

# Verslag

## Bijeenkomst planontwikkeling De Pol

Voor bewoners Hazehorst en Zilverstaete, 27 augustus 2024

Op dinsdag 27 augustus vond in de Diamantzaal in De Pol voor omwonenden een themabijeenkomst plaats in het teken van de geplande herontwikkeling van woonzorgcentrum De Pol in Nijkerk. Deze bijeenkomst was specifiek gepland voor bewoners van de Zilverstaete en Hazehorst. Deze bijeenkomst werd bijgewoond door circa 40 bewoners en vond geheel plenair plaats.

Aanwezig vanuit het projectteam waren Gitte van den Boom, Maaïke van der Linden en Johan Saraber (Beweging 3.0), Joris te Witt (architect AG Nova), Roel Roomer en Nicole de Vries (bouwprojectmanager), Martijn Oude Luttikhuis (conceptontwikkeling) en Arjan Kaashoek en Susan Hoitingh (De Wijde Blik).

### Opening

Gespreksleider Arjan Kaashoek opent de bijeenkomst door excuses te maken, mede namens het gehele team. Er is sprake geweest van een misverstand, waardoor de uitnodigingen voor de startbijeenkomsten in maart van dit jaar niet terecht zijn gekomen bij de appartementengebouwen Zilverstaete en Hazehorst. Het team betreurt dit en biedt excuses aan voor deze slordige fout. Gitte van den Boom van Beweging 3.0 sluit zich aan bij de excuses en benadrukt het belang van het onderhouden van goede sociale contacten met de burens. Beweging 3.0 vindt het belangrijk dat de omgeving betrokken wordt tijdens en na de herontwikkeling van De Pol. Het team vindt het dan ook spijtig niet eerder met de bewoners van Zilverstaete en Hazehorst in gesprek te zijn gegaan en hoopt dit vanavond recht te zetten. Iedereen wordt uitgenodigd om vanaf nu aan te sluiten bij het algemene omwonendenoverleg, waarvan de eerstvolgende keer op 3 september is. Deze bijeenkomst heeft als doel om de bewoners bij te praten over de belangrijkste stappen die tot nu toe zijn gezet en feedback op te halen.

### Toelichting op het proces

*Vanaf dit punt in het verslag verwijzen we ook naar de presentatie van deze bijeenkomst, die kort na 27 augustus op de projectwebsite is geplaatst.*

Gitte van den Boom licht toe dat Beweging 3.0 een strategisch huisvestingsplan heeft, waarin staat wat er met de zorgvestigingen moet gebeuren om in de toekomst ook nog een fijne en gezonde leefomgeving te bieden. Het Paviljoen van De Pol is hierin genoemd als nieuwbouwlocatie. In 2023 is Beweging 3.0 gestart met de voorbereiding van de conceptplannen. Vervolgens is eerder dit jaar

De  
Wijde  
Blik

Anthony Fokkerweg 1  
1059 CM Amsterdam  
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2  
2514 HP Den Haag  
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com  
www.dewijdeblik.com



het participatietraject van start gegaan. Dit heeft geleid tot een participatierapport dat in juni 2024 is opgesteld.

Op dinsdag 3 september is er een vervolgbijeenkomst gepland voor alle omwonenden, hierbij zijn de bewoners van Zilverstaete en Hazehorst natuurlijk ook van harte welkom. Daarnaast benadrukt Beweging 3.0 het belangrijk te vinden ook na vandaag met elkaar in gesprek te blijven. In de toekomst zullen er naast bijeenkomsten ook gesprekken in kleinere setting plaatsvinden over onderwerpen die voor u van belang (kunnen) zijn, zoals praktische zaken rondom de bouw en planning.

