Gemeente Sliedrecht

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Sliedrecht

Nr. 544896

20 november 2026

Voorbeschermingsregels zorgwonen

Het college van burgemeester en wethouders van Sliedrecht;

gelet op artikel 1, lid 13 van het Delegatiebesluit omgevingsplan gemeente Sliedrecht van 13 december 2022;

gelet op artikel 4.14 van de Omgevingswet;

BESLUIT:

Artikel I

Een wijziging van het omgevingsplan voor te bereiden, waarmee voor het gehele grondgebied van de gemeente regels worden gesteld over zorgwonen.

Artikel II

De voorbeschermingsregels, opgenomen in 'bijlage A', worden toegevoegd aan het Omgevingsplan gemeente Sliedrecht.

Artikel III

Dit voorbereidingsbesluit treedt in werking op de dag waarop het bekend wordt gemaakt.

Vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sliedrecht op 17 november 2026.

De secretaris,
drs. M.P.E. Stouten
De burgemeester,
mr. drs. J.M. de Vries

Bijlage A

Voorbeschermingsregels zorgwonen

Voorrangsbepaling

Voor zover de voorbeschermingsregels in dit hoofdstuk afwijken van de regels in het omgevingsplan gelden de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels zorgwonen

Afdeling 1.1 Algemeen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:
a. woonzorgvoorziening: een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin bewoners wonen die gelet op hun zorgbehoefte begeleiding of verzorging nodig hebben, en waarin die begeleiding of verzorging als onderdeel van het woonarrangement door of vanwege de exploitant wordt aangeboden;
b. exploiteren: het als eigenaar, huurder of anderszins zakelijk of persoonlijk gerechtigde in gebruik geven of doen gebruiken van een gebouw of een gedeelte daarvan als woonzorgvoorziening.

Afdeling 1.2 Exploiteren van een woonzorgvoorziening

Artikel 1.2 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over het exploiteren van een woonzorgvoorziening.

Artikel 1.3 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
a. het beschermen van het woon- en leefklimaat in de omgeving van de voorziening;
b. het waarborgen van de inpasbaarheid van de woonzorgvoorziening in de bestaande bebouwing en de openbare ruimte;
c. het voorkomen van een onevenredige concentratie van woonzorgvoorzieningen; en
d. het waarborgen van de verkeersveiligheid en het voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 1.4 Vergunningplichtig geval woonzorgvoorziening

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woonzorgvoorziening te exploiteren.

Artikel 1.5 Bijzondere indieningsvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.4 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een beschrijving van de aard van de woonzorgvoorziening, waaronder de doelgroep, het maximaal aantal te huisvesten personen en de wijze van begeleiding of verzorging;
b. een plattegrond waaruit de indeling van het gebouw blijkt, met aanduiding van de woon-, zorg- en gemeenschappelijke ruimten;
c. een beschrijving van de te verwachten effecten op het woon- en leefklimaat van de directe omgeving, waaronder geluid, sociale veiligheid en aan- en afloopverkeer;
d. een beschrijving van de wijze waarop de exploitant of een contactpersoon bereikbaar is voor omwonenden;
e. een onderbouwing van de wijze waarop wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid; en
f. een indicatie van de verkeersgeneratie en de wijze waarop deze wordt afgewikkeld.

Artikel 1.6 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.4 kan worden verleend als:
a. de woonzorgvoorziening naar aard, omvang en doelgroep, gelet op de intensiteit en het karakter van het daarmee gepaard gaande gebruik, passend is bij het woon- en leefkarakter van de omliggende bebouwing en de openbare ruimte;
b. de woonzorgvoorziening niet leidt tot onevenredige geluidhinder voor omwonenden als gevolg van de aard, intensiteit en het gebruik van de voorziening, waaronder begrepen stemgeluid van bewoners

en bezoekers, mede gelet op het aantal te huisvesten personen, de mate van begeleiding en het gebruik van buitenruimten;
c. het aantal te huisvesten personen in redelijke verhouding staat tot de omvang van het gebouw en het perceel;
d. geen onevenredige concentratie van woonzorgvoorzieningen in de directe omgeving ontstaat;
e. de verkeersgeneratie en de verkeersveiligheid op aanvaardbare wijze zijn geborgd; en
f. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 1.7 Voorschriften

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.4 kunnen voorschriften worden verbonden over:
a. het maximaal aantal te huisvesten personen;
b. de aard van de doelgroep;
c. de bereikbaarheid van de exploitant of een contactpersoon voor omwonenden;
d. de wijze waarop overlast voor de omgeving wordt voorkomen;
e. de instandhouding en het beheer van het gebouw en het perceel; en
f. de verplichting om een wijziging van de exploitant te melden aan het college.

