



Raadsvoorstel

Beoogd effect

Realisering van 10 zorgappartementen op het perceel Patroonsweg 10

Het project is onderdeel van de taakstelling die de gemeente heeft voor het realiseren van zorgwoningen in het kader van Beschermd Wonen/Maatschappelijke Opvang.

Beslispunten

1. Instemmen met het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van 10 zorgappartementen op het perceel Patroonsweg 10 te Zeewolde, overeenkomstig de aanvraag omgevingsvergunning d.d. 9 september 2025, zaaknummer 96066

Inleiding

Op 6 mei 2025 heeft het college – mede op basis van de resultaten van het participatietraject – een definitief principebesluit genomen inzake het realiseren van 10 zorgappartementen voor een periode van 10 jaar op het perceel Patroonsweg 10. De participatieverslagen zijn als bijlage 1 en 2 bij dit voorstel gevoegd.

Nadien is echter gebleken dat het project in de huidige vorm (tijdelijke vergunning voor 10 jaar) niet haalbaar is. Het verwachte rendement is te laag in relatie tot de maximaal acceptabele huurprijs. Er moet fors worden geïnvesteerd – waaronder realisering van een tweede bouwlaag - zonder dat er na 10 jaar garantie bestaat op voortgezet gebruik als zorgappartementen.

Daarom is het project heroverwogen. De termijn van 10 jaar is vervallen.

De gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning (zie bijlage 3) voorziet 8 kleine standaardunits (voor 1 persoon) en 2 grotere units met een aparte slaapkamer (voor ouder/kind). Op eigen terrein worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is ruim voldoende om aan de parkeernorm (8 parkeerplaatsen) te voldoen.

Tegen de gepubliceerde aanvraag omgevingsvergunning zijn - tegen de verwachting in - bijna 70 (meest identieke) zienswijzen ingediend. Van de circa 70 zienswijzen zijn er circa 45 uit Zeewolde Zuid. Van de overige 25 zienswijzen zijn er circa 10 zienswijzen uit de directe omgeving van de Patroonsweg 10. Één bewoner aan de Patroonsweg heeft juist expliciet steun betuigt aan het project. De geanonimiseerde zienswijzen treft u aan in bijlage 4.

Kort samengevat richten de zienswijzen zich op 2 punten:

- a. Vrees voor overlast (door de doelgroep die de zorgappartementen gaan bewonen)
- b. Vrees voor nadeelcompensatie (voorheen: planschade)

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de initiatiefnemer op 27 augustus 2025 een extra informatieavond georganiseerd voor zowel degenen die een zienswijze hebben ingediend als degenen die eerder bij het participatietraject betrokken zijn geweest. Het verslag van deze bijeenkomst treft u aan als bijlage 5.

Argumenten

1.1. *Het gewijzigde bouwplan is uitvoerbaar*

Met het omzetten van een tijdelijke aanvraag omgevingsvergunning naar een reguliere aanvraag omgevingsvergunning wordt het project economisch uitvoerbaar.

De vraag naar zorgwoningen is groot en Zeewolde moet hieraan in het kader van de afspraken in de regio Noord West Veluwe een bijdrage aan leveren.

1.2. *Voor de gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning is een advies van de raad gewenst*

Op grond van het raadsbesluit van 24 februari 2022 is voor een omgevingsvergunning met een buitenplanse afwijking (Bopa) die betrekking heeft op een project van meer dan 5 nieuwe woningen of – ingeval van transformatie van bestaande bouwwerken - meer dan 10 woningen, een advies van de raad vereist. Strikt genomen is dus geen bindend advies van de raad vereist. Een raadsadvies vinden wij wel gewenst omdat sprake is van een grensgeval en deze locatie in potentie nog mogelijkheden biedt voor doorgroei naar 12 zorgappartementen (zie argument 1.4 en kanttekening 1.2).

1.3. *Het project voldoet in beginsel aan een evenwichtige toedeling van functies aan locatie (ETFAL)*

Op grond van de Omgevingswet moet een vergunning met een buitenplanse afwijking (Bopa) voldoen aan de eis van een “evenwichtige toedeling van functies aan locaties” (afgekort: ETFAL). In de praktijk komt dit neer op een deugdelijke ruimtelijke motivering en een zorgvuldige belangenafweging.