### De maatschappelijke opgave voor wonen en zorg

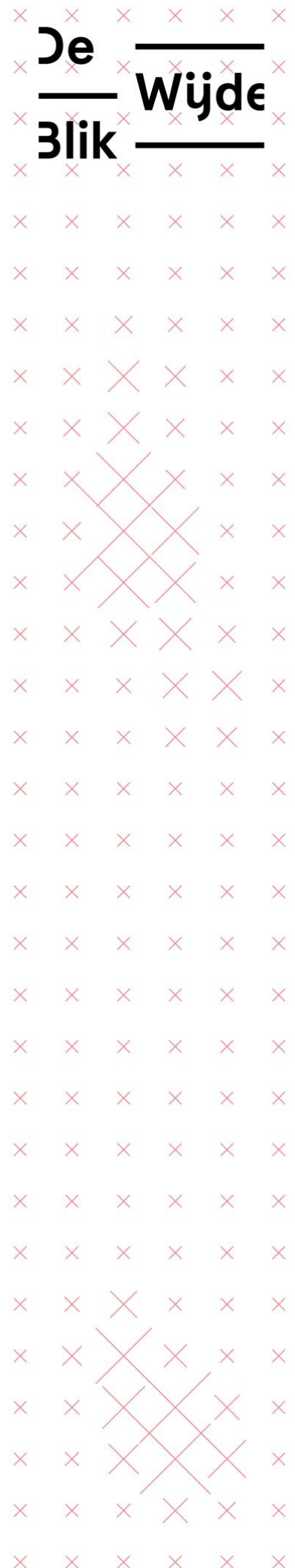
Er zijn verschillende maatschappelijke ontwikkelingen waarom het nodig is dat Beweging 3.0 haar capaciteit uitbreidt. De zorgvraag in Nederland neemt toe en zal in de toekomst alleen maar meer toenemen. Naar verwachting zal de zorgvraag in Nijkerk in 2040 verdubbeld zijn ten opzichte van nu. Er is er sprake van een dubbele vergrijzing: niet alleen wordt de groep ouderen in Nederland steeds groter, daarnaast ligt de gemiddelde leeftijd ook steeds hoger. Tegelijkertijd wil de overheid de uitgaven in de zorg beperken en is er een personeelstekort in de zorg. Hierdoor komt de zorgondersteuning in de knel.

Ook zien we dat er behoefte is aan andere vormen van wonen en zorg. Er is een grotere behoefte aan samenwonenconcepten waarbij je elkaar kunt ondersteunen, de gezelligheid op kunt zoeken en elkaar af en toe een handje helpt. Ouderen wonen steeds vaker zelfstandig en alleen. Door de krapte in de zorg wordt beroep op familie, vrienden en burens steeds crucialer.

Bovenstaande opgaven worden door gemeente Nijkerk herkend en komen ook als zodanig terug in de gemeentelijke Woonzorgvisie.

### De benadering van Beweging 3.0

Beweging 3.0 ziet het als haar missie om het leven van bewoners zo aangenaam mogelijk te maken. Betaalbare zorg van goede kwaliteit leveren die aansluit bij wat voor de bewoner belangrijk is. Daarbij willen wij optimaal gebruik maken van het sociale netwerk van de bewoner en ondersteuning en zorg bieden die bijdraagt aan het behoud van zelfredzaamheid (waar mogelijk) en de kwaliteit van leven. Tegelijkertijd kan deze benadering de zorgdruk verlichten, waardoor medewerkers van Beweging 3.0 hun aandacht zo goed mogelijk kunnen verdelen. Daarom kijken we eerst wat de cliënt nog zelf kan, wat ook bijdraagt aan de zelfstandigheid en de vitaliteit. Daarnaast kijken we welke hulpmiddelen kunnen worden ingezet en wat familie/naasten en het sociale netwerk van de bewoner kunnen





betekenen. Beweging 3.0 vindt het belangrijk dat ook deze groep een rol kan blijven spelen en betrokken blijft bij de bewoner. Mocht dit niet voldoende zijn, kijken we welke rol vrijwilligers of andere instanties kunnen vervullen. Tot slot kijken we wat Beweging 3.0 hierin kan betekenen.

## De opgave

### 1. Ontwikkeling van een duurzame en inclusieve leefomgeving

Dit betekent dat we anders gaan leven en werken, waarbij de bewoner de regie heeft en we gebruik maken van een ondersteunend netwerk. We doen dit in en met de gemeenschap. Hoewel andere doelgroepen dit wellicht nog niet als een gebruikelijke plek zien, willen we met verschillende initiatieven kijken hoe we diverse doelgroepen kunnen betrekken, zoals echtparen en mensen die een opleiding volgen in welzijn of zorg.

