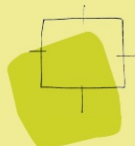


Facetbestemmingsplan  
Wonen met zorg



Gemeente Borger-Odoorn



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving



# **Facetbestemmingsplan Wonen met zorg**

26 maart 2024

## Inhoudsopgave

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Toelichting</b>   | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                                       | <b>7</b>  |
| 1.1 Aanleiding   | 7         |
| 1.2 Plangebied   | 7         |
| 1.3 Leeswijzer   | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2 Beleidskader</b>                                    | <b>9</b>  |
| 2.1 Rijksbeleid  | 9         |
| 2.2 Provinciaal beleid   | 10        |
| 2.3 Regionaal beleid   | 11        |
| 2.4 Gemeentelijk beleid  | 11        |
| <b>Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten</b>                               | <b>13</b> |
| <b>Hoofdstuk 4 Juridische vormgeving</b>                           | <b>15</b> |
| 4.1 Algemeen   | 15        |
| 4.2 Bestemmingsplanregels  | 15        |
| <b>Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>17</b> |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid                                    | 17        |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                               | 17        |
| 5.3 Zienswijzen  | 18        |
| <b>Regels</b>  | <b>19</b> |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>                               | <b>21</b> |
| Artikel 1 Begrippen  | 21        |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>                               | <b>23</b> |
| Artikel 2 Van toepassingverklaring                                 | 23        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>                                 | <b>25</b> |
| Artikel 3 Anti-dubbeltelregel                                      | 25        |
| Artikel 4 Algemene gebruiksregels                                  | 27        |
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>                        | <b>29</b> |
| Artikel 5 Overgangsrecht   | 29        |
| Artikel 6 Slotregel  | 31        |



## **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In de afgelopen jaren was er een toename van het aantal zorgaanbieders in de gemeente. Met name in 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 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 helpt daarbij. In het facetbestemmingsplan is een verbod opgenomen om ongebreidelde groei tegen te gaan. Echter, omdat we willen sturen op kwaliteit wordt er tevens een afwijkingsmogelijkheid geboden. Initiatieven die daaraan kunnen voldoen, zijn in principe vergunbaar. Het afwegingskader uit het facetbestemmingsplan wordt nader ingevuld met 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.

### 1.2 Plangebied

Dit facetplan voorziet in het toevoegen van een verbod en een afwijkingsbevoegdheid voor wonen met zorg. Het facetplan omvat dan ook de hele gemeente, minus de delen waarvoor nu of in de nabije toekomst geen bestemmingsplan maar een beheersverordening geldt. Voor die delen van de gemeente waarvoor nu een beheersverordening geldt kan geen facetbestemmingsplan worden vastgesteld omdat dan de gehele beheersverordening komt te vervallen. Bij een facetbestemmingsplan wordt daarentegen een onderdeel aan de onderliggende bestemmingsplannen toegevoegd, die zelf integraal van kracht blijven.

De beheersverordening voor Borger dorp wordt naar verwachting op korte termijn vervangen voor het bestemmingsplan Borger, Borger dorp. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen.

De beheersverordeningen Klijndijk en 2<sup>e</sup> Exloërmond worden naar verwachting op korte termijn vervangen door het bestemmingsplan Buinen, Klijndijk, 2<sup>e</sup> Exloërmond en Valthe. Dit bestemmingsplan is op 22 september 2022 vastgesteld. Tegen het plan is beroep ingesteld bij de Raad van State.

Een klein deel van de beheersverordening Borger Daalkampen fase II blijft geldend recht. Deze blijft ook na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Borger, Borger dorp nog in werking voor een deel van Daalkampen. Hetzelfde geldt voor de beheersverordening Buitengebied, Landgoed Hunzebergen.

Deze gebieden blijven daarom buiten onderhavig facetbestemmingsplan. Als een wonen met zorg initiatief binnen deze gebieden voordoet wordt het initiatief beoordeeld en wordt overwogen of het omgevingsplan kan worden gewijzigd of een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) kan worden verleend. Bij de afweging of een initiatief past worden de afwijkingsregels gehanteerd die in dit facetbestemmingsplan zijn opgenomen.

