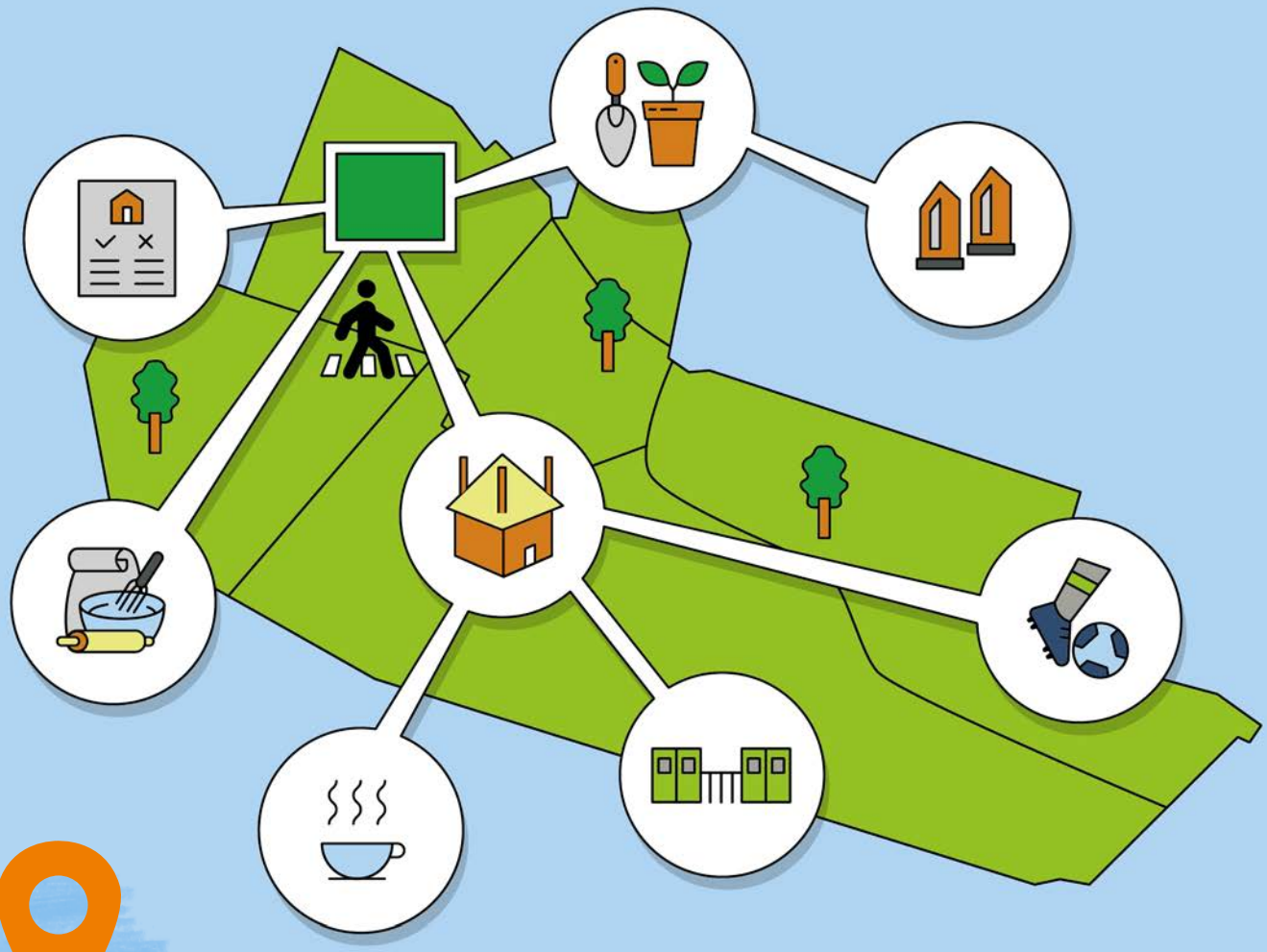
gemeente Nijkerk

Plan van aanpak
Opvangplek asielzoekers



Koolhaaspark, Nijkerkerveen

gemeente Nijkerk

Gemeente Nijkerk kiest voor opvang in eigen beheer

De gemeente Nijkerk werkt aan vier kleinschalige opvanglocaties voor asielzoekers. Deze locaties bieden plaats aan 278 asielzoekers, verspreid over de drie kernen van de gemeente. De gemeente gaat de opvang in eigen beheer organiseren.

- Meer mogelijkheden om in te spelen op de wensen van de omgeving
- Maatwerk voor een betere integratie van de asielzoekers
- Combinatie met woningen voor jongeren en starters
- Er is 24/7 beveiliging, dagbesteding, extra verkeersmaatregelen.
- Centrale voorzieningen op de Nijverheidsstraat 7 voor onderwijs, zorg begeleiding, dagbesteding en werk.

Dit besluit is genomen na uitgebreid overleg met de inwoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties.

Voor Nijkerkerveen en Hoevelaken gaan we hier mee door.
De volgende onderwerpen komen aan bod

- Wonen en bouwen op het terrein.
- Veiligheid en leefbaarheid.
- Leren en integreren.
- Wonen voor jongeren en starters.



2

Meedenken over asielopvanglocaties Nijkerkerveen en Hoevelaken

gemeente Nijkerk

Waarom meedenken?

3

Meedenken over opvang en integratie van asielzoekers in

Inhoud

1. Inleiding **4**
- 1.1 Plan van aanpak opvang van asielzoekers voor vier locaties 4
- 1.2 Plan van aanpak locatie Nijkerkerveen 5

2. Resultaten participatie **8**
- 2.1 Samenvatting van de resultaten 8
- 2.2 Verwerking van de uitkomsten 9

3. Ruimtelijke invulling van de locatie **12**
- 3.1 Context van de locatie 13
- 3.2 Afspraken met de eigenaar van de grond 13
- 3.3 Woningen voor starters en jongeren 13
- 3.4 Vergunning en milieuonderzoek 14
- 3.5 Modulair bouwen 15
- 3.6 Landschappelijke inpassing 15
- 3.7 Ontwerp 17
- 3.8 Vervolgproces ontwerp 23
- 3.9 Verkeer 24
- 3.10 Waardevermindering 25
- 3.11 Mogelijkheden voor toekomstig gebruik 26

4. Veiligheidsplan **28**
- 4.1 Veiligheidsplan 28
- 4.2 Huisregels 28

5. Communicatie en participatie **30**

6. Financiën, risico's en organisatie **32**
- 6.1 Financiën 32
- 6.2 Risico's specifiek voor deze locatie 32

7. Vervolg **34**

Bijlagen

1. Participatieverslag (apart toegevoegd)
2. Toelichting proces vergunningen en milieuonderzoek 36
3. Veiligheidsplan (apart toegevoegd)
4. Communicatie- en participatieplan (apart toegevoegd)



1. Inleiding

1. Inleiding

Dit is het plan van aanpak voor de realisatie van de opvangplek voor asielzoekers op het terrein op de hoek van de Amersfoortseweg/Koolhaaspark in Nijkerkerveen. Dit plan is een extra bijlage bij het plan van aanpak Opvang asielzoekers in de gemeente Nijkerk, dat de raad heeft vastgesteld op 20 februari 2025. Het is opgesteld met inbreng van omwonenden en ondernemers in de buurt van de locatie, inwoners van Nijkerkerveen en andere stakeholders. We hebben deze inbreng opgehaald door keukentafelgesprekken, persoonlijke gesprekken, meedenksessies, een online vragenlijst en ideeën die binnen zijn gekomen via het participatieplatform en een online bijeenkomst (Meedenkcafé).

1.1 Plan van aanpak opvang van asielzoekers voor vier locaties

In het algemene plan van aanpak staan de uitgangspunten die we gebruiken voor de opvang van 278 asielzoekers. We gaan vier kleine opvanglocaties ontwikkelen en zelf beheren in onze gemeente: Beurtschipper 3 in Nijkerk, Nijverheidsstraat 7 in Nijkerk, Middelaarseweg in Hoevelaken en de hoek van Amersfoortseweg en Koolhaaspark in Nijkerkerveen. In dit plan leggen we uit hoe we de opvang willen regelen, wat ons doel is, wie we willen helpen, hoe we alles gaan beheren, hoe we het sociale aspect invullen, hoe we de organisatie opzetten, hoe we het gaan betalen en hoe we de voortgang bijhouden.

Onze visie op hoofdlijnen

- We geven vluchtelingen een goed onderdak en laten ze weten dat ze welkom zijn.
- We helpen mee om het tekort aan opvangplekken voor asielzoekers op te lossen.
- Vanaf het begin betrekken we de vluchtelingen actief bij onze gemeenschap.
- Inburgering en integratie zijn verplicht voor de vluchtelingen.
- De vluchtelingen leven zelfstandig met ondersteuning op alle leefgebieden.
- Contact tussen inwoners en vluchtelingen bevordert integratie, wederzijds begrip en vriendschap.
- We zorgen ervoor dat zowel inwoners als vluchtelingen zich zo comfortabel mogelijk voelen bij de opvanglocaties.
- Als een asielzoeker een verblijfsvergunning krijgt, streven we naar huisvesting in onze gemeente of regio, maar wel binnen onze taakstelling.

Sociale invulling van de opvang op hoofdlijnen

- Op de locatie aan de Nijverheidsstraat komen centrale voorzieningen voor de bewoners van allevier de locaties. Het gaat om zorg, ruimte voor Vluchtelingenwerk, huisarts en tandarts, ruimte voor taallessen en onderwijs en mogelijkheden voor activiteiten of werk.
- Op alle locaties zetten we beveiliging in voor 24 uur per dag, zeven dagen per week.
- We zetten professionele woonbegeleiding in overdag en aan het begin van de avond. Daarnaast spelen vrijwilligers een grote rol in het leven van de vluchtelingen. Hiervoor stellen we een vrijwilligerscoördinator aan.
- We helpen de bewoners vaardigheden en kennis te ontwikkelen om hun zelfstandigheid te vergroten en hen voor te bereiden op een leven in Nederland. We doen dit aan de hand van de zeven leefgebieden: zingeving, wonen, financiën, sociale relaties, lichamelijke gezondheid, psychische gezondheid en werk & activiteiten.
- Op de centrale locatie aan de Nijverheidsstraat maken we een Ontwikkelcentrum met dagbesteding en werk voor asielzoekers, vluchtelingen uit Oekraïne, statushouders én mensen met een ondersteuningsvraag uit de gemeente Nijkerk, bijvoorbeeld mensen die willen participeren of hulp kunnen gebruiken om de afstand tot de arbeidsmarkt te verkleinen.

Voor meer informatie verwijzen we naar het plan van aanpak Opvang asielzoekers in de gemeente Nijkerk – Algemeen.



1.2 Plan van aanpak locatie Nijkerkerveen

In dit plan van aanpak voor de opvanglocatie in Nijkerkerveen staat hoe we deze specifieke locatie gaan realiseren. We gaan eerst in op de resultaten van het participatieproces (hoofdstuk 2). Daarna bespreken we de ruimtelijke invulling van de locatie, vervolgens de noodzakelijke vergunningen & milieuonderzoek, het ontwerp voor de invulling van het gebouw en maatregelen om de verkeersveiligheid te borgen en de mogelijkheden voor toekomstig gebruik (hoofdstuk 3). Vervolgens bespreken we het veiligheidsplan (hoofdstuk 4), de communicatie en participatie (hoofdstuk 5), de financiën en risico's (hoofdstuk 6) en het vervolg (hoofdstuk 7).