### 2. Huisvesting voor onze huidige bewoners op peil houden

Om de woonomstandigheden voor onze bewoners te verbeteren, zijn er verbouwingen nodig, met name op De Pol en andere locaties. Voordat we met de verbouwingen kunnen beginnen, moeten we eerst extra ruimte creëren om de bestaande bewoners op De Pol en elders te kunnen herhuisvesten.

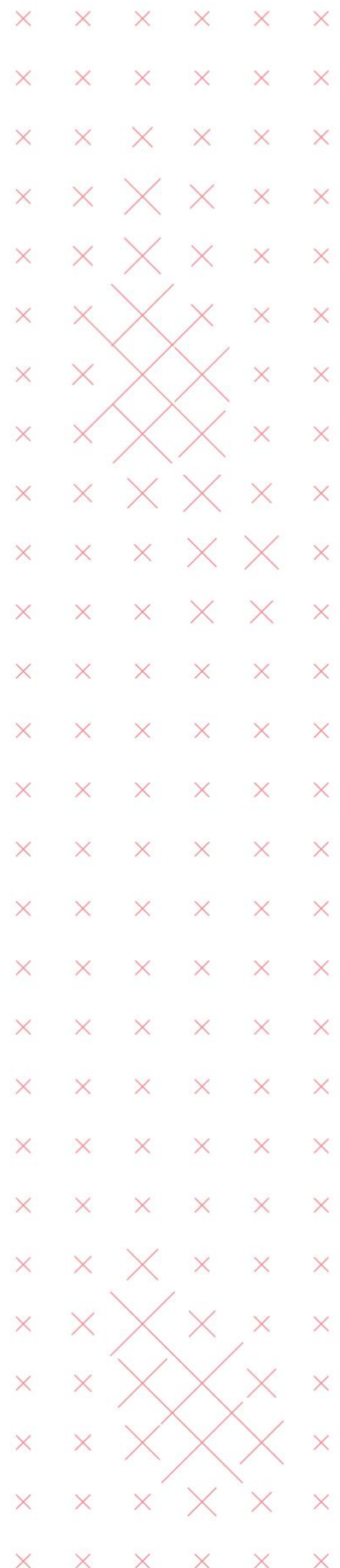
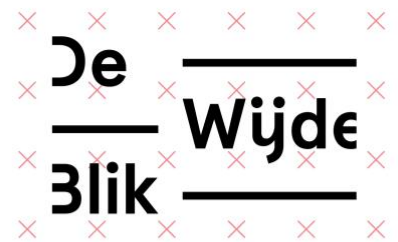
## De nieuwbouwplannen voor De Pol

Het paviljoen is verouderd en wordt gesloopt. Op de plek van het Paviljoen worden drie nieuwe gebouwen gebouwd met daarin voornamelijk zorgstudio's en enkele 2-kamerappartementen. We vinden het belangrijk dat binnen en buiten verbonden wordt. De kwaliteit en toegankelijkheid van het terrein wordt verbeterd, met behoud van de dierenweide en de vijver. Het doel is om een parkachtige omgeving te creëren, waar bewoners en bezoekers kunnen ontspannen en elkaar ontmoeten.

## Vragen over dit deel

**Vraag:** Komen er straks ook weer gesloten afdelingen?

**Antwoord:** Nee, er komen geen gesloten afdelingen. Dit is wettelijk niet toegestaan. Wij gaan uit van het vrijheidsprincipe van de bewoners. Wel kunnen kwetsbare bewoners (bijvoorbeeld met dementie) alsnog wonen op deze plek. Dit is mogelijk door hen keuzevrijheid te geven en te voorkomen dat ze het gevoel hebben dat ze opgesloten worden. Daarnaast zijn er tegenwoordig technologische ontwikkelingen die ervoor zorgen dat het geen gevaar meer vormt voor de omgeving of de bewoner zelf.





**Vraag:** Ik woon nu 15 jaar in Zilverstaete en vroeger waren er meer activiteiten, waarover we ook werden geïnformeerd. Er lijken nu minder activiteiten te zijn en we worden er niet meer over geïnformeerd. Waarom? Ik vind dit heel jammer.

