NIJKERK

WOONZORGLOCATIE ‘DE POL’

VAN WOONZORGLOCATIE NAAR

DUURZAME EN INCLUSIEVE WOON- EN LEEFOMGEVING



AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT (*BOPA*):

Goede onderbouwing van effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo)

Beweging 3.0

PROJECTNAAM:	NIJKERK, WOONZORGLOCATIE DE POL: VAN WOONZORGLOCATIE NAAR DUURZAME EN INCLUSIEVE WOON- EN LEEFOMGEVING
KENMERK:	IOM.2025.Q1
INITIATIEFNEMER:	BEWEGING 3.0
POSTADRES:	POSTBUS 1599 3800 BN AMERSFOORT
DATUM:	23 APRIL 2025

iom | Adviesbureau Ruimtelijke Ordening

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 4

1.1 Aanleiding en doel 4

1.2 Initiatiefnemer Beweging 3.0 5

1.3 Besluitvorming door de gemeente Nijkerk 5

1.4 Leeswijzer 6

2 PLANVORMING BEWEGING 3.0 8

2.1 Integraal planconcept Beweging 3.0 8

2.2 Ruimtelijke aspecten 12

2.2.1 Huidige situatie 12

2.2.2 Beoogde situatie 14

2.3 Functionele aspecten 18

2.3.1 Huidige situatie 18

2.3.2 Demografische ontwikkelingen en woon-/zorgbehoeften 19

2.3.3 Beoogde situatie 23

2.4 Parkeren 26

2.5 Omgevingsplan gemeente Nijkerk 28

2.5.1 Huidige planologisch kader 28

2.5.2 Bestemmingsdoeleinden locatie De Pol 29

2.5.3 Bouwregels locatie De Pol 30

2.5.4 Planologische toetsing initiatief Beweging 3.0 31

3 PARTICIPATIE OMWONENDEN, BEWONERS EN PERSONEEL 33

4 KADERSTELLEND BELEID 39

4.1 Het Rijk 39

4.2 Provincie Gelderland 40

4.3 Regio FoodValley 41

4.4 Gemeente Nijkerk 42

4.5 Waterschap Vallei en Veluwe 47

5 ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING 48

5.1 Landschappelijke aspecten 48

5.2 Cultureel erfgoed en archeologie 51

5.3 Mobiliteit 52

5.4 Bodem 53

5.5 Water 54

5.6 Natuurwaarden 55

5.7 Luchtkwaliteit 58

5.8 Geluid 60

5.9 Trillingen 61

5.10 Omgevingsveiligheid 62

6 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 64

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 65

8 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES 66

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Zorg- en welzijnsorganisatie Beweging 3.0 heeft het plan opgevat om haar gebouwen op woonzorglocatie De Pol te herstructureren en deels een nieuwe invulling te geven. De Pol, gelegen aan Vetkamp 85 in Nijkerk, is één van de locaties van Beweging 3.0 waar ondersteuning, zorg en behandeling in kleinschalige woongroepen wordt geboden aan ouderen met een (intensieve) zorgbehoefte (met name ten gevolge van dementie) en/of lichamelijke beperkingen. Daarnaast biedt Beweging 3.0 op deze locatie revalidatiezorg aan (met name) ouderen.

De verschillende zorgactiviteiten van Beweging 3.0 zijn afgestemd op doelgroepen met een op grond van de Wet langdurige zorg (Wlz) geïndiceerde zorgvraag. Het voorliggende plan van Beweging 3.0 betreft in ieder geval het voortzetten van de zorgverlening aan deze doelgroepen. Aanvullend op de huidige zorgverlening en aanwezige zorgdoelgroepen is het plan om ook mensen zonder zorgbehoefte een woonverblijf op locatie De Pol aan te bieden. Met dit voornemen wil Beweging 3.0 komen tot een duurzame en inclusieve woon- en leefomgeving, oftewel een omgeving waarbinnen zorgbehoevenden, vitale ouderen en jongeren met een positieve, faciliterende inbreng in het planconcept, gezamenlijk een evenwichtige woongemeenschap vormen. Dit alles uiteraard met inbegrip van de professionele zorg vanuit Beweging 3.0.

Essentie van het initiatief van Beweging 3.0 is om een antwoord te bieden op de maatschappelijke opgave, waarbij de vraag naar zorg toeneemt en de arbeidsmarkt van zorgverleners krapper wordt. De planvorming voor locatie De Pol is daarbij specifiek gericht op het tegemoetkomen aan de toenemende vraag naar zorg onder de inwoners van Nijkerk, waarbij de hoge mate van flexibiliteit van de planvorming tevens mogelijkheden biedt om adequaat in te kunnen spelen op de veranderlijke maatschappelijke opgave op het vlak van wonen en zorg.

Om te komen tot de gewenste woon- en leefomgeving op (en rondom) locatie De Pol voorziet het plan van Beweging 3.0 in sloop van het oudste bouwdeel op deze locatie (het Paviljoen), gevolgd door de realisatie van drie nieuwe gebouwen op de vrijgekomen gronden. Daarnaast zuilen de benodigde renovatie- en (inpandige) verbouwwerkzaamheden plaatsvinden in de bestaande gebouwen op De Pol.

Het bieden van woonverblijf aan mensen zonder zorgbehoefte op locatie De Pol geldt als een activiteit, waarvoor het bestemmingsplan (tijdelijk omgevingsplan onder de Omgevingswet) voor dit deel van Nijkerk geen ruimte biedt. Daarnaast biedt het bestemmingsplan onvoldoende ruimte om de drie nieuwe gebouwen, zoals beoogd, tot stand te kunnen brengen. In planologisch opzicht zijn de plannen van Beweging 3.0 dan ook in strijd met de regels van het onderliggende bestemmingsplan en is een omgevingsvergunning nodig, waarmee de gemeente Nijkerk toestemming verleent aan Beweging 3.0 om deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) uit te kunnen voeren. In lijn met de Omgevingswet kan deze toestemming, in de vorm van een Bopa-omgevingsvergunning, pas worden verleend nadat Beweging 3.0 heeft aangetoond dat met het voorliggende plan de aanwezige ruimte in dit deel van de stad Nijkerk op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut, oftewel – zoals de Omgevingswet aangeeft – een evenwichtige toedeling van functies een locaties (Etfal) met zich meebrengt. Om deze Etfal op passende wijze te kunnen motiveren geeft de Omgevingswet verschillende onderwerpen aan, die aan de orde dienen te komen in een zogenoemde Goede onderbouwing van effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo).

Voorliggende GoFlo is opgesteld met als doel om de gemeente Nijkerk te voorzien in de informatie, die nodig is om op volwaardige wijze een besluit te kunnen nemen op de door Beweging 3.0 voorgestane duurzame en inclusieve woon- en leefomgeving op locatie De Pol.

1.2 Initiatiefnemer Beweging 3.0

Als organisatie op het gebied van zorg, wonen en welzijn is Beweging 3.0 actief in de regio Eemland, met daarbinnen de plaatsen Amersfoort, Baarn, Bunschoten-Spakenburg, Eemnes, Hoevelaken, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg. In deze regio biedt Beweging 3.0 wijk- en gespecialiseerde verpleging bij de mensen thuis, (tijdelijk) verblijf met (revalidatie)zorg in een van haar woonzorgcentra. De voorgestane ontwikkeling van locatie De Pol sluit aan op het door Beweging 3.0 opgestelde Koers 2028 en haar Strategisch Huisvestingsplan (SHP). Beweging 3.0 hanteert daarin onder meer de volgende ambities en doelstellingen:

- *Een sterke sociale basis*

Beweging 3.0 bouwt mee aan een sociale samenleving, waarin iedereen meetelt en meedoet. Zij streeft ernaar dat inwoners in haar werkgebied, van jong tot oud, op hun eigen manier deel kunnen nemen aan de samenleving en zich kansrijk kunnen ontwikkelen. Soms met hulp van anderen, dichtbij en zoveel mogelijk op eigen kracht. Dat doet Beweging 3.0 samen met partners in de zorg, het onderwijs, veiligheid, sport en cultuur. Beweging 3.0 bouwt mee aan een inclusieve en zorgzame samenleving, waarin iedereen zijn plek heeft. Bij dit alles wordt de ondersteuning, zorg en welzijn vanuit Beweging 3.0 gegeven door professionals die met hart, ziel en aandacht werken. Zij weten de verbindingen te leggen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat cliënten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven en – als dat niet meer gaat – samen te werken met anderen om tot een optimale woonleefsituatie te komen. Goede zorg, welzijn en welbevinden staan daarbij centraal.

- *In en met de gemeenschap*

Toekomstbestendige zorg organiseert Beweging 3.0 samen met de gemeenschap. Dit betekent dat samengewerkt wordt met burgers en maatschappelijke organisaties. Door het benutten en versterken van de kracht van de gemeenschap ontstaat er zo een duurzaam en inclusief zorgsysteem, waarin solidariteit, participatie, samenredzaamheid en omzien naar elkaar de boventoon voeren. Beweging 3.0 streeft naar intergenerationele vormen van samenleven en samenwonen, waarbij mensen van verschillende leeftijden hun tijd, energie en ideeën delen. Beweging 3.0 investeert in de samenwerking met de gemeenschappen in het welzijnswerk, vanuit en op haar woonzorglocaties en ook rondom de geclusterde woonvormen waar zij extramurale zorg en wijkverpleging biedt.

1.3 Besluitvorming door de gemeente Nijkerk

Als vertrekpunt in het proces van plan- en besluitvorming geldt dat het initiatief van Beweging 3.0 niet inpasbaar is binnen de regels van het bestemmingsplan *Nijkerk 1*, dat de gemeenteraad van Nijkerk op 28 juni 2012 heeft vastgesteld (vanaf 1 januari 2024 is dat het 'tijdelijk deel' van het omgevingsplan, zie onderstaand tekstkader).

> ***Omgevingswet en Omgevingsplan***
> Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) in werking en heeft vanaf die datum iedere gemeente van rechtswege een omgevingsplan. De verschillende, eerder onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgestelde bestemmingsplannen vormen het 'tijdelijk deel' van het omgevingsplan. Gemeenten in Nederland hebben tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijke deel van het omgevingsplan om te zetten naar een actueel Ow-omgevingsplan. Ten aanzien van locatie De Pol betekent dit dat het bestemmingsplan *Nijkerk 1*, door de gemeenteraad van Nijkerk vastgesteld op 28 juni 2012, de basis vormt bij het planologisch toetsen van het plan van Beweging 3.0 voor locatie De Pol.

Om de gewenste situatie mogelijk te kunnen maken wordt een omgevingsvergunning aangevraagd waarmee de gemeente medewerking kan verlenen aan de planologische strijdigheid van het plan

van Beweging 3.0. Het aan het College gevraagde besluit betreft het verlenen van een omgevingsvergunning voor een zogenoemde ‘buitenplanse omgevingsplanactiviteit’ (Bopa).

> ***Omgevingsplan en buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)***
> Aan initiatieven die niet rechtstreeks passen in het omgevingsplan en waarvoor het omgevingsplan ook geen (toereikende) binnenplanse afwijkmogelijkheden bevat, kan door gemeenten op twee manieren worden meegewerkt: via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) of via een wijziging van het omgevingsplan. Ingeval beide mogelijkheden open staan staat het een initiatiefnemer vrij om te kiezen voor een Bopa. Belangrijke voorwaarde om te komen tot een Bopa is dat het initiatief een voldoende concreet en/of afgebakend (bouw)plan omvat. Daarnaast is het belangrijk dat de inbreng van omwonenden en andere belanghebbenden in het proces van plan- en besluitvorming op afdoende wijze is geborgd. Vanuit deze basis biedt de Omgevingswet de mogelijkheid om de benodigde omgevingsvergunningen voor de realisatie van een bepaald initiatief separaat aan te vragen. Zo kan als eerste een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het verkrijgen van toestemming om af te wijken van de regels van het huidige bestemmingsplan (‘nieuw planologisch kader’), waarna de omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteiten wordt aangevraagd (‘technische vergunning’). De nu door Beweging 3.0 gestarte procedure ter realisatie van haar initiatief is gericht op het verkrijgen van een omgevingsvergunning ‘nieuw planologisch kader’.

Principebesluit gemeente Nijkerk
Als eerste stap in de voorliggende procedure heeft Beweging 3.0 in juni 2024 een verzoek ingediend bij de gemeente Nijkerk om te komen tot een principebesluit. Meer concreet is het College van B&W verzocht om medewerking te verlenen aan de procedure, die nodig is om te komen tot realisatie van het plan van Beweging 3.0 voor locatie De Pol. Het gaat in deze fase van de procedure vooral om de vraag of de gemeente dit plan wenselijk acht.

Per brief van 16 augustus 2024 heeft het College van B&W aan Beweging 3.0 kenbaar gemaakt dat zij heeft besloten om in principe (planologische) medewerking te verlenen aan het plan voor locatie De Pol. Aan dit besluit heeft het College inhoudelijke en procesmatige kaders verbonden, die Beweging 3.0 in acht dient te nemen in de verdere uitwerking van de planvorming en de hieruit voortvloeiende aanvraag om een omgevingsvergunning. Met name vindt het College het belangrijk dat Beweging 3.0 aantoont dat het plan in lijn is met het vastgestelde beleid en de actuele visies van de betrokken overheden, dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde (milieu)normen, dat het landschappelijk inpasbaar is en dat er een balans is in parkeervraag versus -aanbod. Bij dit alles stelt het College dat de gemeentelijke Woonvisie 2020+[1] het leidend kader is voor de woningbouwprogrammering bij deze ontwikkeling. Tot slot benadrukt het College het belang van participatie.

Met inachtname van het voorgaande zal het College uiteindelijk een weloverwogen besluit nemen op de door Beweging 3.0 aangevraagde omgevingsvergunning.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend document betreft de - conform Omgevingswet benodigde - ‘Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving’ (GoFlo) en is bedoeld om de gemeente Nijkerk te voorzien van de informatie die nodig is om de benodigde Omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Hiertoe komen in dit document de volgende onderwerpen aan bod:

- De aard en omvang van het voornemen van Beweging 3.0.
- Het anticiperen van de planvorming op de woon- en zorgbehoefte en de daaraan gekoppelde demografische ontwikkelingen.

[1] Inmiddels heeft de gemeente Nijkerk de Woonvisie 2020+ geactualiseerd door de Woonvisie 2024+ vast te stellen.

- Het anticiperen van de planvorming op het van toepassing zijnde beleidskader.
- De in en rondom het plangebied aanwezige ruimtelijke- en milieukwaliteiten.

- De ruimtelijke- en/of milieueffecten van het initiatief op de omgeving alsmede de mogelijke invloed vanuit de omgeving op deze planvorming.

In de vervolghoofdstukken – inclusief separate bijlagen - van dit document wordt nader ingegaan de verschillende toetsingsaspecten. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de planvorming van Beweging 3.0 nader uiteengezet. Voor zowel de huidige als de beoogde situatie komen daarbij de ruimtelijke en functionele aspecten aan de orde. Als extra onderbouwing biedt hoofdstuk 2 tevens een analyse van de demografische ontwikkelingen en de hieraan gekoppelde woon-/zorgbehoeften. Als referentiekader wordt een nadere uiteenzetting gegeven van het huidige bestemmingsplan c.q. tijdelijk omgevingsplan met betrekking tot locatie De Pol.

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op het gevoerde participatietraject en de resultaten van dat traject op het uiteindelijke plan van Beweging 3.0.
In hoofdstuk 4 wordt het kaderstellend beleid van de betrokken overheden nader uiteengezet en wordt het initiatief van Beweging 3.0 hieraan getoetst.
In hoofdstuk 5 wordt het initiatief van Beweging 3.0 getoetst aan de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving, in hoofdstuk 6 gevolgd door een meer integrale benadering in het kader van de milieueffectrapportage.
In hoofdstuk 7 is de borgstelling van Beweging 3.0 richting gemeente Nijkerk opgenomen inzake de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het voorliggende plan.
Tot slot van dit document wordt in hoofdstuk 8 het initiatief van Beweging 3.0 getoetst aan het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, een belangrijke doelstelling uit de Omgevingswet.

2 PLANVORMING BEWEGING 3.0

2.1 Integraal planconcept Beweging 3.0

Duurzame en inclusieve woon- en leefomgeving: integraal planconcept
Het initiatief van Beweging 3.0 betreft de ontwikkeling van woonzorglocatie De Pol tot een toekomstbestendige woon- en verblijfsomgeving voor mensen met en zonder behoefte aan (al dan niet tijdelijke) zorg. Met dit initiatief wil Beweging 3.0 komen tot een duurzame en inclusieve woon- en leefomgeving op locatie De Pol oftewel een omgeving waarbinnen zorgbehoevenden, vitale ouderen en jongeren met een positieve, faciliterende inbreng in het planconcept, gezamenlijk een evenwichtige woongemeenschap vormen. Realisatie van dit planconcept brengt met zich mee dat bewoners zonder zorgbehoefte een actieve bijdrage leveren – als zodanig ook contractueel overeenkomen – aan het welzijn van hun zorgbehoevende medebewoners. Dit alles uiteraard naast de professionele zorg vanuit Beweging 3.0.

Wonen met en zonder zorg op De Pol
Met haar planconcept wil Beweging 3.0 een bijdrage leveren aan het oplossen van een breed maatschappelijk vraagstuk op het vlak van wonen, zorg en welzijn. Een vraagstuk dat in eerste instantie is ingegeven door zowel een toename van zorgbehoevenden in de huidige zorgwereld als een groeiend tekort aan zorgverleners, zowel professionals als vrijwilligers, in deze wereld en dan met name in de regio Nijkerk. Daarnaast maakt de structureel aanwezige behoefte aan betaalbare, kleine(re) woningen en een sterk opkomende behoefte aan levensloopbestendige woningen deel uit van het maatschappelijk vraagstuk onder mensen zonder zorgbehoefte, waarvoor Beweging 3.0 eveneens graag een oplossingsgerichte bijdrage wil leveren.

Deze vraagstukken leven onder meerdere lagen van onze maatschappij, waarbij – gelet op het planconcept van Beweging 3.0 - onderscheid wordt gemaakt tussen zorggerichte vraagstukken en vraagstukken zonder zorgcomponent. Het zorggerichte vraagstuk betreft vooral de groep ouderen met cognitieve problemen of dementie. In algemene zin kan worden gesteld dat de kans op het optreden van dementie toeneemt met het vorderen van de leeftijd. Hierdoor is en blijft de planvorming van Beweging 3.0 onlosmakelijk verbonden met de toenemende vergrijzing van de bevolking en de hieraan gekoppelde behoefte aan passende woonvormen met inbegrip van zorg.

Het maatschappelijke vraagstuk zonder zorgcomponent betreft vooral de kleine(re) huishoudens, gevormd door mensen van alle leeftijden. Met name kan hierbij worden gedacht aan starters op de arbeidsmarkt of koppels van ouderen, waarbij één van de twee een (geïndiceerde) zorgvraag heeft. Daarnaast biedt het planconcept een potentieel woonalternatief voor de groep ouderen, bij wie de kinderen inmiddels ‘het huis uit zijn’ (de zogenoemde ‘empty nesters’), die hun huidige woning als té groot ervaren en op zoek zijn naar een kleinere woonvorm. Een woonvorm die, afgestemd op hun leeftijd en een mogelijk naderende behoefte aan zorg en ondersteuning, levensloopbestendig en zorggeschikt is.

Huidige situatie woonzorglocatie De Pol
Op locatie De Pol exploiteert Beweging 3.0 momenteel 100 zorgappartementen voor ouderen met een (intensieve) zorgbehoefte. Deze woonzorgunits zijn verdeeld over de gebouwen ‘Carré’ (60 units) en ‘Paviljoen’ (40 units). Daarnaast bevinden zich in het centraal gelegen gebouw ‘Bruisend Hart’ 34 kamers voor tijdelijk verblijf van mensen met een behoefte aan (eveneens tijdelijke) zorg, zoals herstelzorg na opname in een ziekenhuis.

In de huidige situatie exploiteert Beweging 3.0 in totaal dus 134 woon-/verblijfseenheden op locatie De Pol, waarvan 100 units voor wonen inclusief permanente zorg en 34 units voor tijdelijk verblijf en tijdelijke zorg. Alle 134 woon-/verblijfseenheden betreffen éénkamer-units.

Figuur 2.1: Woonzorglocatie De Pol: huidig gebouwencomplex Beweging 3.0.



Nieuwbouw en renovatie op locatie De Pol:
Om tot de beoogde situatie te komen zal het oudste gebouw op locatie De Pol worden gesloopt. Het betreft hier het Paviljoen, met daarin 40 woonzorgunits. Na sloop van dit gebouw zullen op de vrijgekomen gronden drie nieuwe gebouwen worden gebouwd. Verdeeld over deze drie nieuwe gebouwen is voorzien in een totaal van in eerste instantie 109 woonunits. Het gaat hierbij om 104 éénkamerappartementen en 5 tweekamerappartementen. Vertrekpunt bij deze verdeling is dat de 104 éénkamerappartementen bewoond worden door mensen met een zorgbehoefte en de 5 tweekamerappartementen door mensen zonder zorgbehoefte. Per saldo betekent deze eerste fase van planrealisatie een toename van 64 wooneenheden voor ouderen met zorg in de regio Nijkerk.

