



Raadsvoorstel

Beoogd effect

Het realiseren van een zorgboerderij en het legaliseren van regulier wonen op het perceel Ooievaarsweg 9.

Beslispunten

1. Het projectkader vaststellen overeenkomstig bijgaand conceptbesluit
2. Het projectkader toevoegen aan de uitzonderingsgevallen op de Lijst van gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor de gemeenteraad als adviseur is aangewezen, met toepassing van artikel 2.3 lid 2.3.2 van de genoemde Lijst van gevallen

Inleiding

Op 7 januari 2026 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de ontwikkeling van een zorgboerderij op het perceel Ooievaarsweg 9. Initiatiefnemer wenst een zorgboerderij op het perceel te vestigen. Deze zorgboerderij is specifiek gericht op volwassenen (vanaf 18 jaar) die vastlopen door neurodivergentie, zoals ADHD, autisme of hoogbegaafdheid. De locatie leent zich uitstekend voor deze doelgroep door de combinatie van (hobbymatige) dierv verzorging, creatieve activiteiten en de rustige omgeving die bijdraagt aan ontspanning en herstel. De zorg zal worden uitgevoerd in de vorm van dagbesteding.

Bestemmingsplantoets

Het initiatief is in strijd met het omgevingsplan en het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2016'. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch', waardoor het bestemd is voor het agrarisch grondgebruik met daarbij het uitvoeren van een agrarisch bedrijf met mogelijkheid tot een bedrijfswoning. Een zorgboerderij is hier niet zomaar toegestaan. Daarnaast is het regulier bewonen van dit perceel in strijd met de bestemmingsregels.

Planologische medewerking kan uitsluitend worden verleend met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Hierbij heeft de gemeenteraad adviesrecht.

In de raadsvergadering van 24 februari 2022 is de 'Lijst van gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor de raad als adviseur zoals bedoeld in artikel 16.15a, lid b onder 1° van de Omgevingswet wordt aangewezen' (De Lijst) vastgesteld. In geval van buitenplanse

omgevingsplanactiviteiten heeft de raad adviesrecht, tenzij het een geval betreft die valt binnen de uitzonderingsgevallen op De Lijst of indien het initiatief past binnen een door de gemeenteraad vastgesteld projectkader. Indien de gemeenteraad ten tijde van het principeverzoek al is betrokken bij het initiatief en een projectkader heeft vastgesteld voor de verdere uitwerking, dan adviseert de raad niet meer bij de formele aanvraag. De projectkaders zijn terug te zien in bijlage 1.

Argumenten

1.1 *Het project is planologisch inpasbaar*

In het bestemmingsplan was een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om de functie te wijzigen waarbij de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd kon worden naar een functie genoemd in bijlage 2 van het geldende bestemmingsplan als aan een aantal voorwaarden voldaan werd. Een van die activiteiten wordt omschreven als '(woon)zorgboerderijen, tot 2.500 m²'. Verder voldoet het plan aan de belangrijkste voorwaarden van die toenmalige regeling. Ten eerste worden aangrenzende bedrijven niet geschaad in hun bestaande mogelijkheden, daarbij is ook aan participatie gedaan waarbij geen bezwaren naar voren zijn gekomen. Daarnaast wordt de bedrijfsvloeroppervlakte van de zorgboerderij minder dan 30% van het bouwperceel. Als laatste wordt de woonfunctie ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning.

1.2 *Het voorstel heeft een geringe ruimtelijke impact*

De activiteiten zullen plaatsvinden in bestaande bebouwing, er wordt niks bijgebouwd. Op het terrein zelf is parkeerruimte voldoende om in de parkeervraag te voorzien. Daarnaast zijn de buurpercelen meegenomen in de participatie en hebben geen bezwaar tegen het initiatief.

2.1 *Door het toevoegen van het projectkader aan de uitzonderingsgevallen op De Lijst adviseert de gemeenteraad niet in geval van een formele aanvraag.*

In het geval dat er een projectkader is vastgesteld op basis van artikel 2.3 lid 2.3.2 van De Lijst hoeft er in een later stadium niet opnieuw advies te worden gevraagd aan de gemeenteraad, zolang de aanvraag past binnen het vastgestelde projectkader. Dit schept duidelijkheid voor de initiatiefnemer voor de verdere ontwikkeling van het initiatief. Daarnaast zorgt het voor efficiëntie binnen het totale besluitvormingsproces.

Kanttekeningen

N.V.T.

Financiële toelichting

De legeskosten voor de procedure en eventuele kosten voor benodigde onderzoeken etc. zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer

Aanpak/uitvoering

De besluitvorming zal aan de initiatiefnemer worden teruggekoppeld en het vastgestelde projectkader wordt meegegeven aan de initiatiefnemer, waarna deze het plan verder kan uitwerken en aanvullen. Na het raadsbesluit en het vaststellen van de projectkader zal de initiatiefnemer de omgevingsvergunning kunnen aanvragen.

Communicatie en participatie

Er heeft participatie plaatsgevonden met buurpercelen, hieruit is gebleken dat er geen bezwaar is op het initiatief.

Burgemeester en Wethouders van Zeewolde,

de secretaris,

de burgemeester,

K.C. Hamstra

A.M. Harmsma

Bijlagen

1. Conceptbrief reactie op principeverzoek
2. Projectkader Ooievaarsweg 9
3. Bedrijfsplan Ooievaarsweg 9
4. Participatieverslagen Ooievaarsweg 9
5. Situatietekening