### **1.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante beleidskader. Hoofdstuk 3 beschrijft de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 komt de juridische vormgeving aan bod. Tot slot beschrijft hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## Hoofdstuk 2 Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie:

- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
- Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Dit bestemmingsplan is niet strijdig met de NOVI.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de

behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### STEDELIJKE ONTWIKKELING

Voordat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het facetbestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk maar geen ontwikkelingen die gedefinieerd kunnen worden als een stedelijke ontwikkeling. De Ladder is daarmee niet van toepassing op dit facetbestemmingsplan.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie**

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 28 september 2022 de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022 vastgesteld. De Omgevingsvisie 2022 is een geactualiseerde versie van de Omgevingsvisie 2018.

Met de Omgevingsvisie Drenthe 2022 wordt invulling gegeven aan de verplichte strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving op grond van de Omgevingswet. De Omgevingsvisie gaat in op de samenhang tussen landbouw, natuur, water, wonen, werklocaties, verkeer en vervoer, landschap en cultureel-, aardkundig- en archeologisch erfgoed. De visie beschrijft de provinciale belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing, beschrijft het beleid en schetst de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe richting 2030.

### **2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening**

De Omgevingsvisie is verder vertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld en nadien enkele malen geactualiseerd. De laatste actualisatie dateert van 1 juni 2022.

In de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is opgenomen dat in een ruimtelijk plan uiteengezet wordt hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie.

Artikel 2.17 lid 4 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is relevant voor de opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Hierin wordt bepaald dat een ruimtelijk plan onder voorwaarden kan voorzien in een woonfunctie voor gronden met bebouwing die zijn functie verloren heeft. De voorwaarden gaan over ruimtelijke kwaliteit en het aantal woningen. De voorwaarden uit dit artikel, voor zover relevant, zijn verbonden aan het vergunningstelsel en betrekken we, indien relevant, ook bij de beleidsregels.

## **2.3 Regionaal beleid**

### **2.3.1 Woon zorg visie BOCE**

Er is sprake van meer vergrijzing. Het aantal en aandeel ouderen in de samenleving neemt toe (en rond 2040 weer af). Inwoners worden steeds ouder en zij blijven steeds langer, al dan niet alleenstaand, zelfstandig wonen. Ook met een (lichte) zorg- en ondersteuningsvraag. Dit vraagt vaak aanpassingen aan de woning, een verhuizing als de woning niet voldoet, om aanpassing van de leefomgeving of om individuele ondersteuning. Pas als de zorgvraag niet meer thuis ingevuld kan worden en groot genoeg is, zijn er mogelijkheden voor wonen binnen een zorginstelling.

Gemeenten hebben een belangrijke taak in het maken van samenhangend beleid zodat ouderen, volwassenen en jongeren met een ondersteuningsvraag langer, meer of weer zelfstandig in de wijk kunnen wonen. Deze verandering vraagt niet alleen een andere manier van stenen stapelen of op een andere plek zorg verlenen. Het vraagt verandering in (samen) denken en (samen) doen van alle betrokken. Met als uitgangspunt dat we er naar toe willen dat iedereen zo lang en veel mogelijk zelf de regie over zijn leven heeft. Met deze ingrijpende veranderingen in het achterhoofd hebben we voortvarend gewerkt aan onze eerste woonzorgvisie: 'Wonen zonder zorgen'.

De gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen hebben samengewerkt bij het tot stand komen tot de woonzorgvisie. De gemeentes zien dezelfde trends en opgaven op zich af komen in Zuidoost-Drenthe. Daarnaast geeft dit de mogelijkheid om de uitwerking met regionale samenwerkingspartners op te pakken. Hierdoor wordt een grotere slagkracht gecreëerd en kan worden gefocust op het maken van een woon- en leefomgeving voor iedereen.