**Antwoord:** Het plan is om juist weer meer activiteiten te organiseren die ook voor de burens interessant zijn.

**Vraag:** Hoe zijn jullie tot de aantallen studio's gekomen?

**Antwoord:** Deze locatie kent momenteel 100 plekken voor ouderen met een ondersteuningsvraag. Hiervan zijn er 40 plekken in de paviljoens gesitueerd. Op deze plek komen 109 nieuwe plekken, dus 69 plekken extra. Deze plekken hebben we nodig om op andere plekken ook renovaties door te kunnen doorvoeren, zoals St Jozef in Nijkerk. Tevens zien we dat er een stijgende zorgvraag is in Nijkerk die we hiermee invullen.

**Vraag:** Ik hoor dat het soms lastig is om deze studio's vol te krijgen, aangezien er specifieke vereisten zijn om er te mogen wonen.

**Antwoord:** Wij werken nauw samen met het Zorgkantoor Zilveren Kruis en op basis van hun prognose is dit de capaciteit die we nodig zullen hebben. Ik verwacht niet dat dit een probleem zal zijn op deze locatie, aangezien er sprake is van wachtlijsten.

**Vraag:** Wat is de status van deze bijeenkomst in het proces dat net is geschetst? Is dit puur informatief of telt dit ook nog mee voor het participatierapport?

**Antwoord:** Dit gaat zeker niet om alleen informeren. U bent ten onrechte niet uitgenodigd bij de bijeenkomsten, dus we proberen nu een inhaalslag te maken maar we zijn ook zeker benieuwd wat u ervan vindt. Het verslag zal inderdaad worden opgenomen als aanvulling op het participatierapport.

**Vraag:** Wat als de plannen toch niet zo goed blijken te werken, doordat er minder zorgpersoneel is bijvoorbeeld?

**Antwoord:** Dit vraagstuk geldt niet alleen voor Beweging 3.0, maar is een landelijk vraagstuk. We zijn hoopvol omdat we door heel Nederland succesvolle initiatieven zien. Wanneer we alle betrokken partijen goed betrekken bij deze nieuwe manier van wonen en verblijven, zijn we ervan overtuigd dat het gaat lukken.

**Vraag:** Wie bepaalt de zorgomgeving? Er wordt veel over de ouderen gesproken, maar weinig mét.

**Antwoord:** Goed punt. Deze ontwikkeling moeten we ook zoveel mogelijk met de doelgroepen zelf bespreken. Ik schrijf het even op en wil hierover later met u nog in gesprek.





## Toelichting ruimtelijk plan

Joris te Witt van AG Nova architecten licht dit tweede deel toe.