In de beoogde eindsituatie is voornoemd (tussen)aantal van 109 woonunits in de nieuwbouw teruggebracht tot een totaal van 84 units. Het betreft hier dan 47 éénkamerappartementen en 37 tweekamerappartementen. De 47 éénkamerappartementen zijn bedoeld voor mensen met een intensieve zorgbehoefte. De 37 tweekamerappartementen zijn voor circa de helft van dat aantal (18 units) voorbehouden aan huishoudens met een (verhoudingsgewijs minder intensieve) zorgvraag en huishoudens waarbij één persoon zorgbehoevend is. Het resterende deel (19 units) is bestemd voor huishoudens zonder zorgbehoefte. Per saldo betekent dit dat de nieuwbouw voorziet in 65 woonunits (47+18) voor zorgbehoevenden, een toename van 25 units ten opzichte van de huidige situatie in het Paviljoen.

Aanvullend op het planconcept met betrekking tot de nieuwbouw is het plan om het bestaande gebouw Carré te renoveren en daarbij inpandig te verbouwen. Deze werkzaamheden zijn er tevens op gericht om (gefaseerd) 48 éénkamerunits om te zetten in 24 tweekamerunits. De resterende 12 éénkamerappartementen ondergaan, los van de renovatie, verder geen wijziging. In de beoogde eindsituatie is het huidige aantal van 60 (éénkamer)appartementen in het Carré daarmee gereduceerd tot 36 appartementen, waarvan 24 tweekamer- en 12 éénkamerunits

In lijn met de planvorming voor de nieuwbouw geldt ook voor de renovatie van het gebouw Carré dat maximaal de helft van het aantal tweekamerappartementen bestemd is voor vitale bewoners en de andere helft voor huishoudens met een (minder intensieve) zorgvraag en huishoudens waarvan één persoon zorgbehoevend is. De éénkamerappartementen blijven bij dit alles voorbehouden aan mensen met een (intensieve) zorgbehoefte. Een impressie van de beoogd toekomstige situatie op locatie De Pol is gegeven in figuur 2.2.

Figuur 2.2: Impressie beoogde situatie locatie De Pol.



Aantallen woon- en verblijfsunits op De Pol

- ***Beoogde eindsituatie***

Met haar initiatief wil Beweging 3.0 (gefaseerd) komen tot een totaal van (uiteindelijk) 120 appartementen op locatie De Pol, waar mensen met en zonder zorgbehoefte kunnen wonen. In de beoogde eindsituatie is dit aantal van 120 appartementen verdeeld over de drie nieuwe gebouwen en het gerenoveerde gebouw Carré.

In het Carré bevinden zich in de beoogde eindsituatie 36 wooneenheden, waarvan 12 éénkamer- en 24 tweekamerappartementen. De 24 tweekamerappartementen zijn gelijk verdeeld over vitale huishoudens zonder zorgbehoefte (12 woonunits) en huishoudens met een (minder intensieve) zorgvraag dan wel tweepersoonshuishoudens waarbij één persoon zorgbehoevend is (12 woonunits). Ten opzichte van de huidige situatie (60 éénkamerappartementen) betekent het planconcept een afname van 24 units in het Carré.

De drie nieuwe gebouwen omvatten in de beoogde eindsituatie een totaal van 84 wooneenheden, waarvan 47 éénkamer- en 37 tweekamerappartementen. Van deze 37 tweekamerappartementen zijn er 19 bestemd voor vitale huishoudens zonder zorgbehoefte en 18 voor huishoudens met een (minder intensieve) zorgvraag dan wel tweepersoonshuishoudens waarbij één persoon zorgbehoevend is.

Ten opzichte van het te slopen gebouw Paviljoen, met daarin 40 wooneenheden, brengt de vervangende nieuwbouw in de eindsituatie een toename van 44 wooneenheden met zich mee, een ruime verdubbeling van het aantal units op dit deel van locatie De Pol. Een verdubbeling, die door Beweging 3.0 als noodzakelijk wordt gezien om te komen tot een (enigszins) passend antwoord op de maatschappelijke vraagstukken die op haar afkomen.

In de beoogde eindsituatie exploiteert Beweging 3.0 in totaal dus 120 woonunits op locatie De Pol. Ten opzichte van de huidige situatie op woonzorglocatie De Pol is dit een toename van 20 woonunits, waarmee een antwoord wordt gegeven op de veranderende zorgvraag in Nijkerk en omgeving. Een antwoord ook op de toenemende vraag onder huishoudens (met name ouderen) met een zorgvraag bij één van de bewoners. Het beoogde eindaantal van woonunits zal in de periode tot circa 2035 gefaseerd tot stand worden gebracht via een aantal tussenstappen.

Het aantal van 120 appartementen staat los van de 34 kamers voor tijdelijk verblijf van mensen met een behoefte aan (eveneens tijdelijke) zorg. Deze kamers in het centraal gelegen gebouw 'Bruisend Hart' ondergaan binnen deze planvorming zowel ruimtelijk als functioneel geen verandering.

- ***Fasering richting beoogde eindsituatie***

Om een zo efficiënt mogelijke wijze invulling te kunnen geven aan een duurzame en inclusieve woon- en leefomgeving heeft Beweging 3.0 ervoor gekozen om haar initiatief in zowel ruimtelijk als functioneel opzicht te faseren. Zo is realisatie van de beoogde eindsituatie voorzien via een aantal tussenstappen met per stap een passend antwoord op het maatschappelijk vraagstuk van dat moment. De voorgestane fasering betreft zowel de nieuwbouw als de renovatie van het bestaande gebouw Carré. Met inbegrip van de 34 te handhaven kamers voor tijdelijk verblijf en tijdelijke zorg in het gebouw Bruisend Hart zijn daarbij de volgende stappen met aantallen woonunits aan de orde:

Vertreksituatie: 2025 (huidige situatie)	
Carré:	60 units (60 éénkamerunits).
Bruisend Hart:	34 units (34 éénkamerunits).
Paviljoen:	40 units (40 éénkamerunits).
Totaal:	*134 units*

Ingebruikname nieuwbouw medio 2028	
Carré:	36 units (12 éénkamer- en 24 tweekamerunits).
Bruisend Hart:	34 units (onveranderd: 34 éénkamerunits).
Nieuwbouw locatie Paviljoen:	109 units (104 éénkamer- en 5 tweekamerunits).
Totaal:	*179 units*

Beoogde eindsituatie: medio 2035	
Carré:	36 units (12 éénkamer- en 24 tweekamerunits).
Bruisend Hart:	34 units (onveranderd: 34 éénkamerunits).
Nieuwbouw locatie Paviljoen:	84 units (47 éénkamer- en 37 tweekamerunits).
Totaal:	*154 units*

Maatschappelijke vraagstukken met een sturende invloed op de gefaseerde invulling van het planconcept betreffen met name de volgende punten:

- De heersende demografische ontwikkelingen tonen aan dat de komende jaren sprake is van een toename van ouderen (de vergrijzing), met daarbij impliciet de vraag naar zorg. Mede door het intreden van het scheiden van wonen en zorg (de zogeheten extramuralisatie van de zorgwereld) wensen ouderen wensen het liefst in hun huidige leefomgeving te blijven wonen. Onzeker factor in dit vraagstuk is of de actuele woning, in voorkomend geval, voldoende zorggeschikt is dan wel op afdoende (ook economisch) wijze geschikt is te maken, zodanig dat de betreffende bewoner daar ook kan blijven wonen.
- De vraag naar kleine(re) woningen onder (met name) starters is groot. Uit ervaringen elders blijkt ook een bereidheid onder jongeren te bestaan om te wonen/participeren in een woonomgeving met (mede)bewoners van meerdere generaties. Onzekere factor hierin is hoe dit geldt voor de beoogde doelgroep binnen de gemeente Nijkerk, hetgeen ook kan worden gesteld over participatie in het planconcept door vitale ouderen.

Borging flexibiliteit binnen het planconcept

Het planconcept van Beweging 3.0 voorziet in een mix van één- en tweekamerappartementen, geschikt voor één- respectievelijk tweepersoonshuishoudens. Om enige flexibiliteit richting de toekomstige woon- en zorgvraag te kunnen borgen biedt het bouwplan van Beweging 3.0 de mogelijkheid om twee aangrenzende éénkamerappartementen op eenvoudige wijze om te zetten in een tweekamerappartement, en vice versa. Via deze ruimtelijke flexibiliteit kan Beweging 3.0 op passende wijze anticiperen op (wijzigingen c.q. onzekerheden in) de maatschappelijke

vraagstukken die op haar afkomen. Dit anticiperen kan daarbij in beginsel volledig inpandig, dus zonder extra ruimtebeslag op de omgeving door (ver)nieuwbouwactiviteiten, plaatsvinden.

Terreininrichting en -gebruik voor een doelmatig planconcept
Realisatie van de gewenste situatie betekent niet alleen het herzien van de bebouwde situatie, ook de buitenruimte zal een verbetering ondergaan, onder andere door meer paden en wandelroutes tussen de gebouwen en naar de omgeving aan te leggen. Hierbij zullen tevens de aanwezige groenstructuur en natuurwaarden worden versterkt en uitgebreid. Uiteindelijk bevinden zich op locatie De Pol wandelroutes die niet alleen de verschillende locatiedelen (inclusief gebouwen) met elkaar en het buitengebied verbinden, maar die ook open staan voor omwonenden om hier een wandeling maken.

Afgestemd op de kwaliteitsverbetering van de buitenruimte is het planconcept tevens gericht op het creëren van een diversiteit aan verblijfs- en ontmoetingsplekken en ommetjes. Beweging 3.0 acht deze aspecten van cruciaal belang om te komen tot een optimale integratie van wonen, welzijn en zorg en de hieraan gekoppelde wisselwerking met de omgeving. Een verdere versterking van deze kwaliteitsimpuls ziet Beweging 3.0 in de mogelijkheid om, in lijn met het huidige bestemmingsplan voor locatie De Pol, ook andere maatschappelijke functies zoals (vooralsnog) een kinderdagverblijf, ruimte te bieden in het gebouw Bruisend Hart. Het duurzame karakter van het planconcept richt zich met dit alles op meerdere gebruikers en (met name) verschillende leeftijdsgroepen.

Resumé integraal planconcept
Beweging 3.0 wil op een verantwoorde en gefaseerde wijze komen tot een inclusieve woon- en leefomgeving, via tussentijdse indicaties van wat een maximale invulling van het planconcept kan zijn en daarmee telkens anticipeert op de heersende zorgvraag. Bij dit alles zijn de gebouwen ontworpen met behoud van flexibiliteit teneinde de komende jaren op passende wijze antwoord te kunnen blijven bieden op de maatschappelijk opgaven.

Op basis van de huidige inzichten en prognoses wordt de beoogde eindsituatie gezien als een solide basis voor de gewenste woon- en leefomgeving op De Pol. Een omgeving waarbinnen zorgbehoevenden, vitale ouderen en jongeren met een positieve, faciliterende inbreng in het planconcept, gezamenlijk en in een juiste onderlinge balans een evenwichtige woongemeenschap vormen.

2.2 Ruimtelijke aspecten

2.2.1 Huidige situatie

Woonzorglocatie De Pol bevindt zich aan de noordzijde van Nijkerk, op de grens van deze stad met het buitengebied. De locatie aan Vetkamp 85 vormt een overgangsgebied tussen bebouwd stedelijk gebied en het landgoed Salentein. Op locatie De Pol zijn de gronden met daarop de gebouwen Bruisend Hart, Carré en Paviljoen in eigendom van Beweging 3.0. Verdeeld over het Carré (60) en Paviljoen (40) exploiteert Beweging 3.0 momenteel 100 zorgappartementen voor ouderen met een (intensieve) zorgbehoefte. Daarnaast bevinden zich in het centraal gelegen Bruisend Hart 34 kamers voor tijdelijk verblijf van mensen met een behoefte aan (eveneens tijdelijke) zorg, zoals herstelzorg na opname in een ziekenhuis. In bouwhoogte variëren deze gebouwen van 1 tot 5 bouwlagen.

Figuur 2.3: Woonzorglocatie De Pol te Nijkerk.



Op locatie De Pol bevinden zich eveneens de gebouwen Zilverstaete en Hazenhorst. Deze gebouwen, in eigendom van derden, omvatten appartementen waar men kan wonen mét of zonder zorgverlening. Zilverstaete en Hazenhorst vallen buiten de reikwijdte Beweging 3.0.

Figuur 2.4: Luchtfoto en topografisch overzicht locatie De Pol.

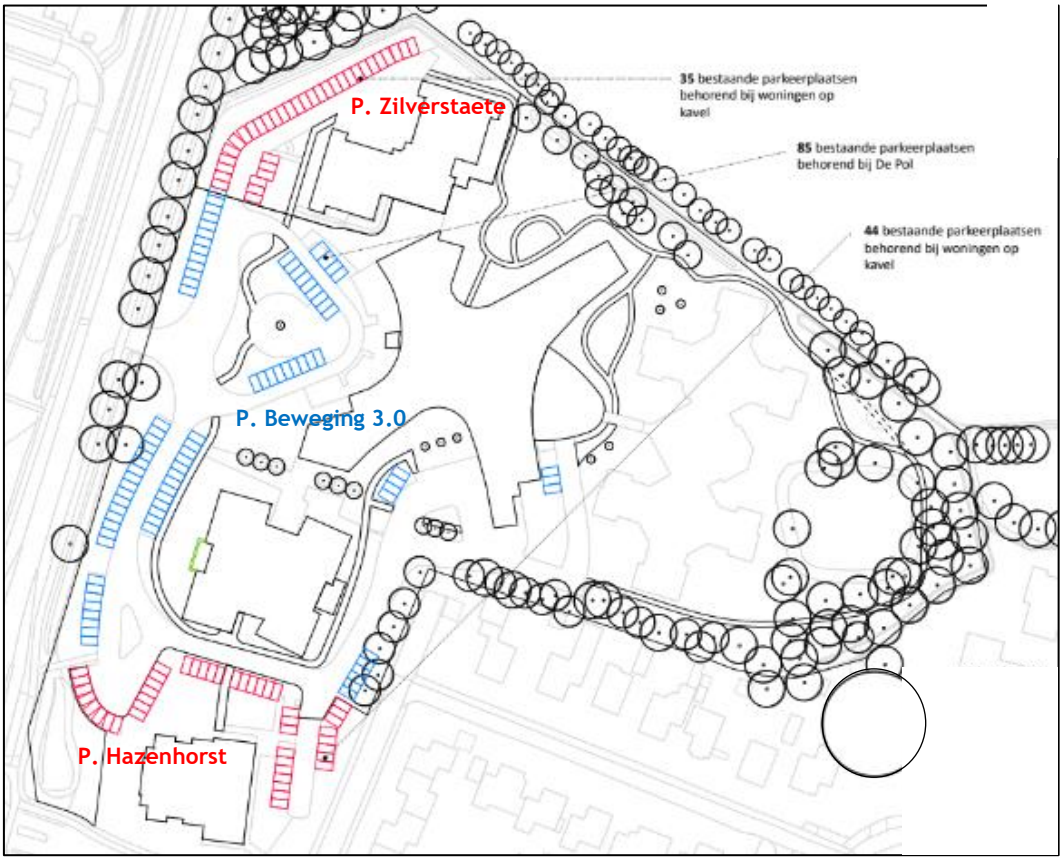


Het oudste gebouw van Beweging 3.0 op locatie De Pol, het Paviljoen, is één bouwlaag hoog en bevindt zich aan de oostzijde van het terrein, iets verscholen en geïsoleerd achter het Bruisend Hart. Dit centraal op de locatie gelegen gebouw is gekoppeld aan het Paviljoen en vormt tevens de ontsluiting van dit te slopen gebouw.

Verkeer en parkeren

Locatie De Pol kan worden beschouwd als een enclave tussen een woon- en een landschappelijke omgeving. Met de centrale entree van De Pol aan de Vetkamp is deze locatie bereikbaar via een goed toegankelijke ontsluitingsweg. Binnen de grenzen van locatie De Pol bezit Beweging 3.0 op eigen terrein 85 parkeerplaatsen. Daarnaast bestaat voor Beweging 3.0 de (wederzijdse) mogelijkheid om in voorkomende situaties gebruik te maken van de parkeerplaatsen bij Zilverstaete en Hazenhorst.

Figuur 2.5: Overzicht parkeerplaatsen op locatie De Pol (in blauw: parkeerplaatsen Beweging 3.0).



2.2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie is locatie De Pol omgevormd tot een duurzame en inclusieve woon- en leefomgeving. Een omgeving waarbinnen mensen mét en zonder zorgbehoefte kunnen wonen. Een omgeving ook waarbinnen de toekomstige bewoners c.q. de verschillende doelgroepen samen leven met aandacht en zorg voor elkaar. Het planconcept van Beweging 3.0 biedt in dit opzicht een maatschappelijke meerwaarde doordat de bewoners zónder zorgbehoefte op passende wijze bijdragen aan het welzijn van hun medebewoners mét een zorgbehoefte. In functioneel opzicht zal een en ander tussen de toekomstige bewoners en Beweging 3.0 worden bevestigd in een hiertoe afgestemde huurovereenkomst.

Vertrekpunt in de planvorming is (onder meer) dat ouderen met een intensieve zorgvraag gewoon kunnen blijven wonen op De Pol en deel kunnen nemen aan (dagelijkse) activiteiten binnen en buiten de gebouwen, waarmee een betekenisvolle invulling aan hun dagen wordt gegeven. Om tot de gewenste situatie te komen is het nodig om de bestaande (ruimtelijke) belemmeringen weg te nemen en vervolgens te komen tot een hernieuwde inrichting van de percelen van Beweging 3.0. Ten aanzien van de aanwezige gebouwen voorziet de planvorming daarmee in zowel sloop, renovatie als nieuwbouw.

Bebouwde situatie

Als het gaat om de bestaande (ruimtelijke) belemmeringen is de constatering dat het Bruisend Hart, het centraal op de locatie gelegen hoofdgebouw, sterk gericht is op de Vetkamp en het huidige Paviljoen daardoor geïsoleerd ligt ten opzichte van de hoofdzijde van de locatie. Ook belemmeren de aanwezige verbindingsgangen tussen deze gebouwen de toegankelijkheid en

doorwaadbaarheid van het terrein. Meer concreet blokkeert het Paviljoen met haar lange gevel het zicht op en de verbinding met het oostelijk deel, het park van de locatie. Er is als het ware teveel sprake van ‘voor’ en ‘achter’.

Om te komen tot de beoogde situatie zal het Paviljoen, het oudste en aan vervanging toe zijnde gebouw, worden gesloopt. Op het zodoende vrijgekomen perceel is vervolgens voorzien in drie gebouwen met elk een mix van wooneenheden en gemeenschappelijke ruimten, verdeeld over de bouwlagen. Het Bruisend Hart blijft als (vrijstaand) hoofdgebouw bestaan, net als het Carré.
Om aansluitend het benodigde programma te kunnen realiseren en tevens te voorkomen dat er een te groot bebouwd oppervlak ontstaat wordt met de nieuwbouw enigszins de hoogte ingegaan. De nieuwe gebouwen worden, afhankelijk van de ligging, 3 tot 5 bouwlagen hoog. De bouwhoogte (nokhoogte) varieert hiermee van circa 12,4 meter tot circa 18,4 meter en is in alle gevallen lager dan het te behouden Bruisend Hart. Het bebouwd oppervlak van de nieuwbouw (Ground Space Index (GSI)) is lager dan de GSI van het bebouwd oppervlak dat gesloopt wordt. Meer concreet voorziet de planvorming in een afname van het bebouwd oppervlak met circa 350 m^2.

Stedenbouwkundige opzet en terreininrichting
Realisatie van de gewenste situatie betekent niet alleen het herzien van de bebouwde situatie, ook de buitenruimte zal een verbetering ondergaan. Zo zullen, om het terrein achter het Bruisend Hart meer zichtbaar en ook beter bereikbaar te maken, op de begane grond van dit centraal gelegen gebouw openingen worden gecreëerd en de aan dit gebouw gekoppelde glazen verbindingsgang met het Paviljoen verwijderd. Na sloop van het Paviljoen komen de drie nieuwe gebouwen rondom een centraal gelegen entreeplein te staan. Ook het Bruisend Hart zal in de nieuwe situatie grenzen aan dit entreeplein. Verder zal de buitenruimte worden verbeterd door meer paden en wandelroutes tussen de gebouwen en naar de omgeving aan te leggen. Hierbij zullen tevens de aanwezige groenstructuur en natuurwaarden worden versterkt en uitgebreid. Uiteindelijk bevinden zich op locatie De Pol wandelroutes die niet alleen de verschillende locatiedelen (inclusief gebouwen) met elkaar en het buitengebied verbinden, maar die ook open staan voor omwonenden om hier een wandeling maken. Tot slot blijft de bestaande dierenweide behouden - het verzorgen van dieren is immers een belangrijke bezigheid die bewoners en buurtbewoners met elkaar verbindt - en wordt de vijver aan de oostzijde aantrekkelijker en beter bereikbaarder.

