

## **Bijeenkomst omwonenden De Nieuwe Pol Nijkerk, 09-12-2024**

Gaby Elhorst heet iedereen welkom en stelt de aanwezigen vanuit Beweging 3.0 voor: Niko Klop, Gitte van den Boom, Nicole de Vries en Jos Imming. Ook Barbara Voermans stelt zich voor als nieuwe regiodirecteur van de regio Noord waar Nijkerk onder valt. Zij is begin november gestart en sluit vanavond aan om kennis te maken met de buurt en de locatie. Vanuit de gemeente is Wim Bomhof aanwezig en vanuit De Pol zijn Johan Saraber en Maaïke van der Linden aanwezig.

Niko Klop trapt af met een korte terugblik op de bijeenkomst van 15 oktober. Op die bijeenkomst is o.a. gesproken over de meest recente tekeningen van de gebouwen en de omgeving, de versnelde uitvoer van de duurzame en inclusieve leefomgeving, de opstart van gesprekken met betrokkenen gedurende de bouwperiode en doelgroepen en verhuur.

Jos Imming licht vervolgens de procedure en stand van zaken met betrekking tot de **omgevingsvergunning** toe:

**Principeverzoek Beweging 3.0:** de plannen van Beweging 3.0 voor de nieuwbouw passen bij de uitgangspunten van de Woonvisie 2020+ en bij de kaders van de, volgens planning van de gemeente, in 2025 vast te stellen Woonzorgvisie van de gemeente Nijkerk. Echter, de bebouwing kent ook tegenstrijdigheden met het omgevingsplan vanwege overschrijding van het bouwvlak voor één van de drie nieuwe gebouwen en de hoogte van de nieuwe bebouwing. Met het eerder in 2024 ingediende principeverzoek heeft Beweging 3.0 de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het proces tot vergunningverlening. Dit is met inbegrip van het toetsen van de voorgenomen plannen aan de gemeentelijke kaders. De gemeente heeft in het najaar dit principebesluit tot medewerking aan het vervolgetraject genomen. Aan dit principebesluit heeft de gemeente een aantal inhoudelijke en procesmatige kaders verbonden, die door Beweging 3.0 in acht moeten worden genomen in het verdere vervolg van dit vergunningstraject.

**Participatie omwonenden en belanghebbenden:** er wordt veel waarde gehecht aan goede participatie met belanghebbenden en participatie maakt daarom onderdeel uit van de procedure.

Vraag: in het verleden is kritisch gereageerd op de wijze van participeren, door onder andere onvolledige en onjuiste verslaglegging en door een deel van de omwonenden te vergeten in de uitnodigingen. Wat is hiermee gedaan en wat is de waarde van participatie?

Vraag: is er in het participatierapport ook ruimte voor de wensen van de bewoners en de reflectie op het traject?

Antwoord: er zijn vanaf maart 2024 bijeenkomsten met omwonenden georganiseerd. De gesprekken en geuite zorgen over de plannen hebben geleid tot aanpassing van de plannen. Die zijn ook als zodanig vastgelegd in het participatierapport. Met de vergeten groep omwonenden zijn aparte bijeenkomsten georganiseerd om hen volledig aan te laten haken op het traject. Maar we herkennen ons zeker ook in de geuite kritiek en doen ons uiterste best om dit te verbeteren, onder andere door de gespreksleiding en de verslaglegging voortaan in eigen hand te nemen.

Vraag: er is in een eerder verslag gelezen dat een participatierapport door de gemeente ook aan de kant geschoven kan worden. Hoe kan dit?

Antwoord: deze constatering wordt niet als zodanig herkend. De kwaliteit en continuering van participatie tussen Beweging 3.0 en omwonenden wordt juist door de gemeente extra benadrukt in

het principebesluit en de hiermee verbonden inhoudelijke en procesmatige kaders. De beoordeling van dit rapport is vervolgens aan de gemeente.

