

Collegevoorstel Herstructurering De Pol, Vetkamp 85 Nijkerk

Datum: 3 juni 2024

Steller:	J.W. Bomhof	Behandeld in OR:	Niet
Team:	Planvorming	Besluit opnemen in de:	Openbare besluitenlijst
Portefeuillehouder:	Heutink – Wenderich/Rohen	Persbericht:	Niet toegevoegd
Besluit openbaar:	Ja	Bekendmaking:	Per brief aan betrokkenen
Datum besluit:	9 juli 2024		
Onderwerp:	Herstructurering De Pol, Vetkamp 85 Nijkerk		

Communicatie/Participatie:	N.v.t.	Financiën:	N.v.t.	Fiscaal:	N.v.t.
Informatisering:	N.v.t.	Juridisch:	N.v.t.	Personeel	N.v.t.
Overig o.a. inkoop:	N.v.t.				

Ontwerpbesluit:

Het college:

1. is in principe bereid planologische medewerking te verlenen aan de herstructurering van zorglocatie De Pol aan Vetkamp 85, te Nijkerk, kadastraal bekend als Nijkerk sectie L nummer 3187 met inachtneming van de inhoudelijke en procesmatige kaders, zoals verwoord in bijlage 2;
2. is voornemens om medewerking te verlenen met toepassing van de procedure 'omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (artikel 16.62 Omgevingswet);
3. stelt de brief aan de gemeenteraad vast waarin de raad gevraagd wordt in te stemmen met de inhoudelijke en procesmatige kaders, zoals geformuleerd onder punt 1;
4. stemt in met de antwoordbrief aan initiatiefnemer;
5. stemt in met de verslaglegging van de participatie over het herstructureringsplan;
6. stemt in met de brief aan omwonenden, betrokken bij de participatie over het herstructureringsplan.

Inleiding

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 omgevingstafel toegelicht. De eerste globale ambtshalve reactie van de gemeente gaf Beweging 3.0 aanleiding om op 1 februari 2024 een aangepast principeverzoek bij u in te dienen.

Korte schets van het herstructureringsplan

Zorgorganisatie Beweging 3.0 biedt op deze locatie verblijf, 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. Op de locatie wordt ruimte gecreëerd ten behoeve van een grootschalig renovatieprogramma van meerdere vestigingen en een bijbehorend herhuisvestingsprogramma. Zo voorziet het programma onder andere op het terrein in plaatsen die verdwijnen bij de andere locatie in Nijkerk (St. Jozef). 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 twee extra bijeenkomsten en een slotbijeenkomst 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. 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 (VO) ingediend waarin met enkele uitkomsten uit de participatie en met enkele kaders van de gemeente met betrekking tot stedenbouw, landschap, verkeer & parkeren en sociaal domein rekening is gehouden. Het VO treft u als bijlage 1 bij dit voorstel aan.

Kaders herstructureringsplan

Ambtshalve zijn er meer kaders opgesteld bij het herstructureringsplan. Het betreft opmerkingen, naast al voornoemde specialisten van stedenbouw, landschap, verkeer en sociaal domein, van alle overige betrokken (gemeentelijke) vakspecialisten (ecologie, bodem, geluid, gezondheid, veiligheid enzovoort). Deze zijn samengevoegd in één document 'Notitie Inhoudelijke en procesmatige kaders Herstructurering zorglocatie De Pol, Vetkamp 85 Nijkerk' (zie bijlage 2 bij dit voorstel).

In dit voorstel wordt u gevraagd een besluit te nemen om in principe medewerking te verlenen aan het herstructureringsplan, mits de definitieve aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de kaderstelling voor het plan.

Beoogd effect

Het geven van kaders waarbinnen de herstructurering van zorglocatie De Pol aan Vetkamp 85 in Nijkerk kan worden ontwikkeld en gerealiseerd met als oogmerk te voorzien in (1) een uitbreiding van WLZ-intramurale plekken, mede ten gunste van zorglocatie St. Jozef waar deze moeten verdwijnen en (2) enkele units voor mensen met een minder intensieve of zonder zorgvraag met als zorgvisie dat burgers en (maatschappelijke) organisaties samen zorg en ondersteuning binnen de gemeenschap organiseren.

Argumenten

1.1 *Het college verleent onder voorwaarden medewerking*

U wordt voorgesteld in principe planologische medewerking te verlenen aan de herstructurering van zorglocatie De Pol aan Vetkamp 85, te Nijkerk, kadastraal bekend als Nijkerk sectie L nummer 3187 met inachtneming van de inhoudelijke en procesmatige kaders, zoals verwoord in bijlage 2.