Kort samengevat omvat het plan van Beweging 3.0, als het gaat om de nieuwe ruimtelijke indeling van locatie De Pol, de volgende onderdelen:

- *Bruisend Hart omringd met satellieten*
  De nieuwbouw wordt opgedeeld in drie verhoudingsgewijs kleinschalige gebouwen. Dit versterkt de bestaande opzet van een groot ‘hart’ en kleine ‘satellieten’. Ruimte tussen de gebouwen zorgt voor doorzichten en een goede doorwaadbaarheid.
- *Groene zoom*
  De groene zoom rondom het terrein wordt versterkt. Deze zoom is het intermediair tussen De Pol en de omgeving. Aan de zuid- en oostzijde wordt de beplanting versterkt ter verbetering van de privacy van omwonenden. Aan de noordzijde wordt de onderbeplanting deels uitgedund, waarmee meer en beter uitzicht ontstaat richting landgoed Salentein.
- *Dolende route*
  Middels de dolende parkroute worden gebouwen, park en omgeving met elkaar verbonden. De route nodigt uit tot beweging en ontmoeting tussen zowel de verschillende gebruikers onderling als met de omwonenden.
- *Verblijf- en ontmoetingsplekken*
  Bestaande verblijfsplekken worden opgewaardeerd en aangevuld met nieuwe functies en ontmoetingsplekken, zoals moestuinen, terrassen, speelplek, dierenweide, beweegtuin en vijvervlonder.

Een overzicht van de nieuwe terreininrichting van De Pol, in de vorm van een masterplan, is weergegeven in figuur 2.6. Aansluitend zijn in figuur 2.7 en figuur 2.8 achtereenvolgens artist-impressions opgenomen van de beoogde terreininrichting en drie nieuwe gebouwen op De Pol.

Figuur 2.6: Beoogde situatie locatie De Pol: masterplan (Bron: AG Nova architecten).



Figuur 2.7: Artist-impression beoogde situatie (Bron: AG Nova architecten).



Figuur 2.8: Zijaanzichten nieuwbouw locatie De Pol (Bron: AG Nova architecten).

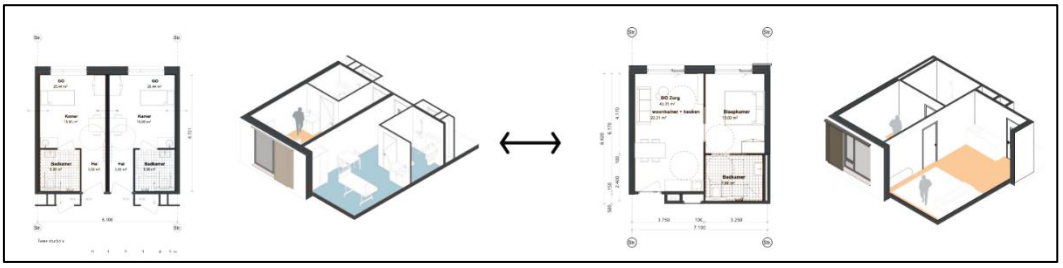


Architectuur nieuwe woongebouwen

De beoogde terreininrichting is mede opgesteld vanuit het vertrekpunt om met de drie nieuwe gebouwen zo goed mogelijk aansluiting te vinden met de aangrenzende eengezinswoningen. Afgestemd op de uiteindelijke positionering zullen de nieuwe gebouwen worden voorzien van kleinschalige, gelede gevels. Door de bouwvolumes van de drie gebouwen trapsgewijs te laten aflopen wordt de kleinschalige beleving richting de omgeving versterkt en ontstaat er een betere aansluiting op de aangrenzende ééngezinswoningen. Meer zal de bouwhoogte vanaf gebouw B1 (5 bouwlagen) via gebouw B2 (4 bouwlagen) aflopen tot de 3 bouwlagen van gebouw B3. Aansluitend bieden de gelede opbouw van de nieuwe gebouwen en de balkons op de verdiepingen de mogelijkheid om royale groene daken te maken, waardoor een uitstraling ontstaat die past bij de groene omgeving. Tevens zijn de voorziene kappen ideaal voor het opnemen van de technische installaties, die zo aan het oog worden onttrokken.

In de beoogde situatie omvatten de gebouwen van Beweging 3.0 een mix van appartementen en gemeenschappelijke ruimten (buurtkamers), verdeeld over de verschillende bouwlagen. De appartementen betreffen zowel één- als tweekamerappartementen, geschikt voor één- respectievelijk tweepersoonshuishoudens. Dit geldt voor zowel de bestaande gebouwen als de nieuwbouw. Om enige flexibiliteit richting de toekomstige woon- en zorgvraag te kunnen borgen biedt het bouwplan de mogelijkheid om twee aangrenzende éénkamerappartementen op eenvoudige wijze om te zetten in een tweekamerappartement, en vice versa. Deze flexibiliteit maakt dat Beweging 3.0 zowel kwantitatief (aantal appartementen versus demografische ontwikkelingen) als kwalitatief (omvang appartementen versus vitaliteit bewoners) zo goed mogelijk is voorbereid op de maatschappelijke opgave voor de toekomst.

Figuur 2.9: Flexibiliteit bouwprogramma De Pol.



2.3 Functionele aspecten

2.3.1 Huidige situatie

Woonzorglocatie De Pol vormt in de huidige situatie een beschermde woonomgeving, op kleinschalig niveau, voor ouderen met dementie. Het huidige De Pol is in dit opzicht een intramuraal woonzorgcentrum. Tevens biedt Beweging 3.0 op deze locatie zorg aan mensen met een fysieke problematiek alsmede revalidatiezorg aan (met name) ouderen. Dit alles bijvoorbeeld na een operatieve ingreep of wanneer iemand gezondheidsklachten heeft en tijdelijk extra zorg en behandeling nodig is. In formele zin is de door Beweging 3.0 verleende zorg geïndiceerd op grond van de Wet langdurige zorg (Wlz) en zijn voor de zorgbehoevenden de zorgprofielen VV-5 tot en met VV-8 alsmede VV-9b van toepassing. Kort samengevat komt deze groep zorgbehoevenden op basis van de huidige zorgwetgeving (Wlz) in aanmerking voor zowel wonen als tijdelijk verblijf met de daarop afgestemde zorg.

Zorgprofielen binnen de Nederlandse zorgwereld
Binnen de Nederlandse zorgwereld worden verschillende zorgprofielen gehanteerd, telkens gekoppeld aan het soort aandoening of beperking waarvoor iemand zorg nodig heeft. Het SHP van Beweging 3.0 is gericht op het bieden van zorg aan mensen met het zorgprofiel Verpleging en Verzorging (VV). In algemene zin gaat het hierbij om mensen met een lichamelijke ziekte of beperkingen door ouderdom. Gekoppeld aan een toenemende intensiteit van de zorgbehoefte maakt de Wlz binnen dit zorgprofiel onderscheid tussen de volgende sub-profielen:

- VV-4[1]: Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging.
- VV-5[2]: Beschermd wonen met intensieve dementiezorg.
- VV-6: Beschermd wonen met intensieve verzorging en verpleging.
- VV-7: Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, nadruk op begeleiding.
- VV-8: Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, nadruk op verzorging en verpleging.
- VV 9b: Herstelgerichte behandeling met verpleging en verzorging.

---

[1] *Beschut wonen: zelfstandig wonen met zorg binnen handbereik, ofwel 'verzorgingshuis nieuwe stijl'.*

[2] *Beschermd wonen: regeling voor iedereen die niet meer zelfstandig kan wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek. In 2022 is Beschermd Wonen vervangen door Beschermd Thuis.*

Wet langdurige zorg (Wlz)
De Wlz is er voor mensen die behoefte hebben aan 24/7 zorg in de directe nabijheid. Hierbij staat het voor een ieder met een Wlz-indicatie vrij om te kiezen voor een verblijf in een instelling dan wel de Wlz-zorg in de eigen woning te ontvangen. De benodigde zorg wordt daarbij geleverd in de vorm van een modulair pakket thuis (mpt), volledig pakket thuis (vpt) of persoonsgebonden budget (pgb).

Kort samengevat is het huidige woonzorgcomplex op locatie De Pol volwaardig afgestemd op mensen met een behoefte aan wonen of tijdelijk verblijf met inbegrip van de benodigde zorg, welke geïndiceerd is op grond van de Wlz.

2.3.2 Demografische ontwikkelingen en woon-/zorgbehoeften

Met haar planvorming anticipeert Beweging 3.0 op de heersende demografische ontwikkelingen en de hiermee onlosmakelijk verbonden behoefte aan wonen, al dan niet met een (naderende) zorgbehoefte. Voor een goede onderbouwing van het initiatief van Beweging 3.0 is het dan ook relevant om inzicht te hebben in de huidige en toekomstige samenstelling van de bevolking oftewel inzicht in deze ontwikkelingen.

Binnen de hedendaagse zorgwereld richt Beweging 3.0 zich vooral op de groep ouderen met cognitieve problemen of dementie. De meest voorkomende vorm van dementie is de ziekte van Alzheimer. Het aantal mensen met dementie zal als gevolg van de vergrijzing in de toekomst explosief stijgen naar meer dan een half miljoen in 2040. Tot 2050 zal het aantal mensen met dementie verder oplopen naar ruim 620.000. Het toenemen van de kans op dementie met het toenemen van de leeftijd, blijkt uit het navolgende (bron: www.alzheimer-nederland.nl):

<u>*Vergrijzing bevolking*</u>
De komende jaren zal zowel het aantal ouderen als de behoefte aan (intensieve) zorg in heel Nederland structureel toenemen. Een overzicht van de geprognosticeerde ontwikkelingen op respectievelijk provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is als volgt.

- *Provincie Gelderland*

In december 2019 verscheen de (momenteel meest actuele) *Bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland 2019-2040*, waarvan het onderliggende onderzoek is uitgevoerd door het adviesbureau

Companen. In haar rapportage constateert Companen dat Gelderland, net als veel andere gebieden in Nederland, te maken heeft met een toenemend aandeel ouderen onder de bevolking. De bevolking van Gelderland blijft in de periode tot 2040 groeien. Concrete prognose is dat het aantal inwoners in de periode 2019-2040 toeneemt met 97.500, oftewel bijna 5%. Aansluitend stelt Companen dat, gezien het ouder worden van de grote naoorlogse generatie, het aantal personen in de leeftijd van 65 jaar en ouder toeneemt, met een sterke toename van met name de groep van 75 jaar en ouder. Op dit moment is 8% van de inwoners van de provincie 75 jaar en ouder. Over ruim twintig jaar is dit aandeel toegenomen naar 15%, nagenoeg een verdubbeling. Het aandeel 65-74-jarigen blijft in die periode vrijwel gelijk. Er is daarmee sprake van een aanzienlijke vergrijzing.

De prognoses geven verder aan dat een deel van de inwoners niet in huishoudensverband en in een reguliere woning woont, maar onzelfstandig in een tehuis. Het betreft mensen met een fysieke of verstandelijke beperking, ouderen met beperkingen, mensen met psychiatrische problemen etc. Deze zogenoemde institutionele bevolkingsgroep omvat in Gelderland ruim 33.000 personen, waarvan ongeveer de helft ouder is dan 65 jaar. Prognoses geven aan dat vanaf 2022 het aantal mensen dat in tehuizen woont gaat toenemen, een en ander in lijn met het ouder worden van de bevolking. Het aantal mensen in tehuizen in de leeftijd tot 65 jaar blijft volgens prognose nagenoeg gelijk, maar het aantal ouderen in tehuizen groeit sterk. Vooral de groep 85-plussers in een tehuis neemt sterk toe. Op dit moment bestaat deze groep uit zo'n 8.700 personen, in 2040 is dit toegenomen tot 16.040, een toename met 85%.

Ten aanzien van alleenstaande huishoudens geven de prognoses aan dat deze in aantal aanzienlijk toenemen in de komende 20 jaar. Op dit moment wonen er in de provincie 326.500 alleenstaande huishoudens, in 2040 zullen dit er volgens prognose 413.000 zijn. De grootste toename is er in het aantal alleenstaande ouderen in de leeftijd van 75 jaar en ouder, in potentie een kwetsbare groep omdat er geen partner is om op terug te vallen als de gezondheid achteruit gaat. Het aantal alleenstaande ouderen in de provincie verdubbelt in de periode tot 2040. Ook het aantal alleenstaanden in de leeftijd van 65-74 jaar neemt in deze periode fors toe.

- *Regio Foodvalley*

De Regio Foodvalley is een samenwerkingsverband van 8 gemeenten, waaronder Nijkerk, gelegen in de provincies Gelderland en Utrecht. In de *Monitor Wonen-Zorg 2016* zijn cijfers opgenomen over vraag en aanbod naar wonen met zorg in deze regio. De cijfers zijn het resultaat van een onderzoek dat in 2016 is uitgevoerd met als doel om een prognose te geven van vraag en aanbod naar wonen met zorg tot het jaar 2046. Het onderzoek had betrekking op verschillende zorgsectoren, te weten ouderenzorg, Ggz en gehandicaptenzorg. De Monitor toont aan dat vooral de toename van het aantal 85-plussers opvallend is, zowel op regionaal als gemeentelijk niveau. Binnen de gemeente Nijkerk neemt deze groep ouderen in de periode 2016-2046 toe met 225%, op regionaal niveau een bovengemiddelde toename (figuur 2.10).

Figuur 2.10: Kerncijfers bevolkingsprognose regio FoodValley per gemeente, periode 2016-2046.

FoodValley - Kerncijfers	Bevolking x 1.000			85-plussers x 1.000			15-29 jarigen x 1.000		
	2016	2046		2016	2046		2016	2046	
Barneveld	55.417	70.953	28%	1.039	3.129	201%	11.319	12.985	15%
Ede	112.477	136.678	22%	2.453	7.058	188%	22.695	25.606	13%
Nijkerk	41.187	45.703	11%	676	2.196	225%	7.052	7.026	0%
Scherpenzeel	9.528	10.076	6%	187	556	197%	1.804	1.606	-11%
Wageningen	37.824	43.177	14%	814	2.131	162%	12.405	14.263	15%
Renswoude	5.049	6.236	24%	58	372	541%	954	1.090	14%
Rhenen	19.397	19.776	2%	431	1.495	247%	3.197	2.940	-8%
Veenendaal	63.790	75.533	18%	1.230	3.685	200%	11.914	12.543	5%
FoodValley	344.669	408.132	18%	6.888	20.622	199%	71.340	78.059	9%

Voornoemde toename is des te belangrijker aangezien het zorggebruik onder deze groep groot is. Het zal de vraag naar verblijfszorg verder opstuwen (figuur 2.11).

Figuur 2.11: Vraag naar wonen met zorg voor mensen met dementie, periode 2016-2046.

	2016	2026	2036	2046
Barneveld	204	275	407	558
Ede	475	644	903	1.227
Nijkerk	146	218	308	394
Renswoude	12	25	51	61
Rhenen	90	133	191	253
Scherpenzeel	39	56	82	100
Veenendaal	245	346	491	649
Wageningen	154	186	277	366
FoodValley	1.367	1.884	2.710	3.610

De (toenemende) vraag naar en (het toenemende tekort aan) het aanbod van wonen met zorg in regio FoodValley is samengevat in figuur 2.12.

Figuur 2.12: Kerncijfers wonen met zorg regio FoodValley, periode 2016-2046.

FoodValley	2016		2021		2026		2036		2046	
	vraag	aanbod	vraag	aanbod	vraag	aanbod	vraag	aanbod	vraag	aanbod
Ouderenzorg										
- dementie (1)	1.019	1.158	1.177	1.172	1.380		1.977		2.646	
- woonzorg, somatiek, verblijf licht (2)	1.024		1.187		1.383		1.995		2.698	
(bovengrens) (3)	1.658		1.924		2.247		3.274		4.474	
zorggebouwen (4)		1.097		1.001						
aanleunwoningen (5)		678		743						
Ggz										
- Beschermd Wonen (6)	654	285	694	327	709		703		737	
- Wlz (7)	82	25	86	25	89		93		96	
Gehandicaptenzorg										
- VG/LVG/SGLVG (8)	1.497	1.395	1.587	1.459	1.621		1.610		1.662	
- LG (9)	188	60	202	93	210		222		229	

(1) De vraagprognose is gebaseerd op ZZP5 en ZZP7.
(2) De vraag omvat ZZP1-3 ("Woonzorg"), ZZP4 ("Verblijf licht"), ZZP6 en ZZP8 ("Somatiek").
(4) Het aanbod zorggebouwen omvat alle zorggebouwen minus de geoormerkte capaciteit voor dementie, geriatrische revalidatie en palliatieve zorg.

- *Gemeente Nijkerk*

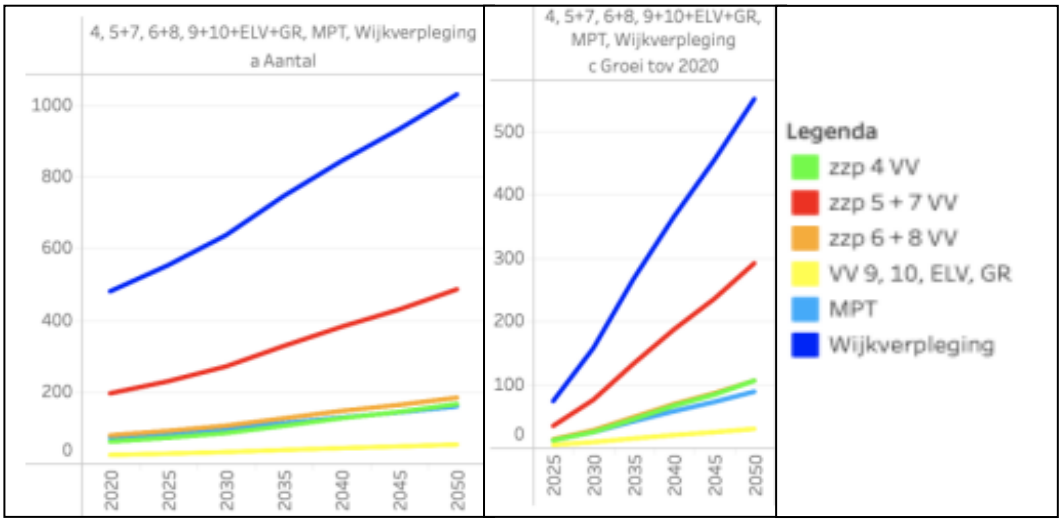
Het door zorgorganisaties, waaronder het Zorgkantoor, opstelde onderzoeksrapport *Wonen en zorg 2020-2040 in de gemeente Nijkerk* geeft aan dat hier 340 extra intramurale plaatsen voor verzorging en verpleging nodig zijn in de periode tot 2040: een toename van 96% ten opzichte van 2020. De 340 extra plaatsen zijn nodig bij "gelijkblijvend beleid en gelijkblijvende omstandigheden". Volledigheidshalve kunnen als meest relevante bevindingen uit dit rapport de volgende punten worden benoemd:

- Tussen 2020 en 2040 stijgt het aantal 65-plussers binnen de gemeente met 3.947 tot 12.107 (+48%); het aantal 75-plussers met 2.971 tot 6.491 (+84%) en het aantal 80- plussers met 1.975 tot 3.910 (+102%).
- De OOSR (Oldest Old Support ratio) daalt van 16 in 2020 naar 7 in 2040. Deze krimp van het aantal mensen dat in staat is mantelzorg te bieden met meer dan 50% betekent een zwaarder beroep op de professionele zorg.
- In 2020 maakten in Nijkerk 353 mensen gebruik van de intramurale zorg. In 2030 is dit aantal van benodigde plaatsen verpleeg(huis)zorg met 135 personen gestegen tot 488 (+38%) en in 2040 met 340 tot 693 plaatsen (+96%).

- De vraag naar extramurale verstrekkingen stijgt van 549 in 2020 naar 730 in 2030 (+33%) en 971 in 2040 (+77%).
- Het aantal mensen dat gebruik maakt van een somatische indicatie was in 2020 158 en is naar verwachting in 2030 219 (+39%) en in 2040 312 (+97%).
- Het aantal mensen, dat gebruik maakt van een PG-indicatie (psychogeriatrie, mensen met een psychische stoornis die verband houdt met ouderdom, zoals dementie) was in 2020 194 en is naar verwachting in 2030 270 (+39%) en in 2040 381 (+96%).

De zorgvraagontwikkeling in de periode 2020-2040, uitgedrukt in het aantal intra- en extramurale indicaties voor Wlz, Zvw en Wmo-zorg, is nader weergegeven in figuur 2.13.