**Opstellen GoFlo** (Goede onderbouwing v.d. effecten op de fysieke leefomgeving): de aanvraag dient te worden voorzien van onderzoeken die weergeven wat de effecten van de bouw zijn voor de omgeving, zoals flora en fauna, geluid en stikstof. Deze onderzoeken zijn grotendeels al uitgevoerd en worden uiteindelijk allemaal toegevoegd aan de aanvraag omgevingsvergunning. Als eerste zal (informeel) een concept-aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend, met inbegrip van de (concept) rapportages van de verschillende onderzoeken. Dit is om de gemeente en de andere betrokken overheidsinstanties (regionale omgevingsdienst, provincie) meer tijd te bieden voor het toetsen van de verschillende documenten. Na deze toetsing en toevoeging van eventueel gewenste aanvullende informatie, zal de definitieve aanvraag omgevingsvergunning met inbegrip van de definitieve rapportages van de verschillende onderzoeken worden ingediend bij de gemeente.

Vraag: kunnen wij de onderzoeken ook ontvangen als deze gereed zijn?

Antwoord: de onderzoeken worden conform de procedure openbaar gemaakt zodra de gemeente een besluit genomen heeft over de definitieve aanvraag omgevingsvergunning inclusief de definitieve rapportages van de uitgevoerde onderzoeken.

Vraag: als uit de onderzoeken blijkt dat niet aan de voorwaarden wordt voldaan, gaat dan het plan niet door?

Antwoord: dat klopt, als niet aan de gestelde normen wordt voldaan, kan er in principe geen goedkeuring verleend worden. Gezien de aard en omvang van de planologische strijdigheid ligt dit echter niet in de lijn der verwachting.

Vraag: is dit principebesluit al genomen door de gemeente? Zo ja, dan zijn er toch al documenten beschikbaar?

Antwoord: Ja dit principebesluit is, zoals eerder gecommuniceerd, eerder dit jaar genomen. Daar maakten de genoemde onderzoeken echter geen deel van uit. Dit omdat het principebesluit in eerste instantie gaat om de wenselijkheid vanuit de gemeente voor de voorliggende plannen. Op basis van de door de gemeente getoonde wenselijkheid (= positief principebesluit) zal Beweging 3.0 aansluitend en middels onderzoeken de haalbaarheid van het een en ander moeten aantonen.

Vraag: wordt er bij de GoFlo ook rekening gehouden met de effecten van het wonen door mensen zonder zware zorgvraag, zoals parkeren of overlast? Deze mogelijke effecten zijn namelijk wel in het participatietraject benoemd. We hebben behoefte aan comfort en overleg over dit onderwerp. Dit had wat ons betreft al moeten plaatsvinden. We willen graag samen de puzzel leggen om gedoe te voorkomen.

Antwoord: het geheel aan plannen en onderliggende documenten wordt beoordeeld in het licht van de door de gemeente gestelde inhoudelijke en procesmatige kaders en de (brede) maatschappelijke opgave. Dit is dus inclusief het participatierapport. We begrijpen dat het huisvesten van andere doelgroepen een zorg is, maar we zullen bij de verhuringen te allen tijde benadrukken dat het doel is om een duurzame en inclusieve leefomgeving te realiseren waar zij onderdeel van uitmaken. De inspanningsverplichting om hier een bijdrage aan te leveren, is hier onlosmakelijk aan verbonden. We zijn blij dat u hier actief over wil meedenken en nemen u hier graag in mee zodra wij de kaders hiervoor duidelijk hebben.

**Concept aanvraag Omgevingsvergunning:** op basis van de definitieve aanvraag omgevingsvergunning inclusief rapportage en onderzoeken wordt door het College van B en W een besluit genomen. Dit besluit volgt na een eventueel advies hiertoe van de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft immers het recht om hierover een advies te geven aan het College. Het College van B en W zal de gemeenteraad op basis van de concept-aanvraag omgevingsvergunning informeren en in de gelegenheid stellen om gebruik te maken van haar wettelijk adviesrecht. De gemeenteraad zal daarmee in het voorliggende traject van besluitvorming zeker niet “buitenspel” worden gezet, iets wat Beweging 3.0 ook niet zou willen.