2. Resultaten van de participatie

2. Resultaten van de participatie

Om inwoners, ondernemers in de buurt en betrokkenen te betrekken, heeft de gemeente verschillende activiteiten georganiseerd. Dit omvatte een meedenkbijeenkomst voor ondernemers, omwonenden en andere betrokkenen, een online vragenlijst en de mogelijkheid voor persoonlijke gesprekken (keukentafelgesprekken). Het doel was om lokale kennis, zorgen en wensen te verzamelen en deze mee te nemen in het plan van aanpak.

In het participatieverslag voor de locatie in Nijkerkerveen staan het proces, het bereik en de resultaten beschreven. Dit participatieverslag is terug te vinden in bijlage 1 (apart toegevoegd).

2.1 Samenvatting van de resultaten

Veel van de direct omwonden zijn fel tegen het plan om op deze locatie opvang voor asielzoekers te vestigen. Zij waren zij wel bereid om mee te denken over de invulling, maar hechten er waarde aan dat dit niet betekent dat zij instemmen met asielopvang op deze plek.

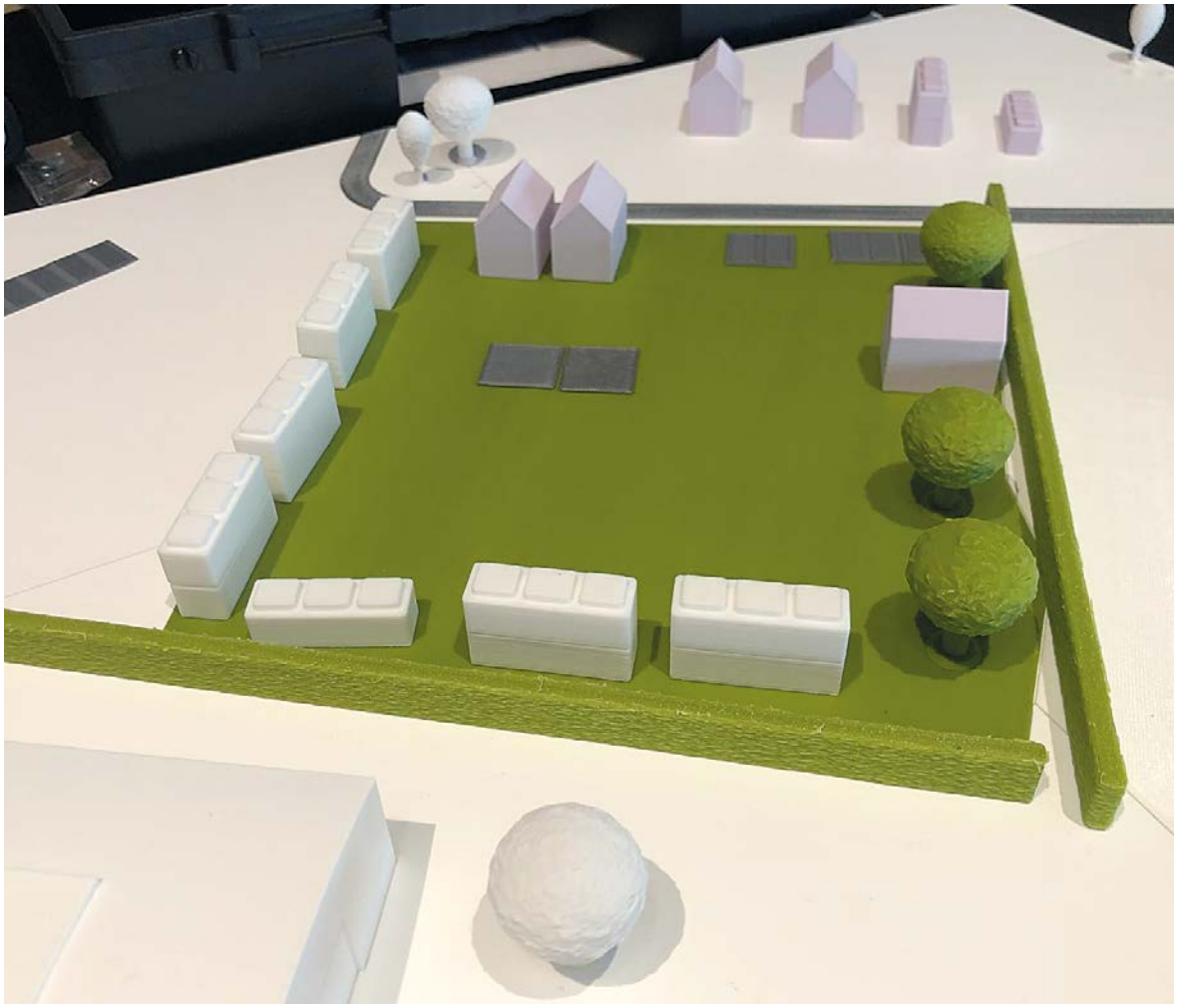
Bewoners willen dat de woningen een landelijke dorpse uitstraling krijgen, dat de bebouwing laag blijft, dat er voldoende groen is ook qua omheining naar de bestaande bebouwing een groene wal om het veiligheidsgevoel te versterken en dat er maatregelen komen om verveling en overlast van de asielzoekers te voorkomen.

Er zijn veel zorgen over de veiligheid en leefbaarheid van de buurt. De deelnemers willen een stevig veiligheidsplan en een duidelijk escalatiemodel voor als er iets mis gaat.

De integratie van asielzoekers is een belangrijk aandachtspunt. Concrete plannen voor dagbesteding, begeleiding en vrijwilligerswerk helpen hierbij. Omwonenden waarderen het dat er samenwerking wordt gezocht en dat ze betrokken worden bij de invulling van de plannen. Ook in het vervolg is hier behoefte aan.

De volgende belangrijke punten kwamen naar voren uit de participatie:
- Er zijn zorgen over de veiligheid voor gezinnen en de leefbaarheid van de buurt.
- 24/7 aanwezigheid van beveiliging en goed contact met de buurt wordt als belangrijk ervaren.
- Inwoners willen een kwalitatieve inrichting met ruimte voor veel groen en een duidelijke uitstraling die past bij Nijkerkerveen. Het Rode Dorp is daarbij als referentie genoemd.
- De opvangplekken en starterswoningen moeten gescheiden van elkaar zijn.
- Het terrein moet door middel van een hoge groene omheining afgesloten worden, zodat men vanaf het terrein niet rechtstreeks bij de bestaande bebouwing kan komen.
- Omwonenden willen graag dat er een goede ontsluiting komt via het bestaande zandpad Koolhaaspark naar de Amersfoortseweg.
- Een oversteekplaats en een beter loop- en fietspad richting Nijkerk zou gewenst zijn.
- Er moet een goed veiligheidsplan komen en een duidelijk escalatiemodel voor als er iets gebeurt.
- Dagbesteding en structuur worden als belangrijk ervaren om overlast en hanggedrag te voorkomen.

Vanuit starters en jongeren zijn op hoofdlijnen de volgende punten ingebracht:
- Zij willen vooral betaalbare woningen, zoals rijtjeshuizen voor starters en kleine huurwoningen met een tuintje.
- Zij zoeken zelfstandige woonruimte, maar met mogelijkheden voor contact in de buurt.
- Er is steun getoond voor het idee om een gemengde woonwijk te maken, waar jongeren en asielzoekers samen kunnen wonen. Dit kan zorgen voor meer begrip tussen verschillende jongeren.
- Er zijn ook starters/jongeren die moeite met dit idee hebben. Zij hebben zorgen over privacy en veiligheid als verschillende doelgroepen samenwonen.
- Het is belangrijk dat de woningen alleen voor de inwoners van Nijkerkerveen zijn bedoeld.



2.2 Verwerking van de uitkomsten

Hieronder geven we aan hoe we de inbreng van de omgeving hebben verwerkt in dit plan van aanpak. Het spreekt voor zich dat wij hierbij met betrekking tot de invulling van de locatie de mening van de direct omwonenden en betrokkenen veel zwaarder hebben laten meewegen dan de mening van de rest van de inwoners van Nijkerkerveen.

Opvang van asielzoekers

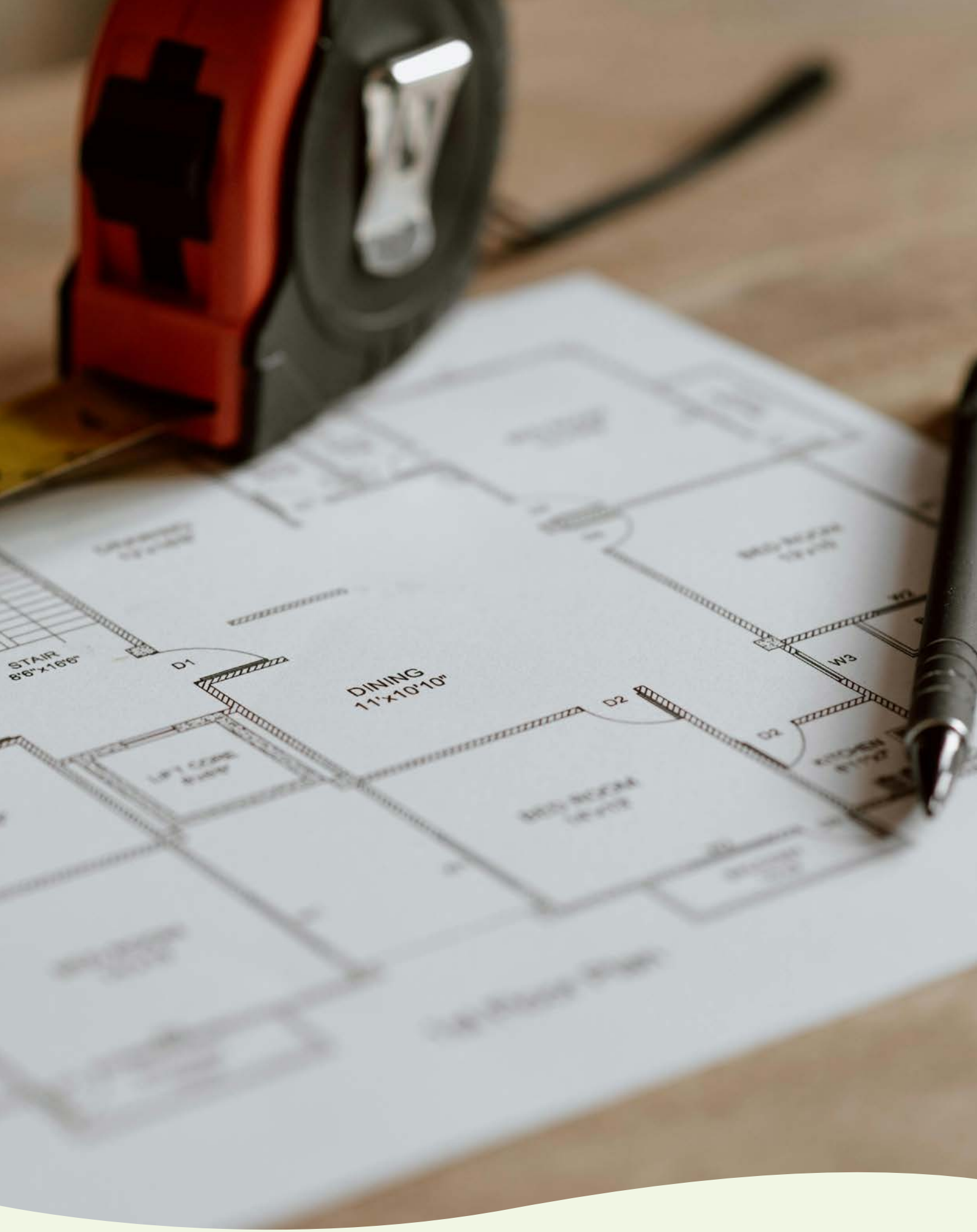
- In het ontwerp hebben we geluisterd naar de wensen van de buurtbewoners en gekozen voor een inrichting met veel groen. Dit past ook bij onze eigen analyse van het landschap.
- Het concept van het oorspronkelijke Rode Dorp is onderzocht. Uiteindelijk is gekozen voor het concept van Boerenerf, dat ook voldoet aan veel wensen van de bewoners.
- We hebben niet gekozen voor een hoge wal van 5 meter hoog, wat een wens is van de direct omwonenden. Wel komt er een lagere groene omheining op een wal van minimaal 1 meter hoog. Een hoge wal past niet binnen het landschap en daarnaast sluit het niet aan op onze visie op de opvang van vluchtelingen, die gericht is op integratie.