Figuur 2.13: Zorgvraagontwikkeling 2020-2040 Nijkerk: VV (verpleging en verzorging), ELV (kortdurend 1e lijnsverblijf), GR (geriatrische revalidatiezorg), MPT (modulair pakket thuis), Wijkverpleging.



Ouderdom en dementie

Het voorgaande toont aan dat er niet alleen sprake is van een toenemend aantal ouderen (>65 jaar), de ouderen worden ook steeds ouder. De gezondheidsaandoening met de grootste impact op het persoonlijke en sociale leven van ouderen is voor velen dementie. De constatering dat ook het aantal 75-plussers toeneemt, met daarbij een toenemende kans op de aanwezigheid van mensen met cognitieve problemen of dementie, vergroot de voorzienbare zorgvraag alleen maar.

Beweging 3.0 richt zich vooral op de groep ouderen met cognitieve problemen of dementie. De meest voorkomende vorm van dementie is de ziekte van Alzheimer. Het aantal mensen met dementie zal als gevolg van de vergrijzing in de toekomst explosief stijgen naar meer dan een half miljoen in 2040. Tot 2050 zal het aantal mensen met dementie verder oplopen naar ruim 620.000. Het toenemen van de kans op dementie met het toenemen van de leeftijd, blijkt uit het navolgende (bron: www.alzheimer-nederland.nl):

- Ruim 10% van de mensen boven de 65 jaar heeft dementie.
- Ruim 20% van de mensen boven de 80 jaar heeft dementie.
- Ruim 40% van de mensen boven de 90 jaar heeft dementie.

De stichting Alzheimer Nederland heeft een inventarisatie gemaakt van het aantal mensen met dementie in Nederland, per provincie en per gemeente. De cijfers in figuur 2.14 geven een indicatie van het aantal mensen met dementie in 2020. Op basis van voorspellingen van de toekomstige bevolkingsopbouw, is ook een prognose gemaakt van het aantal mensen met dementie in de toekomst. Deze berekening is in 2020 gemaakt door ABF Research in opdracht van Alzheimer Nederland.

Figuur 2.14: Aantal mensen met dementie in Nederland, provincie Gelderland en gemeente Nijkerk. Bron: www.alzheimer-nederland.nl.

Nederland	2020	2025	2030	2040	2050
Nederland	280000	330000	390000	520000	620000
Provincie	**2020**	**2025**	**2030**	**2040**	**2050**
Gelderland	35000	41000	49000	66000	79000
Gemeente	**2020**	**2025**	**2030**	**2040**	**2050**
Nijkerk	660	800	950	1200	1500

Uit figuur 2.14 kan worden herleid dat de gemeente Nijkerk een bovengemiddelde toename kent van het aantal mensen met dementie. Ten opzicht van 2020 is in 2050 het aantal mensen met dementie in de gemeente Nijkerk toegenomen met 127%, met percentages voor Nederland en de provincie Gelderland van respectievelijk 121% en 125%.

Wonen zonder zorgbehoefte

In de Woonvisie 2020+ en de recent vastgestelde actualisatie hiervan, de Woonvisie 2024+, geeft de gemeente Nijkerk aan dat er een substantiële behoefte is aan woningen voor mensen, zowel met als zonder zorgvraag. Als het gaat om mensen zonder zorgvraag behoren zowel starters als senioren tot de doelgroepen van het gemeentelijke woonbeleid. Een beleid dat erop gericht is om deze doelgroepen, veelal één- of tweepersoonshuishoudens, van een passende woning in een dito omgeving te kunnen voorzien. Vooruitlopend op paragraaf 4.4 van dit document, waarin het gemeentelijk beleid nader aan de orde komt, kan hier reeds worden aangegeven dat de vraag naar (geclusterde) woonvormen voor (met name) ouderen zonder zorg in de periode 2020-2030 naar verwachting toeneemt van circa 365 tot 565 wooneenheden. Voor reguliere woningen, bij voorkeur levensloopgeschikt, geldt voor deze periode een verwachte toename van circa 4.835 tot circa 5.840 woningen. Voor de doelgroep starters zijn vooralsnog geen concrete aantallen beschikbaar, maar mag ervan worden uitgegaan dat deze groep zeker aanwezig is net als hun (urgente) vraag naar betaalbare woningen.

Planvorming Beweging 3.0

Met haar planvorming voor locatie De Pol anticipeert Beweging 3.0 op zowel Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau op de heersende demografische ontwikkelingen en de hier onlosmakelijk mee verbonden behoefte aan woonvormen, zowel met als zonder zorgcomponent. Doordat Beweging 3.0 met haar initiatief een passend antwoord vormt voor een (in beginsel) leeftijdsonafhankelijke doelgroep met een specifieke woon- dan wel woonzorgvraag, kan worden gesteld dat met dit initiatief een toekomstbestendige bijdrage wordt geleverd aan de actuele woon- en zorgwereld.

2.3.3 Beoogde situatie

Door zijn ligging aan de rand van Nijkerk biedt locatie De Pol uitzicht over het groene buitengebied terwijl de stedelijke voorzieningen niet ver weg zijn. Deze landschappelijke kwaliteit vormt een waardevol kader waarbinnen Beweging 3.0 locatie De Pol wil ontwikkelen tot een toekomstbestendige woon- en verblijfsomgeving met inbegrip van daarop afgestemde zorg en ondersteuning. Behalve voor mensen met een complexe en intensieve (tijdelijke) zorgvraag is de planvorming tevens gericht op het bieden van huisvesting aan andere doelgroepen. Groepen van mensen zonder vraag naar zorg, maar met maar een grote behoefte aan betaalbare, kleine(re) woningen. Vanuit deze basis en afgestemd op het ruimtelijk kader is het plan van Beweging 3.0 gericht op de vorming van een mix van functies, oftewel een diversiteit aan verblijfs- en ontmoetingsplekken en ommetjes van verschillende grootte. Beweging 3.0 acht deze aspecten van cruciaal belang om te komen tot een optimale integratie van wonen, welzijn en zorg en de

hieraan gekoppelde wisselwerking met de omgeving. Door ook een andere, maatschappelijk georiënteerde functie, met als voorbeeld (vooralsnog) een kinderdagverblijf, ruimte te bieden in het bestaande, centraal gebouw Bruisend Hart komen ook andere gebruikers en met name ook andere leeftijdsgroepen op het terrein. Met het doen ontstaan van meer beleving op locatie De Pol wil Beweging 3.0 voorkomen dat het terrein teveel een besloten zorgzone wordt. De beoogde mix van verblijfs- en ontmoetingsplekken is weergegeven in figuur 2.15.

Figuur 2.15: Routes, verblijfs- en ontmoetingsplekken locatie De Pol (Bron: AG Nova architecten).



<u>Wonen met een zorgbehoefte</u>

Het initiatief van Beweging 3.0 betreft in basis het voortzetten van het verlenen van zorg aan een doelgroep met een (Wlz-geïndiceerde) zorgbehoefte. De componenten Wonen en Zorg vormen hierbij een onlosmakelijke combinatie. In de nationale wet- en regelgeving wordt in dit kader onderscheid gemaakt tussen intramurale en extramurale zorg.

Intramurale en extramurale zorgverlening

Voor een goede onderbouwing van het functioneel planconcept voor locatie De Pol, met daarin onderscheid tussen intramurale en extramurale zorg, is het van belang om kort in te gaan op de extramulisering van de zorgwereld oftewel het (juridisch) scheiden van de componenten Wonen en Zorg. Deze scheiding, ingevoerd in de periode 2015-2016, komt erop neer dat het wonen en de zorg apart van elkaar gefinancierd worden en niet langer beide vanuit de Wet Langdurige Zorg (Wlz) vergoed wordt. De cliënt betaalt zelf voor het wonen via huur of koop. De zorg wordt vanuit de overheid apart gefinancierd. De Rijksoverheid heeft aan het scheiden van wonen en zorg meerdere doelen verbonden. Hiertoe behoren niet alleen het bevorderen van het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgbehoefte, maar ook het vergroten van de diversiteit aan woonvormen met impliciete zorgverlening. Gaandeweg is de term ‘scheiden van wonen en zorg’ vervangen door de term ‘extramuralisering’.

Vanuit deze achtergrond gaat het hier in eerste instantie een onveranderde voortzetting van het verlenen van intramurale zorg (Wlz zorg met verblijf). Aanvullend is het voornemen extramurale zorg te verlenen aan cliënten met een verhoudingsgewijs minder intensieve zorgvraag, die in hun eigen appartement verblijven. Vanuit deze basis is het planconcept van Beweging 3.0 – in brede zin - gericht op het bieden van passende woonvormen voor mensen met een (geïndiceerde)

zorgbehoefte oftewel het realiseren van zorgwoningen. Binnen de Nederlandse zorgwereld heeft de omzetting van intramurale naar extramurale zorg mede geleid tot een (planologische) scheiding tussen ‘reguliere woningen’ en ‘zorgwoningen’.

Zorgwoningen zijn over het algemeen gekoppeld aan een maatschappelijk gerichte bestemming en is dit type woningen in beginsel niet gekoppeld aan wooncontingenten, zoals dat bij reguliere woningen wel het geval is. Middels een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) inzake ‘zorgwoningen’ zijn deze (juridisch) gedefinieerd als:

‘*Woningen of wooneenheden bestemd voor verzorgd wonen, maar waarvan minimaal een van de bewoners vanwege de beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning - op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem - is geïndiceerd voor zorg, waarbij die zorg beschikbaar is in de directe nabijheid van de woning en welke zorg door minimaal een van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen*’.

Een simpeler definitie is vanuit de jurisprudentie ook toegestaan. Zo heeft de ABRvS bij uitspraak reeds in 2014 overwogen dat de definitie *‘een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte’* voldoende concreet en geobjectiveerd is om duidelijkheid te verschaffen omtrent het gebruik als ‘zorgwoning’.

Borging component Zorg
Om de component ‘Zorg’ zeker te stellen zal Beweging 3.0 eerst een zorgcontract met inbegrip van de geboden service- & hospitality, afsluiten met de bewoners van De Pol, waarna met de vastgoedentiteit separaat een huurcontract wordt aangegaan. Het zorgcontract dient dus ondertekend te zijn voorafgaand aan het huurcontract. Op deze wijze wordt de wooncomponent helder gescheiden van alle mogelijke vormen c.q. intensiteiten van (geïndiceerde) zorgverlening.

Wonen, ook zonder zorgbehoefte: naar een duurzame en inclusieve woon- en leefomgeving
Beweging 3.0 wil het gebied van De Pol opener en meer uitnodigend maken, met meer groen en mogelijkheden voor ontmoeting en ommetjes. Ook is er een grote behoefte aan woonvormen waarbij steeds meer ouderen zo veel mogelijk zelfstandig leven en tegelijkertijd de zorg makkelijk aan huis kan worden geleverd. Dit biedt een kans om die openheid en ontmoeting te versterken. In eerste instantie voor de bewoners in De Pol zelf, maar zeker ook voor het groeiend aantal woningzoekenden in Nijkerk. Het gaat daarbij niet alleen om ouderen, maar ook mensen met een lichtere of in het geheel geen zorgindicatie die op zoek zijn naar een passende woonvorm. Zij kunnen veel betekenen in het sociale netwerk van alle bewoners op De Pol.
Het wonen op De Pol komt in de planvorming van Beweging 3.0 dan ook meer voorop te staan, met als toevoeging dat daarbij meerdere woonvormen – met of zonder zorg - beschikbaar (zullen) komen. Van belang hierbij is ook dat locatie De Pol tevens wordt ingericht om te faciliteren in de maatschappelijke behoeften vanuit de buurt. In dit kader wil Beweging 3.0 locatie De Pol, zowel het terrein als de gebouwen, open stellen voor burgerinitiatieven dan wel voor het ondersteunen van zelforganisaties. Hiermee is de planvorming van Beweging 3.0 erop gericht om locatie De Pol, door er mensen mét of zonder (geïndiceerde) zorgvraag te laten wonen, om te vormen tot het middelpunt van een vitale en zorgzame woon- en leefomgeving in dit deel van Nijkerk.

Borging duurzame en inclusieve woon- en leefomgeving
Essentieel in de planvorming voor een duurzame en inclusieve woon- en leefomgeving op locatie De Pol is dat de toekomstige, vitale bewoners bijdragen aan de levendigheid van de totale, hier aanwezige gemeenschap. Om hiertoe te komen zal Beweging 3.0 toekomstige huurders selecteren volgens een proces, gericht op het huisvesten van vitale mensen die de visie van Beweging 3.0 ondersteunen en omarmen. Hierbij zal Beweging 3.0, als verhurende instantie, rekening houdend met de Wet goed verhuurderschap, op grond waarvan regels gelden die woondiscriminatie tegengaan. Beweging 3.0 zal dan ook vanuit niet-discriminerende selectiecriteria een heldere en transparante selectieprocedure gebruiken en bekendmaken.

Om de beoogde duurzame en inclusieve woon- en leefomgeving op locatie De Pol op passende wijze (juridisch) te kunnen borgen zal Beweging 3.0 met de toekomstige (vitale) bewoners een huurovereenkomst voorleggen, opgesteld vanuit de volgende overwegingen:

- Beweging 3.0 wenst een zelfstandige woonruimte onder in deze overeenkomst te specificeren voorwaarden, over onder meer samenleven en inzet op de locatie De Pol, te huur aan te bieden. Hiertoe heeft Beweging 3.0 een selectieleidraad opgesteld, aan de hand waarvan een selectieprocedure heeft plaatsgevonden en huurder is voorgedragen om de beschikbare woonruimte te huren.
- Huurder wenst dit aanbod tot huur te aanvaarden.
- Het ondertekenen van de huurovereenkomst betekent vervolgens dat overeenstemming is bereikt over de (onder meer) volgende punten:
- Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte waarin huurder zijn hoofdverblijf dient te hebben, waarbij huurder zal participeren aan de woongemeenschap van Beweging 3.0 op locatie De Pol.
- Huurder onderschrijft de doelstelling van Beweging 3.0 als verhuurder, die ten grondslag ligt aan de aanbieding van het gehuurde, te weten: het creëren van een actieve, levendige en betrokken gemeenschap op locatie De Pol.
- Huurder zal aan de in het vorige lid vermelde doelstelling bijdragen door middel van participatie, zoals bijvoorbeeld:
    - aanwezigheid bij en bijdrage aan de organisatie van groepsactiviteiten;
    - het op vrijwillige basis verlenen van hand- en spandiensten;
    - betrokkenheid tonen door middel van sociale activiteiten zowel in groepsverband als op individueel niveau;

Huurder en verhuurder stellen vast dat dit een verplichting betreft die op huurder rust (waar geen vergoeding tegenover staat) en dat dit tot het ‘goed huurderschap’ behoort. Indien huurder niet langer (voldoende) participeert, treden partijen met elkaar in overleg om te komen tot een passende oplossing met in het uiterste geval beëindiging van de huurovereenkomst als partijen er niet uit komen met elkaar. Indien huurder zorgbehoevend wordt en de zorgvraag past bij het zorgaanbod van Beweging 3.0, zal Beweging 3.0 zich inspannen om een passende woonruimte elders (al dan niet op locatie De Pol) aan te bieden.

2.4 Parkeren

Het realiseren van de beoogde situatie betekent onder meer dat op passende wijze invulling wordt gegeven aan de gemeentelijke parkeernormen, opgenomen in de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021. Dit is tevens één van de voorwaarden, zoals gesteld door het College van B&W in haar principebesluit om planologische medewerking te verlenen aan het voorliggende initiatief. Met als vertrekpunt de landelijke parkeerkencijfers van het kenniscentrum CROW, welke een bandbreedte (minimum en maximum) kennen, heeft de gemeente er in eerste instantie voor gekozen om in de meeste gevallen uit te gaan van het maximum van de CROW-parkeerkencijfers voor elke functie in een deelgebied. Binnen de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021 gelden de hoofdgroepen ‘Gezondheid en (sociale) voorzieningen’ en ‘Wonen’ alsmede de hoofdfunctie ‘Onderwijs’ als richtinggevende kaders voor de planvorming van Beweging 3.0.

Binnen de hoofdgroep Gezondheid en (sociale) voorzieningen hanteert de gemeente voor de functie Verpleeg- en verzorgingstehuis een norm van 0,7 parkeerplaats per wooneenheid. Deze parkeernorm is inclusief het parkeren door het personeel en met een algemeen gehanteerd bezoekersaandeel van 60%. Vanuit de afdeling Vakspecialisten heeft de gemeente Nijkerk op 18 februari 2025 middels het Advies Verkeer aangegeven dat voor de betreffende wooneenheden op locatie De Pol een norm van 0,4 parkeerplaats per eenheid als maatwerknorm gehanteerd kan worden, in plaats van de in de Nota opgenomen (maximale) norm van 0,7 parkeerplaats per eenheid.

Binnen de hoofdgroep Wonen (zonder zorg) hanteert de gemeente voor de functie 'Huur, appartement, 50-100 m²' een norm van 1,3 parkeerplaats per woning. Deze norm geldt als kaderstellend voor de tweekamerunits op De Pol zonder zorg. Voornoemde normen zijn inclusief 0,3 parkeerplaats per woning ten behoeve van bezoekers.

Gekoppeld aan het voornemen van Beweging 3.0 om in het gebouw Bruisend Hart ruimte (circa 200 m²) te bieden aan (in eerste instantie) een kinderdagverblijf hanteert de gemeente binnen de hoofdfunctie 'Onderwijs' en de daaronder vallende functie 'Kinderdagverblijf / crèche (excl. Kiss & Ride)' een norm van 1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo (bruto vloeroppervlak).

Kort samengevat zijn voor de beoogde woon-, verblijfs- en gebruiksruimten op locatie De Pol de volgende parkeernormen aan de orde:

Verblijfseenheid	**Parkeernorm**
Eenkamerunit met zorg	0,4 parkeerplaats per unit
Tweekamerunit met zorg	0,4 parkeerplaats per unit
Tweekamerunit zonder zorg	1,3 parkeerplaats per unit
Kinderdagverblijf	1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo

Realisatie van het planconcept brengt met zich mee dat op de geijkte momenten de volgende aantallen parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn op het terrein van Beweging 3.0:

Ingebruikname nieuwbouw medio 2028

- Carré: 36 units
  - 12 éénkamerunits met zorg: 4,8 parkeerplaatsen
  - 12 tweekamerunits met zorg: 4,8 parkeerplaatsen
  - 12 tweekamerunits zonder zorg: 15,6 parkeerplaatsen
- Bruisend Hart: 34 units
  - 34 éénkamerunits met zorg: 13,6 parkeerplaatsen
  - Kinderdagverblijf (200 m² bvo): 2,6 parkeerplaatsen
- Nieuwbouw locatie Paviljoen: 109 units
  - 104 éénkamerunits met zorg: 41,6 parkeerplaatsen
  - 5 tweekamerunits zonder zorg: 6,5 parkeerplaatsen

Totaal bij ingebruikname: 179 units ***89,5 parkeerplaatsen***

Beoogde eindsituatie: medio 2035

- Carré: 36 units
  - 12 éénkamerunits met zorg: 4,8 parkeerplaatsen
  - 12 tweekamerunits met zorg: 4,8 parkeerplaatsen
  - 12 tweekamerunits zonder zorg: 15,6 parkeerplaatsen
- Bruisend Hart: 34 units
  - 34 éénkamerunits met zorg: 13,6 parkeerplaatsen
  - Kinderdagverblijf (200 m² bvo) 2,6 parkeerplaatsen
- Nieuwbouw locatie Paviljoen: 84 units
  - 47 éénkamerunits met zorg: 18,8 parkeerplaatsen
  - 18 tweekamerunits met zorg: 7,2 parkeerplaatsen
  - 19 tweekamerunits zonder zorg: 24,7 parkeerplaatsen

Totaal beoogde eindsituatie: 154 units ***92,1 parkeerplaatsen***

Het volgens de gemeentelijke normen benodigde aantal parkeerplaatsen brengt met zich mee dat het huidige aantal van 85 parkeerplaatsen op het terrein van Beweging 3.0 (gefaseerd) zal moeten worden uitgebreid tot maximaal (afgerond) 93 parkeerplaatsen. In aansluiting op de bestaande parkeerplaatsen zullen de (gefaseerd) benodigde extra plaatsen zoveel mogelijk geclusterd worden aangelegd aan de oostrand van locatie De Pol. Om de groene

omgevingskwaliteit daarbij zoveel mogelijk te behouden zal de aanblik van de benodigde parkeerruimte zoveel mogelijk worden verzacht door toevoeging van bomen en heesters.

Aan de gemeentelijke ‘Omgevingstafel’, onderdeel van het voorliggende besluitvormingsproces, heeft de gemeente Nijkerk ingestemd met het voorstel van Beweging 3.0 om de fysieke ruimte die nodig is voor het normatief benodigde aantal parkeerplaatsen hiervoor planologisch te reserveren, maar de extra parkeerplaatsen pas te realiseren (van groen naar verharding (grasbeton)) als de parkeerdruk daartoe concreet aanleiding geeft. De balans tussen parkeervraag en -aanbod zal daarbij periodiek worden gemonitord.

