

Verslag

Datum 10 september 2024
Locatie Diamantzaal De Pol
Betreft Nieuwbouwplannen Beweging 3.0 voor de Pol

Nieuwbouw de Pol

Verslag bespreekpunten informatie/participatieavond d.d. 3 september 2024

Welkom:

Gaby Elhorst van Beweging 3.0 is voorzitter van de avond. We kijken terug op het traject tot nu toe, voeren het gesprek over openstaande vragen, onduidelijkheden en aandachtspunten/zorgen en kijken vooruit naar het vervolg.

Er komt een verslag van de bespreekpunten die deze avond passeren.

Voorstelronde van iedereen die tijdens de avond gaat spreken vanuit Beweging 3.0 (Gerben Douma/ Jos Imming/ Joris te Witt/ Niko Klop) en vanuit de gemeente Frank de Bruin.

Omwonenden zijn aanwezig vanuit H. Dunantlaan, Van Kluijvelaan, overkant van de Vetkamp, de Hazehorst en Zilverstaete. Fijn dat de laatste 2 nu ook aangehaakt zijn in het proces. Beweging 3.0 zal zo volledig mogelijk zijn in het kader van de inhaalslag.

Frank de Bruin/ strategisch adviseur wonen gemeente Nijkerk

Jos Imming (IOM/ vergunningstraject namens Beweging 3.0) licht toe daar waar nodig. Zie ook de aanvullende uitleg op de projectwebsite die Beweging 3.0 voor 20 september zal plaatsen.

- De gemeente werkt momenteel aan een Woonzorgvisie vanuit landelijk beleid t.a.v. regie op volkshuisvesting. In deze Woonzorgvisie zal de gemeente nader ingaan op de vraag hoe zij in de toekomst wil zorgen voor mensen die het extra moeilijk hebben bij het vinden van een passende woning. Hierbij hoort de combinatie van zorg en wonen, zoals opgenomen in de plannen van Beweging 3.0. De Woonzorgvisie wordt momenteel door de gemeente opgesteld en zal in een later stadium (waarschijnlijk begin 2025) door de gemeenteraad worden vastgesteld. Na vaststelling door de Raad is de Woonzorgvisie van toepassing bij besluitvormingen door de gemeente.
- Nu is de gemeentelijke Woonvisie 2020+ leidend. Dit is een openbaar document te vinden op internet. Uitgangspunten voor de nog op te stellen

Beweging 3.0

Zorg met aandacht

Woonzorgvisie worden al wel meegenomen in de beoordeling vanuit de gemeente.

- Steeds meer taken naar de gemeente, waaronder zelfstandig wonen en met (enige) zorg en ondersteuning oud worden. Vanuit dit vertrekpunten zou 1 op de 3 woningen in de toekomst voor ouderen geschikt moeten zijn.
- College van B&W heeft in een brief aan Beweging 3.0 aangegeven dat de Woonvisie 2020+ het leidend kader is voor de woningbouwprogrammering in de planvorming van Beweging 3.0. De genoemde brief betreft het besluit van het College om in principe planologische medewerking te verlenen aan de herstructurering van zorglocatie De Pol. Planologische medewerking verlenen betekent dat de gemeente bereid is om een vergunningsaanvraag door Beweging 3.0 in behandeling te nemen en deze ter besluitvorming voor te leggen aan het College. Ter volledigheid geldt dat het College pas een besluit neemt nadat de Raad het College hiertoe een advies heeft gegeven.
- Er is onduidelijkheid over het feit dat de Woonvisie 2020+ leidend is vanaf het begin en dit niet eerder gecommuniceerd is. De brief die daarover opgesteld is door de gemeente blijkt niet op tijd te zijn verstuurd. Excuses hiervoor vanuit de gemeente. Dit zal alsnog worden rechtgezet door de gemeente. Beweging 3.0 zal dit met Wim Bomhof van de gemeente opnemen.
- Er is onduidelijkheid over het proces; wat is de rol van de gemeente en wat is de status op dit moment? Kunnen bewoners alleen nog naar de rechtbank? Dat moeten we toch niet willen met elkaar. Stappen vanuit Jos Imming ter toelichting:
 - 1. Vergunning met mogelijkheid tot bezwaar
 - 2. Rechtbank
 - 3. Raad van State