De ruimtelijke inpasbaarheid van het project is op hoofdlijnen positief beoordeeld.

Het geldende bestemmingsplan Gildenveld staat bebouwing in 3 lagen toe. Het project voorziet in bebouwing in 2 bouwlagen en past dus voor het bouwdeel binnen de grenzen van het bestemmingsplan.

Het geldend bestemmingsplan Gildenveld staat maatschappelijke voorzieningen toe.

Hieronder vallen zorgwoningen waarbij sprake is van permanente (24 uur) begeleiding (accent op zorg). Het project voorziet in zorgwonen met ambulante begeleiding (accent op wonen). Dit is geen maatschappelijke voorziening maar sluit daar wel op aan.

De Visie Kleinschalige bedrijventerrein (KBT 2.0) sluit zelfstandige woonfuncties op bedrijventerrein Gildenveld uit. Formeel is bij zorgwoningen sprake van zelfstandige woonfuncties. Er zijn goede redenen of af te wijken van de Visie KBT 2.0.

1. Er is grote behoefte aan zorgwoningen.
2. De functie sluit aan op de functie maatschappelijke voorzieningen die wel is toegestaan
3. Precedentwerking is gering: de behoefte aan zorgwoningen is begrensd en gebruik van een zorgwoning als reguliere woning is niet toegestaan (dit wordt ook vastgelegd in de vergunning).

Voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend is het aan de initiatiefnemer om een volledige ruimtelijke motivering aan te leveren die voldoet aan de ETFAL-eis.

1.4 *De ingediende zienswijzen zijn aanleiding om het project in eerste instantie te beperken tot 10 zorgappartementen*

Uit de participatieverslagen (bijlagen 1 en 2) blijkt dat er aanvankelijk overwegend positief is gereageerd op het project en dat er aanvullende maatregelen in het kader van

bescherming van privacy zijn toegezegd (hekwerk met begroeiing op de perceelsgrens). Uit de ingediende zienswijzen blijkt dat omwonenden toch bezwaren hebben tegen het project. Tijdens de aanvullende informatiebijeenkomst zijn deze bezwaren aan de orde gesteld (zie bijlage 5).

Er is uitleg gegeven over de beoogde doelgroep: volwassen personen die zelfstandig wonen met een lichte ondersteuningsvraag. Op basis van een WMO indicatie krijgen zij ambulante ondersteuning. Deze doelgroep is in principe inpasbaar in een reguliere woonomgeving omdat er geen potentieel gevaar is voor afwijkend gedrag en daarmee samenhangende overlast voor de omgeving. De eigenaar/verhuurder woont in het direct aangrenzende pand Patroonsweg 12. Hij zal de rol van huismeester op zich nemen en heeft dus ook een persoonlijk belang bij een rustige woonomgeving.

Een vergunning met een Bopa is een grondslag voor nadeelcompensatie. In die zin kunnen belanghebbenden altijd een verzoek om nadeelcompensatie indienen. Daarvoor geldt een aparte procedure.

In het kader van nadeelcompensatie wordt een vergelijking gemaakt tussen de oude en de nieuwe planologische situatie. Het geldende omgevingsplan is dus bepalend in de planvergelijking, niet de feitelijke situatie.

Tijdens de laatste informatiebijeenkomst is een tweetal aanvullende toezeggingen gedaan:

- Bij afwezigheid van de eigenaar/huismeester wordt voor vervanging gezorgd (zowel de huismeester, als zijn vervanger zijn telefonisch bereikbaar)
- op de locatie Patroonsweg 10 worden geen personen gehuisvest met een drank- en/of drugsverslaving.

Deze toezeggingen worden vastgelegd in het convenant (de samenwerkingsovereenkomst) tussen gemeente, zorgpartijen en de eigenaar/initiatiefnemer die als bijlage wordt toegevoegd aan de aanvraag omgevingsvergunning.

De concept-samenwerkingsovereenkomst is bij dit voorstel gevoegd als bijlage 6.