- We hebben de opvang van asielzoekers gescheiden gehouden van de starterswoningen.
- De locatie wordt op een manier ingericht die past bij het landschap, volgens het Landschapsontwikkelingsplan.
- We hebben gekozen voor een toegang via het bestaande zandpad Koolhaaspark naar de Amersfoortseweg.
- Met WSN hebben we de afspraak gemaakt om de weg op het bedrijventerrein (Koolhaaspark aansluitend op de Domstraat) over te nemen in eigendom en beheer. We gaan het achterstallig onderhoud op deze weg aanpakken, een wens die vanuit participatie naar voren is gekomen.
- In het ontwerp is het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte voor asielopvang op het eigen terrein wordt gerealiseerd. Voor de starterswoningen gaan we parkeren centraal organiseren in de vorm van een grote centrale parkeerplek op het terrein. Het terrein zelf blijft verder autoluw, de auto's mogen niet op andere plekken of bij de woningen parkeren.
- Er komt een oversteekplaats voor voetgangers en fietsers en een pad voor voetgangers richting Nijkerk. Dit staat uitgelegd in hoofdstuk 3.9.
- Er is een veiligheidsplan gemaakt met de volgende maatregelen:
  - Er komt woonbegeleiding op de locatie en daarnaast 24/7 beveiliging.
  - Er is 24/7 een telefonisch aanspreekpunt voor omwonenden waar zij terecht kunnen met vragen, zorgen en meldingen.
  - Er zijn duidelijke huisregels voor de bewoners van de opvang.
  - Er is een fonds voor noodgevallen, waarmee we extra maatregelen kunnen nemen als dit nodig is, zoals mobiele camera's, extra verlichting of verkeersmaatregelen.
  - Met de komst van vier kleinschalige opvanglocaties zetten we 3 fte extra BOA capaciteit in.
- In het plan van aanpak is veel aandacht voor dagbesteding en werk. We verplichten en motiveren vluchtelingen om hieraan deel te nemen. Er is aandacht voor begeleiding naar school, werk en psychische zorg.
- We houden rekening met de zorgen van ondernemers over hun bedrijfsvoering. Het is onze insteek dat ondernemers niet geconfronteerd worden met extra regels op het gebied van bijvoorbeeld geluid, omdat er een opvangplek voor asielzoekers bij hen in de buurt komt.

Woningen voor starters en jongeren

In de uitwerking van de woningen voor de starters houden we rekening met:

- Betaalbare huurwoningen voor eenpersoonshuishoudens of voor kleine gezinnen.
- De mogelijkheid tot zelfstandig wonen, maar ook contact met de asielzoekers en andere buren, onder andere via een gemeenschappelijke ruimte die bedoeld is voor beide doelgroepen.
- De woonbegeleiding zal inzetten op het organiseren van gezamenlijke activiteiten voor een sociaal en vriendelijk leefklimaat.
- De woningen worden toegewezen op basis van criteria. Een belangrijk criterium is dat de woningen in eerste instantie alleen bedoeld zijn voor mensen uit Nijkerkerveen.



3. Ruimtelijke invulling van de locatie

3. Ruimtelijke invulling van de locatie

Visie op de invulling van het gebied en de sfeer

Een nieuwe buurt in Nijkerkerveen: Wonen, ontmoeten en samen leven

In Nijkerkerveen, op de hoek van de Amersfoortseweg en het Koolhaaspark, komt een kleinschalige woonplek voor verschillende doelgroepen. Hier worden 50 asielzoekers opgevangen en komen diverse woningen met ruimte voor 10-25 jongeren voor jongeren en starters uit het dorp. Zo ontstaat een jonge, levendige buurt waar mensen elkaar ontmoeten, samenleven en samen groeien.

Rustig en groen aan de rand van het dorp

De locatie ligt aan de rand van het Koolhaaspark, in een rustige en groene omgeving. Hier is ruimte om te wonen, tot rust te komen én anderen te ontmoeten. De plek ligt vlak bij het dorp, maar ook dicht bij weilanden en bomen met sloten. Zo vormt deze plek een mooie overgang tussen het dorp en het buitengebied.

Een plek voor jongeren, starters en vluchtelingen

Op het terrein komen woonunits voor asielzoekers. Ook komen er tijdelijke woningen voor starters en jongeren uit Nijkerkerveen. Zij krijgen voorrang boven starters en jongeren uit andere kernen in de gemeente. De asielzoekers en jongeren/starters wonen gescheiden van elkaar, maar contact onderling wordt aangemoedigd. Zo leren mensen elkaar kennen en ontstaat er een hechte gemeenschap.

Wonen in een 'boerenerf'

De woningen worden geplaatst in de vorm van een boerenerf, passend bij het landschap van Nijkerkerveen. In het midden ligt een open erf waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Rondom staan de woningen. Het hoofdgebouw krijgt een rood dak, als verwijzing naar het oude Rode Dorp dat vroeger op deze plek stond. Hier komen de centrale voorzieningen voor de opvang.

Groen en sociaal ingericht

Het terrein wordt groen en sociaal ingericht. Er komen een boomgaard, moestuin, speelplek en een kleine sportplek. Parkeerplaatsen krijgen een groene uitstraling met half verharding en hagen. In plaats van schuttingen worden hagen en struiken gebruikt.

Flexibele, duurzame bouw

Alle gebouwen worden modulair gebouwd. Ze worden gemaakt in een fabriek en daarna snel opgebouwd op het terrein. Dat is duurzaam, flexibel en past goed bij tijdelijke woonprojecten. Ook kunnen de woningen later makkelijk worden aangepast of op een andere plek gebruikt worden.

Samen bouwen aan een fijne plek

De plannen zijn gemaakt in overleg met Woningstichting Nijkerk (WSN) en in gesprek met bewoners en betrokkenen. In de volgende stappen blijven omwonenden meedenken. Zo zorgen we er samen voor dat deze nieuwe buurt een fijne, veilige en groene plek wordt waar iedereen zich welkom voelt.

3.1 Context van de locatie

Het terrein ligt buiten het dorp, net ten noorden van het buurtschap Holkerveen en ten noordwesten van de kern Nijkerkerveen. De locatie grenst aan woningbouw, industrie (bedrijvigheid) en landbouw.
De voorzieningen zijn goed bereikbaar. Er is een mogelijkheid voor slimme combinaties met wonen voor andere doelgroepen uit Nijkerkerveen.



3.2 Afspraken met de eigenaar van de grond

Het terrein is niet in eigendom van de gemeente, maar van de Woningstichting Nijkerk (WSN). Voor het gebruik van de grond gaan we afspraken maken met WSN over een marktconforme prijs.

3.3 Woningen voor starters en jongeren

Onder starters verstaan we inwoners uit de kern Nijkerkerveen die als zij verhuizen geen eigen (huur)woning achterlaten. Onder jongeren verstaan we inwoners van de kern Nijkerkerveen van 18 tot en met 34 jaar.

Op basis van een inventarisatie van de WSN stellen we vast dat er in Nijkerkerveen nog ruimte is voor maximaal 20 tijdelijke huurwoningen. Op deze plek creëren we woonruimte voor 10-25 personen, variërend van eenpersoons huishoudens tot kleine gezinnen.

We delen de locatie zo in dat de woningen voor starters en voor asielzoekers van elkaar gescheiden zijn, maar dat daarnaast contact over en weer wel wordt aangemoedigd.

In afstemming met WSN stellen we criteria vast op basis waarvan de woningen worden toegewezen.
De criteria die zijn vastgelegd in de paragrafen 5.2 en 5.3 van het algemene plan van aanpak asielzoekers zijn hiervoor een belangrijke basis:

- Voor de locatie in Nijkerkerveen willen we voorrang geven aan inwoners van Nijkerkerveen. Wanneer er onvoldoende belangstelling is zullen na een bepaalde periode ook starters uit de rest van de gemeente Nijkerk en in tweede instantie uit de regio in aanmerking komen.
- De woningen kunnen niet toegewezen worden aan statushouders. Daarbij is het goed om op te merken dat vluchtelingen van wie de verblijfsvergunning volgens de huidige wetgeving na vijf jaar wordt omgezet naar een vergunning voor onbepaalde tijd niet meer worden gezien als statushouders.

Samen met de Woningstichting Nijkerk (WSN) zijn we voornemens om de afspraken over onze samenwerking bij de ontwikkeling van de woningen voor starters en jongeren vast te leggen in een intentieovereenkomst. De volgende uitgangspunten hanteren we hierbij als basis. De gemeente ontwikkelt en exploiteert de opvangplekken voor asielzoekers en de gemeenschappelijke ruimte voor asielzoekers en starters. WSN ontwikkelt en exploiteert de woningen voor starters volgens een nog op te stellen gezamenlijk beeldkwaliteitsplan. De WSN wijst de woningen toe op basis van met elkaar opgestelde criteria volgens de uitgangspunten die zijn beschreven in het algemene plan van aanpak asielopvang. Belangrijke criteria zijn dat de woningen in eerste instantie bedoeld zijn voor inwoners van Nijkerkerveen en Hoevelaken, en

dat statushouders hier geen plek krijgen. Verder zijn we als gemeente voornemens om het eigendom en onderhoud/beheer van de weg op het bedrijventerrein (Koolhaaspark aansluitend op de Domstraat) in Nijkerkerveen over te nemen. Deze weg is op dit moment nog eigendom van WSN.

3.4 Vergunning en milieuonderzoek

Volgens de regels van het (tijdelijk) Omgevingsplan Gemeente Nijkerk, onderdeel 'bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen', vastgesteld op 19 augustus 2015, mogen de gronden van de beoogde locatie in Nijkerkerveen gebruikt worden voor de functies 'Tuin' en 'Verkeer'. Dit betekent dat de opvang van asielzoekers op deze locatie op dit moment niet is toegestaan.