Vraag: uit een eerdere bijeenkomst begreep ik dat er twee opties zijn voor de beoordeling van de aanvraag; via het College van B en W óf via de gemeenteraad. Welke keuze heeft Beweging 3.0 gemaakt?

Vraag: de functie wonen vraagt toch om een andere route in de besluitvorming? Staat de gemeenteraad nu niet buitenspel?

Antwoord: er is geen sprake van keuze. In eerste instantie werd verondersteld dat de gemeenteraad geen rol zou spelen vanwege het behoud van de maatschappelijke functie. Maar omdat we gaandeweg ook woningen hebben toegekend voor niet-zorg doelgroepen, is de gemeenteraad nu ook betrokken en wordt hen gevraagd gebruik te maken van hun adviesrecht. Het College van B en W neemt uiteindelijk het besluit.

Vraag: wanneer wordt de concept aanvraag ingediend en hoe lang gaat dit duren?

Vraag: wanneer gaat de termijn van 8 + 6 weken in?

Antwoord: het streven is om de concept aanvraag medio januari 2025 in te dienen. Daarna gaat het de toetsende molen in bij de gemeente en andere overheidsinstanties. Hier staat geen officiële termijn voor, maar gedacht kan worden aan een periode van circa 6 weken. Aan de hand van deze toetsing wordt vervolgens de definitieve aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Na ontvangst heeft de gemeente maximaal 14 weken (8 weken, plus eventueel een eenmalige verlenging met 6 weken) de tijd voor het opstellen van een besluit door het College van B en W, een en ander met inachtnaam van een (eventueel) ontvangen advies van de gemeenteraad.

Nicole geeft een actuele stand van zaken van het **bouwtraject**:

Het terrein is ingemeten, waarbij met name het hoogteverschil op het terrein en de plek/diepte van de vijver belangrijk zijn om mee te nemen in de details van de definitieve tekeningen van de architect en landschapsarchitect.

Met de definitieve tekeningen wordt vervolgens ook gekeken naar de uitwerking van de bouwoverlast en de verschillende scenario's voor het bouwverkeer.

Vraag: dus de tekeningen zijn nog niet definitief?

Antwoord: de tekeningen zijn in principe definitief, tenzij bijvoorbeeld het hoogteverschil ons noopt om de gebouwen iets op te schuiven en de toegankelijkheid van de gebouwen hiermee te waarborgen. We gaan ervan uit dat dit maximaal enkele tientallen centimeters betreft, niet om enkele meters.

Vraag: is het scenario om bouwverkeer over het landgoed van de Salentein te laten lopen ook meegenomen? Als bewoners vinden we het belangrijk om te benadrukken dat met dit scenario de minste overlast voor omwonenden is.

Antwoord: dit scenario wordt inderdaad verder verkend. Maar we realiseren ons ook dat iedereen zijn eigen belangen heeft en dat er geen scenario is waarbij het voor iedereen goed uitpakt.

Vraag: hoe wordt uiteindelijk de keuze gemaakt? De bewoners van de Henry Dunantlaan willen graag meepraten.

Antwoord: de aannemer die we gaan selecteren speelt hierin een belangrijke rol. Het traject voor het selecteren van een aannemer zal naar verwachting minstens een half jaar duren. Fijn om te horen dat u hierover mee wilt praten. Een aantal bewoners is al benaderd om mee te praten over de **herinrichting van de Vetkamp**. Nicole roept andere geïnteresseerden hiervoor op om zich hiervoor te melden. Na de herinrichting van de Vetkamp wordt in deze groep vervolgens de bouwoverlast en andere logistieke vraagstukken op ons terrein besproken. De deelnemers worden per mail uitgenodigd om hierover in gesprek te gaan.