Aan dit voorstel liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

1. Beweging 3.0 heeft in het verzoek om medewerking aan u gemotiveerd dat er een noodzaak bestaat locatie De Pol te herstructureren. De ontwikkelingsvisie voor De Pol, vastgelegd in het Strategisch Huisvestingsplan voor De Pol, is niet inpasbaar. Deze visie bestaat uit een aantal afzonderlijke componenten, 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 schuifruimte ontstaat voor onder andere de locatie St. Jozef Nijkerk (schuiflocatie).
- 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 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).

2. De gemeente werkt, samen met zorgpartijen en de Woningstichting Nijkerk, aan een woonzorgvisie. Deze woonzorgvisie, te zijner tijd vast te stellen door de gemeenteraad, vloeit voort uit het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. In dit wetsvoorstel is opgenomen dat gemeenten een volkshuisvestingsprogramma opstellen, inclusief een regionaal afgestemde woonzorgvisie. In deze visie wordt 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. Door de aanstaande vergrijzing zal 1 op de 3 woningen geschikt moeten zijn voor ouderen. De woonzorgvisie moet antwoord geven op hoe die behoefte gaat landen in onze gemeente. 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 is aan de gemeente ervoor te zorgen dat deze doelgroep niet genoodzaakt wordt te verhuizen naar een zorglocatie buiten de kern of zelfs gemeente.

Het initiatief van Beweging 3.0 sluit aan op deze behoefte, waarbij naast langer zelfstandig thuis wonen – al dan niet met een VPT – aan langdurige zorg. Die vraag is overigens breder en omvat ook begeleid/beschermd wonen, intra- en extramurale zorg en eerstelijnszorg. Het vasthouden en uitbreiden van dergelijke woonvormen is essentieel om in de woon-zorg-behoefte en samenhangende woonvraag in onze gemeente te voorzien. Niet voor niets zijn ouderen en kwetsbare personen de voornaamste aandachtsgroepen in het programma *Een thuis voor iedereen* en de aanstaande Wet versterking regio volkshuisvesting.

2.1 Toepassen procedure ‘omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit’

U wordt gevraagd medewerking te verlenen door middel van het toepassen van de procedure ‘omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit’.

Het herstructureringsplan zoals dit is opgenomen in het VO past niet binnen het gemeentelijk omgevingsplan. Bewoning van het terrein door inwoners zonder zorgvraag is op grond van de planregels niet toegestaan. Evenmin passen de hoogtematen van de nieuwe gebouwen binnen de regels. Om deze reden is het nodig voor deze omgevingsplanactiviteit een omgevingsvergunning aan te vragen voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (vanaf hier BOPA).

Artikel 7.207b lid 2 van de Omgevingsregeling bevat de aanvraagvereisten voor de BOPA. Dit artikel bepaalt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA de gegevens en bescheiden worden verstrekt die nodig zijn om de gevolgen van die activiteit te beoordelen.

De aanvraag moet om deze reden vergezeld gaan met een onderbouwing waaruit blijkt dat sprake is van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

Uit de aanvraag moet ook blijken dat er geen sprake is van strijd met instructieregels. In deze onderbouwing dient Beweging 3.0 aan te tonen dat de activiteit, getoetst aan de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (vanaf hier Bkl), meer specifiek de artikelen 8.0a, lid 2, Bkl (evenwichtige toedeling van functies aan locaties) en de artikelen 8.0b, 8.0c, 8.0d en 8.0e van het Bkl, aanvaardbaar is. Beweging 3.0 dient eveneens aan te tonen dat de activiteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door de provincie of het Rijk niet belemmert.

3.1 Instemmen met Raadsinformatiebrief met voorstel voor (bindend) adviesrecht gemeenteraad

U wordt voorgesteld in te stemmen met een brief aan de gemeenteraad waarin u de raad informeert over uw besluit en u de raad de mogelijkheid geeft een bindend advies te geven, in aanvulling op de geformuleerde kaders onder punt 1.

Alhoewel u met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) het bevoegd gezag bent om omgevingsvergunningen voor activiteiten in strijd met het omgevingsplan te verlenen, dient u de raad in bepaalde gevallen om advies te vragen. Dit advies moet u in acht nemen bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Een aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de herstructurering van de zorglocatie is getoetst aan de nota ‘Adviesrecht gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan’, laatst gewijzigd op 14 december 2023. Uit deze toets blijkt dat u voor dit plan advies moet 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, in strijd met het (tijdelijk) omgevingsplan, een advies van uw raad nodig is.