Om hier asielzoekers op te mogen vangen in nieuwe gebouwen moet de functie op deze locatie tijdelijk worden gewijzigd in het 'wonen voor het langdurig bieden van dag- en nachtverblijf'. Dit kan door een aanvraag voor een tijdelijke omgevingsvergunning in te dienen voor een activiteit die niet in overeenstemming is met het omgevingsplan. Dit heet een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In deze aanvraag moet ook aandacht zijn voor de bouw van starterswoningen. Het gaat om woonvoorzieningen die tijdelijk van aard zijn.

Daarnaast ligt er een dubbelbestemming op van 'Waarde – Archeologie met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 2'. Dit betekent dat gebouwen en bouwwerken alleen toelaatbaar zijn wanneer is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden geschaad.

Onderzoeken

Voor het aanvragen van deze vergunning moeten we de volgende twee zaken kunnen aantonen.

- Deze activiteit past op de betreffende locatie. We moeten aantonen dat er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan de locatie'. Dit betekent dat de activiteit op een goede manier moet kunnen bestaan naast de verschillende activiteiten die daar al plaatsvinden.
- We voldoen aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit zijn richtlijnen die bepalen hoe omgevingsplannen moeten worden opgesteld en beoordeeld. Deze richtlijnen zorgen ervoor dat de leefomgeving van mensen goed wordt beschermd.

Om deze zaken aan te kunnen tonen, moeten we een aantal onderzoeken uitvoeren, waaronder archeologisch onderzoek, onderzoek naar de bodem en asbest, brandveiligheid, duurzaamheid, ecologie, externe veiligheid, geluid, gezondheid, milieuzonering, stedenbouw & landschap, verkeer en vervoer, water en wonen (woonvisie).

Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor deze functie geldt geen mer-plicht, maar wel een mer-beoordelingsplicht. Dit betekent dat een Milieu Effect Rapportage niet nodig is, maar dat we wel moeten kijken of de activiteit schadelijk is voor het milieu.

Verder moeten we aantonen hoe we inwoners in een vroegtijdig stadium hebben betrokken bij de totstandkoming van de opvangplek, en hoe wij hen hierin ook een stem hebben gegeven.

Proces aanvraag omgevingsvergunning

Het college beslist over de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een BOPA. Advies van het Waterschap Vallei & Veluwe is ook nodig. Daarnaast moet het schetsontwerp voor advies worden voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Verder moet het college ook advies vragen aan

de gemeenteraad, volgens de 'Nota Adviesrecht gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan', van 14 december 2023.

De gemeente dient de aanvraag in. De Omgevingsdienst de Vallei (OddV) handelt de aanvraag af. De beslistermijn is acht weken, tenzij er redenen zijn om de aanvraag aan te houden of te verlengen tot maximaal 14 weken. De gemeente publiceert de aanvraag (kennisgeving) in de Stad Nijkerk. Wanneer de OddV de vergunning verleent, treedt deze in werking op de dag nadat het college het besluit bekend heeft gemaakt. Voor de onderzoeken en het aanvragen van de vergunning houden we rekening met een periode van zes maanden.

Voor een nadere toelichting op het proces verwijzen we naar bijlage 2.

3.5 Modulair bouwen

We gaan de gebouwen voor de opvanglocatie voor asielzoekers bouwen met een modulair bouwsysteem.

Wat is modulaire bouw?

Modulaire bouw is een manier van bouwen waarbij gebouwen in delen (modules) worden gemaakt. Deze modules worden in een fabriek gemaakt en daarna naar de bouwplaats gebracht. Daar worden ze snel in elkaar gezet. Het voordeel van modulaire bouw is dat het sneller gaat dan traditioneel bouwen en het vaak goedkoper is. Ook kan het gebouw of kunnen de gebouwen makkelijk worden aangepast of verplaatst als dat nodig is. Dit betekent bijvoorbeeld dat de gebouwen na afloop van de opvang van asielzoekers ook voor andere doeleinden en/of op een andere plek gebruikt kunnen worden.

De gemeente moet snel kunnen schakelen op het moment dat er (tijdelijk) extra huisvesting nodig is, bijvoorbeeld voor onderwijs. Daarom hebben wij een raamcontract afgesloten met The Box System. Dit bedrijf kan binnen dit contract ook voorzien in de huisvesting voor asielzoekers. Omdat we op deze manier snel kunnen bouwen, kiezen we voor modulaire bouw door The Box System.

De woningen voor starters en jongeren worden gerealiseerd door WSN. WSN kiest daarmee ook zelf voor de wijze van bouwen. Wel is afgesproken dat de deze woningen worden gerealiseerd volgens een gezamenlijk beeldkwaliteitsplan. Dit wordt in de volgende fase opgesteld.

3.6 Landschappelijke inpassing

Er is een landschappelijke analyse gemaakt van het terrein. Hieruit kwam een aantal kwaliteiten naar voren en een aantal randvoorwaarden die gelden voor een goede landschappelijke inpassing van de opvanglocatie en de starterswoningen in het gebied (slagenlandschap[1]). Op basis daarvan is een voorstel gemaakt voor:

- de landschappelijke inpassing van de locatie in het gebied en de beplantingssoorten die daarbij horen;
- een landschappelijke en groene invulling van de locatie zelf. Dit voorstel geldt overigens ook voor de locatie in Hoevelaken.

Landschappelijke kwaliteiten van de omgeving

- Half-open landschap met elzen- en wilgensingels op perceelsgrenzen.
- Opstrekkende verkaveling van rechte, lange percelen.
- Half-open landschap met elzen- en wilgensingels op perceelsgrenzen.
- Lange rechte wegen met wegbeplanting.

1) Slagenlangschap wordt gekenmerkt door lange, smalle kavels, die vaak loodrecht op een weg of waterloop liggen.

Randvoorwaarden voor de landschappelijke inpassing

- Een compacte bouwblokvorm.
- Behouden en versterken van de boomsingels langs sloten en wegen.
- Behouden van de relatief smalle kavelbreedte.
- Behoud van kleinschaligheid.
- Inheemse beplanting.

Voorstel landschappelijke inpassing

1. Openheid naar achterliggende landschap behouden.
   Aanplant enkele rij knotbomen op perceelsgrens.
   Plantafstand 8 -12 meter.
2. Afscheiding tussen bedrijfsbestemming en planlocatie
   met struweelhaag 2-4 meter breed en hoog (2 plantrijen).
   Plantafstanden 3 - 4 struiken per m².
3. Stevige houtwal aanplanten van 5-7 meter breed. Aanplanten op
   aardewal van minimaal 1 meter. Plantafstand bomen circa 2-5 meter.
   Plantafstand struiken (mantelvegetatie) circa 1 tot 2 meter.
4. Langs ontsluiting Koolhaaspark bomenrij met elzen toevoegen.

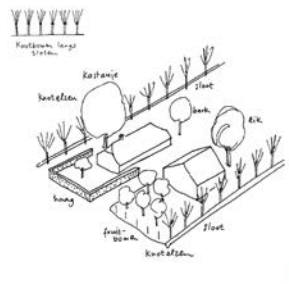


Voorstel beplantingsoorten

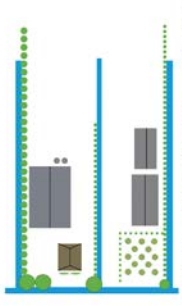
Boomsingel langs beken en sloten	Zwarte els (hoofdboom), knotwilgen en (knot)essen.
Houtwal	*Bomen*: Eik, ruwe berk, zwarte els en lijsterbes. *Struiken*: meidoorn, veldesdoorn, boswilg en hondsroos.
(Struweel)Haag	Haagbeuk, liguster, meidoorn of veldesdoorn.



Voorstel landschappelijke en groene invulling terrein



Basisprincipes inpassen slagenlandschap





Sfeerimpressie groene invulling asielopvang

1. Toevoegen sociaal groen dat kan zorgen voor verbinding. Er kan gedacht worden aan:
   a. Moestuin
   b. Boomgaard
   c. Voetbalveldje
   d. Groene speeltuin met boomstammen of stenen
2. Gebruik hagen om onderscheid te maken tussen de hoofdgebouwen, opvangplekken en starterswoningen (indien gewenst). Gebruik plantsoorten zoals liguster, meidoorn of veldesdoorn.
3. Tuinachtige sfeer kan gecreëerd worden door gebruik sierstruiken van de volgende plantsoorten: sering, boerenjasmijn, struikrozen, bessen of hortensia.
4. Parkeerplaatsen kunnen een groene uitstraling krijgen door het gebruik van half verharding en hagen.
5. Schuttingen en muren als erfbegrenzing of afscheiding tussen gebouwen zijn niet wenselijk. Met het oog op biodiversiteit is een groene afscheiding beter.

3.7 Ontwerp

Voor de invulling van de locatie is een stedenbouwkundige en landschappelijke visie opgesteld en een concept ontwerpschets. Uitgangspunt is dat dit een tijdelijke invulling is voor maximaal 15 jaar.

Ruimtelijke uitgangspunten voor de stedenbouwkundige visie en een schetsontwerp

De locatie ligt in het buitengebied. Het ruimtelijk beleid hiervoor is vastgelegd in:

- Beeldkwaliteitsplan (BKP) Bebouwing Buitengebied

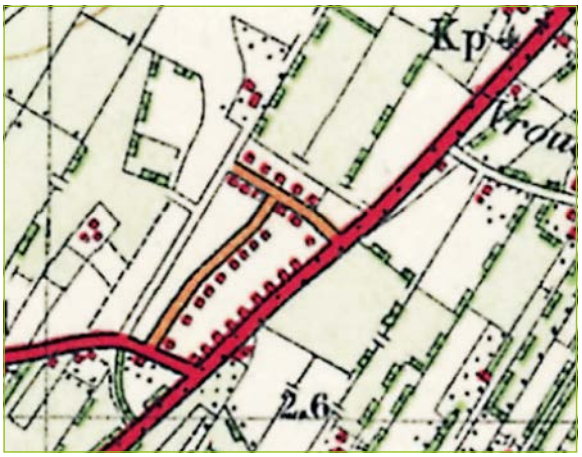
- Landschapsontwikkelingsplan (LOP).

Aanvullende randvoorwaarden voor deze locatie zijn:
- Gemeenschappelijk buitenterrein: ruimte voor sport & spel en ontmoeten. Ook met een droogweervoorziening.
- Aandacht voor een (collectieve) berging voor bijvoorbeeld fietsen, tuinmeubels ed.

Op basis van deze uitgangspunten en randvoorwaarden zijn voor de locatie in Nijkerkerveen twee ontwerpschetsen uitgewerkt: 'Het Rode Dorp' en 'Het Boerenerf'.

Model 'Het Rode Dorp'

Het Rode Dorp is uitgewerkt omdat deze vraag specifiek in het participatieproces naar voren is gekomen. Het Rode Dorp stond in de periode van 1918-1971 op deze plek. Het is ook wel bekend als het Koolhaaspark en dankt zijn naam aan de rode dakpannen van de oorspronkelijke 30 huizen. Het werd genoemd naar dominee Koolhaas, die het initiatief voor de bouw nam. Hij deed dit om de leefomstandigheden van de bewoners te verbeteren. De huizen waren voorzien van moestuinen en kleine stallen, zodat de bewoners zelfvoorzienend konden zijn. Een aantal van de woningen staat er nog.