In onderhavige bestemmingsplan gaat het over wonen met zorg. Dit heeft een nadrukkelijke link met de woonzorgvisie. Bij het opstellen van het facetbestemmingsplan is nadrukkelijk gekeken naar de woonzorgvisie. Het facetbestemmingsplan sluit grotendeels aan bij de woon zorg visie.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Omgevingsvisie Buitengewoon Borger-Odoorn**

De Omgevingsvisie Buitengewoon Borger-Odoorn is op 19 oktober 2023 vastgesteld. Borger-Odoorn is een gemeente waar je jong kunt zijn en oud kunt worden. De woningvoorraad moet daarbij passen. Passend wat betreft type en plek en bereikbaar voor verschillende doelgroepen.

Het facetbestemmingsplan met bijbehorende beleidsregels sluit aan bij de Omgevingsvisie.

### **2.4.2 Woonvisie 2022+**

De Woonvisie 2022+ 'Wonen met toekomst op 'oergrond' is in maart 2022 vastgesteld door de gemeente. Borger-Odoorn is een groene plattelandsgemeente. Het onderscheid tussen 'zand' (op de Hondsrug) en 'veen' kenmerkt het landschap. De gemeente telt 25 kernen met ruim 11.000 huishoudens en ruim 25.000 inwoners. Basisvoorzieningen zijn geclusterd in vier leefgebieden; dankzij de goede bereikbaarheid vinden bewoners ook hun weg buiten de gemeente. Rust en ruimte zijn de kernkwaliteiten van Borger-Odoorn. De woningen zijn overwegend grondgebonden, groot en karakteristiek. De energetische kwaliteit blijft in verhouding wel achter, wat lokaal tot energie-armoede kan leiden. Ook is de huidige woningvoorraad niet berekend op de vergrijzing die in de komende jaren verwacht wordt. Anders dan eerder voorspeld wordt krimpt tot 2030 niet verwacht. Leefbaarheid en tevredenheid over de woonomgeving zijn overal voldoende, maar aan de zandkant wel hoger. Zorg en welzijn wordt een steeds belangrijker thema.

Steeds meer mensen gaan bewust landelijk wonen. Dat kan bij uitstek in Borger-Odoorn, met goed

## Facetbestemmingsplan Wonen met zorg

bereikbare, levendige en aantrekkelijke dorpskernen. Het landschap vertelt hier echt een verhaal en trekt naast bewoners ook recreanten en toeristen. Zij zien karakteristieke en moderne woningen voor alle doelgroepen. Daar horen ook levensloopbestendige bijzondere woonvormen bij.

Gezien de relatief oude bevolking van Borger-Odoorn ten opzichte van de rest van Drenthe en (met name) Nederland is het zorggebruik proportioneel. De trend dat ouderen langer zelfstandig (moeten) blijven wonen zet naar verwachting door, maar vaak is dat ook hun eigen wens. Daarvoor zijn in de meeste gevallen wel (kostbare) woningaanpassingen en/of een vorm van thuiszorg nodig. De huidige woningvoorraad is niet berekend op de voorspelde vergrijzing en zorgvraag.

Het facetbestemmingsplan met bijbehorende beleidsregels sluit aan bij de Woonvisie.

## **Hoofdstuk 3    Omgevingsaspecten**

Het facetbestemmingsplan bevat een verbodsbepaling voor nieuwvestiging van wonen met zorg. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden van het verbod af te kunnen wijken. Het plan bestaat daarmee uitsluitend uit enkele aanvullingen en aanpassingen van de bestaande regels die vooraf geen toetsing aan de diverse omgevingsaspecten zoals water en milieu vragen. Bij het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning zal worden beoordeeld in hoeverre de omgevingsaspecten van invloed zijn.



## Hoofdstuk 4 Juridische vormgeving

### 4.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd;
- c. een toelichting waarin onder meer het relevante beleid op verschillende overheidsniveaus wordt beschreven, een toets plaatsvindt aan de milieuaspecten en de bestemmingsregels worden toegelicht.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Het bestemmingsplan, met de daarbij behorende toelichting, wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie beslissend.

### 4.2 Bestemmingsplanregels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

#### 4.2.1 Inleidende regels

In artikel 1 is een uitleg van de in het facetbestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen.