Het perceel Patroonsweg 10 biedt in potentie de mogelijkheid om 2 extra zorgappartementen met een kleine slaapkamer te realiseren, in totaal dus 12 zorgappartementen. Tijdens de informatieavond op 27 augustus 2025 is een plan voor 12 zorgappartementen gepresenteerd.

Omwonenden hebben vraagtekens gezet bij het aantal zorgappartementen en de suggestie gedaan om minder appartementen te realiseren.

Om hieraan tegemoet te komen stellen wij voor om het aantal zorgappartementen in eerste instantie te beperken tot 10. Over een eventuele uitbreiding naar 12 zorgappartementen volgt in een later stadium een apart besluit (zie kanttekening 1.2).

Kanttekeningen

1.1 Het project is onderdeel van de taakstelling die de gemeente heeft voor het realiseren van zorgwoningen in het kader van Beschermd Wonen/Maatschappelijke Opvang

De gemeente Zeewolde is vanaf 2025 voor Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Maatschappelijke Zorg (BWMO-MZ) formeel onderdeel van de regio Noord Veluwe. In deze samenwerking dragen alle gemeenten naar verhouding bij aan het realiseren van voldoende voorzieningen. Dit gaat om voldoende beschikbare woningen voor de in, door en uitstroom, maatschappelijke opvangplekken en voldoende preventieve inzet. Voor de groep mensen die valt onder de 'maatschappelijke zorg' is een breed palet aan woontypen beschikbaar. De ondersteuning/zorg die cliënten ontvangen varieert van licht naar meer intensieve zorgtrajecten. Dit wordt bepaald door de indicatie die door de gemeente wordt afgegeven. Deze locatie is bedoeld voor mensen mensen een lichte zorg/ondersteuningsvraag en niet voor mensen met een WLZ of forensische indicatie. Het wonen is gericht op groei naar zelfstandigheid.

1.2 De locatie biedt in potentie de mogelijkheid om 12 zorgappartementen te realiseren

In het project zitten gemeenschappelijke ruimten die eventueel kunnen vervallen. Daarmee ontstaat ruimte voor 2 extra zorgappartementen met een kleine slaapkamer (geschikt voor ouder/kind). De extra parkeerbehoefte (2 parkeerplaatsen) kan op eigen terrein worden opgevangen.

Het verhogen van de plancapaciteit van 10 naar 12 zorgwoningen zorgt voor een groter en breder aanbod en sluit daarmee aan bij de maatschappelijke behoefte. De vraag naar zorgwoningen is groot en Zeewolde moet hieraan in het kader van de afspraken in de regio Noord West Veluwe een bijdrage aan leveren.

Wij stellen voor om op basis van een evaluatie – 1 jaar na ingebruikneming van de 10 appartementen – een apart collegebesluit te nemen over de eventuele realisatie van nog twee extra zorgappartementen op deze locatie

Financiën

Voor de Bopa worden de gebruikelijke leges in rekening gebracht.

Het opstellen van de ruimtelijke motivering is voor rekening van initiatiefnemer.

Eventueel succesvolle claims voor nadeelcompensatie worden zoals gebruikelijk afgewenteld op de initiatiefnemer middels een overeenkomst.

Communicatie en participatie

1. Initiatiefnemer en degenen die een zienswijze hebben ingediend zijn geïnformeerd het collegebesluit en het vervolgproces (raadsbehandeling en mogelijkheid spreekrecht)
2. Advies raad (6 november 2025)
3. Oktober/November 2025: Ruimtelijke motivering afronden en overeenkomst nadeelcompensatie ondertekenen
4. December 2025: omgevingsvergunning verlenen mits de raad hiermee heeft ingestemd

Burgemeester en Wethouders van Zeewolde,

de secretaris,

de burgemeester,

K.C. Hamstra

A.M. Harmsma

Bijlagen

1. Participatieverslag 19 maart 2025
2. Verslag aanvullend participatiegesprek 8 april 2025
3. Gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning voor 12 zorgappartementen
4. Geanonimiseerde zienswijzen
5. Verslag aanvullende informatiebijeenkomst d.d. 27 augustus 2025
6. Concept samenwerkingsovereenkomst