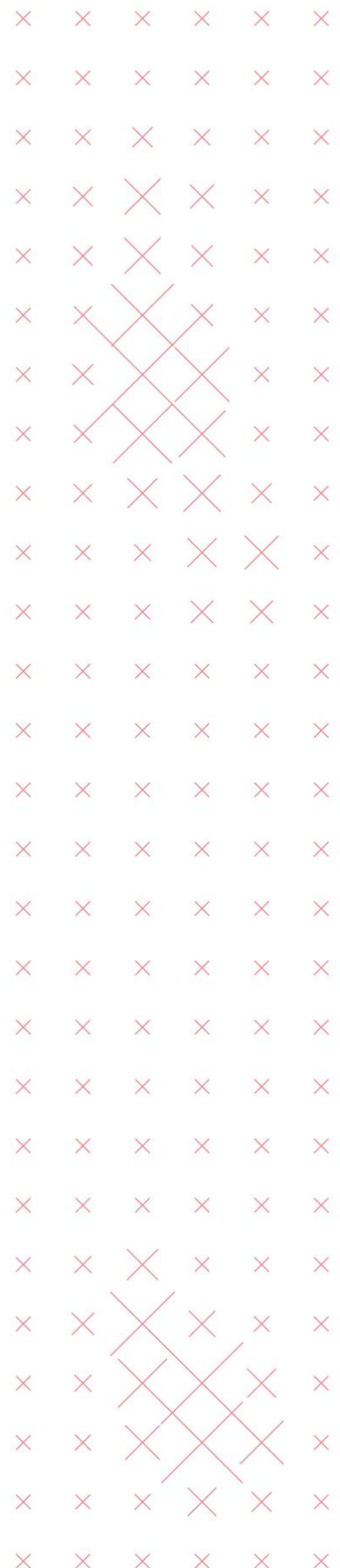
### Plan begin maart en bijstelling

Joris licht het plan op hoofdlijnen toe, zie de presentatie. Oorspronkelijk zouden er drie identieke gebouwen van gelijke hoogte komen. Naar aanleiding van gesprekken met bewoners bleek dat het aantal studio's als te veel beschouwd werd. Daarom is er toch voor gekozen om het aantal eenheden te verlagen van 130 naar 109. Ook is er geschoven in de bouwvolumes, hoogtes en ligging van de gebouwen. De gebouwen zijn iets richting het noorden gepositioneerd, richting Salentein. Het gebouw dichtst bij de Henry Dunantlaan is ingekort en een bouwlaag lager geworden. Het gebouw dat grenst aan Salentein is een laag hoger geworden. Verder zijn eerder voorgestelde doorgangen, zoals wandelpaden en een klompenpad, vervallen.



Op elke verdieping komen plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Op de begane grond komen buurtkamers waar ook omwonenden en bewoners uit andere gebouwen welkom zijn. Daarnaast willen we interactie met de gebouwen en omgeving stimuleren door verschillende soorten activiteiten te organiseren in de woonkamers. Hierdoor kunnen bewoners ook eens naar de buurtkamer van de burens, wat bevorderend is voor sociale contacten. Ook komen er dakterrassen op de gebouwen, elke bouwlaag krijgt een dakterras en daarom lopen de bouwlagen ook telkens terug. Dit geeft een groene uitstraling en is een laagdrempelige manier voor bewoners om even naar buiten te kunnen en frisse lucht te krijgen.

Naar verwachting zal de parkeerdruk iets toenemen, dus worden er aan de voorzijde extra parkeerplekken gerealiseerd. We willen echter





voorkomen dat de voorkant van De Pol één groot bestraat stuk wordt. Parkeren direct bij de nieuwe gebouwen is niet mogelijk, alleen voor hulpdiensten en wellicht af en toe een taxi.

De bestaande bomen zijn allemaal ingemeten en worden ook gewaardeerd, dus die willen we zoveel mogelijk behouden. Daarnaast is er gekozen om de groenstructuur te versterken aan de randen van het terrein, om de privacy te waarborgen. Hierdoor ontstaat er een 'groene kamer'. Er komt geen doorgang tussen het terrein en de omgeving: het wordt een besloten tuin waar de bewoners en omwonenden heen kunnen, maar straks dus wel met meer paden dan alleen aan de rand.

Tot slot toont Joris enkele aanzichten op de nieuwbouw vanuit Zilverstaete en Hazehorst.

### In gesprek over de ruimtelijke plannen

**Vraag:** Het creëren van nieuwe parkeerplekken bij de Hazehorst is niet mogelijk, want deze grond is eigendom van de bewoners van de Hazehorst. Hoe gaan jullie dat doen?

**Antwoord:** Hierover moeten we nader met elkaar in gesprek. De tekeningen en dus ook de ingetekende parkeerplaatsen zijn nog niet definitief, het is nog even puzzelen. Recentelijk hebben we van de gemeente gehoord dat we met een lagere parkeernorm mogen gaan rekenen dan aanvankelijk was meegegeven.

**Vraag:** Aan de voorkant liggen veel parkeerplekken die eigendom zijn van de eigenaren. Zoals jullie het nu ingetekend hebben, kan je er niet langs met de auto. Dan zou je vanaf het Hazeveld erin moeten, maar daar gaat de gemeente zeker niet mee akkoord.

