

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	1621961
Uw kenmerk	8059681	Bijlage	4
Datum	18 juli 2024	Behandeld door	W. Bomhof
Onderwerp	Herstructurering De Pol, Vetkamp 85 Nijkerk	Team	Planvorming

Geachte heer, mevrouw,

Op 9 juli 2024 hebben wij besloten in principe medewerking te verlenen aan het herstructureringsplan De Pol aan Vetkamp 85 in Nijkerk. In november 2023 ontving de gemeente een verzoek van Beweging 3.0 om medewerking te verlenen aan een herstructurering (tevens uitbreiding) van zorglocatie De Pol aan Vetkamp 85 in Nijkerk. Beweging 3.0 heeft het verzoek in een gesprek aan de gemeentelijke omgevingstafel toegelicht. De eerste globale ambtshalve reactie van de gemeente gaf Beweging 3.0 aanleiding om op 1 februari 2024 een aangepast principeverzoek bij ons in te dienen.

In deze brief informeren wij u over de volgende zaken:

1. De inhoud van dit verzoek;
2. Ons principebesluit over dit verzoek.
3. De planologische procedure;
4. Afwijking van het omgevingsplan

Ieder van deze punten worden hierna toegelicht. In het bijzonder vragen wij uw aandacht voor paragraaf 3 en 4, omdat dit het eerste plan is waar wij gaande weg het vervolgtraject een, zogeheten, bindend advies van uw raad nodig is. Dit is nieuw onder de Omgevingswet (geldend per 1 januari '24).

1. De inhoud van dit verzoek

Korte schets van het herstructureringsplan

Zorgorganisatie Beweging 3.0 biedt op de locatie Vetkamp 85 te Nijkerk verblijf aan, met inbegrip van de benodigde (intensieve c.q. 24/7 zorg) aan ouderen met dementie en/of lichamelijke beperkingen alsmede revalidatiezorg aan ouderen.

Achter op het terrein staat een één-laags paviljoen waarin 41 zorgunits zijn gevestigd. Het paviljoen voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Het wordt gesloopt en vervangen door drie nieuwe gebouwen, variërend in hoogte voor in totaal 104 zorgunits en vijf 2-kamerunits.

De 104 zorgunits zijn WLZ-intramurale plekken. Voor Beweging 3.0 is het geen uitbreiding van het aantal WLZ-plaatsen. Dat kan ook niet, want het aantal plaatsen is door het Rijk bevroren. Er wordt wel geschoven met plaatsen tussen locaties in verschillende gemeenten om voldoende ruimte te creëren. Verder voorziet de uitbreiding in het realiseren van units voor bewoners met een gedeeltelijke zorgvraag en bewoners die zorg aan de zorgbehoevenden moeten gaan geven (vijf 2-kamerunits met voldoende flexibiliteit om er eventueel meerdere 1-kamerunits van te maken).

Beweging 3.0 sorteert met het bouwplan voor op de ontwikkelingen in de gezondheidszorg. Landelijk is de verwachting dat er een zeer ernstig! tekort ontstaat aan zorgverleners. Het plan van Beweging 3.0 is een antwoord op dit grote maatschappelijke probleem. Op de langere termijn wil Beweging 3.0 namelijk inwoners uit Nijkerk zonder zorgvraag op het terrein laten wonen, mits zij bereid zijn zorg te verlenen aan bewoners met een zorgvraag. Op deze wijze trekt Beweging 3.0 de samenleving langzaam het terrein op, maar wil Beweging 3.0 ook dat De Pol meer verbinding zoekt met de omgeving. De vijf 2-kamerunits zijn hiervoor bestemd.