Artikel 2 is een artikel dat aangeeft dat dit facetbestemmingsplan een aanvulling is op de bestemmingsplannen die al van toepassing zijn binnen het plangebied, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. Ook de regels van deze bestemmingsplannen blijven van toepassing, voor zover het voorliggende facetbestemmingsplan hiervan niet afwijkt. In geval van strijdigheid gaan de regels van het 'Facetbestemmingsplan Wonen met zorg' voor.

#### 4.2.2 Bestemmingsregels

Dit bestemmingsplan bevat geen bestemmingen. De basisbestemmingen zijn opgenomen in de bestemmingsplannen die aan dit bestemmingsplan zijn gerelateerd.

#### 4.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk is de anti-dubbelregel opgenomen (artikel 3) en algemene gebruiksregels (artikel 4). Zoals de titel van het hoofdstuk al aangeeft, geldt deze regel voor het hele plangebied.

Het doel van de anti-dubbelregel is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kortweg gezegd komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

In de algemene gebruiksregels is geregeld dat het verboden is om een woning te gebruiken voor meer dan één huishouden, daaronder begrepen kamerverhuur.

#### **4.2.4 Overgangs- en slotregels**

In respectievelijk artikel 5 en 6 zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en opstallen die in strijd zijn met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Aldus wordt met het overgangsrecht bestaande kamergewijze verhuringen toegestaan.

In de slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven onder welke titel het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

## Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Met onderhavig bestemmingsplan worden geen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt en kostenverhaal niet aan de orde is.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet en de ter inzage ligging van het ontwerpplan uiteengezet.

#### Vooroverleg en inspraak

Vanuit het wettelijke vooroverleg heeft de gemeente het plan voorgelegd aan diverse vooroverlegpartners. Vanuit de provincie Drenthe, de Veiligheidsregio Drenthe (VRD) en Astron is gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan. Hierna zal nader worden ingegaan op de ontvangen vooroverlegreacties.

#### *Provincie Drenthe*

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe zijn in het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan de aspecten wonen en ruimtelijke kwaliteit van provinciaal belang. Het facetbestemmingsplan bevat een mogelijkheid om afwijkend gebruik toe te staan. Het plan vult de onderliggende bestemmingsplannen verder niet aan met bouw mogelijkheden. Dit maakt dat het provinciaal belang, ook wanneer er in het buitengebied van de afwijkmogelijkheid gebruik wordt gemaakt, beperkt is. Verder wordt het 'wonen met zorg' gedefinieerd in de begripsbepalingen. Het gaat om een vrij specifieke groep met een zorgindicatie.

Artikel 2.17 lid 4 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is relevant voor de opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Hierin wordt bepaald dat een ruimtelijk plan onder voorwaarden kan voorzien in een woonfunctie voor gronden met bebouwing die zijn functie verloren heeft. De voorwaarden gaan over ruimtelijke kwaliteit en het aantal woningen.

De provincie vindt het belangrijk dat de voorwaarden uit dit artikel, voor zover relevant, worden verbonden aan het vergunningstelsel.

De relevante voorwaarden hebben we verwerkt in de voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid. De voorwaarden uit artikel 2.17 lid 4 POV betrekken we, indien relevant, ook bij de beleidsregels.

#### *Veiligheidsregio Drenthe*

De VRD adviseert de volgende maatregelen:

- Betrokkenheid VRD bij het opstellen van beleidsregels.
- Betrokkenheid VRD bij het opstellen van beheersverordening met een facetregeling, waar nu een beheersverordening voor geldt
- Overweging door de gemeente om een blijvend verbod zonder afwijkingsbevoegdheid op te nemen indien nieuwvestiging binnen de risico-contouren van het invloedsgebied van risicobronnen komt te liggen. Onder de omgevingswet zijn dat de 3 aandachtsgebieden i.p.v. het invloedsgebied.

Bij het opstellen van de beleidsregels gaan wij in overleg met de VRD. Een facetbeheersverordening stellen wij niet op. Zie voor de motivering waarom we dat niet doen paragraaf 1.2 van deze toelichting.