Er is contact opgenomen met de gemeente over de herinrichting van de Vetkamp, en ook met de aannemer die dit gaat uitvoeren. Er ligt best hoge prioriteit op dit onderwerp aangezien de gemeente in april al wil starten met de werkzaamheden. In eerdere bijeenkomsten met de omwonenden is al gesproken over de Vetkamp en dan met name de entree van het terrein. Nicole en Gaby benadrukken het belang van gezamenlijk optrekken om deze vraagpunten mee te nemen in het overleg met de gemeente en roept geïnteresseerde buurtbewoners op zich te melden. Het streven is om in januari met deze werkgroep bijeen te komen.

Nicole gaat ook in op de planning voor **de verhuur van woningen en de doelgroepen**. Op locatie Mgr. Blom van Beweging 3.0 in Amersfoort hebben we ervaring met verhuren van kamers aan studenten die daar vrijwilligerswerk uitvoeren. Er worden contracten afgesloten voor zowel de verhuur van de woning als de inzet van vrijwilligerswerk.

Vraag: wat is daar de verhouding met studenten en andere bewoners?

Antwoord: er zijn 8 studenten en ongeveer 80 bewoners.

Vraag: er zijn best wat zorgen over of dit soort constructies blijvend werkt; wat gebeurt er met de doelgroep over 20 of 30 jaar? Deze bewoners worden toch ook ouder? En bewoners die nu geïnteresseerd zijn maar na verloop van tijd afhaken? Blijven bij toekomstige verhuringen dezelfde voorwaarden over inzet voor de gemeenschap van kracht? Wij zitten er als burens pal op, dus dit heeft grote gevolgen voor ons.

Antwoord: laten we voorop stellen dat dit ook onze zorgen zijn. Het is een nieuwe tak van sport en daarom hebben we veel huiswerk te doen als het gaat om wat onze (juridische) kaders zijn, zoals afspraken met de gemeente en overheidsregels. Maar ook leren van ervaringen elders en de lokale expertise van bijvoorbeeld Woningstichting Nijkerk ophalen. En informatie ophalen bij maatschappelijke organisaties zoals Bijzondere Plekken en Butterfly effect over het werven van intrinsiek gemotiveerde bewoners en de afspraken die we met hen maken. De angsten voor een "swingende soos" leveren evengoed kansen op voor kwetsbare bewoners die baat hebben bij een omgeving die swingender is dan nu. Er wordt ook benadrukt dat de dynamiek die gemengde woonvormen met zich meebrengen ook de dynamiek van thuis is die men gewend is en die we ook

nastreven. We gaan uit van doorleven, ook als er sprake is van een zorgvraag. En in die dynamiek geldt dat de leden van samenleving meer kans krijgen om van waarde te zijn en ondanks beperkingen, kunnen blijven meedoen.

Vraag: bij de bouw van het huidige hoofdgebouw was het de bedoeling om dit daadwerkelijk een bruisend centrum van de wijk te laten worden. Maar eigenlijk direct vielen activiteiten weg en werd het restaurant afgeschaald. Er is veel meer mogelijk, maar eigenlijk is Beweging 3.0 niet de partij die dit moet doen, die moeten zich bezighouden met de zorgverlening. Wij moeten zelf als buurt meer in actie komen. Hoe doen we de dingen met elkaar? Zo is ooit de groenstrook ontstaan als gevolg van inbraken, maar dit betekent ook dat er nu geen verbinding is en er omgelopen moet worden.

Antwoord: mooi pleidooi voor meer gezamenlijk optrekken! We nemen deze suggesties zeker mee en houden hierover contact. Stel dat er elders veilige doorgangen gecreëerd kunnen worden, is dit dan bespreekbaar?

Reactie: dat is zeker bespreekbaar voor de omwonende.

Gitte geeft vervolgens een update over **buurt- en gemeenschapsontwikkeling**. Daarbij wordt niet over stenen of procedures gesproken maar staat verbinding en het aangaan van gesprekken centraal. Er wordt verkend of activiteiten voor en door de buurt georganiseerd kunnen worden. Zo is onlangs de eerste Buurttafel De Pol georganiseerd voor een klein groepje bewoners en omwonenden. Trix van de Biezen was hierbij aanwezig en geeft aan dit erg te waarderen en spreekt haar hoop uit dat hier een vervolg aan wordt gegeven en dat er dan ook andere mensen zullen aansluiten. Zodat het Bruisend Hart meer betekenis voor anderen gaat krijgen. Gitte geeft aan dat de Buurttafel zeker een vervolg krijgt.