Participatie met bewoners, personeel en omwonenden

Aan de omgevingstafel is vastgesteld dat participatie over het verzoek een vereiste is om een indruk te krijgen van het plan uit de (directe) omgeving. Beweging 3.0 heeft hiervoor een adviseur in de hand genomen. Deze adviseur heeft een participatie- en communicatieplan opgesteld. Op basis van dit plan zijn er verschillende avonden georganiseerd over het herstructureringsplan. Niet alleen omwonenden in een grote cirkel zijn geïnformeerd en uitgenodigd mee te praten, maar ook de bewoners en de medewerkers bij Beweging 3.0 en andere instanties die op het terrein zijn gevestigd ontvingen deze uitnodiging.

Het gesprek met de directe omgeving, voornamelijk bewoners van Henry Dunantlaan en Van Kluijvelaan, heeft geleid tot extra bijeenkomsten om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van deze bewoners. Op deze avonden is de gemeente aanwezig geweest om te luisteren en te horen welke bezwaren en wensen er geuit werden.

Van alle bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt en deze zijn ook gedeeld met de aanwezigen. Beweging 3.0 heeft een projectwebsite waarop de informatie gedeeld wordt en de verslagen terug te vinden zijn: www.denieuwepolnijkerk.nl. De participatie en communicatie is uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van Beweging 3.0.

Beweging 3.0 heeft de uitkomsten uit de participatie met de gemeente gedeeld en een Voorlopig Schetsontwerp ingediend waarin rekening is gehouden met de uitkomsten uit de participatie en met enkele ambtshalve opmerkingen van de gemeente met betrekking tot stedenbouw, landschap, verkeer & parkeren en sociaal domein.

Kaders herstructureringsplan

Wij hebben het concept van het voorlopig schetsontwerp beoordeeld. Op basis van dit concept zijn er kaders geformuleerd waarbinnen het herstructureringsplan tot uitvoering mag worden gebracht. De kaderstelling omvat voorwaarden vanuit stedenbouw, landschap, verkeer, sociaal domein en alle overige betrokken (gemeentelijke) vakspecialisten (ecologie, bodem, geluid, gezondheid, veiligheid enzovoort), inclusief ons oordeel op de wijze waarop is geparticipeerd. De kaders zijn samengevoegd in één document 'Notitie Inhoudelijke en procesmatige kaders Herstructurering zorglocatie De Pol, Vetkamp 85 Nijkerk' (zie bijlage 2 bij dit voorstel).

2. Principebesluit over dit verzoek

Collegebesluit 9 juli 2024

Wij hebben besloten in principe planologische medewerking te verlenen aan de herstructurering van zorglocatie De Pol aan Vetkamp 85, te Nijkerk met inachtneming van de inhoudelijke en procesmatige kaders, zoals verwoord in bijlage 2 bij deze brief.

Aan ons besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- A. de ontwikkelingsvisie voor De Pol, vastgelegd in het Strategisch Huisvestingsplan (SHV) voor De Pol, is niet inpasbaar op de huidige locatie en binnen de ter plaatse geldende planregels. Wij ondersteunen de visie in het SHV dat uit een aantal afzonderlijke componenten bestaat, namelijk:
- Beweging 3.0 wenst locatie De Pol te ontwikkelen tot een duurzaam woon- en verblijfsysteem met inbegrip van daarop afgestemde zorg en ondersteuning. Behalve voor mensen met een complexe en intensieve (tijdelijke) zorg- of ondersteuningsvraag is de planvorming gericht op het bieden van huisvesting aan andere doelgroepen;
 - het herstructureringsplan voor De Pol gaat niet alleen uit van intensivering van de huidige zorg. De beoogde nieuwbouw op De Pol betekent ook het ontwikkelen van extra capaciteit waarmee onder andere schuifruimte ontstaat;
 - naast (permanent) wonen met inbegrip van zorg voorziet het planconcept tevens in verblijfsmogelijkheden voor andere doelgroepen, zoals mensen, veelal ouderen, met een (tijdelijke) behoefte aan geriatrische revalidatiezorg na een operatieve ingreep of bij gezondheidsklachten. Ook deze vorm van geïndiceerde zorgverlening valt binnen de kaders van de WLZ;
 - tot slot anticipeert het plan op de noodzaak om het grote tekort aan zorgpersoneel in de toekomst op te lossen. In aanvulling op de combinatie van wonen en (intensieve) zorg is de visie van Beweging 3.0 erop gericht om van locatie De Pol een vanzelfsprekend ogend middelpunt te maken van een vitale en zorgzame wijk in dit deel van Nijkerk. Ter motivatie van dit voornemen is het plan De Pol breed toegankelijk te maken en op deze wijze bij te dragen aan het verder versterken van sociale structuur en infrastructuur van de omliggende wijk(en). Bij dit alles verbindt locatie De Pol tevens de stad Nijkerk met het buitengebied. Het planconcept voor een vitale en zorgzame wijk kan worden omschreven als het vormen van een samenspel tussen (regulier) wonen en wonen met een zowel lichtere als zwaardere zorgvraag en de functies die daarbij horen, bij voorkeur aangevuld met andere gemeenschappelijke functies.
- Het wonen op locatie De Pol komt in de toekomst meer voorop te staan, met als toevoeging dat meerdere woonvormen beschikbaar (zullen) komen, welke in de toekomst tevens verder doorontwikkeld kunnen worden.