In figuur 2.16 is een indicatie opgenomen van de aanwezige en de (potentieel) maximaal beschikbare ruimte als het gaat om de aanleg van parkeerplaatsen. Dit met inbegrip van het planologisch reserveren van de nu nog groene ruimt, die in een later stadium bij een gebleken noodzaak daartoe als parkeerplaats kan worden ingericht. Geconstateerd kan worden dat het terrein van Beweging 3.0 voldoende ruimte biedt om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen bij de realisatie van het planconcept.

Figuur 2.16: Situering parkeervoorzieningen Beweging 3.0.



2.5 Omgevingsplan gemeente Nijkerk

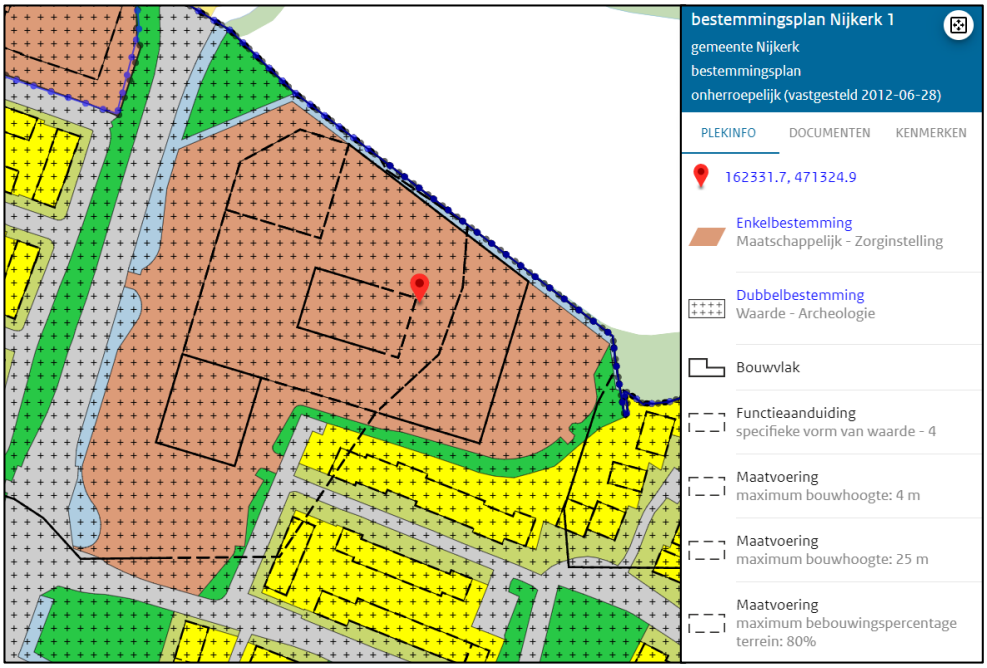
2.5.1 Huidige planologisch kader

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) op 1 januari 2024 heeft iedere gemeente automatisch een omgevingsplan: een omgevingsplan van rechtswege. De eerder onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgestelde bestemmingsplannen gelden (vooralsnog) als ‘tijdelijk deel’ van het omgevingsplan, daarbij aangevuld met een aantal rijksregels die het Rijk als onderdeel van het Invoeringsbesluit Omgevingswet automatisch heeft toegevoegd aan elk omgevingsplan. Deze aanvulling betreft met name lokale vraagstukken op het vlak van bijvoorbeeld geur en geluid en staat bekend als de ‘Bruidsschat’. Gemeenten hebben tot 1

januari 2032 de tijd om het tijdelijke deel van het omgevingsplan om te zetten naar een actueel omgevingsplan. Inhoudelijk betekent het voorgaande dat de Wro-bestemmingsplannen vooralsnog de basis vormen in het planologisch toetsen van voorgenomen ontwikkelingen.

Met inachtname van het voorgaande is het planologisch kader voor verpleeghuis De Pol te Nijkerk in basis vastgelegd in het bestemmingsplan *Nijkerk 1*, vastgesteld op 28 juni 2012. De locatie heeft daarin de enkelbestemming *Maatschappelijk - Zorginstelling*. Aansluitend is de dubbelbestemming *Waarde - Archeologie* van toepassing op deze locatie.

Figuur 2.17: Uitsnede Verbeelding bestemmingsplan 'Nijkerk 1' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).



2.5.2 Bestemmingsdoeleinden locatie De Pol

De enkelbestemming *Maatschappelijk - Zorginstelling* betekent dat de betreffende gronden bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen, in dit geval verbijzondert tot een zorginstelling. Daarbij is een zorginstelling in het bestemmingsplan gedefinieerd als een 'gebouw waarin huisvesting en zorg wordt geboden aan zorgbehoevenden'. Volledigheidshalve is de vigerende bestemming met inbegrip van de bijbehorende:

- gebouwen, een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- tuinen, erven en terreinen;
- waterhuishoudkundige-, groen- en parkeervoorzieningen.

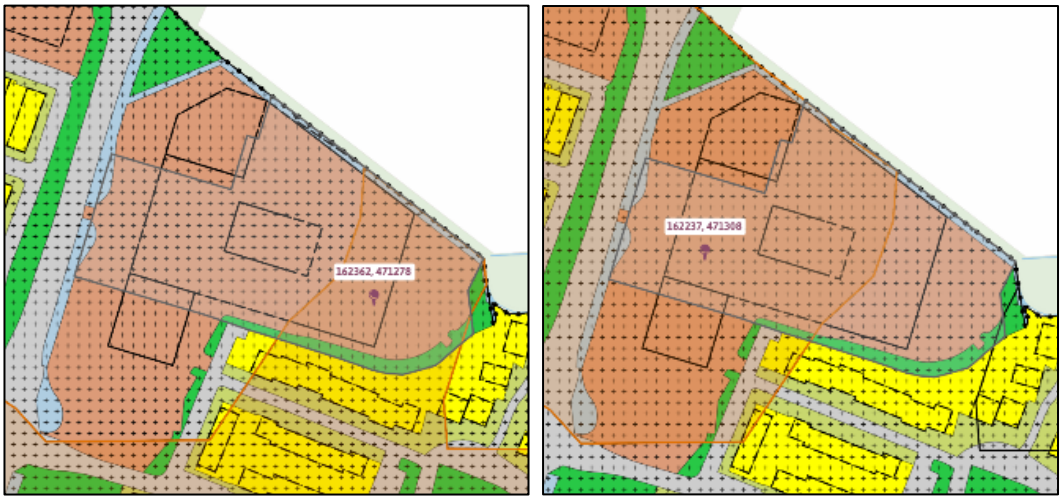
In basis is de bestemming Maatschappelijk gericht op maatschappelijke voorzieningen, in de regels van het bestemmingsplan gedefinieerd als educatieve, sociale, medische, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. Kinderopvang wordt ook gezien als een maatschappelijke voorziening. Wonen is toegestaan als dit gerelateerd is aan de maatschappelijke voorzieningen (dus bijvoorbeeld wonen voor mensen met een lichte zorgbehoefte).

De dubbelbestemming *Waarde - Archeologie* betekent dat de betreffende gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van behoudenswaardige archeologische waarden in historische kernen en historische boerderijterpen (pollen). Gezien over locatie De Pol is deze dubbelbestemming nader uitgewerkt als respectievelijk functieaanduiding *Specifieke vorm van waarde - 2* en *Specifieke vorm van waarde - 4*. Deze functieaanduidingen betekenen dat bouwwerken ten behoeve van de andere, aan deze gronden toegewezen bestemming (hier: Maatschappelijk) in beginsel pas gerealiseerd mogen worden, indien de benodigde bodemingreep ter plaatse van de specifieke aanduiding niet groter is de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte. Concreet zijn aan de genoemde functieaanduidingen de volgende waarden gekoppeld:

- Specifieke vorm van waarde - 2: oppervlak 250 m² en diepte 0,4 m.
- Specifieke vorm van waarde - 4: oppervlak 250 m² en diepte 0,3 m.

De functieaanduiding *Specifieke vorm van waarde - 4* betreft de gronden op het westelijke deel van de planlocatie en gaat het bij de functieaanduiding *Specifieke vorm van waarde - 2* om de gronden op het oostelijke deel van de planlocatie, zie figuur 2.18.

Figuur 2.18: Aanduidingen Specifieke vorm van waarde - 2 (links) en Specifieke vorm van waarde - 4 (rechts).



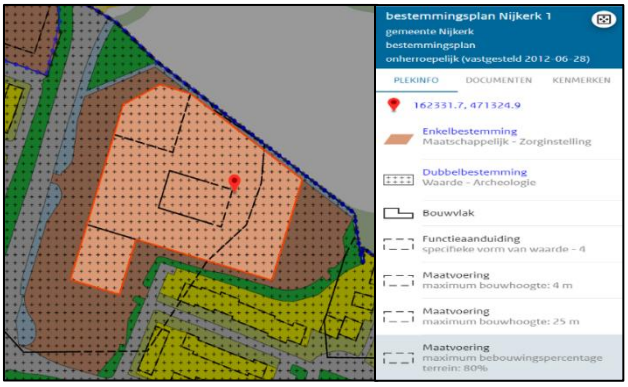
Middels een omgevingsvergunning kan van het voorgaande worden afgeweken wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de grond waarop het bouwplan betrekking heeft reeds geroerd is beneden het archeologische niveau. Dit bijvoorbeeld bij de bouw van de bestaande c.q. voormalige niet historische bebouwing dan wel andere handelingen.

2.5.3 Bouwregels locatie De Pol

Op locatie De Pol zijn bouwwerken toegestaan die ten dienste staan van de vigerende bestemming. Voor het bouwen van gebouwen gelden daarbij de volgende bouwregels:

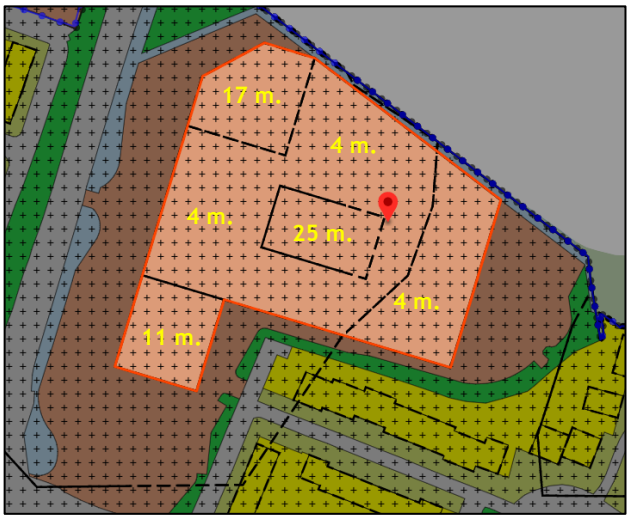
- Een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd (zie figuur 2.19).
- Ter plaatse van de aanduiding *Maximum bebouwingspercentage (%)* geldt dat het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan het op de Verbeelding aangegeven percentage. Voor planlocatie De Pol is dit 80%.

Figuur 2.19: Maximum bebouwingspercentage bouwvlak.



- Ter plaatse van de aanduiding *Maximale bouwhoogte (m)* geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte. De op locatie De Pol toegestane maximale bouwhoogten binnen het bouwvlak zijn nader aangeduid in figuur 2.20.

Figuur 2.20: Maximum bouwhoogten bestemmingsplan.



2.5.4 Planologische toetsing initiatief Beweging 3.0

Het realiseren van appartementen voor een doelgroep zonder zorgbehoefte is in functioneel opzicht in strijd met de regels uit het bestemmingsplan c.q. tijdelijk omgevingsplan voor locatie De Pol. In ruimtelijk opzicht vormen de bouwhoogten van de drie nieuwe gebouwen een planologische strijdigheid. Dat geldt ook voor de footprint van het nieuwe gebouw B2, aangezien deze voor een deel buiten het planologisch bouwvlak voor locatie De Pol valt (zie figuur 2.21).

Figuur 2.21: Projectie bouwplan Beweging 3.0 op verbeelding bestemmingsplan.



Het voorgaande maakt dat het plan van Beweging 3.0 gezien wordt als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) en is een omgevingsvergunning nodig om de planologische strijdigheid van dit plan op te heffen. Gelet op het aantal woonunits voor de doelgroep zonder zorgbehoefte in de beoogde eindsituatie wordt dit eindbeeld gezien als de situatie van maximale functionele strijdigheid met het onderliggende bestemmingsplan c.q. tijdelijk omgevingsplan. In ruimtelijk opzicht geldt voor de onderscheiden fasen van planrealisatie een gelijke mate van planologische strijdigheid. Dit is omdat de wijzigingen in aantallen woonunits en de daarmee verbonden wijziging in doelgroepen (van met naar zonder zorg) volledig inpandig, dus zonder extra ruimtebeslag van de gebouwen, zal plaatsvinden. Ten aanzien van het aantal benodigde parkeerplaatsen kan, in lijn met de functionele strijdigheid, worden gesteld dat ook op dit punt de beoogde eindsituatie als maatgevend kan worden gezien. Daarmee is de beoogde eindsituatie maatgevend voor de aan te vragen omgevingsvergunning voor deze Bopa.

3 PARTICIPATIE OMWONENDEN, BEWONERS EN PERSONEEL

Participatievisie gemeente Nijkerk
De Omgevingswet legt op nationaal niveau de nadruk op het belang van vroegtijdige en actieve betrokkenheid van belanghebbenden bij projecten. Ook in de gemeente Nijkerk wordt veel waarde gehecht aan participatie van burgers, ondernemers en instanties bij initiatieven uit de samenleving. In haar *Participatievisie 2024-2026* heeft de gemeente in dit opzicht opgenomen dat zij, naast een rol als initiatiefnemer, ook een rol vervult als ondersteuner en beoordelaar van initiatieven van derden, bijvoorbeeld het ontwikkelen van inbreidingslocaties. Het is voor de gemeente daarmee belangrijk om te weten wat belanghebbenden van een initiatief vinden. Door bezwaren, maar juist ook goede ideeën met elkaar te bespreken wordt het initiatief beter en is er meer kans op een succesvol participatieproces. Dit moet, zoals ook de gemeente aangeeft, niet achteraf maar zo vroeg mogelijk in het proces gebeuren.

Adviesrecht gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan
Op 14 december 2023 heeft de gemeenteraad van Nijkerk het bindend adviesrecht voor deze Raad vastgelegd als het gaat om besluitvormingen over vergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (Bopa's), zoals ook hier aan de orde. Het College van B&W is formeel het bevoegde bestuursorgaan om omgevingsvergunningen voor Bopa's te verlenen. De Raad kan nu gevallen aanwijzen waarin het College hem vooraf om advies moet vragen. Het advies dat de Raad geeft is bindend. Het College moet namelijk beslissen '*met inachtneming van het advies*'. Het advies van de raad kan meer zijn dan een 'ja' (verlenen) of 'nee' (weigeren). De Raad kan er ook voor kiezen om voorwaarden te benoemen waaronder hij het afwijken van het omgevingsplan aanvaardbaar vindt. Met inachtneming van dat advies zal het College, in voorkomend geval, de voorwaarden uitwerken in een uiteindelijk besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning.

Als het gaat om participatie geldt bij dit alles dat de gemeenteraad deze communicatievorm verplicht stelt bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een Bopa. Wat niet kan worden voorgeschreven is wat de uitkomst van het participatietraject zou moeten zijn om voor vergunningverlening in aanmerking te komen.

Participatietraject Beweging 3.0
In maart 2024 heeft Beweging 3.0 het participatietraject gestart, waarbij zowel de (eigen) bewoners, het personeel als de omwonenden zijn betrokken. Vanaf dat moment vonden verschillende fysieke bijeenkomsten plaats, waarbij twee tijdsfasen zijn te onderscheiden:

- *Fase 1 (maart – april 2024).*
  Het participatietraject kende aan aftrap middels drie startmomenten kort na elkaar. Elk startmoment kende ongeveer dezelfde inhoud, maar telkens gericht op een andere doelgroep. Vervolgens vonden twee verdiepingssessies plaats met uitsluitend omwonenden. Tot slot van deze fase was er een (gezamenlijke) bijeenkomst met omwonenden en enkele vrijwilligers en contactpersonen van bewoners.
- *Fase 2 (september – december 2024)*
  Mede naar aanleiding van de reacties op het participatietraject in de eerste fase is er een tweede fase opgestart na de zomer van 2024. In deze vervolgfase vonden in totaal vier bijeenkomsten plaats met omwonenden.

Bij de bijeenkomsten voor omwonenden was naast Beweging 3.0 veelal ook de gemeente Nijkerk vertegenwoordigd, op de startbijeenkomst van 6 maart onder meer in de persoon van de verantwoordelijk wethouder.

Vertreksituatie maart 2024
Vanaf begin maart 2024 zijn onder andere medewerkers, vrijwilligers, bewoners, eerste contactpersonen, omwonenden en belanghebbenden periodiek geïnformeerd over de nieuwbouwplannen van Beweging 3.0 op locatie De Pol. De presentaties inclusief verslaglegging

zijn vanaf de start van fase 1 telkens online gezet op de specifiek hiertoe ontworpen projectwebsite www.denieuwepolnijkerk.nl. Ook werden periodiek nieuwsbrieven verstuurd. Inhoudelijk vertrekpunt van het participatietraject – en als zodanig ook gepresenteerd in maart 2024 - was een bouwplan met daarin circa 130 wooneenheden, verdeeld over drie min of meer gelijke gebouwen van vier bouwlagen hoog.

Figuur 3.1: Bouwplan Beweging 3.0, zoals gepresenteerd bij start participatietraject.



Ontvangen reacties in fase 1 participatietraject

Fase 1 van het participatietraject heeft vanuit (met name) de omwonenden geleid tot de inbreng van een aantal inhoudelijke punten. Als meest sturend voor het vervolgtraject kunnen daarbij worden genoemd:

- Men kon zich niet direct vinden in het (te hoge) aantal wooneenheden voor deze locatie, met name in relatie tot het benodigde bouwvolume en het toenemend aantal leefbewegingen.
- Men kon zich niet direct vinden in de hoogte en positionering van Gebouw B2 en Gebouw B3. In het algemeen voerden bewoners aan dat zij het bezwaarlijk vinden dat er in natuurlijk gebied wordt gebouwd en de gebouwen (te) dicht bij de naburige huizen gepositioneerd waren. Bij Gebouw B3 vond men de negatieve impact het grootst, omdat dit gebouw het dichtst op de omgeving was gepositioneerd. Bij Gebouw B2 vonden omwonenden het effect eveneens groot omdat dit een overgang betreft van groengebied zonder bebouwing naar een groot gebouw van vier hoog. Ook dit gebouw heeft invloed op aanzicht en inkijk van meerdere huishoudens van omwonenden. Bewoners benadrukken echter vooral het feit dat B2 buiten bouwvlak en in groene zone valt en de natuurlijke omgeving (bestaande bomen en vijver) verstedelijkt.
- Er zijn zorgen geuit over de zorgdoelgroepen. In beginsel is er voor de zorgdoelgroepen wel veel draagvlak, maar voor de voorgestane verdrievoudiging van de capaciteit is dat er niet. Omwonenden vinden dit buiten verhouding. Er is begrip voor de aantallen vanuit 'opvang St. Jozef' (circa 20) en de bestaande Paviljoen-bewoners (circa 40), over een uitbreiding van dit aantal vanuit de wijdere regio is dat begrip er niet. Ten aanzien van de beoogde doelgroep zonder zorgbehoefte (weliswaar gerelateerd aan het zorgconcept en daarop geselecteerd) worden zorgen geuit over de leefbaarheid, zeker in combinatie met de dakterrassen in het bouwplan. Omwonenden vrezen dat er hiermee - zeker op de langere termijn - de deur wordt geopend naar reguliere bewoning. Men heeft zorgen over de juiste selectie en daarna blijvende monitoring / begeleiding van sociale huurders.

- Er zijn bezwaren geuit tegen de beoogde nieuwe doorgangen voor voetgangers en eventueel ook fietsers aan de zuidzijde. Met name uit vrees voor inbraken en veiligheid van zowel bewoners (cliënten) als omwonenden.
- Er zijn klachten ontvangen over staat en onderhoud van huidige groene rand aan zuid en zuidoostzijde.
- Er zijn suggesties gedaan voor voorzieningen waar zowel bewoners als omwonenden baat bij hebben.
- Onder de bewoners van Hazenhorst leefden zorgen over de parkeerplaatsen die over de grond van Hazenhorst waren ingetekend. Deze zorgen kwamen voort uit de onduidelijke situatie van het recht van overpad via het terrein van Beweging 3.0 naar de parkeerplaatsen van deze bewoners.
- Onder de bewoners van Zilverstaete werden opmerkingen gemaakt c.q. vragen gesteld over de draaicirkel bij hun entree en leven er bij een aantal bewoners zorgen over het veranderende uitzicht.