Ontwerptoelichting

Langs de twee oorspronkelijke wegen van het rode dorp, die nog aanwezig zijn, worden in een eenduidig ritme de uniforme woningen geplaatst. Achter de woningen creëren we ruimte voor parkeren en een gemeenschappelijk gebied voor ontspanning en sport. We kunnen hier ook een overdekte ruimte maken. Met de toepassing van The Box System kunnen we woningen plaatsen van 7,2 x 14,4 meter, waarin twee units voor elk 6 personen passen. We kunnen de rode kap, die kenmerkend is voor het Rode Dorp, als een los frame met dak over de woonunits plaatsen. Voor de starterswoningen zou een ander bouwsysteem gebruikt kunnen worden, zodat de kap als extra woonruimte benut kan worden.

Totaal is er ruimte voor (indicatie):
- maximaal 50 personen asiel;
- centrale voorzieningen 156m²;
- wonen voor jongeren footprint van 104 m² [1].

1) Footprint verwijst naar het horizontale oppervlak dat een gebouw beslaat wanneer je het van bovenaf bekijkt. Het omvat de grondoppervlakte die wordt bedekt door de fundering en de muren van het gebouw.



Ontwerpschets met een mogelijke invulling van de locatie. Alle woningen hebben dezelfde massa (volume en vorm) en grootte. Er kan nog geschoven worden met de doelgroepen. In de volgende fase werken we de inrichting van het terrein verder uit.

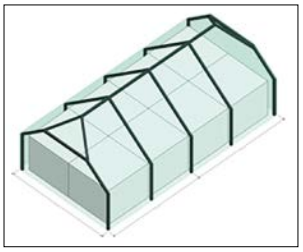
Ruimtelijke uitgangspunten Het Rode Dorp

- Ritme en herhaling in de plaatsing van de gebouwen.
- Gebouwen hebben een enkelvoudige hoofdvorm.
- Massa: één laag met rood-oranje kap met wolfseind.
- Landelijk kleurenpallet en een rustige uitstraling.
- Met gebruik van traditionele en natuurlijke materialen.
- Uitstraling geïnspireerd op authentieke woningen van 'Het Rode Dorp'.
- Alle gebouwen hebben een uniforme doorsnede en hebben dezelfde massa en uitstraling.



Bestaande historische woningen van Het Rode Dorp als inspiratie voor de bebouwing.

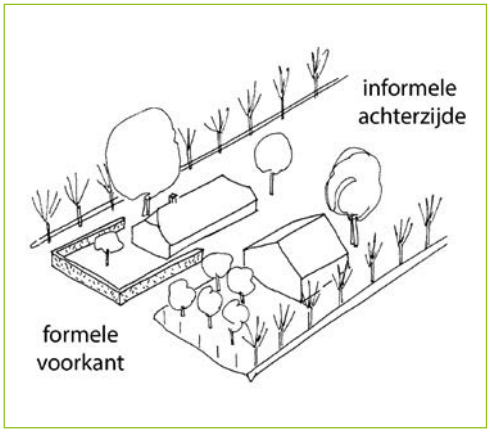




Inspiratie losse / open kapconstructie over woonunits.

Model 'Het Boerenerf'

De locatie ligt in het buitengebied, in het slagenlandschap. Het boerenerf is een passende manier om deze tijdelijke woningen als een compact geheel in het agrarische landschap te plaatsen. De opstelling van het erf volgt de oorspronkelijke 'slagen' van het gebied.



De voorkant van het boerenerf heeft een ordelijke en strakke (formele) uitstraling. Hier staat de boerderij met een dak met wolfseind als hoofdgebouw. Dit gebouw valt het meest op. We kunnen hier een verwijzing naar het Rode Dorp maken door een rood pannendak met wolfseind te gebruiken. Naast de boerderij aan de voorkant van het erf past het goed om bijvoorbeeld een moestuin en boomgaard te maken.

In de boerderij passen alle centrale voorzieningen voor de asielopvang op de begane grond. Op de verdieping is nog ruimte voor ca. 6 opvangplekken.

Wat betekent wolfseind?

Een wolfseind is het schuine uiteinde van een dak. In plaats van recht af te lopen, loopt het dak aan de korte zijden schuin af. Dit geeft het dak een bijzondere uitstraling en helpt bij het afvoeren van regenwater.

De bijgebouwen op het erf hebben een rustige uitstraling. De (zadel) daken kunnen hier ook een framewerk zijn, dat ingevuld kan worden met houten gordingen of begroeiing. Aan de ene kant van het erf is er ruimte voor 2 gebouwen met elk 4 units voor 6 personen. Aan de andere kant van het erf is er ruimte voor starterswoningen voor jongeren in één laag, met een bewoonbare kap. De footprint is ongeveer 310 m². Dit kan bijvoorbeeld ruimte bieden voor ongeveer 8 kleine woningen van 52-65 m², maar dit kan in de uitwerking van het schetsontwerp ook anders worden ingevuld. We kunnen hier dan in elk geval 10-25 personen in plaatsen.

Het erf moet verder nog ingericht worden. In het midden van het erf, waar alle gebouwen op uitkomen, is er ruimte voor ontspanning en sport. Een overkapping in de vorm van een hooiberg zou hier goed passen als gemeenschappelijke ruimte.

In totaal is er ruimte voor (indicatie):
- maximaal 50 personen asiel;
- centrale voorzieningen 156m²;
- wonen voor starters en jongeren footprint van 310 m2. Deze kan in één laag, maar in de kap kan een verdieping gemaakt worden.



Ontwerpschets met een mogelijke invulling van de locatie.

Ruimtelijke uitgangspunten Boerenerf
- Het erf is opgezet volgens het Landschapsontwikkelingsplan: aan de voorzijde is het formeel ingericht, terwijl de achterkant een informele uitstraling heeft.
- De gebouwen zijn compact geplaatst rondom één erf.
- Het hoofdgebouw (2 lagen) met de centrale voorziening heeft een meer opvallende uitstraling, terwijl de andere gebouwen minder opvallen.
- Er is één inrit bij het hoofdgebouw die direct toegang geeft tot het erf.
- De bebouwing heeft een enkelvoudige hoofdvorm en is voorzien van een dak.
- Massa: één laag met kap. Dit kan een bewoonbare kap of een 'loze' kap zijn. Dit verwijst naar agrarische bebouwing.
- Het kleurenpalet is landelijk en de uitstraling is rustig.
- Er worden traditionele en natuurlijke materialen gebruikt.







Inspiratiebeelden hoofdgebouw









Inspiratiebeelden gebouwen op het erf





Keuze tussen Het Rode Dorp en Boerenerf

Uit de twee schetsontwerpen en de technische mogelijkheden van The Box System blijkt dat het model van 'Het Rode Dorp' na het invullen van ruimte voor 50 asielzoekers nog maar weinig mogelijkheden biedt voor starters en jongeren. Er is dan slechts ruimte voor ongeveer 2 kleine woningen van 52 m² met een 'loze' kap. Dit is te weinig en niet in balans met de opvang van asielzoekers.

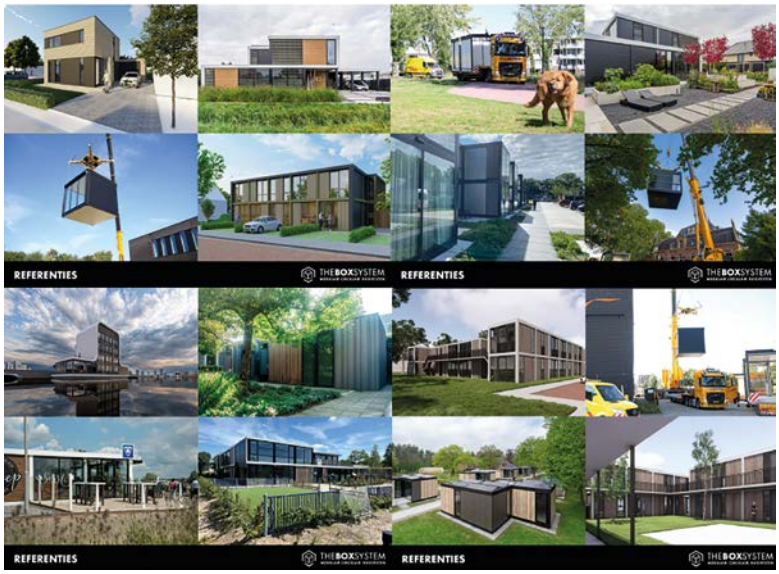
Het model van Het Boerenerf biedt een betere balans. Hier is voldoende ruimte om tussen de 10 tot 25 starters en jongeren te kunnen plaatsen.

Daarom hebben we gekozen voor het concept Boerenerf. Dit concept past goed in de omgeving en sluit aan bij de wensen uit de participatie. Om toch tegemoet te komen aan de wens die uit het participatieproces naar voren is gekomen, kunnen we in het model Boerenerf een verwijzing maken naar Het Rode Dorp door een rood dak op de hoofdwoning (de boerderij) te plaatsen.

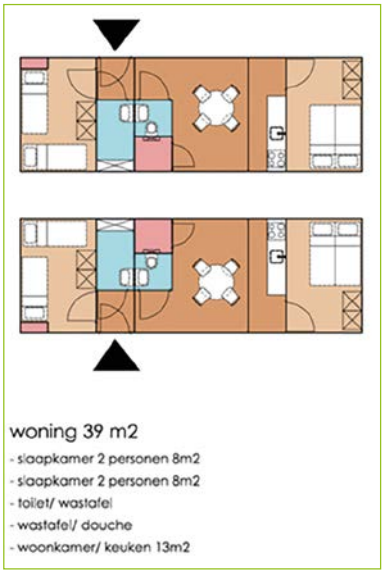
3.8 Vervolgproces ontwerp

Na deze eerste stap voor het plan van aanpak zetten we op weg naar realisatie de volgende stappen:

- We werken het schetsontwerp uit tot een voorlopig stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp (VO) met een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan. Op basis van dit VO organiseren we inspraak.
- We werken het voorlopige stedenbouwkundige ontwerp uit tot een definitief stedenbouwkundig ontwerp (DO) met een inrichtingsplan, gebaseerd op de resultaten van de inspraak.



Referenties modulaire bouw.