Van belang hierbij is ook dat locatie De Pol tevens wordt ingericht om te faciliteren in de maatschappelijke behoeften voor de buurt (inrichting met tot een parkachtige groene omgeving die openstaat voor de buurtbewoners, ruimte voor burgerinitiatieven enzovoort).

- B. De gemeente werkt, samen met enkele samenwerkingspartners zoals Woning Stichting Nijkerk, aan een woon-zorgvisie. Deze woon-zorgvisie die in ontwikkeling is, vloeit voort uit het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. In deze wet is opgenomen dat gemeenten een volkshuisvestingsprogramma opstellen, inclusief een regionaal afgestemde woonzorgvisie. In deze visie zal worden ingegaan op de vraag hoe de gemeente in de toekomst wil zorgen voor mensen die het extra moeilijk hebben bij het vinden van passende en betaalbare woningen. Inwoners met een specifieke woonbehoefte, zoals beschermd wonen en kwetsbare ouderen. Om op een goede manier zelfstandig te kunnen wonen heeft een aantal van deze aandachtsgroepen zorg en ondersteuning nodig. De vraag naar woningen onder deze doelgroepen groeit landelijk fors.

Ook onder onze inwoners groeit de vraag naar wonen met zorg aan huis. Het gaat om het bieden van ruimte voor woningen waar onze inwoners, zelfstandig of met (enige) zorg oud kunnen worden. Het plan van Beweging 3.0 sluit op deze *visie in ontwikkeling* aan. Het is een gemeentelijke taak ervoor te zorgen dat deze doelgroep niet genoodzaakt wordt te verhuizen naar een zorglocatie buiten de kern of zelfs gemeente.

Aanpassingen in het principeverzoek naar aanleiding van participatietraject

Met circa 40 omwonenden is drie avonden gesproken over het herstructureringsplan. De reacties van omwonenden hebben Beweging 3.0 aanleiding gegeven het plan erop aan te passen. Het Voorlopig Schetsontwerp betreft het aangepaste plan. De aanpassingen betreffen onder andere:

- het aantal wooneenheden is teruggebracht van circa 130 naar circa 109 wooneenheden (104 studio's en 5 appartementen);
- het bouwvolume als geheel kon daardoor worden verminderd en is anders verdeeld:
 - het westelijk gebouw behoudt 4 bouwlagen maar is ingekort en iets anders gepositioneerd voor een betere zichtlijn vanuit de omwonenden en meer afstand (circa 5,5 meter verder) tot hun woningen;
 - het gebouw aan de zuidzijde is aanzienlijk ingekort en staat nu circa 15 meter verder van de naburige woningen. Dit is ook aanzienlijk verder dan het huidige paviljoen. Bovendien is het gebouw verlaagd naar 3 bouwlagen in plaats van 4 bouwlagen;
 - om één en ander mogelijk te maken heeft het noordelijk gelegen gebouw 5 bouwlagen gekregen in plaats van 4;
- er komen geen nieuwe doorgangen voor voetgangers of fietsers aan de zuidzijde;
- de groene rand aan met name de zuidzijde wordt versterkt: nieuwe aanplant waaronder ook lagere beplanting en een bredere strook. Hierdoor kan het wandelpad iets verder van de tuinen komen te liggen.