Collega Wim Bomhof gaat binnen de gemeente over het proces van de vergunning. Zoals vermeld heeft het College van de gemeente Nijkerk besloten om in principe medewerking te verlenen aan het principeverzoek van Beweging 3.0. Dit principeverzoek is de eerste stap in het proces tot verlening van de door Beweging 3.0 gewenste omgevingsvergunning. Het door het College genomen besluit om planologische medewerking te verlenen geldt dan ook als een principebesluit, oftewel een besluit waarmee het College de wenselijkheid van het plan van Beweging 3.0 uitsprekt. Over de formele haalbaarheid van het plan zal het College in een later stadium een besluit nemen (het verlenen van de omgevingsvergunning, nadat de Raad hiertoe advies heeft gegeven). Het uiteindelijk te nemen besluit kan en zal pas worden genomen als Beweging 3.0 op afdoende wijze aandacht heeft besteed aan de inhoudelijke en procesmatige kaders die het College middels eerdergenoemde brief aan Beweging 3.0 heeft voorgelegd. Om te komen tot een (in doorlooptijd) efficiënt proces van plan- en besluitvorming zal Beweging 3.0 eerst een conceptaanvraag (inclusief onderbouwende onderzoeken en rapportages) indienen bij de gemeente.

- Bij bouwprojecten is de 35% regel van toepassing die stelt dat minimaal 35% van de woningen in het segment zit, waarbinnen men huurtoeslag kan ontvangen. De overheid beoogt hiermee een evenredige verdeling van toegevoegde woningen over de prijsklassen. Voor Beweging 3.0 geldt dat de geboden zorg en het verblijf onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Daarmee geeft Beweging 3.0 invulling aan haar maatschappelijk rol en is de 35% regeling dan ook niet aan de orde. Het sociale aspect is al opgenomen in deze

Beweging 3.0

Zorg met aandacht

rol. Het terrein blijft bij dit alles onverkort invulling geven aan de maatschappelijke doelstellingen. Met andere woorden; het terrein wordt wonen, gerelateerd aan zorg onder Beweging 3.0 en geen reguliere woonwijk.

Gerben Douma/ Raad van bestuur Beweging 3.0

- Opgave Beweging 3.0; zorg en ondersteuning voor alle leeftijden
- Beweging 3.0 is niet alleen de zorg binnen onze huizen, maar ook Welzin/ inebuurt033, zorg en ondersteuning thuis en particuliere diensten via Leef3.nu.
- Forse stijging van aantal mensen die zorg nodig hebben in Nijkerk.
- Forse stijging van aantal medewerkers die nodig zijn om die zorg te faciliteren
- Landelijke wachtlijst voor verpleeghuisplaatsen momenteel ca. 22.000 mensen.
- Zoeken naar leefomgevingen waar mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen met zorg(vraag).
- Gebouwen openstellen naar de toekomst; duurzame en inclusieve leefgemeenschap. Dit komt de kwaliteit van leven van ouderen ten goede. Hier zijn al diverse mooie voorbeelden van te vinden in Nederland.
- Er zijn hier vanavond 3 verschillende perspectieven die samen moeten komen
 1. Gemeente
 2. Beweging 3.0
 3. Omwonenden en belanghebbenden

Niet ieder verschil is overbrugbaar

- Beweging 3.0 wil een goede buur zijn, hoe geven we dat samen vorm ook naar de toekomst?
- Uitnodiging om mee te denken over samenwerking met de buurt. Suggesties om verbanden te versterken horen we graag. De Pol is niet ons terrein, maar een terrein in en van de buurt.
- We hebben geluisterd en ook intern het afgelopen traject geëvalueerd; er zijn wellicht verkeerde verwachtingen gewekt over de nieuwbouw, de (tijdigheid) van verslaglegging en het tijdig beantwoorden van vragen kan beter. Beweging 3.0 heeft daarvan geleerd en aanpassingen gemaakt. De reflectie is herkenbaar voor de zaal. Goed om te horen dat hier iets mee gedaan is en wordt.
- Naast zorgwoningen bouwt Beweging 3.0 woningen die ook geschikt zijn voor mensen zonder zorgvraag. Bewoners die in De Pol een ondersteunende rol kunnen hebben. Daarnaast zoekt Beweging 3.0 ook andere manieren om intergenerationeel contact te stimuleren. Onderzoek laat zien dat de nabijheid van kinderen het comfort van leven van ouderen vergroot. Beweging 3.0 kijkt daarom naar functies als een kinderdagverblijf dat een plek zou kunnen krijgen in de nieuwe Pol om meer reuring te creëren.
- Omwonenden zijn bezorgd over de massa en de aantallen bewoners van het plan. Het delen van de opgave van Beweging 3.0 en de wettelijke kaders qua aantallen (totaal Beweging 3.0 ca. 1150 plekken) geeft enige duidelijkheid. De uitleg over de Woonvisie helpt ook een beetje, maar niet voor iedereen. Het aantal plekken in St Jozef Nijkerk wordt minder, bij de Pol komen er meer. De korte termijn gaat over verschuiving, de lange termijn heeft een duidelijk verband met de verdubbeling van de vraag in Nijkerk in de toekomst, wonen met zorg mogelijk maken in de eigen gemeente van Nijkerk.