Naar aanleiding van deze reactie is in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen dat wonen met zorg niet is toegestaan op een locatie die ligt binnen de risico contour van een risicovolle inrichting of risicovolle infrastructuur.

*Astron*

Aangezien het in beginsel gaat om bestaande woningen, ziet Astron geen problemen wat betreft LOFAR. Mochten er plannen komen waarin nieuwbouw zal ontstaan in de nabijheid van LOFAR locaties, dan geldt, zoals ik heb begrepen, de 'gewone' regel dat Astron om advies wordt gevraagd en dat is voldoende voor Astron.

Deze vooroverlegreactie heeft niet tot aanpassingen in het facetbestemmingsplan geleid.

### **5.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging heeft iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Eventuele zienswijzen worden uitgewerkt in deze paragraaf.

## **Regels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan:

het Facetbestemmingsplan Wonen met zorg met identificatienummer NL.IMRO.1681.15BP0003-VG01 van de gemeente Borger-Odoorn;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

#### 1.3 bestaande:

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

#### 1.4 stedelijk gebied:

stedelijk gebied zoals aangewezen door de provincie Drenthe in de op dat moment geldende Provinciale verordening.

#### 1.5 wonen met zorg:

Bij wonen met zorg gaat het om 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.

#### 1.6 wonen:

het huisvesten in een woning van tot drie huishoudens;

#### 1.7 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van tot drie huishoudens;

#### 1.8 wooneenheid:

een tot bewoning bestemd gebouw of onderdeel van een gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning, voldoet aan alle criteria die van toepassing zijn op woningen, behalve aan het hebben van een keuken en/of een toilet en/of een douche waarbij de aan de wooneenheid ontbrekende voorzieningen wel als gemeenschappelijke voorzieningen ter compensatie moeten zijn gelegen in hetzelfde gebouw;

#### 1.9 woongebouw:

een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltdeljk boven elkaar gelegen woningen omvat met één of meer gemeenschappelijke toegangen en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

**1.10 woonhuis:**

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 2 Van toepassingverklaring**

Dit facetbestemmingsplan is een aanvulling op de bestemmingsplannen die gelden binnen de in de verbeelding opgenomen gebieden. Het bepaalde in deze bestemmingsplannen blijft van toepassing, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van regels, de regels van dit facetbestemmingsplan voorgaan op de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.



## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 3 Anti-dubbelregel**

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



## Artikel 4 Algemene gebruiksregels

### 4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen met zorg, met uitzondering van de bestaande wonen met zorg locaties.

### 4.2 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 in die zin dat wonen met zorg wordt toegestaan, als:
  1. geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
  2. geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en de milieusituatie;
  3. in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren, een vergunningsaanvraag wordt geweigerd als blijkt dat de verkeersveiligheid in het geding is;
  4. is aangetoond dat er een regionale behoefte aan de wonen met zorg-voorziening is;
  5. de locatie waar wonen met zorg wordt toegestaan niet binnen de risicocontour van een risicovolle inrichting of risicovolle infrastructuur ligt.
- b. In aanvulling op lid 4.2, sub a gelden voor gronden buiten stedelijk gebied met bebouwing die zijn functie verloren heeft, de volgende extra voorwaarden:
  1. het betreft bebouwing die niet landschapsontsierend is;
  2. het ruimtelijk plan verzekert een verbetering van de landschappelijke kwaliteit;
  3. het ruimtelijk plan maakt ten hoogste 6 zorgwoningen mogelijk en gaat niet gepaard met externe bouwactiviteiten;
  4. het betreft bebouwing die al voor 1 januari 2014 aanwezig was; toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor bebouwing die op 1 januari 2014 al aanwezig was;
  5. bij het realiseren van drie of meer zorgwoningen moet worden aangetoond dat de aantallen en doelgroep passen binnen de woonvisie of omgevingsvisie, uitvoeringsprogramma's en prestatie afspraken.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 5 Overgangsrecht

#### 5.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 5.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## **Artikel 6 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Facetbestemmingsplan Wonen met zorg.