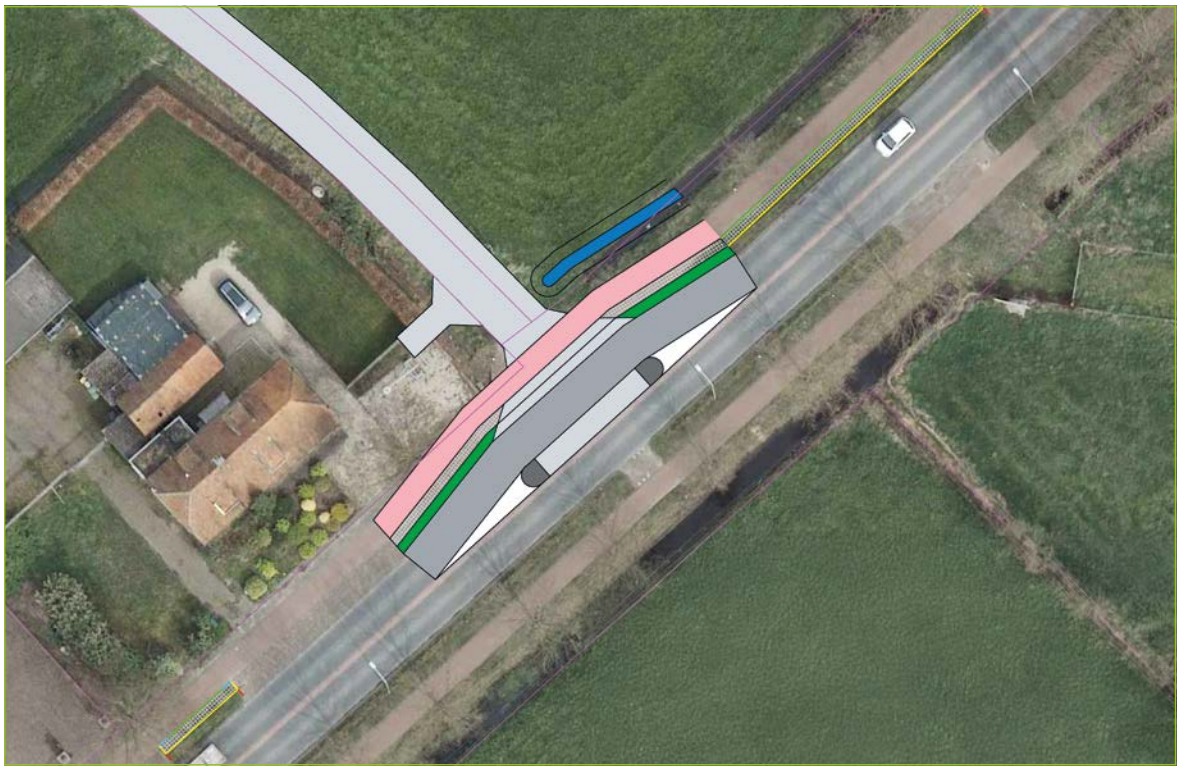
Indeling woonruimte asielzoekers (4 personen).

3.9 Verkeer

Voor de huisvesting van 50 asielzoekers ontsluiten we de locatie via het Koolhaaspark, langs het pand aan de Amersfoortseweg 67. Deze wens kwam ook naar voren in het participatieproces, liever dan ontsluiting via het bedrijventerrein Holkerveen. Vanuit mobiliteitsoogpunt is het niet nodig of wenselijk om langs het bedrijventerrein te ontsluiten, en ook niet om hier een tweede ontsluiting te maken.

Omdat er ook starterswoningen komen, neemt het verkeer via het Koolhaaspark toe. Daarom moeten we ter hoogte van de Amersfoortseweg aanpassingen doen. Daarom nemen we de volgende maatregelen op het kruispunt:

- We plaatsen een eiland in het midden van de weg, zodat fietsers en voetgangers in twee fases kunnen oversteken. Dit verbetert de verkeersveiligheid.
- Op het middeneiland komt een opstelruimte voor auto's die willen afslaan. Hierdoor wordt de hinder voor deze voertuigen beperkt.



Daarnaast willen we een trottoir voor voetgangers aanleggen. We kunnen een smalle strook voor voetgangers maken tussen de bestaande haag en het fietspad. Dit zorgt voor een veilige ruimte voor zowel toekomstige bewoners als huidige voetgangers van de Amersfoortseweg. Het trottoir komt aan de westkant van de Amersfoortseweg, tussen de Arkemheenweg en de B.G. Ruitenbeekerf. Omdat wij veel waarde hechten aan verkeersveiligheid, laten we in de uitwerking nog een onafhankelijke check uitvoeren op of deze oplossing voldoende verkeersveilig is.

Zoals beschreven komt bij de kruising van het Koolhaaspark en de Amersfoortseweg een kleine verharde inham. Omdat het om een tijdelijke situatie gaat, blijft het Koolhaaspark een grintweg.

Een bushalte bij de locatie kunnen we niet realiseren. De gemeente gaat niet over de locaties van bushaltes. Dit zou ook betekenen dat er dan buslijnen omgelegd moeten worden. Dit heeft een grote impact op de hele gemeente en staat niet tot verhouding van ruimtelijke ontwikkeling van het plaatsen van 50-100 personen. Daarom is dit niet aan de orde.

De asielzoekers kunnen lopen, fietsen of gebruik maken van de pendeldienst (met een busje) die we zelf gaan inrichten.

3.10 Waardevermindering

Vanuit de participatie kwam regelmatig het aandachtspunt dat woningen in de directe omgeving van de opvanglocatie voor asielzoekers in waarde zouden kunnen dalen. De vraag is of en hoe de gemeente de bewoner(s) van deze woning(en) tegemoet komt.

In paragraaf 3.4 staat toegelicht dat we de realisatie van de opvanglocatie mogelijk maken met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Volgens de Omgevingswet is een BOPA een schadeoorzaak. Dit betekent dat onder bepaalde omstandigheden het verlenen van een omgevingsvergunning kan leiden tot schadevergoeding.

Om te bepalen of er sprake is van waardevermindering is maatwerk en moet per woning worden bepaald door een deskundig taxateur.

Het is niet vereist dat degene die een verzoek indient tot nadeelcompensatie ook bezwaar en/of beroep instelt tegen de verleende omgevingsvergunning. Dit zijn twee aparte sporen.

Juridisch kader nadeelcompensatie

Een benadeelde kan na het verlenen van de BOPA een verzoek om nadeelcompensatie indienen bij de gemeente voor indirecte schade, die bestaat uit een waardevermindering van een onroerende zaak.

Het is echter de vraag of de gemeente in deze situatie de schade moet vergoeden, omdat niet alle schade voor vergoeding in aanmerking komt. De volgende criteria spelen hierbij een belangrijke rol.

- De schade moet niet voorzienbaar zijn geweest voor de benadeelde.
- Alleen schade die uitgaat boven het 'normale maatschappelijke risico' komt voor vergoeding in aanmerking. Het normale maatschappelijke risico staat in de Omgevingswet beschreven en is vastgesteld op 4%. Dit betekent dat een deel ter grootte van 4% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade wordt aangemerkt als het normale maatschappelijke risico. Voor een gemiddelde woningwaarde van € 450.000,- betekent dit dat een waardevermindering tot € 18.000,- niet voor vergoeding in aanmerking komt.
- Een verzoek tot nadeelcompensatie kan ingediend worden tot vijf jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

Het is niet vereist dat degene die een verzoek indient tot nadeelcompensatie ook bezwaar en/of beroep instelt tegen de verleende omgevingsvergunning. Dit zijn twee aparte sporen.

3.11 Mogelijkheden voor toekomstig gebruik

Voor deze locatie geldt dat er uit onze verkenning blijkt dat het vanwege de bedrijven in de directie omgeving niet mogelijk is om hier permanent woningbouw te ontwikkelen. Daarnaast hebben we bij de vaststelling van Omgevingsvisie 1.0 aangegeven hier een groene corridor te willen ontwikkelen. De exacte ligging en inrichting van deze groene corridor moet nog vastgelegd worden, maar we houden er al wel rekening mee. Dit betekent dat de tijdelijke woningen die we hier realiseren na maximaal 15 jaar weg moeten van deze locatie. Over 10 á 15 jaar bekijken wij welke behoefte er op dat moment nog is aan tijdelijke woningbouw. Dit geldt zowel voor de woningen die we maximaal tien jaar gebruiken voor de opvang van asielzoekers als voor de starterswoningen. In Omgevingsvisie 2.0 komen wij terug op de noodzaak en het nut om ruimte te reserveren voor woningen op tijdelijke locaties.



4. Veiligheidsplan

4. Veiligheidsplan

Het realiseren van een locatie voor de opvang van vluchtelingen gaat gepaard met zorgen en soms zelfs gevoelens van onveiligheid. In navolging van het veiligheidsplan voor de twee locaties in Nijkerk hebben we nu ook voor de locaties in Hoevelaken en Nijkerkerveen een veiligheidsplan opgesteld. Doel van het plan is om inzicht te geven wat we doen om de veiligheid in en rond de opvangplekken zo goed mogelijk te borgen. De veiligheidsplannen voor Hoevelaken en Nijkerkerveen zijn op hoofdlijnen hetzelfde als het veiligheidsplan voor de locaties in Nijkerk. Er is een aantal verschillen vanwege locatiespecifieke kenmerken. Daarbij gaat het met name om verkeersmaatregelen of maatregelen die genomen worden met betrekking tot openbaar vervoer.

4.1 Veiligheidsplan

Met het veiligheidsplan hebben we de volgende doelen. We beschrijven:
- welke afspraken er over veiligheid zijn gemaakt met de verschillende partners;
- welke concrete maatregelen we nemen om de veiligheid te borgen, onder andere verkeersmaatregelen;
- welke overlegstructuren er zijn over dit onderwerp;
- welke mogelijkheden de inwoners hebben om hun signalen van eventuele onveiligheid met ons te delen.

4.2 Huisregels

Voor elke locatie zijn huisregels opgesteld, waar de bewoners zich aan moeten houden. Het gaat om algemene regels, regels die te maken hebben met de veiligheid van het terrein en de gebouwen, regels voor het gebruik van de keuken, wc en badkamer, regels voor schoonmaken en regels op het gebied van privacy. Zo zijn er regels voor respectvol met elkaar omgaan, opruimen van afval, voorkomen van geluidsoverlast en een verbod op alcohol en drugs in en rond het gebouw.

Voor de inhoud van het veiligheidsplan verwijzen we naar de apart toevoegde bijlage 3.



5. Communicatie en participatie

5. Communicatie en participatie

Er is een apart communicatie- en participatieplan dat beschrijft hoe wij in de realisatiefase de buurt en andere stakeholders informeren en betrekken (zie de apart toegevoegde bijlage 4). Bij de realisatie van de locatie in Nijkerkerveen ligt de nadruk niet alleen op de bouw, maar ook nog op de participatie. Immers, hoewel de locatiekeuze al gemaakt is en in het Plan van Aanpak al richting wordt gekozen voor de invulling van de locaties, zijn hier nog meerdere keuzes te maken. Hierbij speelt ook mee dat deze locaties niet alleen gaan dienen voor de opvang van asielzoekers, maar dat hier ook woningen gerealiseerd worden voor jongeren en/of starters uit Nijkerkerveen.

De doelstellingen voor de communicatie in deze fase zijn:
- Omwonenden en betrokkenen betrekken bij de realisatie, luisteren naar hun ideeën en hun input zoveel mogelijk verwerken.
- Omwonenden en betrokkenen informeren over de voortgang van de realisatie en de bouw en de uiteindelijk keuzes die gemaakt worden.
- Inwoners motiveren om zich in te zetten als vrijwilliger.
- Jongeren/starters uit Nijkerkerveen motiveren om mee te denken en zich aan te melden als bewoner van de starterswoningen op de locaties.