Beweging 3.0

Zorg met aandacht

Joris te Witt/ architect AGnova:

- Status van het plan: Voorlopig Ontwerp (VO) is zo goed als afgerond- basis om verder uit te werken. Dit VO wordt gepresenteerd door Joris te Witt.
- Definitief Ontwerp (DO) is de basis om een vergunning aan te vragen
- Aanpassingen bestaande gebouw de Pol worden ook meegenomen in VO status i.v.m. de relatie tot het geheel.
- Uitgangspunten plan: (start via omgevingskaart)
 1. De Pol is een groene kamer met rondom een grens van groen
 2. Bebouwd oppervlak neemt af; Beweging 3.0 bouwt niet meer dan nodig en minder dan er mag
 3. Kleinschaligheid in de vorm van meerdere gebouwen i.p.v. 1 groot gebouw
 4. Keuze voor meer groen rondom en tussen de gebouwen onderling
 5. We kijken aan de achterzijde af van het bouwvlak
- Terugblik wat er is aangepast n.a.v. input omwonenden en gemeente:
 1. Aantallen teruggebracht, woonlaag eraf gehaald.
 2. Positie enkele buurtkamers is aangepast
 3. Looppaden naar de buurt losgelaten
 4. Welstand wil een rustiger plan qua daken, minder plat, meer kappen
 5. Verdraaiing blok 3 is eruit op verzoek van de gemeente
 6. Afbouw qua hoogte van blok 3 is meer geleidelijk gemaakt, dit werd door de gemeente te abrupt bevonden
 7. Meer diversiteit uitstraling in de plint/ begane grond van de gebouwen

Wens vanuit gemeente: Meer afstand creëren tussen bestaande Pol en blok B1 en B2, verschuiving van deze gebouwen in oostelijke richting. Dit openstaande punt is nog onderwerp van gesprek met de gemeente.

- Parkeerplekken:
 1. Beweging 3.0 is in gesprek met de gemeente over de parkeernorm voor onze doelgroep. Voor nu past het waarschijnlijk op eigen terrein. Er wordt nog gezocht naar vergroeningsmogelijkheden van (een deel) van de plekken.
 2. Over de parkeerplekken bij Zilverstaete is Beweging 3.0 in contact getreden met Woningstichting Nijkerk/WSN. Op zich is het niet nodig om de keerlus aan te passen, er lijkt genoeg ruimte op eigen terrein.
 3. Parkeerplekken bij Hazehorst zijn eigendom op eigen grond, recht van overpad via grond Beweging 3.0. Bewoners willen graag huidige situatie behouden. De routing van het recht van overpad zal hoe dan ook iets veranderen als Beweging 3.0 de parkeerplaats aanpast, dus daarover treden we graag in gesprek met elkaar. Hoe groener de uitstraling van de parkeerplaats hoe mooier het eindresultaat.
 4. Parkeren bij een kinderdagverblijf aan de achterzijde is niet van toepassing; ouders parkeren aan de voorzijde en lopen via de hoofdentree naar binnen. Aan de achterzijde komt alleen een speelplek voor de kinderen buiten.
- Bouwverkeer en -overlast:
 1. Zolang we nog geen aannemer geselecteerd hebben is er nog geen zicht op. We nemen suggesties en vragen van de buurt mee in de

Beweging 3.0

Zorg met aandacht

uitwerking. Zodra de bouwwerkzaamheden starten zal de aannemer zorgen dat er een contactpersoon is waar bewoners terecht kunnen met vragen.

2. We voeren binnenkort ook gesprekken met De Salentein en Woningstichting Nijkerk (WSN) om te kijken hoe we hier gezamenlijk oplossingen voor kunnen vinden. Zeker ook in het kader van de veiligheid en in noodgevallen.

Niko Klop (manager huisvesting Beweging 3.0)- uitleg over het Strategisch Huisvestingsplan en de openstaande vragen: zie ook Q&A op de projectwebsite die Beweging 3.0 voor 20 september zal aanvullen.

