen hier niet onder.

WOONEENHEID: ruimte voor de huisvesting van één persoon.

6. Vergunningverlening

Hieronder is het afwegingskader opgenomen aan de hand waarvan het college aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van wonen met zorg, als bedoeld in deze beleidsregels, toetst.

KWALITEIT

Beoordelingscriterium:

1. De aanvraag wordt positief beoordeeld als blijkt dat de zorgaanbieder kwaliteit levert tegen een reële prijs en zich naar behoefte onderscheidt van al gevestigde zorginstellingen.
2. Een aanvraag voor wonen met zorg kan worden getoetst aan de wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het Openbaar bestuur (Bibob) volgens het geldende gemeentelijke Bibobbeleid.

Indieningsvereiste:

De zorgaanbieder/aanvrager overlegt bij de aanvraag een kwaliteitsplan waaruit de kwaliteit van de zorg en de deskundigheid van het personeel blijkt.

REGIONALE BEHOEFTE

Beoordelingscriterium:

3. De aanvraag wordt positief beoordeeld indien sprake is van/kan worden aangetoond dat sprake is van voldoende vraag naar de wonen met zorg voorziening in de regio.
Voorzieningen die voorzien in een behoefte waar een tekort aan is hebben een duidelijke voorkeur. In de gemeente is in ieder geval behoefte aan wonen met zorginitiatieven voor ouderen. Uit het Woonzorgbehoefte onderzoek van de provincie Drenthe, dd. 26 oktober 2023 en eventuele opvolgers daarvan, blijkt waar de behoefte in de regio ligt.

Indieningsvereisten:

- De zorgaanbieder/aanvrager overlegt bij de aanvraag stukken waaruit blijkt dat er een regionale behoefte is aan de aangevraagde wonen met zorgvoorziening.
- Zorgaanbieder/aanvrager geeft bij de aanvraag aan waar zijn cliënten vandaan komen (lokale, regionale of boven provinciale voorziening).

LEEFBAARHEID

Beoordelingscriteria:

4. De aanvraag wordt positief beoordeeld indien sprake is van/kan worden aangetoond dat het gebouw en de functie passen in het lokale bebouwingsbeeld, het gebouw geschikt en veilig is voor het leveren van zorg aan de beoogde doelgroep en de functie geen onevenredige hinder oplevert voor de omgeving.
5. Per wonen met zorg locatie zijn maximaal 24 wooneenheden toegestaan.
6. De aanvraag wordt positief beoordeeld als parkeren op eigen terrein plaatsvindt.
7. De aanvraag wordt positief beoordeeld indien sprake is van/kan worden aangetoond dat vervoerstroom en parkeren geen onevenredige overlast oplevert voor de omgeving.
8. Voor een initiatief op gronden buiten stedelijk gebied met bebouwing die zijn functie verloren heeft blijft de voorwaarde uit artikel 4, lid 4.2, sub b onder 3 van toepassing.

Indieningsvereiste:

- Zorgaanbieder/aanvrager overlegt bij de aanvraag een plan voor de inrichting van het gebouw en het perceel (inclusief parkeerplaatsen) en de financiering van evt. verbouw. In het plan wordt ook de parkeerbehoefte en de verkeersstromen (bezoek, leveranciers, cliënten) behorende bij het initiatief beschreven.

SPREIDING

Beoordelingscriterium:

9. De aanvraag wordt positief beoordeeld als het initiatief niet leidt tot ongewenste clustering van wonen met zorgvoorzieningen. Hierbij wordt uitgegaan van maximaal één wonen met zorgvoorziening binnen een straal van 250 meter.

Bij de beoordeling geldt als uitgangspunt dat binnen een straal van 250 meter maximaal één wonen met zorgvoorziening wordt toegestaan. Dit bevordert een evenwichtige verdeling over de dorpen en buurten. Als er meerdere initiatieven binnen deze afstand worden ingediend, geldt in beginsel het principe 'wie het eerst komt, het eerst maalt'. Er kan echter van dit uitgangspunt worden afgeweken als een tweede initiatief op korte afstand (bijvoorbeeld binnen 250 meter) aantoonbaar voorziet in een urgente of nog onvoldoende ingevulde regionale behoefte. Daarbij wordt gekeken naar de kwaliteit, doelgroep en onderbouwing van het initiatief. Op die manier is het mogelijk maatwerk toe te passen, zonder afbreuk te doen aan het uitgangspunt van spreiding.

Indieningsvereiste:

- Zorgaanbieder/aanvrager overlegt bij de aanvraag een overzicht van wonen met zorgvoorzieningen in de directe omgeving en geeft daarbij de afstand tot het initiatief aan.

BETREKKEN OMGEVING

Beoordelingscriterium:

10. De aanvraag wordt positief beoordeeld als zorgaanbieder/aanvrager volgens het participatiebeleid van de gemeente de omgeving bij het initiatief heeft betrokken.

Indieningsvereiste:

- Zorgaanbieder/aanvrager overlegt bij de aanvraag een verslag van de participatie.

FINANCIËN

Indieningsvereiste:

- Zorgaanbieder/aanvrager overlegt bij de aanvraag een overzicht waaruit blijkt uit welke financieringsbronnen de zorg wordt betaald.

AFWIJKEN

Het college kan gemotiveerd afwijken van deze beleidsregels als dat in een concreet geval nodig is vanwege bijzondere omstandigheden.

7. Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na publicatie.

Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,

*de secretaris,
E.W. Bennema*

*de burgemeester,
mr. J. Seton*