Artikelsgewijze Toelichting

Voorrangsbepaling

De voorrangsbepaling regelt dat de voorbeschermingsregels in dit hoofdstuk voorgaan op de overige regels in het omgevingsplan, voor zover die daarmee in strijd zijn. Dit is nodig, omdat het omgevingsplan op dit moment geen vergunningplicht kent voor het exploiteren van een woonzorgvoorziening, als het gebruik past binnen de geldende bestemming of functieaanduiding. De voorrangsbepaling geldt zowel voor het tijdelijke deel (de voormalige bestemmingsplannen) als het nieuwe deel.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels zorgwonen

Afdeling 1.1 Algemeen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Dit artikel geeft aan wat met de begrippen "woonzorgvoorziening" en "exploiteren" in de artikelen wordt bedoeld.

Onder een woonzorgvoorziening wordt verstaan een gebouw of gedeelte van een gebouw waarin bewoners wonen die gelet op hun zorgbehoefte begeleiding of verzorging nodig hebben, en waarin die begeleiding of verzorging als onderdeel van het woonarrangement door of vanwege de exploitant wordt aangeboden. Het gaat dus om woonvormen waarin het wonen en de zorg onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Regulier wonen door personen die zelfstandig zorg inkopen bij een externe zorgaanbieder, zonder dat de exploitant van het gebouw daarbij betrokken is, valt niet onder deze begripsbepaling.

Onder exploiteren wordt verstaan het als eigenaar, huurder of anderszins gerechtigde in gebruik geven of doen gebruiken van een gebouw als woonzorgvoorziening. Hiermee is duidelijk gemaakt dat niet alleen de eigenaar van het pand onder de regeling valt, maar ook degene die het pand huurt of anderszins ter beschikking heeft en het als woonzorgvoorziening aanbiedt.

Afdeling 1.2 Exploiteren van een woonzorgvoorziening

Artikel 1.2 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op het exploiteren van een woonzorgvoorziening in de zin van artikel 1.2. De afdeling geldt voor de gehele gemeente Sliedrecht. Dus zowel voor locaties waar het nieuwe deel van het omgevingsplan in werking is getreden als voor locaties waar het tijdelijke deel (bestemmingsplannen) geldt.

Artikel 1.3 Oogmerken

De aanleiding voor deze voorbeschermingsregels is dat het exploiteren van een woonzorgvoorziening op dit moment, als het gebruik past binnen de geldende bestemming of functieaanduiding van het pand, zonder omgevingsvergunning mogelijk is. De gemeente heeft daardoor geen instrument om vooraf te beoordelen of een concrete woonzorgvoorziening op een specifieke locatie past bij de omgeving. In de praktijk kunnen woonzorgvoorzieningen, afhankelijk van de doelgroep, de omvang en de locatie, effecten hebben op het woon- en leefklimaat van de directe omgeving, zoals verhoogde geluidsbelasting door stemgeluid of aan- en afloopverkeer, druk op de beschikbare parkeerruimte, en (bij concentratie van meerdere voorzieningen in dezelfde straat of buurt) een verschuiving van het karakter van de woonomgeving.

Met de oogmerken wordt aangesloten bij de doelstelling van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in artikel 4.2 van de Omgevingswet. De vergunningplicht maakt het mogelijk om van geval tot geval te beoordelen of een woonzorgvoorziening op een specifieke locatie inpasbaar is, zonder dat deze voorziening als zodanig wordt uitgesloten.

Artikel 1.4 Vergunningplichtig geval woonzorgvoorziening

Voor het exploiteren van een woonzorgvoorziening is een omgevingsvergunning vereist.

Woonzorgvoorzieningen huisvesten bewoners die, afhankelijk van hun zorgbehoefte, intensievere begeleiding nodig hebben dan reguliere bewoners. Dit kan gevolgen hebben voor de directe woonomgeving. Zo kan het woongedrag van de doelgroep, het bezoekersverkeer, de bereikbaarheid van de voorziening voor hulpdiensten en de aanwezigheid van personeel leiden tot een andere belasting van de omgeving

dan bij regulier wonen. Zonder vergunningplicht heeft de gemeente geen grondslag om deze effecten vooraf te beoordelen en zo nodig voorschriften te stellen.

Wanneer in een straat of buurt meerdere woonzorgvoorzieningen naast elkaar worden gevestigd, kan het karakter van de woonomgeving wijzigen. Dit kan druk leggen op de leefbaarheid en het draagvlak onder omwonenden voor deze voorzieningen verminderen. Door middel van een vergunningplicht kan de gemeente beoordelen of de vestiging van een nieuwe voorziening past bij de reeds aanwezige voorzieningen in de omgeving.

Woonzorgvoorzieningen genereren, afhankelijk van hun omvang en doelgroep, verkeersbewegingen van bewoners, personeel, bezoekers en toeleveranciers. Zonder vergunningplicht is er geen moment waarop de gemeente kan toetsen of in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en of de verkeersafwikkeling aanvaardbaar is.