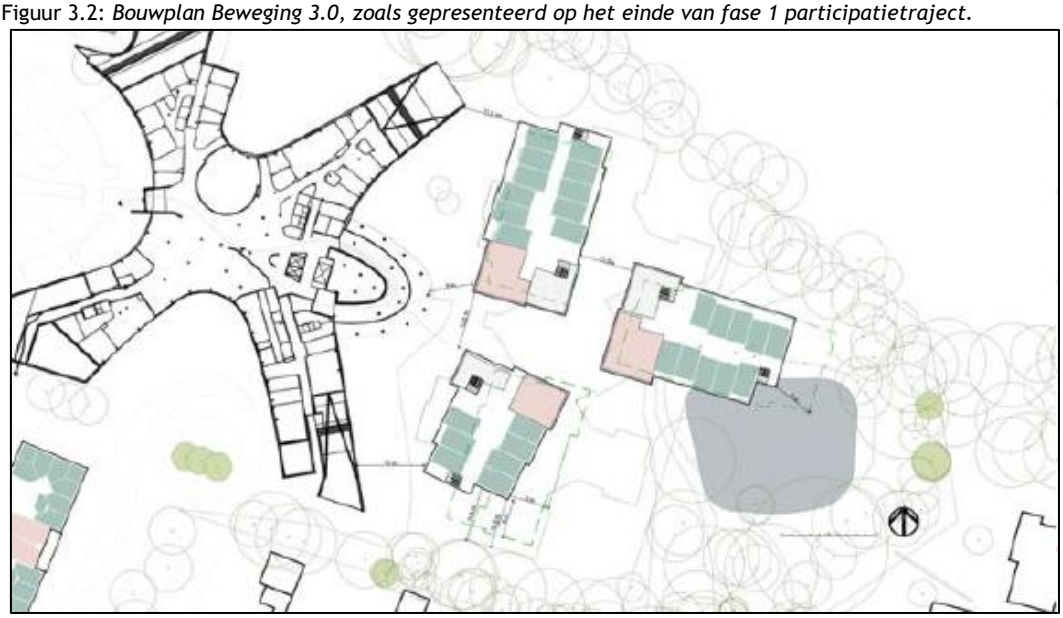
Beantwoording Beweging 3.0 ontvangen reacties fase 1 participatietraject

De bijeenkomsten met omwonenden in fase 1 van het participatieproces heeft ertoe geleid dat Beweging 3.0, deels samen met omwonenden, met de architect aan de tekentafel is geschoven om daar waar mogelijk met bouwvolumes te schuiven en andere mogelijke oplossingen in beeld te krijgen teneinde zo veel mogelijk aan de bezwaren van omwonenden tegemoet te kunnen komen. De door omwonenden ingebrachte suggesties als het optoppen van het hoofdgebouw of het positioneren van (delen van) bebouwing aan de noordrand bleken om uiteenlopende redenen echter niet haalbaar. Met andere aanpassingen en veranderingen is Beweging 3.0 van mening dat daarmee wel, of anders zo goed mogelijk aan de bezwaarpunten tegemoet is gekomen. Kort samengevat heeft het participatietraject geleid tot de volgende aanpassingen aan het bouwplan van Beweging 3.0:

- Het aantal wooneenheden is teruggebracht van naar 109 wooneenheden, waarvan 104 éénkamerappartementen en 5 tweekamerappartementen. Deze appartementen zijn respectievelijk geschikt voor bewoning door één en twee bewoners.
- Als gevolg van het vorige punt kon het bouwvolume als geheel worden verminderd en ook anders verdeeld. Zo kon het zwaartepunt van de gebouwen worden verlegd richting landgoed Salentein. Gebouw B2 behoudt daarbij weliswaar 4 bouwlagen, maar is ingekort en iets anders gepositioneerd voor een betere zichtlijn vanuit de omwonenden en meer afstand (circa 5,5 meter) tot hun woningen. Gebouw B3 is aanzienlijk ingekort en is circa 15 meter verder geprojecteerd van de naburige woningen. Gebouw B3 is daarmee ook verder verwijderd van de erfgrens dan het huidige gebouw Paviljoen. Niet onbelangrijk is ook dat gebouw B3 is verlaagd van 4 naar 3 bouwlagen. Om voorgaande aanpassingen aan gebouwen B2 en B3 mogelijk te kunnen maken, met behoud programma, is gebouw B1 met één bouwlaag verhoogd van 4 naar 5 bouwlagen.
- Er is niet voorzien in nieuwe doorgangen voor voetgangers of fietsers tussen het terrein en de omgeving.
- De groene rand aan met name de zuidzijde van het terrein wordt versterkt: nieuwe aanplant waaronder ook lagere beplanting en een bredere strook. Hierdoor kan het wandelpad iets verder van de tuinen komen te liggen. Samen met bewoners wordt gekeken naar waar welk soort beplanting er aan de randen dient te komen, om inkijk en zicht te beperken.
- Er wordt onderzocht of het aanplanten en versterken van de groene buffer al kan gebeuren voor de start van de sloop- en bouwwerkzaamheden om zo de overlast te beperken.
- De parkeerplaatsen zijn inmiddels allemaal correct ingetekend op het eigen terrein van Beweging 3.0.

Met inachtname van het voorgaande is op de slotbijeenkomst van fase 1 aan omwonenden het bouwplan gepresenteerd, zoals weergegeven in figuur 3.2.

Figuur 3.2: *Bouwplan Beweging 3.0, zoals gepresenteerd op het einde van fase 1 participatietraject.*



Fase 2

Het (onbewust en onbedoeld) niet eerder uitnodigen van de bewoners van het op het terrein aangrenzende Hazehorst en Zilverstaete maakte dat Beweging 3.0 zich genoodzaakt voelde om na afloop van de zomervakantie van 2024 een tweede fase van het participatietraject te starten. Deze bewoners zijn op een speciaal voor hen georganiseerde bijeenkomst op 27 augustus 2024 inhoudelijk volledig bijgepraat. Aansluitend heeft Beweging 3.0 besloten om het periodieke overleg met *alle* omwonenden vanaf dat moment te hervatten, met als belangrijkste motief dat er nog geen breed gedragen consensus was voor de planvorming van Beweging 3.0. Zo vonden er in het najaar van 2024 nog drie aanvullende bijeenkomsten plaats met de omwonenden, waarbij met name de volgende onderwerpen aan de orde kwamen:

- De voorliggende procedure van vergunningverlening, de rol van de gemeente hierin en de benodigde onderzoeken voor dit besluitvormingstraject. Daarbij is ook aandacht besteed aan het stedenbouwkundig advies vanuit de gemeente inzake de (meer concrete) positionering van de drie nieuwe gebouwen.
- De verhuur van appartementen op De Pol, met daaraan gekoppeld de toewijzing van doelgroepen. Op dit punt heeft Beweging 3.0 op de slotbijeenkomst met omwonenden (9 december 2024) aangegeven de meeste woningen op locatie De Pol de eerste jaren nodig zullen zijn voor de (tijdelijke) huisvesting van bewoners van andere zorglocaties van Beweging 3.0 en zodoende pas in de loop van de komende jaren woningen op De Pol zullen vrijkomen voor niet-zorgbehoevende woningzoekenden. Hoewel dit dus nog even duurt, hebben omwonenden aangegeven behoefte te hebben aan duidelijkheid over het type doelgroepen, de selectie van woningzoekenden met de juiste instelling en de eisen/regels die voor hen zullen gelden. In getalsmatig opzicht en met het oog op de beoogde situatie heeft Beweging 3.0 aangegeven om, in samenspraak met omwonenden, te willen starten met 5 units voor niet-zorgbehoevenden in de *nieuwbouw* en is het de wens om op zo kort mogelijke termijn 12 van deze units te realiseren in de *bestaande* bouw (Carré).
- Het toewijzen van functies en voorzieningen op locatie De Pol, met name gericht op buurt- en gemeenschapsontwikkeling. Meer concreet zal worden verkend of activiteiten voor en door de buurt georganiseerd kunnen worden, zoals bijvoorbeeld een buurtbarbecue. Op voorhand is hierbij het beeld dat (met name) het Bruisend Hart meer betekenis voor anderen

zal krijgen, onder meer door ruimte bieden voor de zogenoemde Buurttafel. Zeker voor gemengde woonvormen ziet Beweging 3.0 dit als iets belangrijks als het gaat om het leren van anderen.

- Naast de beoogde eindsituatie van De Nieuwe Pol is er in fase 2 ook al gesproken over de bouwwerkzaamheden, vooruitlopend op de komst van de aannemer.

Rond de verschillende bijeenkomsten c.q. verdiepingssessies met omwonenden is in fase 2 ook informeel contact geweest met een aantal omwonenden teneinde meer zicht te krijgen op hun specifieke situatie in dit vraagstuk. Zo is de architect langs geweest bij verschillende direct omwonenden om onder meer het aanzicht vanuit hun tuin in beeld te krijgen en zijn er tevens gesprekken gevoerd met betrekking tot het parkeervraagstuk. De verkregen input is vervolgens benut om (onder andere) animaties te maken van de toekomstige bouwvolumes.

Figuur 3.3 vormt het plan van Beweging 3.0, zoals gepresenteerd op de slotbijeenkomst van fase 2 met omwonenden. Ten opzichte van de eerdere versie (einde fase 1) is gebouw B3 niet meer gedraaid ten opzichte van de gebouwen B1 en B2 en zijn de drie gebouwen, in navolging van het gemeentelijk advies, iets verschoven ten opzichte van het Bruisend Hart.

Figuur 3.3: Bouwplan Beweging 3.0, zoals gepresenteerd op het einde van fase 2 participatietraject.



In reactie op de ontvangen signalen uit de omgeving heeft Beweging 3.0 in deze fase van het participatietraject aangegeven c.q. herbevestigd bij te willen dragen aan buurtinitiatieven. Ook vanuit de omwonenden is aangegeven te willen participeren in een actieve samenleving. Vanuit dit positieve samenspel heeft Beweging 3.0 dan ook benoemd dat het terrein van Beweging 3.0 op De Pol geen terrein is ‘exclusief voor Beweging 3.0’, maar een terrein is dat open staat voor de samenleving en dat Beweging 3.0 middels deze samenleving wil vormgeven.

Vervolgproces ná fase 2

Aan het eind van fase 2 heeft Beweging 3.0 met de aan- en omwonenden afgesproken dat zij met hen in contact blijft en dat ze de zorgen/punten uit de participatie vanaf januari 2025 in kleiner comité met vertegenwoordigers van de verschillende straten/gebouwen verder zal uitwerken. Het gaat dan over onderwerpen als de bouwoverlast, de verhuur van wooneenheden aan vitale doelgroepen en de vorming van een gemeenschap met de buurt. Ook is er contact gelegd met de bewoners van het aangrenzende Salentein om mee te praten over de invulling van de bouwfase. Over de bouwwerkzaamheden als zodanig heeft Beweging 3.0 aangegeven dat ruim voor aanvang daarvan door de aannemer een BLVC-plan wordt opgesteld, waarin nader wordt ingegaan op de

aspecten Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Voor aanvang van de bouw zal tevens de communicatie met omwonenden worden opgestart. Mede gekoppeld aan deze werkzaamheden blijft de projectwebsite in ieder geval tot en met de oplevering in gebruik. Om specifieke zorgen of wensen te bespreken worden de informele gesprekken tussen architect, Beweging 3.0 en een aantal omwonenden na afloop van fase 2 voortgezet. Tevens zullen de omwonenden, ook nadat de Omgevingsvergunning is afgegeven, worden betrokken gedurende de bouwfase van het project. De projectwebsite blijft bij online tot aan (in ieder geval) de oplevering van de nieuwbouw.

4 KADERSTELLEND BELEID

4.1 Het Rijk

Nationale Omgevingsvisie
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle eerdere wetten over de leefomgeving gebundeld en daarbij gekoppeld aan één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Het gaat daarbij om grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI richt zich vooral op ontwikkelingen, waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes tussen die belangen in samenhang moeten worden gemaakt. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in de volgende 4 prioriteiten:

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw, waarbij een goed verdienpotentieel voor de bedrijven gecombineerd wordt met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit.

In de NOVI stelt het Rijk dat de druk op de fysieke leefomgeving in Nederland zo groot is, dat belangen soms botsen. Het streven is er dan ook op gericht om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar het Rijk geeft daarbij aan dat dit niet altijd mogelijk is. Soms zijn scherpe keuzes nodig en moeten er belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI de volgende afwegingsprincipes:

- Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid.
- Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Ten aanzien van de woningvoorraad (waarbij de NOVI niet expliciet ingaat op zorgwoningen) is in de NOVI als uitdaging opgenomen dat in heel Nederland deze voorraad verduurzaamd, vernieuwd en getransformeerd moet worden. Transformatie van bestaand leegstaand vastgoed in woningen heeft in het algemeen de voorkeur en geldt daarbij vooral als een regionaal vraagstuk. Aansluitend op deze ruimtelijke ontwikkelstrategie wordt in de NOVI ook een samenhangende aanpak van de sociaaleconomische ontwikkeling van de regio voorgesteld. Door de snellere vergrijzing kunnen tekorten in passende woonvoorzieningen in (met name) de zorgsector zich hier eerder voordoen.

Initiatief Beweging 3.0
Met haar initiatief anticipeert Beweging 3.0 op de nieuwe omgevingsvisie van het Rijk door via

sloop en nieuwbouw op een bestaande woonzorglocatie een passend antwoord te creëren op een structureel aanwezige en toenemende vraag naar woonvormen voor een brede doelgroep met een grote woonbehoefte, met of zonder (intensieve) zorgverlening.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze 'Ladder' is in oktober 2012 als motiveringseis geïntroduceerd en als zodanig opgenomen in het (destijds vigerende) Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Omgevingswet (Ow) is de Ladder opgenomen als instructieregel, met name gericht op zorgvuldig ruimtegebruik. In het aan de Ow gekoppelde Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is opgenomen dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is daarbij gedefinieerd als '*de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is'*. Het Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. Hiervoor zijn geen harde ondergrenzen, maar wel 'in beginsel' grenzen. Ten aanzien van de realisatie van woningen geldt dat 'in beginsel' een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling is.

Initiatief Beweging 3.0
Het initiatief van Beweging 3.0 brengt met zich mee dat op locatie De Pol meer dan 11 reguliere woningen (in het Bkl in beginsel gehanteerd als 'drempelwaarde') worden toegevoegd voor een doelgroep zonder zorgbehoefte. Daarentegen zal op termijn het aantal woonzorgunits op deze locatie afnemen. Per saldo zal in de beoogde eindsituatie het totale aantal wooneenheden op De Pol lager zijn dan het huidige aantal. Los van de vraag of hier sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling hecht Beweging 3.0 er waarde aan om haar initiatief te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Met name gaat het dan om het motiveren van de behoefte aan woningen, met of zonder bijbehorende zorgverlening.

In het kader van het toetsen aan de 'Ladder' wordt de behoefte aan woon- en woonzorgunits op locatie De Pol bepaald door de confrontatie van de demografische ontwikkelingen met de behoefte aan geschikte woningen inclusief bijpassende zorgvoorzieningen. Onder verwijzing naar de voorafgaande paragrafen van dit document kan worden gesteld dat op breed niveau (zowel geografisch als demografisch) de komende jaren een structurele toename wordt verwacht van het aantal mensen met een behoefte aan woonvormen met of zonder zorgverlening. Per saldo voorziet de planvorming van Beweging 3.0 in een structurele behoefte en beantwoordt het aan zowel ruimtelijke als functionele vraagstukken binnen een reeds bestaande woonzorglocatie in bestaand stedelijk gebied.

4.2 Provincie Gelderland

Omgevingsvisie Gelderland
In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland', vastgesteld in 2018, benoemt de provincie Gelderland haar ambities voor een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. In deze visie legt de provincie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van groot belang. Gelderland heeft op dat gebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt van de provincie. Daarbij geeft de provincie haar voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen c.q. concentraties van bebouwing.

Als het gaat om aanwezige woonwensen constateert de provincie dat deze door de tijd en met de leeftijd veranderen. Mensen worden ouder, wonen steeds langer zelfstandig en geldt dat de dynamiek op de woningmarkt groot is. Vanuit deze achtergrond is het provinciale streven gericht op de vorming van een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op de (demografische en markt)ontwikkelingen. Voor de provincie staat dan ook een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in de verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. Ten aanzien van het gewenste woonmilieu, met of zonder zorgcomponent, hanteert de provincie onder meer als ambitie om een aanbod aan woningtypen en woonmilieus te creëren waarmee wordt aangesloten op de diversiteit binnen de vraag naar woningen: voor ieder een passende, duurzame woning. De bestaande bebouwde omgeving wordt daarbij optimaal benut.

Initiatief Beweging 3.0
In lijn met de toetsing aan het Rijksbeleid kan worden gesteld dat realisatie van het initiatief van Beweging 3.0 plaats vindt in lijn met de provinciale omgevingsambities, daarbij tevens gericht op het creëren van een duurzame en comfortabele woon- en leefomgeving voor mensen mét of zonder zorgbehoefte.

4.3 Regio FoodValley

Woondael 2022-2030
Als overheden staan niet alleen het Rijk en de provincies, maar ook de Regio's en de hierbinnen samenwerkende gemeenten, voor een urgente en grote woningbouwopgave. Er zijn op alle fronten onvoldoende woningen en de vraag naar woningen stijgt. Vanuit het Rijk is de ambitie om landelijk 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Het streven daarbij is dat ten minste 2/3 van deze woningen betaalbaar is. De provincie Gelderland levert met de bouw van 100.000 woningen tot en met 2030 een bijdrage aan het oplossen van het nationale woningtekort.

Ook in Regio FoodValley is de druk op de woningmarkt erg hoog en wordt er een forse groei van woningzoekenden verwacht. Om deze druk op te vangen zijn de samenwerkende gemeenten binnen de Regio FoodValley, waaronder de gemeente Nijkerk, overeengekomen om in de periode 2022-2030 ruim 25.000 extra woningen realiseren. De hiertoe opgestelde Regionale Woondeal 2022-2030 moet ervoor zorgen dat er sneller én meer betaalbare woningen, zowel koop als huur, worden bijgebouwd.

In de Regionale Woondeal wordt een doorvertaling naar de betrokken gemeenten gemaakt van de ambities en afspraken tussen het Rijk en de provincies. De samenwerkende gemeenten binnen de regio zetten zich vervolgens in voor de realisatie van de opgave zoals opgenomen in figuur 4.1.

Figuur 4.1: Regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave (aantallen 2022 t/m 2030).

	Te realiseren woningen bruto	*Bruto plan-capaciteit*	**Betaalbaarheid** *Sociale huur[2]*	*Midden-huur[3]*	*Betaalbare koop[4]*	*Betaalbaar-heid totaal*
Barneveld	5.380	5.380	1.325	148	1.964	3.437
Ede	7.000	5.835	2.087	183	1.267	3.537
Nijkerk	3.857	3.857	1.279	249	528	2.056
Renswoude	324	545	67	3	79	149
Rhenen	431	452	106	46	124	276
Scherpenzeel	841	841	237	82	156	475
Veenendaal	4.800	5.043	1.278	409	1.169	2.856
Wageningen	2.750	2.169	814	296	332	1.442
2022 t/m 2025	*13.295*	*13.588*	*4.007*	*873*	*2.918*	*7.798*
2026 t/m 2030	*12.088*	*10.534*	*3.186*	*543*	*2.701*	*6.430*
Totaal	**25.383** *100%*	**24.122** *95%*	**7.193** *28%*	**1.416** *6%*	**5.619** *22%*	**14.228** *56%*

Zoals overeengekomen in de Regionale Woondeal wil de gemeente Nijkerk de komende jaren meer betaalbare woningen bouwen voor inwoners die door de druk op de woningmarkt moeite hebben om een passende woning te vinden, zoals starters en huishoudens met lagere inkomens. Ook zet de gemeente in op de bouw van geschikte woningen voor senioren. Zodoende wordt het woningaanbod in Nijkerk gevarieerder zodat in de woningbehoefte van alle inwoners kan worden voorzien.

Initiatief Beweging 3.0
In lijn met de toetsing aan zowel het Rijks- als provinciale beleid kan worden gesteld dat realisatie van het initiatief van Beweging 3.0 eveneens plaats vindt in lijn met de regionale ambities. Zowel aard als aantal woningen alsmede de beoogde doelgroepen zijn gericht op het creëren van een duurzame en comfortabele woon- en leefomgeving, zonder daarbij onderscheid te maken tussen mensen mét of zonder zorgbehoefte.