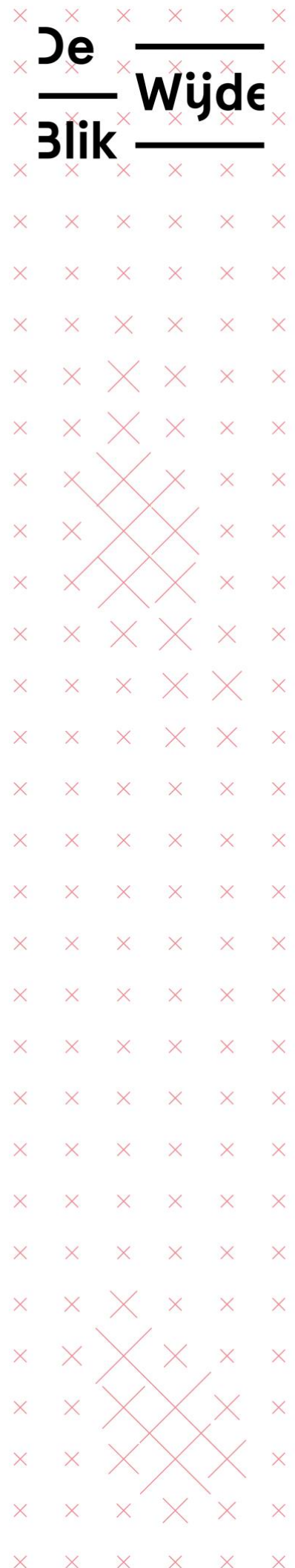
**Antwoord:** Zoals net genoemd, moeten we hier nog goed naar kijken.

**Vraag:** Hoeveel in- en uitgangen komen er vanaf de Vetkamp?

**Antwoord:** In de huidige plannen blijft de huidige in- en uitrit de toegang voor auto's. Eén gecombineerde in- en uitgang voor auto's dus. Maar we willen dit zeker bespreken met de gemeente.

**Vraag:** Dit is echt een gevaarlijk punt en er zit ook een verdieping in de weg waar rekening mee gehouden moet worden. Is het niet mogelijk om twee ingangen te maken?

**Antwoord:** We begrijpen de wens en de zorg. Het fietspad loopt hier ook vlak langs de weg. De gemeente denkt na over de herinrichting van de weg, we nemen uw punt mee in onze gesprekken met de gemeente.





**Opmerking:** De parkeerplekken zouden zijn uitgewerkt, waar is het uitgewerkte plan?

**Antwoord:** We hebben verschillende varianten getekend en hierover willen we met de gemeente in gesprek. Wij mogen al een wat lagere parkeernorm aanhouden, maar uit ervaring weten we dat bij deze doelgroep nog iets lager ook voldoende is. We moeten met de gemeente in gesprek gaan en aantonen dat we met de lage bandbreedte kunnen rekenen, omdat dat past bij de doelgroep en de plek.

**Opmerking:** Bezoekers parkeren hun auto bij ons. Het is frustrerend als je je eigen auto niet kwijt kan, terwijl de parkeerplek gewoon ons eigendom is.

**Opmerking:** We weten ook dat dagjesmensen of mensen die naar de markt gaan, hier parkeren. Kan er niet een slagboom komen?

**Antwoord:** We gaan graag in overleg met u en de gemeente op zoek naar oplossingen. Een slagboom past niet zo goed bij de open uitstraling die we willen, maar wellicht zijn er ook andere vormen of oplossingen denkbaar. Het is natuurlijk niet de bedoeling dat dagjesmensen hier parkeren.

**Vraag:** Is er nagedacht over een parkeergarage?

**Antwoord:** Dat is financieel niet haalbaar, ook gezien de gestegen bouwkosten in verband met brandgevaar en accu's. Dat lukt niet binnen maatschappelijk zorgvastgoed.