In deze fase richten we ons primair op direct omwonenden en bedrijven en hun medewerkers in de buurt van de locaties en op jongeren/starters uit Nijkerkerveen. We maken een kernverhaal per locatie, waarin de essentie van de plek en het gevoel dat daarbij hoort wordt beschreven. Verder informeren wij hen over het proces, voortgang en de besluitvorming. We betrekken hen bij onderwerpen waarvoor zij in de eerste fase input hebben geleverd en de keuzes die nog gemaakt kunnen/moeten worden:
- Binnen-en buitenruimte: De vormgeving en inrichting van het pand en de omgeving.
- Leren en integreren: De activiteiten die voor asielzoekers worden georganiseerd zoals werk, school en inburgering
- Veiligheid en leefbaarheid: Het voorkomen van overlast en verkeersproblemen.
- Bouwproces: Bereikbaarheid en leefbaarheid tijdens de bouw. Mijlpalen in het proces.
- Algemene aandachtspunten die in het proces naar voren komen.

Extra aandacht zal uitgaan naar jongeren/starters uit Nijkerkerveen.

Ten behoeve van de communicatie zal gebruik gemaakt worden van diverse communicatiemiddelen, zoals inloopbijeenkomsten, persoonlijke gesprekken, bewonersbrieven, bouwapp, werkgroep met vertegenwoordigers vanuit de omgeving, vrijwilligersbijeenkomsten, rondleidingen tijdens de bouw en Social media-campagne gericht op jongeren.

Vanzelfsprekend gaan we in deze periode ook door met onze algemene communicatie, gericht op alle inwoners van Nijkerk. Wij informeren hen op hoofdlijnen over asielopvang in Nijkerk en over het proces en de besluitvorming voor beide locaties. Hiervoor maken we gebruik van bekende middelen zoals een digitale nieuwsbrief, de website www.nijkerk.eu/asielzoekers, het informatieloket Asielopvang (asielopvang@nijkerk.eu), de corporate kanalen van de gemeente Nijkerk, factsheet(s), krant en persberichten.



6. Financiën, risico's en organisatie

6. Financiën, risico's en organisatie

6.1 Financiën

In het kostenoverzicht in hoofdstuk 9 van het plan van aanpak Opvang van asielzoekers staat de totale begroting voor de vier locaties. Voor de realisatie van deze locatie is € 5.035.000 begroot. Dit is inclusief gebouwen, groen, inrichting terrein, verkeersmaatregelen etc.

De kosten van de uitvoering van dit plan van aanpak vallen binnen deze totale begroting en worden gedekt uit het normbedrag. Ook de jaarlijkse exploitatiekosten voor de locatie in Nijkerkerveen worden volledig gedekt uit het normbedrag. De instandhoudingskosten voor de infrastructuur worden betaald vanuit het normbedrag.

De kosten voor de realisatie van de woningen voor de starters en jongeren en de exploitatiekosten zijn voor rekening van de WSN.

6.2 Risico's specifiek voor deze locatie

In het plan van aanpak opvang asielzoekers staat in hoofdstuk 4.1 over een opvang in eigen beheer een aantal algemene risico's benoemd. Voor de locatie in Nijkerkerveen is een aantal risico's in beeld gebracht die specifiek voor deze locatie gelden.

De kosten voor de gas, water, licht en riool zouden hoger uit kunnen vallen dat ingeschat, vanwege onverwachtse ontwikkelingen.

- De kosten zijn ingeschat op basis van een eerste schetsontwerp. Mogelijk kan in de uitwerking blijken dat de kosten hoger uitvallen.
- Voordat gestart kan worden het plaatsen van de nieuwe gebouwen moet een BOPA-procedure doorlopen worden (zie paragraaf 3.3). Hiervoor moeten diverse onderzoeken uitgevoerd worden op het gebied van milieu en leefomgeving. Deze onderzoeken worden zo snel mogelijk in 2025 uitgevoerd. Afhankelijk van de uitkomsten kan dit leiden tot vertraging in het proces, bijvoorbeeld in het geval van de aanwezigheid van beschermde dier- of plantsoorten.
- In verband met de tijdelijkheid is exploitatie van de locatie korter dan gebruikelijk. Het is daarom zaak dat we tijdig gaan onderzoeken hoe we de gebouwen voor andere doelgroepen kunnen inzetten, op welke plek en hoe dit gefinancierd kan worden.



7. Vervolg

7. Vervolg

Nadat de gemeenteraad akkoord is gegaan met dit plan van aanpak zien de vervolgstappen er zo uit:

- Doorlopen BOPA-procedure
- Uitwerking van het schetsontwerp in een voorlopig ontwerp (VO) met een erfinrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan.
- Inspraak op basis van het VO.
- Uitwerking van het VO in een definitief stedenbouwkundig ontwerp (DO) met een (erf)inrichtingsplan, mede op basis van de opbrengsten van de inspraak.
- Realisatie.
- Locatie gerealiseerd uiterlijk eind 2026. Dit is een uiterlijke datum, we zetten erop in dat we de deuren van de opvanglocatie eerder kunnen openen.

Deze planning is onder voorbehoud van onverwachtse ontwikkelingen.



Bijlage

Bijlage 2:
Ruimtelijke invulling van de locatie (gebouw(en) en buitenruimte)

a. Geldende regeling Koolhaaspark

Het gebruik van de gronden, het bouwen van woon- en verblijfsvoorzieningen en het in gebruik nemen van deze woningen en voorzieningen ter hoogte van Koolhaaspark 15 Nijkerkerveen is geregeld in het (tijdelijk) Omgevingsplan Gemeente Nijkerk, onderdeel 'bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen', vastgesteld op 19 augustus 2015 en onherroepelijk in werking.

De gronden van de beoogde locatie mogen gebruikt worden voor de functies 'Tuin' en 'Verkeer'. Op het perceel ligt overigens een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 2'. Deze aanduiding betekent concreet het volgende:
"Gebouwen en bouwwerken zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek en/of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:
a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
c. begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage."

Uit deze beschrijving blijkt dat de functie 'wonen' met als doel het 'langdurig bieden van dag- en nachtverblijf' ten behoeve van asielzoekers een omgevingsplanactiviteit is dat binnen de planregels voor deze gronden niet is toegestaan. Het is om deze reden nodig de geldende regels ten behoeve van deze activiteit te wijzigen naar de activiteit 'Wonen voor het langdurig bieden van dag- en nachtverblijf'.

Voor het bouwen van nieuwe woongebouwen met voorzieningen bevat het omgevingsplan voor deze gronden geen regels. Het is dus noodzakelijk buitenplans af te wijken. In de onderbouwing (zie verderop) dient gemotiveerd op eventuele afwijkende maatvoeringen te worden ingegaan.

b. Keuze procedure

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor woonvoorzieningen
Het verlenen van medewerking om nieuwe bebouwing voor deze activiteit op de gronden te bouwen in afwijking van het gemeentelijk omgevingsplan is mogelijk. De bebouwing kan gebouwd en in gebruik worden genomen, mits de geldende planregels worden aangepast ten behoeve van de activiteit 'bouwen voor wonen ten behoeve van het langdurig bieden van dag- en nachtverblijf' voor asielzoekers. Hiervoor dient er een aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend voor een activiteit in afwijking van het omgevingsplan. Dit is de zogeheten buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarvoor het college bevoegd gezag is.

Flexwoningen
Nu ook is verzocht de asielfunctie te combineren met flexwoningen voor doelgroepen zoals jongeren of starters moet er in de aanvraag omgevingsvergunning ook aandacht worden geschonken aan de bouw van een aantal flexwoningen, kleine verplaatsbare, stapelbare, schakelbare of splitsbare woningen.

Tijdelijkheid
Verder is het van belang vast te stellen dat de woonvoorzieningen ten behoeve van de opvang van de asielzoekers en de jongeren en starters op deze gronden tijdelijk van aard is. De gebouwen worden niet geschikt gemaakt voor een permanente woonfunctie. Welke functie de gronden krijgen als het tijdelijke gebruik wordt beëindigd, is op dit moment nog niet duidelijk.
Het voorgaande betekent concreet dat er een aanvraag omgevingsvergunning moet worden voorbereid voor een voortdurende activiteit (artikel 5.35, lid 1 OW; voorheen tijdelijke omgevingsvergunning genoemd). In de vergunning dient (verplicht) vastgelegd te worden dat die vergunning geldt voor een bepaalde termijn.

c. Onderzoeken

Voordat het college een omgevingsvergunning mag verlenen voor een activiteit in strijd met het omgevingsplan moet in de eerste plaats aangetoond worden in hoeverre er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan de locatie'. In de tweede plaats zijn op de beoordeling van de aanvraag de instructieregels voor omgevingsplannen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van toepassing. Om aan deze twee voorwaarden te voldoen dienen de volgende twee stappen uitgevoerd te worden:

- uitvoeren onderzoeken en toetsen overheidsbeleid dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie;
- beoordeling plan aan (instructie)regels uit onder andere het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl).

De uitkomsten uit de twee voornoemde stappen worden opgenomen in een onderbouwing waaruit blijkt op welke manier de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het college kan een vergunning uitsluitend verlenen als het in redelijkheid heeft kunnen vaststellen dat de activiteit wonen voor onder andere het langdurig bieden van dag- en nachtverblijf ten behoeve van asielzoekers voldoet aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In aanloop tot het besluit om deze locatie in te richten voor deze woonactiviteiten is al getoetst welk onderzoek uitgevoerd dient te worden. Het gaat om de volgende onderzoeken:

	Type onderzoek	Onderzoek nodig?
1.	Archeologie: Op de gronden ligt de 'Waarde – Archeologie', met de specifieke aanduiding waarde 2. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemverstoring (dieper dan 40cm) groter dan 250m2. Nu er het voornemen ligt de gronden in gebruik te nemen voor nieuwe woonvoorzieningen en flexwoningen met een omvang groter dan 250m2 en op voorhand niet is uit te sluiten dat er niet dieper dan 40 cm wordt gegraven is archeologisch onderzoek noodzakelijk.	Ja