- Samenvatting van dit Strategische huisvestingsplan is te vinden en na te lezen op de projectsite.
- Openstaande vragen bespreken we tijdens de bespreking en antwoorden worden ook op de site gezet middels een vraag- en antwoordlijst zodat het na leesbaar is.
- De doelgroep van De Pol is ouderen met een zorgvraag en voor mensen die ondersteuning kunnen bieden in het dagelijks leven.
- Dit betekent in dit geval 104 zorgstudio's met 5 appartementen voor mensen die kunnen ondersteunen in het geheel.
- Halen en brengen gaat via de hoofdingang vanaf de voorzijde. Incidenteel verkeer kan via de semi verharde paden bij de nieuwbouwblokken komen. Af en toe een taxi, hulpdiensten etc.
- De onderzoeken die behoren bij de vergunningsaanvraag zijn openbaar nadat de gemeente ze heeft getoetst en ze meegenomen zijn met de besluitvorming.
- Het plan betreft geen uitbreiding van de het bestemmingsplan. Wel een uitbreiding die qua functie strijdig is, maar daarvan kan de gemeente (mist goed onderbouwd) vinden dat het wel past bij de bestemming. Meer concreet: het plan van Beweging 3.0 is niet in lijn ("strijdig met") het bestemmingsplan, dat de gemeente in 2012 heeft vastgesteld. In de periode tussen 2012 en 2024 heeft de gemeente echter, onder meer op basis van voortschrijdende inzichten, visies en beleid op zowel Rijks-, provinciaal, regionaal als ook gemeentelijk niveau, haar beleidskaders geactualiseerd en is er inmiddels een nieuwe en (bestuurlijk) breed gedragen basis, waaraan het plan van Beweging 3.0 getoetst kan (en ook zal) worden. Al doende verleent de gemeente Beweging 3.0 met het te nemen besluit toestemming om af te wijken van het planologische kader uit 2012. Dit vanuit de wetenschap dat aangetoond is dat wordt aangesloten op de actuele, ter zake doende visies en beleidskaders van de betrokken overheden.
- Advies aan omwonenden om vooral ook bij de gemeente vragen te stellen over het traject/ proces. Van de gemeente wordt gevraagd om hier meer informatie over te verstrekken hoe en wat dit het beste zou kunnen plaatsvinden.

Ter afronding:

We eindigen met de opmerking van een bewoonster dat ze de avond graag positief wil afsluiten. Er ligt een mooi plan, het biedt volop kansen voor ouderen met een

Beweging 3.0

Zorg met aandacht

ondersteuningsvraag in Nijkerk. Niet alleen maar kijken naar de meningsverschillen, maar juist naar het grotere belang.

Een goed idee dat we allen ter harte nemen!

Vervolg: zie ook de presentatie

- Beweging 3.0 gaat in gesprek met de Salentein/PON en Woningstichting Nijkerk/WSN binnen nu en 2 weken.
- Er komt eind september weer een moment om elkaar te spreken, datum wordt gepland
- In kleinere groepjes met elkaar van gedachten wisselen hoe we de buurt en de zorg gaan vormgeven. Gitte hoort graag wie wil aansluiten.
- Uitnodiging voor de Nationale Burendag. Iedereen is van harte welkom op 28 september tussen 10.00-13.00u op de Pol.

Conclusies van het bord zoals meegeschreven gedurende de avond:

- Brief vanuit de gemeente/ W. Bomhof die niet bij iedereen goed en op tijd aangekomen is opnieuw versturen- actie gemeente
- Parkeren en ontsluiting vanuit Beweging 3.0 overleg met Woonstichting Nijkerk/WSN en eigenaren Hazehorst over recht van overpad en groen/ halfverharding.
- De groene kamer maakt Beweging 3.0 robuuster, groen ook tussen de gebouwen
- Doorbreken rondlopen in cirkels over dezelfde onderwerpen
- Duidelijk benoemen status proces aanvraag vergunning; waar staan we, wat zijn de opties
- Contact met Woningstichting Nijkerk/WSN en De Salentein/ PON is gelegd door Beweging 3.0.

Actielijst:

AGnova:

- Overleg met gemeente over de parkeernorm en randvoorwaarden, vervolgens overleg met afvaardiging van bewoners Hazehorst en WSN (t.b.v. bewoners Zilverstaete) om tot een goed plan qua parkeren te komen dat we de volgende bijeenkomst kunnen laten zien.
- Meer inzicht verschaffen in de omgevings/ groenvoorzieningen hoe die bedacht zijn en deze de volgende keer presenteren.

Jos Imming:

- Contact met gemeente over de brief die onduidelijk is en hoe gemeente dit naar alle betrokkenen kan communiceren zonder afbreuk te doen aan de privacyregels.

Beweging 3.0

Zorg met aandacht

Beweging 3.0:

- Overleg met PON/ De Salentein over de bouwplannen; o.a. mogelijkheden, veiligheid, bouwoverlast.
- Start van de bijeenkomsten met Bijzondere plekken met degene die zich daarvoor opgegeven hebben. Terugkoppeling van de ervaringen de volgende keer.
- Aanvullen projectwebsite met alle vragen en antwoorden en de nadere uitleg vanuit Jos Imming voor 20 september 2024.
- Versturen digitale nieuwsbrief met datum volgende bijeenkomst.