4.4 Gemeente Nijkerk

Woonvisie 2020+
Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de 'Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+' vastgesteld. Deze visie bevat de kaders voor het lokale woonbeleid voor de komende jaren. Met de Woonvisie 2020+ wil het gemeentebestuur ervoor zorgen dat Nijkerk een aantrekkelijke woongemeente blijft voor toekomstige generaties. Belangrijk aspect daarbij is dat de inwoners hier kunnen wonen op een manier die past bij de individuele woonbehoefte en financiële mogelijkheden. In de Woonvisie koppelt de gemeente het voorgaande aan het vraagstuk van schaarste. De gemeente kan de algehele schaarste aan woonruimte en de druk op de woningmarkt weliswaar niet oplossen, maar wel aangeven hoe met deze schaarste het beste kan worden omgegaan en wat gedaan kan worden om de druk op de woningmarkt lokaal te verlichten. Daarbij heeft de gemeente een duidelijke focus aangebracht op een aantal bredere doelgroepen (op grond van inkomens of levensfase) en een aantal meer specifiek omschreven doelgroepen (met een zorg- of ondersteuningsvraag). Daarnaast is er in de Woonvisie aandacht voor alternatieve en flexibele woonvormen, die goede aanvullende oplossingen kunnen bieden voor woningzoekenden. Dit laatste volgt uit de constatering dat de gemeente Nijkerk zich onder meer kenmerkt door een groot aandeel gezinnen, iets waar de huidige woningvoorraad middels een hoog aandeel eengezinswoningen goed op aansluit. Het gemeentebestuur ziet echter ook een opkomst van doelgroepen met een behoefte aan andere woonvormen. Dit betreft onder andere starters op de woningmarkt. Om te voorzien in een veranderende woningbehoefte, waarbij rekening wordt gehouden met aanwezige beperkingen, wil de gemeente dan ook graag andere oplossingen bieden. Kort samengevat omvat de Woonvisie 2020+ de volgende hoofdpunten:

- De gemeente zorgt voor meer woningen passend bij de behoefte van haar inwoners, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Daarbij richt de gemeente zich met name op het vergroten van het aanbod voor de huishoudens die de druk op de woningmarkt het meest sterk ervaren en die bijdragen aan een goede doorstroming van de woningmarkt.
- De gemeente daagt zichzelf uit om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen. Naast reguliere woningbouw richt de gemeente zich daarbij op alternatieve en flexibele woonvormen die kunnen bijdragen aan oplossingen voor de doelgroepen die moeilijk aan woonruimte komen. Doelgroepen die de schaarste aan beschikbare woningen – zowel huur als koop – sterk ervaren zijn met name starters, lage- en middeninkomens en senioren.
- De gemeente wil een toename van het woningaanbod voor ouderen met een zorg- en ondersteuningsvraag en voor kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag. Op die manier wil de gemeente voorkomen dat er tekorten in dit aanbod ontstaan.

Zoals eerder in deze onderbouwing aangegeven constateert de gemeente in de Woonvisie 2020+ dat de landelijke trend van vergrijzing ook in Nijkerk speelt. Met name in de komende 10 jaar ziet de gemeente een sterke stijging van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder. De gemeente constateert tevens dat binnen de groep ouderen een grote variatie in woonbehoefte bestaat. Zo is driekwart van de 55-plussers vitaal en hebben zij geen of slechts een beperkte zorg- of ondersteuningsvraag. Deze groep redt zich in beginsel prima in een reguliere woning. Anderzijds ziet de gemeente ook een groep ouderen, die wil of zal moeten verhuizen wanneer hun woning niet eenvoudig aan te passen is of wanneer zij meer in de buurt van voorzieningen willen gaan wonen. In dit kader ziet de gemeente geclusterde woonvormen als passende woonsituaties voor de verschillende (sub)groepen onder de ouderen.

Balans in vraag en aanbod

Om te komen tot een balans in vraag en aanbod geldt als vertrekpunt dat verschillende bevolkings- en huishoudensprognoses voor de gemeente Nijkerk een groei laten zien. De sterkste groei is te zien bij de één- en tweepersoons huishoudens met een leeftijd van 65 jaar en ouder. Nijkerk wijkt daarmee niet af van de landelijke trend van vergrijzing. Mede vanuit dit vertrekpunt stelt de gemeente zich ten doel om de komende 10 jaar 750 sociale huurwoningen te bouwen. Hierbij geldt het uitgangspunt van 35% sociale woningbouw, wat de gemeente hanteert bij nieuwbouwontwikkelingen. Bij het ontwikkelen van middeldure huurwoningen moet daarbij met name rekening worden gehouden met de doelgroep senioren. Aangezien deze doelgroep vaak in hun vertrouwde omgeving wil blijven wonen, is een ligging in of nabij bestaande woonwijken en voorzieningen daarbij een vereiste. Ten aanzien van de doelgroep senioren – en dan met name de gewenste doorstroming van deze doelgroep - stelt de gemeente eveneens dat bij nieuw te bouwen woningen een aandeel van 10% specifiek gericht afgestemd dient te zijn op senioren. Dit aandeel mag vrij verdeeld worden over de door de gemeente verplicht gestelde aandelen in het sociale (circa 1/3) en middeldure segment (circa 1/3) en het resterende deel dat ongereguleerd is voor wat betreft het prijssegment.

Wonen en zorg

Ambitie van de gemeente is om de komende jaren het woningaanbod te vergoten voor ouderen, al dan niet met een zorg- en ondersteuningsvraag en voor kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag. Afgestemd op de specifieke woon- en zorgbehoeften vertaalt deze ambitie zich voor de verschillende doelgroepen in de volgende gemeentelijke aanpak:

- *Wonen voor senioren*

De gemeente constateert dat het aanbod van woonruimte dat geschikt is voor senioren onvoldoende is. Er is dan ook sprake van een tekort dat door de stijgende vraag nog verder zal toenemen. Een eerste uitdaging zit in het vergroten van specifiek voor senioren geschikte woningen in de bestaande wijken, zonder dat daar een zorgcomponent in zit. De gemeente vindt het dan ook belangrijk om juist bij nieuwbouw in de bestaande wijken in te zetten op woningen voor senioren. Daarnaast zet de gemeente in op het clusteren van dergelijke voor senioren bedoelde woningen. Bij geclusterde woonvormen staan er meerdere woningen voor de doelgroep senioren bij elkaar. De mogelijkheden voor ontmoeting worden zo ook vergroot.

- *Geclusterd wonen met zorg in de nabijheid*

Naast de hierboven genoemde geclusterde woonvormen zonder zorg, is er ook geclusterd wonen in de nabijheid van zorg mogelijk. Hierbij moeten de woningen in de directe nabijheid van een zorginstelling staan of een op zichzelf staand onderdeel van een complex voor ouderenzorg vormen. De vraag naar dergelijke geclusterde woningen voor ouderen in de nabijheid van zorg bedraagt voor de komende tien jaar circa 315 woningen.

- *Geclusterd wonen met 24-uurs zorg (dementie)*

De groep ouderen die intensieve zorg nodig heeft, zal de komende jaren ook stijgen. Voor deze groep geldt dat ze bij voorkeur in woon-zorgcomplexen wonen, waar 24-uurs intensieve zorg geleverd kan worden. Voor ouderen met dementie die 24-uurs zorgen nodig hebben, ligt er de komende tien jaar een opgave van circa 80 woningen.

Getalsmatig is in de Woonvisie 2020+ de vraag-aanbod analyse, afgestemd op de doelgroep ouderen, als volgt samengevat, zie figuur 4.2.

Figuur 4.2: Vraag-aanbod wonen met zorg doelgroep ouderen.

	2020	2030	Huidig aanbod (+plannen)	Opgave 2030
Geclusterd wonen 24-uurs zorg (dementie)	140	205	106 (+20)	+80
Geclusterd wonen 24-uurs zorg (somatiek)	115	160	182	-20
Geclusterd wonen, zorg nabij	345	565	239	+315
Geclusterd wonen zonder zorg	365	565	onbekend	onbekend
Regulier wonen (liefst levensloopgeschikt)	4.835	5.840	onbekend	onbekend

Naar een duurzame en inclusieve woon- en leefomgeving

Getoetst aan de door Beweging 3.0 beoogde duurzame en inclusieve woon- en leefomgeving op locatie De Pol kan worden verwezen naar de Wooncirkel, in de Woonvisie opgenomen met als doel de vorming van één of meerdere meer-generatieprojecten in de drie kernen van de gemeente Nijkerk. Meer-generatie wonen is het gezamenlijk wonen van ouderen en jongeren met het doel om ook wat voor elkaar te betekenen. Het is de bedoeling dat de woningen levensloopbestendig zijn en dat er ruimte is voor ontmoeting, zowel binnen als buiten. In de Woonvisie 2020+ heeft de gemeente zich ten doel gesteld om de komende jaren, samen met initiatiefnemers, één of meerdere van dit soort projecten daadwerkelijk van de grond te krijgen.

Initiatief beweging 3.0

In lijn met de eerdere toetsing aan het Rijks-, het provinciale en het regionale beleid kan ook ten aanzien van het gemeentelijke beleid voor worden gesteld dat Beweging 3.0 met haar initiatief ook op gemeentelijk niveau bijdraagt aan een passende woon- en leefomgeving voor een brede doelgroep, leeftijdsonafhankelijk en met of zonder zorg. Onder verwijzing naar de eerdere hoofdstukken in deze onderbouwing kan worden gesteld dat deze bijdrage concreet geldt voor de volgende aspecten uit de Woonvisie 2020+:

- Het op grond van inkomens of levensfase bieden van geschikte woonruimte voor een brede doelgroep.
- Het bieden van woonruimte aan doelgroepen met of zonder zorg- of ondersteuningsvraag.
- Het creëren van meer-generatiewonen op locatie De Pol als alternatieve woonvorm, waarmee in één keer de druk op zowel de woningmarkt als zorgsector kan worden verlicht.
- Meer specifiek voor de doelgroep ouderen draagt het initiatief bij aan de gemeentelijke aanpak voor een passende invulling van:
    - Wonen voor senioren.
    - Geclusterd wonen met zorg in de nabijheid.
    - Geclusterd wonen met 24-uurs zorg.

Het voorgaande is met inachtname van de door de gemeente gehanteerde percentages als het gaat om aandeel senioren en de verdeling over de betreffende huurfsegmenten.

Woonvisie 2024+

De Woonvisie 2024+, door de gemeenteraad van Nijkerk vastgesteld op 28 november 2024, is een vervolg op de Woonvisie 2020+. Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2020+ zijn er veel ontwikkelingen geweest op de woningmarkt. De vraag naar meer en betaalbare woningen is

onverminderd groot en is het met name voor jongeren, starters, ouderen en kwetsbare groepen moeilijk om een passende woning te vinden. Met de Woonvisie 2024+ speelt de gemeente in op de actuele ontwikkelingen binnen de woningmarkt en wordt een onverminderd sterke focus gelegd op de woningbouwopgave. Door de druk op de woningmarkt en de flink gestegen woningprijzen ondervindt een toenemende groep inwoners problemen wanneer zij op zoek zijn naar woonruimte. Ondanks dat de afgelopen jaren veel woningen binnen de gemeente gebouwd zijn, blijft de druk op de woningmarkt dan ook onverminderd hoog. De gemeente wil daarom tot en met 2030 jaarlijks gemiddeld 250 woningen bouwen om in de vraag te voorzien. Met de vaststelling van de Woonvisie 2024+ is de gemeente Nijkerk voorbereid op nieuwe wet- en regelgeving vanuit Den Haag, waarmee de rijksoverheid wil dat alle gemeenten sneller en meer betaalbare woningen gaan bouwen.

Balans in vraag en aanbod
Van de totale woningbouwopgave binnen de gemeente Nijkerk zal minimaal 2/3 deel in het betaalbare segment gerealiseerd moeten worden (huur en koop). De gemeente houdt vast aan de norm van minimaal 35% sociale woningbouw bij nieuwe plannen, waarbij vooral behoefte is aan woningen voor starters en senioren. Vaak gaat het dan om één- of tweepersoonshuishoudens.

In de Woonvisie 2024+ constateert de gemeente dat de vergrijzing de komende jaren verder doorzet. De noodzaak voor voldoende passende huisvesting voor senioren blijft daarom onverminderd aanwezig. Duidelijk is dat als gevolg van de vergijzing de vraag naar alle woonvormen voor ouderen zal toenemen in de gemeente Nijkerk. Het gaat hier voornamelijk om de behoefte aan nultredenwoningen, welke zich met name manifesteert in de nabijheid van zorg- en winkelvoorzieningen.

Collectieve woonvormen
Niet iedereen heeft behoefte aan een gezinswoning, of heeft geen budget daarvoor. Een deel van de woningzoekenden heeft daarom behoefte aan een alternatieve woonvorm. Tegen deze achtergrond constateert de gemeente in de actuele Woonvisie dat - in algemene zin en op nationaal niveau - starters en jongeren steeds vaker bereid zijn om voorzieningen in een wooncomplex met andere bewoners te delen, als daardoor betaalbare woonruimte gebouwd kan worden. De trend voor gedeelde voorzieningen is nu vooral in de steden te zien, maar ook in Nijkerk ontvangt de gemeente signalen dat die bereidheid voor gedeelde voorzieningen toeneemt. Behoefte aan gedeelde voorzieningen ziet de gemeente ook terug onder ouderen, met of zonder zorgbehoefte. Daar is het motief vooral het voorkomen dan wel bestrijden van vereenzaming. Bijvoorbeeld door een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte in of nabij het wooncomplex, of door de ligging aan een gemeenschappelijke binnentuin. De gemeente ziet dan ook kansen voor het creëren van woonvormen voor meerdere generaties samen (combinatie van jongeren en ouderen of vitale en kwetsbare ouderen), zodat men elkaar ook kan helpen.

Ook in de Woonvisie 2024+ constateert de gemeente een vraag naar appartementen op centrumlocaties. Dit geldt voor zowel senioren als jongeren, die vooral op zoek zijn naar een betaalbaar, compact appartement. Ouderen in Nijkerk geven aan graag te willen verhuizen naar een levensloopgeschikt appartement. Maar niet iedereen wil zijn vertrouwde buurt verlaten. Daarom wil de gemeente ook vrijkomende ruimte c.q. bebouwing in bestaande wijken c .q. bebouwde locaties gebruiken voor het realiseren van woningen voor ouderen, met daarbij voldoende voorzieningen in de buurt. Ook voor starters ziet de gemeenten op deze locaties mogelijkheden. Door vooral te bouwen voor één- en twee persoonshuishoudens kan in de aanwezige vraag worden voorzien.

Initiatief beweging 3.0
Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2024+ vormt een bevestiging van de toetsing aan de Woonvisie 2020+ met als toevoeging dat de druk op de woningmarkt voor zowel zorgbehoevende als niet-zorgbehoevenden alleen maar is toegenomen. Als aanscherping op de eerdere toetsing kan worden gesteld dat de gemeente in de Woonvisie 2024+ een toenemend belang heeft

gegeven aan de gewenste collectieve woonvormen oftewel gedeelde woonvormen voor jongeren en ouderen, met zonder zorgbehoefte. Dit bevestigt een breed gedragen intentie om te komen tot een duurzame en inclusieve woon- en leefomgeving, te beginnen op locatie De Pol.

Omgevingsvisie 2040
De Omgevingsvisie 2040 vormt de basis van de gemeentelijk visie op het ruimtelijk domein van Nijkerk. Kernpunten uit deze visie, gericht op wonen, economie, mobiliteit, voorzieningen, natuur en recreatie, zijn:

- Het bouwen van voldoende woningen om in ieder geval te kunnen voorzien in de woningvraag van de eigen inwoners.
- Het zien van kansen voor woningbouw in (centrum)stedelijke woonmilieus, met name op inbreidingslocaties. Deze locaties sluiten goed aan op de woonwensen van starters, ouderen en mensen met een ondersteuningsvraag.

In de omgevingsvisie benoemt de gemeente de radialen van de stad Nijkerk als de dragers van de ruimtelijke structuur. Deze radialen hebben gezorgd voor een natuurlijke groei van de stedelijke kern, waarbij ze ook het tijdsbeeld weergeven. Specifiek voor de Beweging 3.0 locatie op De Pol (in visie genoemd onder oude naam: verpleeghuis Zilverschoon) is in de Omgevingsvisie opgenomen dat deze locatie, vanuit de noordelijke richting gezien, zorgt voor herkenbaarheid. Inmiddels is het gebouw (Zilverschoon) uit de jaren ’70 (Zilverschoon) vervangen door 21e-eeuwse bebouwing, welke opnieuw een herkenningspunt vormen. Tegen deze achtergrond benoemt de Omgevingsvisie ten aanzien van het ontwikkelingsperspectief voor woongebieden in Nijkerk, waarbinnen de Beweging 3.0 gebouwen zich bevinden, (met name) de volgende punten:

- Transformatie in woonwijken door vergroting diversiteit aan woningtypen.
- Versterken van groene langzaam verkeersverbindingen met buitengebied.
- Ruimte bieden voor flexibele en alternatieve woonvormen, zowel tijdelijk als permanent.
- Transformatie van niet-woongebouwen naar woningen.
- Stimuleren van differentiatie in woonwijken.
- Gestapelde bouw als accent/herkenningspunt in de stad.
- Groeimogelijkheden voor voorzieningen.

Nieuwe wegverbindingen aan randen van Nijkerk
Ten aanzien van de omgeving van locatie De Pol geldt dat in de Omgevingsvisie plannen zijn opgenomen voor de aanleg van nieuwe wegverbindingen aan de randen van Nijkerk. Meer concreet zijn de volgende passages opgenomen in de Omgevingsvisie 2040:

- *“In combinatie met de ontwikkeling van een woonlocatie ten zuidoosten van het Spaanse Leger kiezen wij voor het doortrekken van de rondweg Arkemheen vanaf de rotonde aan de Amersfoortseweg richting rotonde Barneveldseweg/Chopinlaan. Het verbinden van deze twee rotondes aan de buitenzijde van Nijkerk hangt nauw samen met onze keuze te investeren in ‘leefbaarheid’. Wij remmen het autoverkeer op veel wegen in de kernen af door te kiezen voor een lagere snelheid en autoluwe buurten. Het (auto)verkeer dringen wij daarmee naar de randen toe en we verbeteren de doorstroming op de N301 ter hoogte van bedrijventerrein Watergoor/Arkervaart”.*
- *“Aan de noordzijde voorzien wij eveneens een nieuwe verbinding met de aansluiting op de A28 Nijkerk/Zeewolde/Putten door middel van het doortrekken van de Berencamperweg ter hoogte van de rotonde met de Vetkamp richting Bloemendaalseweg”.*

De keuze om beide nieuwe verbindingen aan de zuidoost- en noordzijde van Nijkerk al dan niet met elkaar te verbinden maakt de gemeente bij of na het vaststellen van de Omgevingsvisie 2.0.

Initiatief Beweging 3.0
In lijn met de toetsing aan het provinciale omgevingsbeleid vindt de beoogde inrichting van zorglocatie De Pol zoveel mogelijk plaats in lijn met de gemeentelijke omgevingsambities en is een en ander tevens gericht op het creëren van een comfortabele woon- en leefomgeving voor de hier aanwezige zorgbehoevenden. Het nog te nemen besluit van de gemeente Nijkerk inzake de

nieuwe wegverbindingen aan de randen van Nijkerk kan een (nog niet bekende) impact hebben op de doorwaadbaarheid en beleving van de landschappelijke omgeving van locatie De Pol.

4.5 Waterschap Vallei en Veluwe

Blauwe Omgevingsvisie 2050
Het grondgebied van de gemeente Nijkerk maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. In de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI) heeft dit Waterschap haar koers uitgezet richting een duurzame en waterinclusieve leefomgeving. Geheel volgens de principes van de Omgevingswet zoekt het Waterschap daarbij maximale samenhang én samenwerking met collega-overheden en maatschappelijke partners.
In de BOVI benoemt het Waterschap het aspect 'water' als ordenend principe in de ruimtelijke ontwikkeling. Het Waterschap geeft daarbij aan dat de ruimtelijke ontwikkeling gedomineerd wordt door de grote vraag naar (extra) ruimte voor woningbouw, opwekking van duurzame energie en klimaatadaptatie. Stedelijke in- en uitbreiding, ten behoeve van de groeiende bevolking, moet worden gekoppeld aan klimaat- en duurzaamheidsopgaven. Overal waar wordt gebouwd, wordt in beginsel rekening gehouden met het water en wordt de buffercapaciteit van de bodem verbeterd. Groenblauwe dooradering in de openbare ruimte en op de daken houdt de bebouwde omgeving bovendien leefbaar bij toenemende hittestress en heftige regenval. Dit alles vraagt om zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik bij binnenstedelijke verdichting.