**Vraag:** Hoe zit het met de bewegingsruimte van bewoners met een slechte gezondheid of verwarde bewoners?

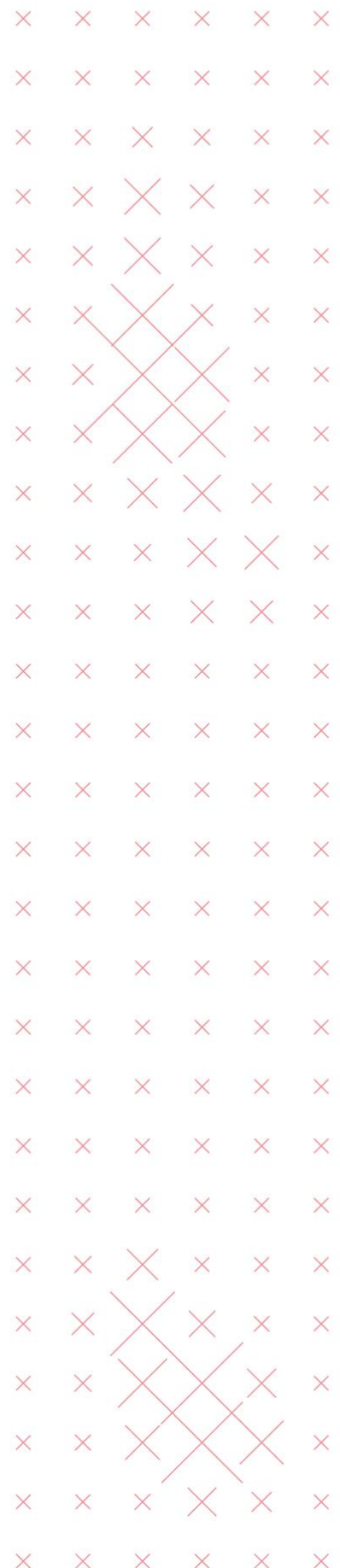
**Antwoord:** Bewoners kunnen altijd naar beneden toe. Daar bevindt zich een buurtkamer, waar altijd medewerkers aanwezig zijn die zicht hebben op wat er gebeurt en wie er naar buiten gaan om een wandelingetje te maken. We willen ook routes maken door de gebouwen heen zodat bewoners zelfstandig kunnen bewegen. Daarnaast zijn er technologische mogelijkheden waarmee er een seintje afgaat mochten mensen echt verder weg wandelen.

**Vraag:** Waar komt de ingang van het gebouw Carré? Ze komen nu door het hoofdgebouw binnen en ze lopen via de glazen corridor naar Carré.

**Antwoord:** De officiële ingang ligt tegenover Hazehorst, maar deze wordt niet veel gebruikt. De huidige doorgang richting hoofdgebouw blijft dan ook gehandhaafd, ook al vervalt de glazen corridor. Mogelijk blijft er op de plek van de corridor nog wel een overkapte route, daar zijn we nog niet helemaal over uit.

**Vraag:** Hoe komt het bouwverkeer op de bouwplaats?

**Antwoord:** We hebben hier wel al over nagedacht, maar dit blijft een puzzel, ook omdat de gebouwen in fases worden gebouwd. Ideaal is dat we via Landgoed Salentein het terrein op kunnen rijden,





hierover willen we binnenkort het gesprek voeren met Salentein. We zijn afhankelijk van andere partijen.

**Vraag:** Dit terrein is bereikbaar via één smalle weg die levensgevaarlijk is op sommige momenten. De gemeente moet goed nadenken wanneer De Vetkamp wordt heringericht. Ook moet al het zware verkeer door smalle doorgangen. Ik heb hier zorgen over. Zowel tijdens de bouw als in de eindsituatie.

**Antwoord:** We zullen dit zeker nog uitvoerig bespreken met de gemeente. Dit project is een extra aanleiding om goed naar de verkeersontsluiting te kijken.

**Vraag:** Voor de deur van Zilverstaete staat nu een aantal parkeerplaatsen ingetekend, hierdoor kun je op die plek in de toekomst geen rondje meer rijden. Hoe gaat dat met de levering van goederen, verhuizing, etc?

**Antwoord:** Dank voor de opmerking, daar gaan we naar kijken.

**Vraag:** U liet net dat aanzicht zien vanuit de Hazehorst vandaan. Dit lijkt niet te kloppen, want waar je groen ziet liggen nu onze parkeerplaatsen.

**Antwoord:** De impressie is nog heel grof en was vooral gericht op het aanzicht van de nieuwbouw. Wat gazon lijkt, zijn in de werkelijkheid inderdaad parkeerplaatsen. Zoals u ziet lijken ook de paden te zweven. Belangrijkste doel voor nu was om een indruk te geven van het aanzicht van de nieuwbouw. We zullen de beelden iets meer uitwerken.

**Opmerking:** De huidige in- en uitgang is te smal. Misschien een idee om dus 2 doorgangen te maken: een ingang en een afzonderlijke uitgang.

**Antwoord:** Dank voor de suggestie, dat klinkt ideaal. We weten dat de gemeente liever zo min mogelijk aansluitingen op de weg heeft, maar we bespreken het graag.