Daarnaast biedt de vergunningplicht het college de mogelijkheid om de aanvraag te toetsen op integriteit. Op grond van artikel 5.31, eerste lid, onder b, van de Omgevingswet kan het college de omgevingsvergunning weigeren in het geval en onder de voorwaarden van artikel 3 van de Wet Bibob, namelijk indien ernstig gevaar bestaat dat de vergunning mede zal worden gebruikt om uit strafbare feiten verkregen voordelen te benutten of om strafbare feiten te plegen. Het college kan hiertoe voorafgaand aan de beslissing advies vragen aan het Landelijk Bureau Bibob. Deze toets is bij woonzorgvoorzieningen van belang gelet op de risico's van zorgfraude, uitbuiting van bewoners en het gebruik van een voorziening als dekmantel voor andere criminele activiteiten.

Gelet op het bovenstaande is een individuele, voorafgaande beoordeling noodzakelijk, waarbij per aanvraag wordt gewogen of de exploitatie van een woonzorgvoorziening op de beoogde locatie verenigbaar is met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Artikel 1.5 Bijzondere indieningsvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden gegevens verstrekt over de aard van de voorziening, de doelgroep, het aantal te huisvesten personen, de gebouwindeling, de verwachte effecten op de omgeving, de bereikbaarheid van een contactpersoon, de parkeergelegenheid en de verkeersgeneratie. De gemeente gebruikt deze gegevens voor de beoordeling van de aanvraag aan de hand van de beoordelingsregels van artikel 1.7.

De aanvraagvereisten zijn zo gekozen dat zij de gemeente in staat stellen om de beoordelingsregels te toetsen, zonder dat aan de aanvrager onevenredig zware onderzoeksverplichtingen worden opgelegd. De gevraagde gegevens sluiten aan bij wat een initiatiefnemer redelijkerwijs beschikbaar heeft of met beperkte inspanning kan opstellen. Een beschrijving van de wijze waarop de exploitant of een contactpersoon bereikbaar is voor omwonenden (onder d) is opgenomen omdat dit in de praktijk een belangrijke factor is voor het draagvlak en de leefbaarheid in de directe omgeving.

Artikel 1.6 Beoordelingsregels

De beoordelingsregels bieden het kader aan de hand waarvan de gemeente de aanvraag beoordeelt. De vergunning kan worden verleend als aan alle criteria is voldaan.

Onder a is opgenomen dat de woonzorgvoorziening naar aard, omvang en doelgroep passend moet zijn bij het woon- en leefkarakter van de omgeving. Hiermee wordt een integrale afweging mogelijk gemaakt die rekening houdt met de specifieke kenmerken van zowel de voorziening als de locatie. Een kleinschalige voorziening voor licht begeleid wonen zal op een andere manier worden gewogen dan een grotere voorziening voor intensieve zorg.

Onder b is opgenomen dat de voorziening niet mag leiden tot onevenredige geluidhinder. Het gaat hierbij niet om industrieel geluid maar om leefgeluid. Dat betreft stemgeluid van bewoners en bezoekers, gebruik van buitenruimten en aan- en afloopverkeer. Of geluidhinder onevenredig is, wordt beoordeeld in samenhang met het aantal te huisvesten personen, de mate van begeleiding en de aard van de doelgroep.

Onder c is opgenomen dat het aantal te huisvesten personen in redelijke verhouding moet staan tot de omvang van het gebouw en het perceel. Hiermee wordt voorkomen dat een pand wordt overbelast met meer bewoners dan waarvoor het gebouw en de buitenruimte redelijkerwijs geschikt zijn.

Onder d is opgenomen dat geen onevenredige concentratie van woonzorgvoorzieningen in de directe omgeving mag ontstaan. Dit criterium beschermt de diversiteit van de woonomgeving en voorkomt dat

in een straat of buurt een zodanige ophoping van voorzieningen ontstaat dat het woonkarakter fundamenteel verandert.

Onder e en f zijn criteria opgenomen voor de verkeersgeneratie, de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid. Deze criteria waarborgen dat de komst van een woonzorgvoorziening niet leidt tot een onaanvaardbare belasting van de openbare ruimte en de verkeersveiligheid in de directe omgeving.

Artikel 1.7 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden. Dit biedt de gemeente de mogelijkheid om de vergunning af te stemmen op de specifieke situatie. De voorschriften kunnen onder meer betrekking hebben op het maximaal aantal te huisvesten personen, de aard van de doelgroep, de bereikbaarheid van een contactpersoon, maatregelen ter voorkoming van overlast, het beheer van het gebouw en het perceel, en een meldplicht bij wijziging van de exploitant.

Het voorschrift over het maximaal aantal te huisvesten personen (onder a) maakt het mogelijk om dit aantal per locatie af te stemmen op de draagkracht van de omgeving. Het voorschrift over de aard van de doelgroep (onder b) maakt het mogelijk om te borgen dat het feitelijke gebruik overeenkomt met de doelgroep waarvoor de vergunning is verleend, zodat de beoordeling die aan de vergunningverlening ten grondslag lag haar waarde behoudt. De meldplicht bij wijziging van de exploitant (onder f) waarborgt dat de gemeente op de hoogte blijft van wie verantwoordelijk is voor de exploitatie, ook als het pand of de exploitatie wordt overgedragen.