	Type onderzoek	Onderzoek nodig?
2.	Bodem en asbest: De plicht bestaat er een actualiserend bodem- en asbestonderzoek uit te voeren (conform NEN 5740 en voor asbest NEN 5707) Dit laatste zal moeten blijken uit een vooronderzoek conform NEN 5725. Dit geldt voor nieuwbouw en tijdelijke bouw voorafgaand aan het indienen van de aanvraag. Het verdient uitdrukkelijk de voorkeur om het vooronderzoek vooraf af te stemmen met de omgevingsdienst en uit te besteden aan één (gecertificeerd) adviesbureau.	Ja
3.	Brandveiligheid: VGGM moet vroegtijdig worden betrokken om de brandveiligheid van het nieuwe gebouw en overige bouwwerken te controleren en te inspecteren.	Ja
4.	Duurzame ontwikkeling: voor de activiteit 'wonen' zal voldaan moeten worden aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het betreft regels over de technische bouwkwaliteit, energiezuinigheid en milieuprestaties. Deze regels gelden voor alle bouwactiviteiten. Naast deze eisen onderzoekt de gemeente op welke wijze de locatie en/of de woongebouwen verder duurzaam kunnen worden gebouwd.	Ja
5.	Ecologie: er dient een quickscan flora en fauna voor gebieden en soorten te worden uitgevoerd, in combinatie met een stikstofonderzoek.	Ja
6.	Externe veiligheid: vanwege het mogelijke vervoer van gevaarlijke stoffen over de Amersfoortseweg en het spoor is aanvullend advies/onderzoek (externe veiligheid) nodig. Dit onderzoek is nodig omdat aangezien een opvangvoorzieningen voor asielzoekers en het bouwen van flexwoningen kwetsbare dan wel (zeer) kwetsbare objecten betreffen. De uitkomsten kunnen de mogelijkheden op de locatie beperken. Overige risicobronnen in de omgeving zijn: • een aardgastransportleiding op ongeveer 400 m van het plangebied. Het plangebied ligt voor een gedeelte binnen het brandaandachtsgebied van deze aardgastransportleiding; • een spoorlijn met vervoer van gevaarlijke stoffen op ongeveer 300 m van het plangebied. Het advies van de veiligheidsregio is gewenst. Ook op de volgende twee onderdelen: • bereikbaarheid: de brandweerkazerne ligt op afstand van het plangebied waardoor de opkomsttijd van 10 min naar alle waarschijnlijkheid wordt overschreden; • bluswatervoorzieningen: er ligt in de buurt al een bluswatervoorziening.	Ja
7.	Geur en luchtkwaliteit: de planlocatie raakt de geurcontour van de veehouderij aan de Domstraat 25. De afstandsnorm is 100 m voor geur. De grens raakt de planlocatie, maar gaat er niet overheen. Er is vanuit deze veehouderij dus niet op voorhand sprake van een belemmering om tijdelijke woonvoorzieningen binnen deze locatie te realiseren. Wel dient er in de onderbouwing aandacht aan het aspect geur en aan de luchtkwaliteit te worden geschonken.	Nee

	Type onderzoek	Onderzoek nodig?
8.	Geluid: onderzoek is noodzakelijk naar industrielawaai en wegverkeerslawaai. De locatie ligt in het aandachtsgebied Amersfoortseweg. Onderzoek is nodig naar geluid. Ook het geluid van het ernaast gelegen bedrijf moet onderzocht worden. De aandachtzone geluid ligt mogelijk over de tijdelijke nieuwe functie. Ook kan de tijdelijke functie zelf geluid veroorzaken, bijvoorbeeld door de voorzieningen die rondom het verblijf worden gerealiseerd, waarbij dan bijvoorbeeld stemgeluid een rol kan spelen. Hier dient voor de bestaande geluidgevoelige woonfuncties ook naar gekeken te worden.	Ja
9.	Gezondheid: geadviseerd wordt tijdig advies te vragen van de GGD, zodat in de planontwikkeling rekening kan worden gehouden met de adviezen van deze dienst.	Ja
10.	Milieuzonering: gemotiveerd moet worden in hoeverre de milieuaspecten gecumuleerd de ontwikkelmogelijkheden beperken of omgekeerd de mogelijkheden van omliggende bedrijven beperken.	Ja
11.	Stedenbouw & landschap: beide disciplines moeten in de voorbereiding op het ontwerp van het plan (locatie nieuw gebouw, inrichting terrein en ontsluiting) betrokken worden. In het stedenbouwkundig schetsontwerp is geadviseerd de nieuwe bebouwing te plaatsen achter de bestaande bebouwing om het doorzicht over het landschap vanaf de Amersfoortseweg te behouden. Verder gaat het schetsontwerp samen op met een gedegen inpassingsplan waarin aandacht wordt geschonken aan het oorspronkelijke verkavelingspatroon en aan inplant van boomsingels, elzensingels, rijen knotbomen; met name op perceelsgrenzen ter versterking van het jonge veen- turfontginningslandschap. In de uitwerking moet er rekening mee worden gehouden dat de voorzieningen bereikbaar zijn. De maatvoering van de gebouwen en de bouwwerken moeten in te passen zijn in de omgeving en dienen in de onderbouwing gemotiveerd te worden. Zie ook de afzonderlijke paragraaf over ‘Stedenbouw en landschappelijke inpassing’.	Ja
12.	Verkeer en vervoer: er dient een nadere beoordeling uitgevoerd te worden welke gevolgen de gebruikswijziging van de gronden met zich meebrengen voor het verkeer, het parkeren en de ontsluiting. Op basis van deze beoordeling kan vastgesteld worden welke voorzieningen er getroffen moeten worden om de veiligheid afdoende te borgen, hoe de ontsluiting moet worden geregeld en hoeveel parkeerplaatsen er maximaal nodig zijn.	Ja
13.	Water: de plicht geldt om voorafgaand aan de procedure overleg te voeren met het waterschap: ‘weging van het waterbelang’. De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het omgevingsplan. Omdat het plan invloed heeft op het watersysteem en/of afvalwaterketen is overleg met het waterschap onderdeel van de procedure. Zo leidt de verharding van de grond mogelijk tot het vereiste van compensatie in de vorm van een (kleine) waterberging. De onderbouwing dient om deze reden een waterparagraaf te bevatten.	Ja
14.	Wonen: toets aan Ladder voor duurzame ontwikkeling en gemeentelijke Woonvisie.	Ja

Naast voornoemde onderzoeken wordt voor de duidelijkheid en zekerheid in de onderbouwing aandacht besteed aan aspecten waarvan op voorhand vaststaat dat deze de vergunningverlening niet in de weg staan. Voorbeelden zijn cultuurhistorie, trillingen en onderzoek naar onontplofbare oorlogsresten.

d. MER-plicht

Afgewogen moet worden of het tijdelijk toestaan van de activiteit wonen voor langdurig bieden van dag- en nachtverblijf' van 50 asielzoekers en enkele flexwoningen voor jongeren en starters aan Koolhaaspark onder Omgevingsbesluit, Bijlage V: Nr. J11 valt: "Aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen".
Op basis van kolom 2 geldt voor het voorgenomen project geen mer-plicht. Omdat er wel sprake is van wijziging uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject geldt op basis van kolom 3 een mer-beoordelingsplicht.
Als onderdeel van de onderzoeken dient te worden beoordeeld (gemotiveerd) in hoeverre er een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden gevolgd.

e. Participatie

Een belangrijk aspect in de omgevingsprocedure is burgerparticipatie. In een ander deel van dit Plan van aanpak is nader ingegaan op de acties die al of nog moeten worden ondernomen om burgers in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de besluitvorming over de vergunningverlening met als oogmerk hen daarin een stem te geven. Voor het zorgvuldig doorlopen van de procedure is het verplicht te verantwoorden hoe de burgerparticipatie vorm en inhoud is gegeven. Bij de aanvraag dient een verslag te worden gevoegd op welke wijze vorm en inhoud aan burgerparticipatie is gegeven.

f. Instemming en adviesrecht gemeenteraad

Instemming Waterschap
Burgemeester en wethouders zijn het bevoegd gezag bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Bij omgevingsplanactiviteiten is in verschillende gevallen onverkort advies of instemming nodig van een adviesorgaan.
Naar verwachting is alleen instemming nodig van Waterschap Vallei & Veluwe. Het plan raakt geen provinciaal of nationaal belang. Er is dus geen instemming van deze instanties nodig. Wel is het zaak van het waterschap een formele schriftelijke reactie te verlangen. Een advies gegeven door een ambtenaar werkzaam bij het bevoegd orgaan per mail is niet voldoende.

Instemming Adviescommissie Omgevingskwaliteit
Het schetsontwerp van het nieuwe gebouw dient voor advies voorgelegd te worden aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Geadviseerd wordt deze commissie tijdig te informeren en advies te vragen over dit plan.

Adviesrecht
In de 'Nota Adviesrecht gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan', van 14 december 2023, is beschreven voor welke aanvragen om een omgevingsvergunning voor het college de plicht bestaat advies te vragen aan de gemeenteraad. Getoetst aan deze nota is een advies van de gemeenteraad aan de orde. Het wijzigen van het huidige gebruik van de locatie van 'Tuin' naar de functies wonen en maatschappelijk raakt de kaderstellende rol van de gemeenteraad.

De gemeenteraad wordt in een vroeg stadium geïnformeerd over de conceptaanvraag, zodat met een eventueel advies in de definitieve aanvraag rekening kan worden gehouden. Mits in de definitieve aanvraag het advies van de raad is verwerkt, kan in de formele procedure de vergunning binnen de termijn van zes weken worden verleend.

Overigens heeft de gemeenteraad ook zelf aangegeven het van belang te vinden betrokken te willen blijven bij de planontwikkeling van de vier locaties voor het opvangen van asielzoekers.

g. Indienen aanvraag

De gemeente bereidt de aanvraag voor en dient deze via het DSO (Omgevingsloket) in. Omgevingsdienst de Vallei (OddV) neemt de aanvraag in behandeling. Het gemeentebestuur heeft OddV gemandateerd de aanvraag omgevingsvergunning af te handelen.
De beslistermijn op deze aanvraag begint te lopen vanaf het moment van ontvangst van de aanvraag.
De beslistermijn is acht weken, tenzij er redenen zijn om de aanvraag aan te houden of er aanleiding bestaat de termijn met maximaal zes weken te verlengen. Indien er instemming van een ander overheidsorgaan nodig is, mag de maximale termijn van veertien weken nog eens met vier weken extra verleend worden.
De gemeente publiceert de aanvraag (kennisgeving) in de Stad Nijkerk en het Gemeenteblad. Hierin staat in ieder geval een zakelijke weergave van de inhoud en de dag van ontvangst van de aanvraag.

Na verlening van de vergunning moeten de volgende stappen gezet worden:
- het besluit moet schriftelijk bekend worden gemaakt door toezending of uitreiking van het besluit;
- de gemeente deelt het besluit mee aan degenen die bij de voorbereiding ervan een zienswijze hebben ingebracht en aan de adviseurs van andere overheidsorganen als het besluit afwijkt van het advies. De gemeente vermeldt hierbij door wie, binnen welke termijn en bij welk orgaan bezwaar en beroep mogelijk zijn (mededelingsbesluit);
- de gemeente publiceert het besluit op dezelfde wijze, zoals het ook de aanvraag heeft gepubliceerd (kennisgevingsbesluit).

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het bevoegd gezag het besluit bekend heeft gemaakt.

Aan een omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden. Geadviseerd wordt onder andere het veiligheidsplan en de daarin opgenomen voorwaarden expliciet onderdeel uit te laten maken van de omgevingsvergunning. In de omgevingsvergunning kan de gemeente namelijk voorschriften opnemen. In de vergunningvoorschriften regelt de gemeente onder welke voorwaarden de vergunninghouder de vergunde activiteit mag uitvoeren.

h. Planning en afspraken

Voor de uit te voeren onderzoeken moet rekening worden gehouden met een termijn van een half jaar.
De procedure neemt, mits goed voorbereid en volledig ingediend, maximaal acht weken in beslag. Deze termijn mag eenmalig met zes weken worden verlengd.

COLOFON

Dit is een uitgave van de gemeente Nijkerk
mei 2025

Vormgeving:	Evergreen
Redactie:	gemeente Nijkerk
Eindredactie:	gemeente Nijkerk

Disclaimer

Alhoewel dit plan met de grootste zorgvuldigheid is samengesteld kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

gemeente Nijkerk