Desondanks wordt het Voorlopig Schetsontwerp niet onderschreven door de omwonenden. Van enkele omwonenden, verenigd in een omwonendencomité, rond locatie De Pol is bekend dat er bezwaren blijven bestaan die samenhangen met de omvang en de effecten op de (sociale) leefbaarheid. Deze bezwaren betreffen in ieder geval de verdichting van het achterterrein met gevolgen voor het verkeer en het parkeren, de hoogte en positionering van het zuidelijk gelegen gebouw (aanzicht en inkijk), zorgen over de reguliere woningzoekenden in de sociale huursector, zeker in combinatie met de dakterrassen.

Dat de woon- en leefomgeving van omwonenden door het herstructureringsplan wijzigt ontkennen wij niet. Dit is ook gewogen in het ons besluit, maar aan de herstructurering van de planlocatie ten behoeve van de uitvoering van het strategisch huisvestingsplan van Beweging 3.0 voor de langere termijn wordt een zwaarder gewicht toegekend. Dit gewicht wordt mede bepaald door de overwegingen die wij u in deze brief beschreven hebben bij onze overwegingen onder 'Ons besluit'. Het belang om mee te werken aan de uitwerking van de visie van Beweging 3.0 in het algemeen en (1) het uitbreiden van het aantal WLZ-intramurale plekken op de locatie, (2) de noodzaak het terrein uit te breiden voor de plaatsen die verdwijnen bij andere locaties in verschillende gemeenten en (3) het realiseren van units voor bewoners met een gedeeltelijke zorgvraag en bewoners die zorg aan de zorgbehoevenden moeten gaan geven in het bijzonder prevaleert boven het individuele belang van appellanten.

U treft het verslag van de participatie als bijlage 4 bij dit voorstel aan.

Omwonendencomité

Een aantal vertegenwoordigers van het omwonendencomité heeft u en ook ons schriftelijk laten weten hoe zij het plan en het proces ervaren. Om deze reden hebben wij hen uitgenodigd voor een gesprek. In het gesprek is ingegaan op de vragen uit hun brief. Voor ons diende het gesprek ook om een beeld te krijgen waaruit de onvrede over het participatie bestaat en hoe breed dit in de omgeving leeft. Deze feedback is teruggekoppeld aan Beweging 3.0.

In de voorbereiding op het principebesluit stimuleren wij initiatiefnemers de omgeving vroeg bij een project betrekken. Daarmee vergroot initiatiefnemer het draagvlak voor het plan en voorkomt het mogelijke bezwaren in een later stadium. Alhoewel participatie wel een aanvraagvereiste is omvat dit vereiste geen verplichting voor de initiatiefnemer om aan participatie te doen. Participatie door de initiatiefnemer bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning is daarom vrijwillig. Participatie en alles wat daarom heen draait valt om deze reden onder de verantwoording van de initiatiefnemer.

3. De planologische procedure

Procedure aanvraag omgevingsvergunning

Wij verlenen medewerking door middel van het toepassen van de procedure 'omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit'. Het herstructureringsplan zoals dit is opgenomen in het Voorlopig Schetsontwerp past niet binnen ons (tijdelijk) omgevingsplan. Bewoning van het terrein door inwoners zonder zorgvraag is op grond van de planregels niet toegestaan. Evenmin passen de footprints en hoogtematen van de nieuwe gebouwen binnen de regels. Het is onder andere alleen al om deze reden nodig voor deze omgevingsplanactiviteit een omgevingsvergunning aan te vragen voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA).