Voor gemengde woonvormen is het belangrijk om te leren van andere organisaties. Succesfactoren die hierbij genoemd zijn:

- Veel aandacht besteden aan het voortraject. Wat is je visie op de locatie en de gemeenschap, welke mensen passen hierbij, hoe werf je bewoners die de intrinsieke motivatie hebben om een bijdrage aan de leefgemeenschap te leveren en welke afspraken maak je hierover met elkaar.
- Het hebben van een gemeenschappelijke ruimte zodat bewoners elkaar laagdrempelig kunnen treffen en waar zowel iets te halen als te brengen valt.
- Een zogenaamde "community builder" die de buurt en haar bewoners kent, die een impuls geeft aan het leggen van verbindingen en samenwerking tussen bewoners en organisaties in de buurt en bewonersinitiatieven ondersteunt. Beweging 3.0 verkent momenteel de mogelijkheid om een community builder aan te stellen.

Vraag: kan er een Nederlandse term komen voor community builder?

Antwoord: dat lijkt ons een goed plan. Suggesties zijn welkom!

Vraag: gaat Beweging 3.0 de woningen verhuren of kan dit ook door anderen gebeuren?

Antwoord: Beweging 3.0 is als eigenaar de feitelijke verhuurder, maar het kan zijn dat wij andere organisatie zoals WSN vragen een deel van de taken namens ons uit te voeren. Wij zijn en blijven wel nauw betrokken bij de werving van nieuwe bewoners. Omdat wij hierin ook het gesprek van omwonenden van belang vinden, worden omwonenden opgeroepen zich te melden als zij hierover graag willen meedenken. Zodra wij ons huiswerk gedaan hebben, zal er waarschijnlijk in het eerste kwartaal van 2025 een afspraak met deze groep worden gemaakt.

Vraag: is het ook denkbaar dat jullie andere ruimtes gaan verhuren?

Antwoord: jazeke. Sterker, dat gebeurt nu ook al, zij het op beperkte schaal. Zo oefent wekelijks een koor in deze zaal en huurt InteraktContour de oefenzaal een avond in de week voor gebruik door hun bewoners.

Vraag: is het ook mogelijk om uit te wijken naar de Pol als er een buurtbarbecue is, en het slecht weer wordt?

Antwoord: als goede buur willen we dan uiteraard meedenken en kijken wat er dan mogelijk is.

Niko blikt terug op de bijeenkomst en dankt iedereen voor de openheid, opbouwende kritiek en het enthousiasme dat getoond is. Hij benadrukt dat het een traject van vallen en opstaan is. We doen ons best en zien dat er mooie dingen gebeuren, maar sommige zaken zoals het nakomen van afspraken, communiceren en tijdig uitnodigen van omwonenden blijven een continu aandachtspunt. We hebben vooral op het vlak van de bouwoverlast/-logistiek en verhuur/doelgroepen nog flink wat huiswerk te doen en zijn blij met de aanmeldingen vanuit de omwonenden om hierover mee te praten. In de loop van 2025 komen we terug om op deze onderwerpen in kleiner comité door te praten. Het verzoek om over deze en andere tussenstappen te communiceren hebben wij gehoord en genoteerd.

Vraag: kan de stand van zaken rondom het traject met de gemeente worden gepubliceerd? Dan weten wij ook waar we aan toe zijn.

Antwoord: dat is een goede suggestie. Er wordt voorgesteld om een nieuw tijdsplan op te stellen en te publiceren, waarop niet alleen het traject met de gemeente wordt weergegeven, maar ook andere momenten die van belang zijn. Zoals de bijeenkomsten die gepland staan met de kleinere comités.

Gaby benadrukt nogmaals het belang van meepraten en nodigt iedereen die wil uit om zich aan te melden voor overleg in kleiner comité.

**Iedereen dank voor de aanwezigheid en wel thuis.**