In de brief verzoekt u de raad in verband met het aanstaande zomerreces vóór uiterlijk 30 augustus 2024 te reageren om de aanvraag te agenderen indien zij niet met de Notitie Inhoudelijke en procesmatige kaders ‘Herstructurering zorglocatie De Pol, Vetkamp 85 Nijkerk’ (bijlage 2) kunnen instemmen.

Als de raad niet reageert, laat het daarmee weten in te kunnen stemmen met uw voornemen in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. U handelt de aanvraag af overeenkomstig het gestelde in de notitie. Als de raad binnen de termijn u laat weten wel gebruik te willen maken van het adviesrecht, agendeert de gemeenteraad het punt met een eigen ontwerpbesluit en vermeldt het de kaders waarbinnen u de aanvraag dient af te handelen.

4.1 Instemmen met antwoordbrief aan initiatiefnemer

U wordt voorgesteld in te stemmen met de antwoordbrief aan initiatiefnemer waarin u aangeeft in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het herstructureringsplan mits initiatiefnemer in de definitieve aanvraag aantoont te kunnen voldoen aan de kaderstelling uit de notitie Inhoudelijke en procesmatige kaders 'Herstructurering zorglocatie De Pol, Vetkamp 85 Nijkerk', bijlage 2 bij dit voorstel.

Als initiatiefnemer in de onderbouwing aantoont dat met de kaders rekening is gehouden en motiveert dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie kan het ontwerp van de vergunning verleend worden.

U treft de antwoordbrief als bijlage 4 bij dit voorstel aan.

5.1 instemmen met het verslag van de participatie met omwonenden

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 VO 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 i.p.v. 4 bouwlagen;
 - om een 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 VO niet onderschreven door de omwonenden. Van een groep omwonenden, vertegenwoordigd in een bewonerscomité, rond locatie De Pol is bekend dat er bezwaren blijven bestaan die samenhangen met het bouwprogramma en de effecten van dit programma 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 inijk), 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 wordt niet ontkent. Dit is ook gewogen in het voorstel aan u, 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 genoemd onder punt 1.1. 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 de andere locatie in Nijkerk (St. Jozef) 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 5 bij dit voorstel aan.

6.1 instemmen met de brief aan omwonenden, betrokken bij de participatie over het herstructureringsplan

Nu het VO in de volgende fase wordt uitgewerkt tot een definitief plan, passend binnen de door u vastgestelde kaders, is het zaak dat omwonenden op z'n minst nog één keer de gelegenheid krijgen het definitief ontwerp in te zien alvorens het onderdeel wordt van de definitieve aanvraag omgevingsvergunning. Op deze wijze stelt Beweging 3.0 omwonenden in de gelegenheid te overleggen en het plan op enkele details aan te passen.

Kanttelingen

Het herstructureringsplan hangt samen met de planontwikkeling op de locatie St. Jozef aan Huserstraat in Nijkerk. Het herstructureringsplan aan Huserstraat noodzaakt Beweging 3.0 permanent een aantal WLZ-intramurale plekken er terug te brengen. Deze plekken worden gecreëerd op locatie De Pol.

Communicatie/Participatie

Participatie met omwonenden

Onder punt 5.1 en 6.1 is al uitvoerig in gegaan op de participatie rond het herstructureringsplan. Beweging 3.0 wordt opgedragen in de volgende fase de omwonenden op z'n minst nog één keer de gelegenheid te geven het definitief ontwerp in te zien alvorens het onderdeel wordt van de definitieve aanvraag omgevingsvergunning.

Enkele omwonenden hebben zich verenigd in een bewonerscomité. Zij hebben de gemeenteraad en ook u schriftelijk laten weten hoe zij het plan en het proces ervaren (zie bijlage 7). Om deze reden is een vertegenwoordiging van een bewonerscomité uitgenodigd voor een gesprek. In het gesprek is antwoord gegeven op enkele vragen uit hun brief. Het gesprek had ook tot doel een beeld te krijgen waaruit de onvrede over het participatie bestaat en hoe breed dit in de omgeving leeft.

In de voorbereiding op het principebesluit worden initiatiefnemers gestimuleerd 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.

Participatie moet zorgvuldig worden voorbereid en uitgevoerd. Uit het gesprek is gebleken dat de omwonenden dit niet zodanig hebben ervaren. Beweging 3.0 is op de hoogte gebracht van deze uitkomst van het gesprek. Hen is geadviseerd met bewoners nog eens in gesprek te gaan om het ongenoegen over het participatieproces tot nu toe weg te nemen en lessen te trekken voor het vervolgtraject.