De aanvraag moet vergezeld gaan met een onderbouwing waaruit blijkt dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Niet alleen beoordelen wij deze onderbouwing aan de aanvraagvereisten uit artikel 7.207b lid 2 Omgevingsregeling en aan de (instructie)regels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Besluit activiteiten leefomgeving, maar ook aan de door ons aan Beweging 3.0 meegegeven kaders. Bovendien betreft het verzoek een geval/plan waarvoor uw raad bij raadsbesluit van 14 december 2023 heeft besloten dat het college verplicht is om uw raad om bindend advies te vragen. Dit wordt hierna toegelicht.

4. Afwijking van het omgevingsplan

Adviesrecht gemeenteraad bij afwijken van het Omgevingsplan

Wij hebben het principeverzoek getoetst aan de nota 'Adviesrecht gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan', laatst gewijzigd op 14 december 2023. Uit deze toets blijkt dat wij u voor dit plan advies moeten vragen. De locatie heeft namelijk op dit moment een functie 'Maatschappelijk'. Wonen zonder een zorgvraag is er niet toegestaan. Uit voornoemde nota blijkt dat voor het toelaten van nieuwe activiteiten op de locatie, die in strijd zijn met het (tijdelijk) omgevingsplan, een advies van uw raad nodig is. Uw raad geeft in dat geval een gemotiveerd advies over het wel of niet verlenen van die omgevingsvergunningaanvraag. Dit advies moet het college van B&W dan opvolgen. Zo'n bindend advies behoort formeel toe aan een aanvraag omgevingsvergunning. Van een aanvraag omgevingsvergunning is op dit moment nog geen sprake. Er ligt nu een principebesluit op basis waarvan de initiatiefnemer het plan verder uit kan werken tot een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA). Dat is het moment dat wij voor dit plan bij u terugkomen voor een bindend advies. Dat wordt hierna verder toegelicht.

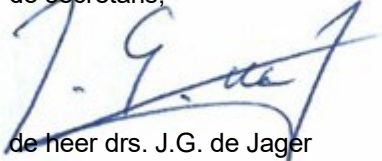
Vervolgstep

Nadat de initiatiefnemer het plan verder heeft uitgewerkt is de vervolgstap een aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA. Zodra deze aanvraag is ingediend volgen wij de procedure voor het vragen voor een bindend advies zoals beschreven in de nota 'Adviesrecht gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan'. Dat wil zeggen, wij sturen u de stukken van de aanvraag toe, met een raadsinformatiebrief waarin wij u verzoeken om ons te laten weten of u ons besluit wenst te agenderen voor uw vergadering om ons een (bindend) advies mee te geven. Als u het onderwerp agendeert, dan laat u ons daarmee weten wel gebruik te willen maken van het adviesrecht. U agendeert het punt dan met een eigen ontwerpbesluit en vermeldt de kaders waarbinnen wij de aanvraag dienen af te handelen. Uw bindend advies verwerken wij vervolgens in de beoordeling van de aanvraag omdat het college bevoegd gezag blijft voor het verlenen dan wel, weigeren van een aanvraag omgevingsvergunning.

Hoogachtend,

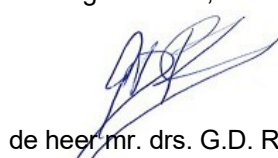
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



de heer drs. J.G. de Jager

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema

Bijlagen:

1. het verzoek om een principebesluit/de aanvraag omgevingsvergunning;
2. het principebesluit om aan het verzoek medewerking te verlenen, inclusief de kaders (voorwaarden) die aan het verlenen van de vergunning verbonden worden;
3. het voorlopig schetsontwerp herstructureringsplan De Pol, Vetkamp 85 Nijkerk;
4. verslaglegging participatie herstructureringsplan De Pol, Vetkamp 85 Nijkerk;