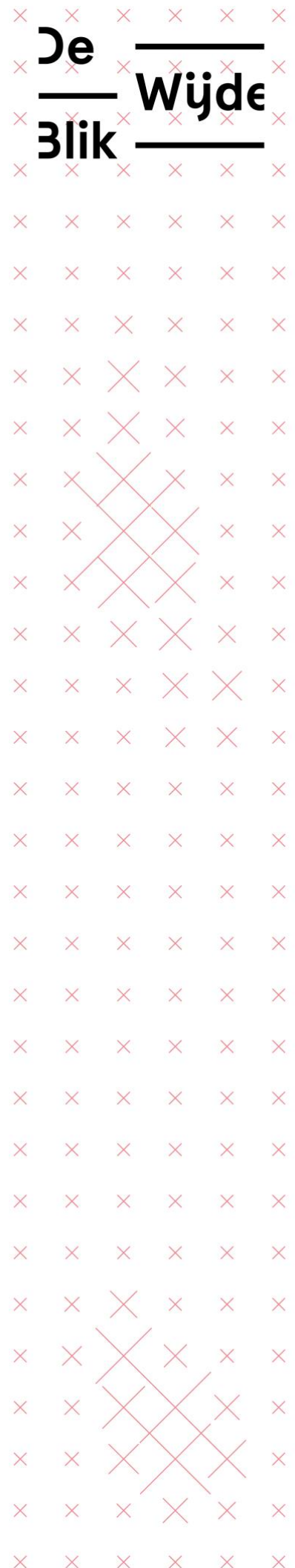
**Opmerking:** Het uitzicht vanuit Zilverstaete is dus dat gebouw met 5 woonlagen, wij gaan ons uitzicht dus kwijtraken.

**Antwoord:** Het hangt wel af van uw precieze plek in Zilverstaete. Deels kunt u juist ook weer langs het gebouw kijken. U kijkt nu deels op een groot dakvlak. Al met al is het inderdaad een duidelijk verschil ten opzichte van de huidige situatie.

## Planning en fasering van De Pol

Joris noemt de globale planning:

- U bent van harte uitgenodigd bij de bijeenkomst volgende week dinsdag 3 september. Dit richt zich op het zogeheten Voorlopig Ontwerp.



De  
Wijde  
Blik





- Het Definitief Ontwerp zal oktober 2024 gereed zijn.
- Daarna volgt ook de aanvraag voor de Omgevingsvergunning.
- 2025: aannemersselectie en bouwvoorbereiding. Hierbij wordt u uiteraard ook weer betrokken.
- 2026: Start bouw van Gebouw 1
- 2027: Start bouw van Gebouwen 2 en 3
- 2028: Wonen in De Nieuwe Pol

De participatie stopt niet na de bijeenkomst op 3 september. We zullen ook nog met kleinere groepen overleggen over het inrichten van de groenzone en de inrichting van de bouwplaats. Zodra de bouw start, zal er ook een aannemer aangesteld worden (die is nu nog niet bekend). De aannemer zal tijdig contact met de omwonenden opnemen over zaken zoals de bouw tijden, het bouwverkeer en de uitvoering van de werkzaamheden.

**Opmerking:** Ik wil graag nog eens benadrukken dat de bewoners van Hazehorst heel erg bezwaar maken tegen de parkeerplekken die nu voor onze deur zijn ingetekend.

## Voorzieningen

De gespreksleider vraagt tot slot welke suggesties de omwonenden hebben voor voorzieningen en activiteiten in De Pol. Waar zou u als bewoner van Hazehorst of Zilverstaete behoefte aan hebben, of wat zou u hier graag zien? Dat kan van alles zijn, misschien wilt u zelf wel meehelpen met organiseren. Mocht er later nog een goed idee te binnen schieten, kunt u dat ook op 3 september of later aangeven.

- Beter onderhoud van de vijver (voor de Hazehorst, die op gemeentegrond ligt?)
- Interessante lezingen
- Filmvoorstellingen
- Biljarttafel
- Koffieochtend
- Laadpalen op de parkeerplaats

De gespreksleider verzoekt iedereen zich aan te melden voor de nieuwsbrief over dit project, dan ontvangt u ook de toekomstige uitnodigingen en verslagen, want die gaan uitsluitend per e-mail. Aanmelden kan via de website of vanavond rechtstreeks bij de gespreksleider.

Namens het team bedankt de gespreksleider alle aanwezigen hartelijk voor hun komst en inbreng.