Voor het overige ontvangen de omwonenden een brief waarin zij geïnformeerd worden over uw besluit. In de brief is ook nader ingegaan op de vragen aan het college en de gemeenteraad (zie bijlage 6).

Advies Commissie Omgevingskwaliteit

Een concept van het voorlopig schetsontwerp is ook besproken met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. De commissie vraagt in haar oordeel het volgende:

- gebruik alle randen van de te onderscheiden ruimtes in het plangebied en zet deze in als kwaliteit (deze ruimtes kunnen variëren qua karakter/ gebruik per zijde (bijvoorbeeld wandelen/bosparkeren);
- de groene rand aan zijde Vetkamp is erg summier. Verstevig dit in het plan, bijvoorbeeld door de rand in te zetten met alleen bomen, dan is er meer een transparantie (meer doorzicht);
- er is erg veel parkeren aanwezig. Pas groen/halfverharding toe ten behoeve van de inrichting. Vergroen deze ook ten behoeve van de groene rand (bosparkeren);

- wat is het onderscheidend vermogen voor de bewoner van de verschillende gebouwen? Gebruik de plint om onderscheid te maken;
- is de pergola echt nodig? Is geen noodzakelijke toevoeging;
- gebouw 1 en 2 staan erg dicht op de bestaande massa. Verschuif deze gebouwen 5 meter naar het oosten
- Gebruik geen overstek. Dat maakt de gebouwen rustiger.

De geplaatste kanttekeningen bij het conceptVO van de adviescommissie zijn overgenomen in de kaderstelling. Wel is het standpunt van de commissie om de gebouwen 5 meter naar het oosten te verplaatsen genuanceerd, omdat de voorgestelde locatie juist de uitkomst is van de participatie met omwonenden.

Financiën

Het herstructureringsplan wordt niet door de gemeente ontwikkeld en gerealiseerd. Om deze reden verhaalt de gemeente de plankosten die het maakt op Beweging 3.0. Om aan deze eis van de uitvoerbaarheid tegemoet te komen dient er voorafgaand aan de procedure voor het betreffende bouwplan met Beweging 3.0 een overeenkomst afgesloten te worden waarin wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer de plannen voor eigen rekening en risico ontwikkelt en zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten van de planontwikkeling. Het plan mag niet worden uitgevoerd voordat de verschuldigde kosten zijn betaald.

In de overeenkomst worden tevens de afspraken vastgelegd voor het verhalen van eventuele kosten uit nadeelcompensatie (voorheen planschade genoemd). Wanneer een nieuw planologisch regime onherroepelijk wordt, is er de mogelijkheid voor belanghebbenden, om een aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade in te dienen. In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer wordt vastgelegd dat deze kosten in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer.

Fiscaal

N.v.t.

Informatisering

N.v.t.

Juridisch

N.v.t.

Personeel

N.v.t.

Overig o.a. inkoop

N.v.t.

Vervolg

Na besluitvorming in uw college wordt de gemeenteraad geïnformeerd. In de brief wordt de raad gevraagd of met de kaderstelling kan worden ingestemd. Als het antwoord nee is, volgt er een afzonderlijk raadsbesluit waarin de kaderstelling door de raad wordt aangepast en/of aangevuld.

Op basis van uw besluit, al dan niet bindend aangepast door de gemeenteraad, zal Beweging 3.0 de aanvraag omgevingsvergunning aan de omgevingstafel voorbereiden tot er een complete aanvraag gereed is voor indiening bij het omgevingsloket. Onderdeel van de voorbereiding is het informeren en raadplegen van de betrokken omwonenden over het uitgewerkte plan.

Beweging 3.0 en omwonenden worden eveneens in een brief geïnformeerd over uw besluit, zie bijlage 4 respectievelijk bijlage 6.

Bijlagen

1. Voorlopig schetsontwerp Herstructurering zorglocatie De Pol, Vetkamp 85 Nijkerk
2. Notitie Inhoudelijke en procesmatige kaders Herstructurering zorglocatie De Pol, Vetkamp 85 Nijkerk
3. Raadsinformatiebrief
4. Antwoordbrief aan initiatiefnemer
5. Verslaglegging participatie Herstructureringsplan De Pol, Vetkamp 85 Nijkerk
6. Brief aan omwonenden
7. Brief 14 juni 2024 van omwonenden aan de gemeenteraad en het college