In het kader van een goede waterbeheersing geldt - algemene zin - dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen het belangrijk is om aan te geven óf en in welke mate de ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde 'vasthouden – bergen – afvoeren' (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:
- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en inlaat gebiedsvreemd water beperken.
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Gelet op het initiatief van Beweging 3.0 geldt dat met name de ruimtelijke component ervan, oftewel het slopen van bebouwing en de hierop volgende nieuwbouw, het meest sturend is voor het vraagstuk van de waterbeheersing in dit deel van Nijkerk. Meer concreet gaat het dan om het aspect vasthouden van water bij een eventuele toename van het verhard oppervlak. Indien sprake is van een toename van verhardingen is het algemene waterbeleid in Nederland om voldoende waterberging te realiseren zodat water vastgehouden kan worden alvorens het in de bodem kan infiltreren. Hierop aansluitend stelt het Waterschap Vallei en Veluwe in de BOVI dat het realiseren van meer groen daarbij kansen biedt voor de leefbaarheid in de stedelijke omgeving. Dit vermindert de invloed van stedelijke verdichting. Het toevoegen van groen op daken, tussen de gebouwen draagt tevens bij aan natuurlijke koeling en vergoot ook nog eens de biodiversiteit in stedelijk gebied. Tot slot dragen groene ruimten als vanzelfsprekend bij aan vasthouden of bergen van hemelwater.

Initiatief Beweging 3.0
De planvorming van Beweging 3.0 brengt een reductie van het verhard oppervlak van locatie De Pol met zicht mee. Zo is het bebouwd oppervlak van de nieuwbouw circa 350 m^2 minder dan het bebouwd oppervlak van het Paviljoen dat gesloopt wordt. Een verdere reductie van het verhard oppervlak wordt gerealiseerd door sloop van de verbindingsgang tussen het Paviljoen en het (als vrijstaand gebouw te handhaven) Bruisend Hart. Het (grotendeels) herbenutten van de ontstane vrije ruimte door de aanbreng van groen draagt in meerdere opzichten bij aan de ambities en doelstellingen van het Waterschap Vallei en Veluwe. Aansluitend hierop kan worden gesteld dat de parkeerplaatsen op locatie De Pol in de beoogd situatie zijn aangelegd in de vorm van half-verharding (grasbetontegels), iets waarmee een extra bijdrage wordt geleverd aan een duurzaam watersysteem in dit deel van Nijkerk.

5 ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

5.1 Landschappelijke aspecten

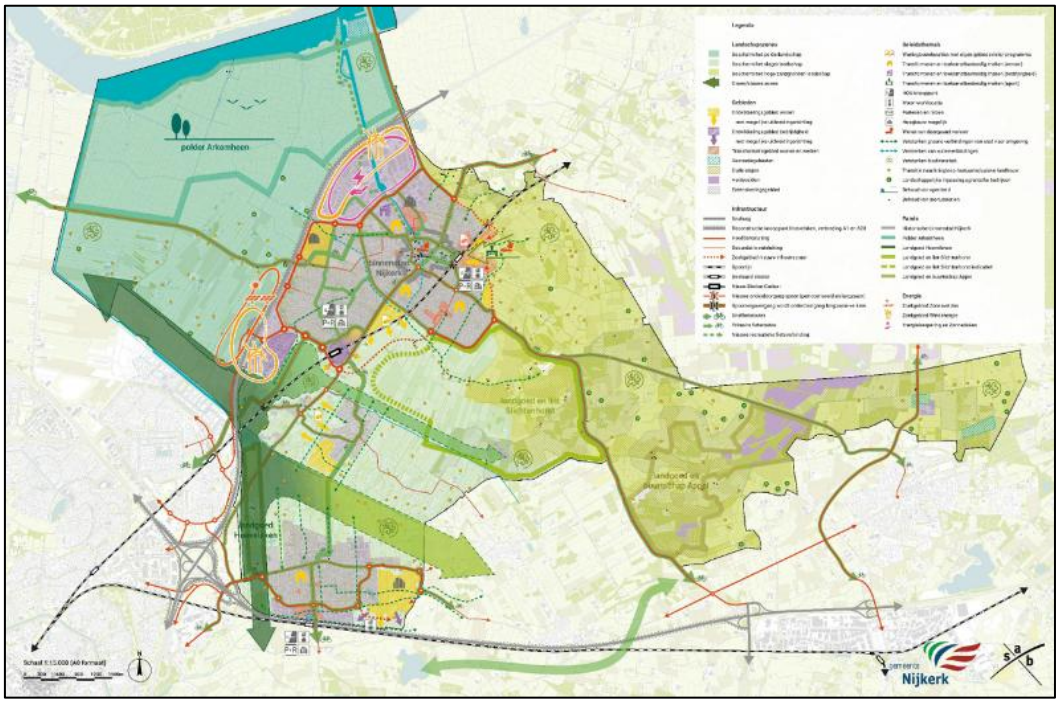
In de Omgevingsvisie 2040 karakteriseert de gemeente Nijkerk haar landelijk gebied als een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol gebied. Een gebied dat ook is te karakteriseren als een functioneel gemengd gebied met een groot agrarisch productielandschap, veel natuurwaarden en verspreid liggende agrarisch aanverwante en overige bedrijven. De combinatie van al deze functies maakt dat de gemeente het landelijk gebied aanmerkt als één van de meest kenmerkende en beeldbepalende pijlers van de fysieke identiteit van haar grondgebied. Behoud en versterking van de kwaliteit van de aanwezige landschappen is dan ook een belangrijk uitgangspunt in een proces van plan- en besluitvorming.

Ten aanzien van landschappelijke aspecten heeft de gemeente in de Omgevingsvisie haar beleid geconcretiseerd aan de hand van (met name) de volgende principes, gericht op activiteiten die niet passen in het Omgevingsplan:

- Een activiteit mag geen nadelige gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving van een gebied.
- Een activiteit draagt bij aan de kwaliteiten van het gebied en het landschap ter plaatse.

Afgestemd op de kwaliteiten en het belang van de landschappelijke eenheden binnen de gemeente Nijkerk is in de Omgevingsvisie 2040 de volgende Visiekaart opgenomen, zie figuur 5.1.

Figuur 5.1: Visiekaart Gemeente Nijkerk 2040.



Ten aanzien van het ontwikkelingsperspectief voor het landschap op de hogere zandgronden, waartoe het aan De Pol grenzende Landgoed De Salentein behoort, benoemt de Omgevingsvisie (met name) de volgende punten:

- Behoud kleinschalig landschap en onregelmatig kavelpatroon met grote ruimtelijke variatie tussen openheid en beslotenheid.
- Behoud en versterking van laanbeplanting langs wegen.

- Behoud en versterking van laanbeplanting, smalle bosstroken/struwelen langs de wegen.
- Mogelijkheden voor functieverandering naar wonen en recreatie.
- Vergroting recreatieve waarde.

Gelet op de visiekaart kan worden geconstateerd dat de planlocatie van Beweging 3.0 geen concrete beleidsdoelstellingen zijn gekoppeld. Wel grenst de locatie aan een lijnvormige zone, gericht op het versterken van groene verbindingen van stad naar omgeving.

Aansluitend op voornoemde (algemene) beleidsdoelstellingen heeft de gemeente Nijkerk bij de vaststelling van het principebesluit voor de planvorming van Beweging 3.0 aangegeven dat bij de verdere onderbouwing van het plan duidelijk naar voren dient te komen op welke wijze het bestaande groen rond de drie nieuwe gebouwen wordt behouden. Daarbij zijn met name de volgende aandachtspunten genoemd:

- Op welke wijze wordt het herstructureringsplan landschappelijk ingepast.
- Waar komen de nieuwe wandelpaden te liggen.
- Een duidelijke specificatie van het nieuwe aangeplante groen.
- Welke bomen zullen worden gekapt met een motivatie waarom dit nodig is.
- Hoeveel groen wordt toegevoegd rondom de parkeerplaatsen aan voorzijde planlocatie.

Initiatief Beweging 3.0

In hoofdstuk 2 van dit document is reeds ingegaan op de planvorming van Beweging 3.0. Met inbegrip van de landschappelijke aspecten is daar beschreven hoe de beoogde situatie tot stand is gekomen, een en ander gezien vanuit de huidige ruimtelijke en functionele situatie op locatie De Pol. Afgestemd op deze totstandkoming is in hoofdstuk 3 weergegeven hoe de omwonenden aan deze totstandkoming hebben bijgedragen met welke inhoudelijke aanscherpingen als resultaat. Onder verwijzing naar en in aansluiting op de eerdere hoofdstukken kunnen de volgende punten worden genoemd ten aanzien van de landschappelijke inpassing en de aandachtspunten daarbij vanuit de gemeente:

- De (lijnvormige) groenstructuur rondom de locatie wordt versterkt. Met name aan de zuidzijde van de planlocatie zal de groene zone worden versterkt met zoveel mogelijk (jaarrond) blijvend groen. Bij dit alles zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van inheemse soorten.
- De voorziene nieuwbouw op de beoogde situatie brengt de noodzaak met zich mee om een (beperkt) aantal bomen te kappen. In relatie tot het nieuw aan te brengen groen, waaronder meerdere bomen, kan worden gesteld dat het aantal te kappen bomen ruimschoots gecompenseerd wordt.
- In combinatie met de verbeterde groenstructuur, zowel langs als op het terrein, zullen wandelpaden en verblijfsplekken voor bewoners en omwonenden worden aangelegd.
- In de beoogde situatie is het parkeren voorzien in een groene strook met daarbinnen de situatie van parkeren op grasbeton (halfverharding). Daarbij zullen niet alle (normatief) benodigde parkeerplaatsen meteen fysiek worden aangelegd. Meer concreet wordt de ruimte voor 10 parkeerplaatsen gereserveerd voor parkeren, maar vooralsnog groen gehouden. Zodra de parkeernoodzaak zich aandient zal deze (planologisch) gereserveerde ruimte fysiek worden ingericht voor het parkeren van auto's.

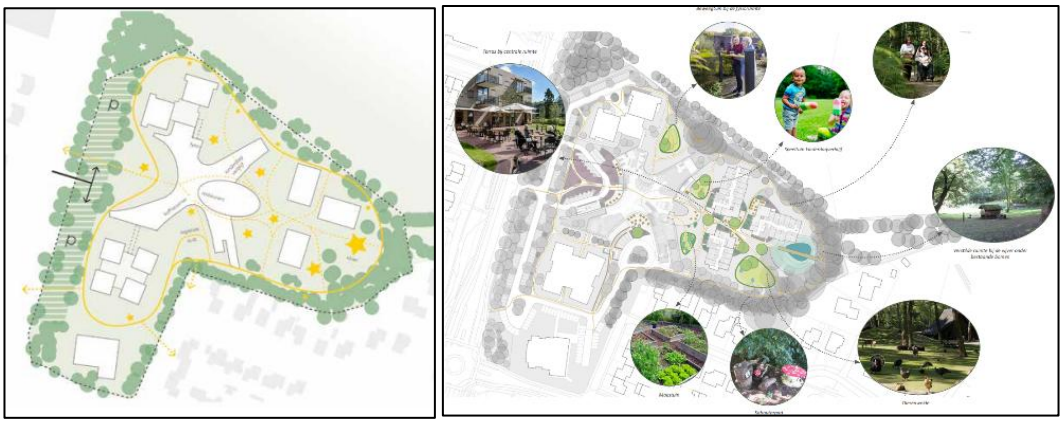
Voorgaande punten zijn nader gevisualiseerd in figuur 5.2a-b-c.

Resumerend kan worden gesteld dat de landschappelijke inpassing van het initiatief van Beweging 3.0, mede met de inbreng van omwonenden, op passende wijze invulling geeft aan de kwaliteitsaspecten die hieraan gesteld zijn.

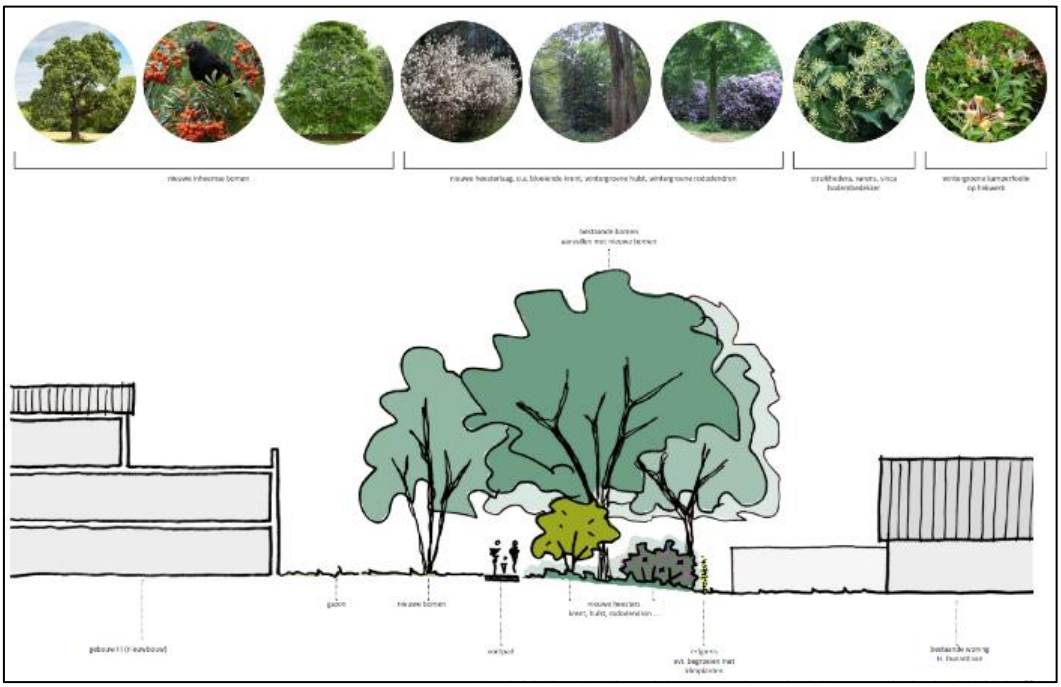
Figuur 5.2a: Nieuwe groenstructuur locatie De Pol (links) en duiding groenzone parkeren (rechts).



Figuur 5.2b: Beoogde situatie wandelpaden (links) en verblijfs- en ontmoetingsplekken (rechts).



Figuur 5.2c: Nieuwe groenstructuur zuidzijde planlocatie De Pol.



5.2 Cultureel erfgoed en archeologie

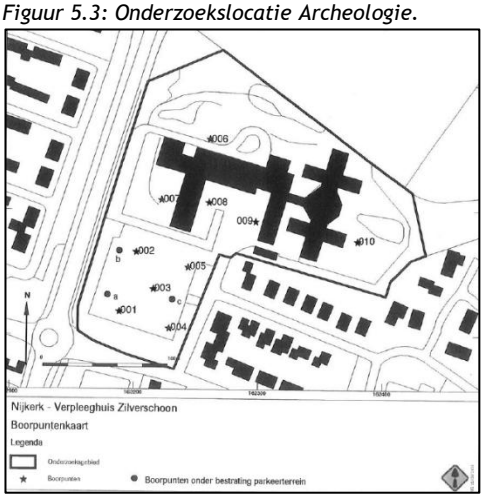
Cultureel erfgoed
De Erfgoedwet is op dit moment het wettelijk kader voor de omgang met cultureel erfgoed, waarbij geldt dat de Erfgoedwet op 01-01-2024 deels is opgegaan in de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet zijn nu instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), gelet op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. Vanuit dit kader is een beschermingsregime opgenomen voor het behoud en versterken van kenmerkende landschapsstructuren en cultureel erfgoed.

Initiatief Beweging 3.0
Het plan van Beweging 3.0 heeft een uitstraling naar het landschap aan de noordzijde van de Berencamperweg. Specifiek voor de locatie De Pol liggen geen specifieke cultuurhistorische waarden in het omgevingsplan vast. Onder verwijzing naar eerdere passages in dit document (hoofdstuk 2 en 3 alsmede paragraaf 5.1) kan worden gesteld dat bij het inpassen van de beoogde situatie op afdoende wijze rekening is gehouden met de cultuurhistorie en het erfgoed op het aangrenzende landgoed De Salentein.

Archeologie
In het omgevingsplan van de gemeente Nijkerk is aan de planlocatie de dubbelbestemming *Waarde – Archeologie* verbonden, hetgeen betekent dat de betreffende gronden zijn mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van behoudenswaardige archeologische waarden. Deze dubbelbestemming betekent ook dat nieuwe ontwikkelingen, waarbij de bodem over een oppervlak van meer dan 250 m^2 en met een diepte van 0,3 m-mv tot 0,4 m-mv wordt geroerd, pas worden toegestaan als is aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de grond waarop het bouwplan betrekking heeft reeds geroerd is beneden voornoemd niveau.

Initiatief Beweging 3.0
In 2005 is op locatie De Pol een archeologisch onderzoek uitgevoerd, bestaande uit een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van boringen. Dit onderzoek, uitgevoerd door het adviesbureau ADC ArcheoProjecten, had als doel tet verwerven van informatie over bekende of verwachte archeologische waarden binnen de onderzoekslocatie. Een locatie in gebruik als verpleeghuis en bestaande uit diverse gebouwen.

Figuur 5.3: Onderzoekslocatie Archeologie.



Het archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat de bodemopbouw van het plangebied reeds in 2005 verstoord was en aanvullend archeologisch onderzoek niet (meer) aan de orde is. Meer concreet geldt voor boring #10 (zie figuur 5.3) dat op deze plek van de onderzoekslocatie, waar

momenteel de beoogde nieuwbouw is voorzien (naast het oppervlak van het te slopen Paviljoen), de bodem tot op een diepte van 1,90 m-mv reeds verstoord is. De volledige rapportage van ADC ArcheoProjecten is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd.

Resumerend kan worden gesteld dat het aspect Archeologie geen belemmering vormt voor het initiatief van Beweging 3.0.

5.3 Mobiliteit

Op basis van de Omgevingswet dient de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd.

Locatie De Pol is gelegen aan en wordt belast door de Berencampweg (N798), Putterstraatweg, Vetkamp, het Hazeveld en de Gildenstraat. In figuur 5.4 zijn de weggegevens weergegeven.

Figuur 5.4: Verkeersstructuur rondom locatie De Pol.

Weg	Maximale snelheid	Wegdek type	Soort weg
Berencampweg (N798)	80 km/u	Glad asfalt)	Provinciale weg
Puttterstraatweg	80 km/u	Glad asfalt	Provinciale weg
Vetkamp	50 km/u	Glad asfalt/ Referentiewegdek	Hoofdweg
Het Hazeveld	30 km/u	Glad asfalt/ Referentiewegdek	wijkontsluitingsweg
Gildenstraat	30 km/u	Glad asfalt/ Referentiewegdek	wijkontsluitingsweg

Om voor de verschillende typen wegen in Nederland de wegcapaciteit te kunnen bepalen heeft het kenniscentrum CROW in het verleden diverse richtlijnen opgesteld om ontwerpers een houvast te bieden. Deze richtlijnen beschrijven de maximale verkeersintensiteiten die, vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en leefbaarheid, op verschillende wegcategorieën acceptabel worden geacht. Binnen deze CROW-categorisering kunnen de wegen rondom locatie De Pol worden geschaard onder ‘erftoegangsweg binnen bebouwde kom: 30 km/uurzones’ en ‘gebiedsontsluitingswegen binnen bebouwde kom’. Voor de eerste categorie geldt een wegcapaciteit variërend van 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen (mvt)/etmaal, voor de tweede een wegcapaciteit, variërend van 800 tot 1.600 mvt/uur, ofwel 19.200 tot 38.400 mvt/etmaal.

Figuur 5.5: Indicatieve maximale hoeveelheden autoverkeer in motorvoertuigen (mvt) per etmaal of personenauto-equivalenten (pae) per uur voor verschillende typen wegen.

wegcategorie	van	tot
erftoegangsweg binnen bebouwde kom:		
erven	1.000 mvt/etm	2.400 mvt/etm
30 km/uurzones	5.000 mvt/etm*	6.000 mvt/etm*
*gebiedsontsluitingswegen binnen bebouwde kom***:*		
50 km/uurwegen (2x1 rijstroken; GOW type II) **	800 pae/uur/rijstr (1.600 pae/uur)	1.600 pae/uur/rijstr (3.200 pae/uur)

* Bij deze hoeveelheden autoverkeer worden in de praktijk vaak fietsvoorzieningen aangebracht.

** Voor gebiedsontsluitingswegen wordt de afrijcapaciteit meestal per rijstrook apart aangegeven.

Bron: CROW ASVV 2004, CROW publicatie 216 en Handboek Wegontwerp.

Verkeersgeneratie planvorming Beweging 3.0
Afgestemd op de beoogde appartementen voor wonen, met of zonder zorg, op De Pol geldt dat het initiatief van Beweging 3.0 voorziet in de realisatie van (uiteindelijk) 120 wooneenheden. Vanuit de vetreksituatie van 100 wooneenheden wordt deze eindsituatie bereikt via een tussenfase van 145 wooneenheden (zie ook paragraaf 2.1.2 van dit document). Dit betekent dat in de uiterste situatie er 45 wooneenheden op de planlocatie worden toegevoegd. In beginsel is dit een tijdelijke situatie c.q. tussenfase richting de beoogde eindsituatie. Om de planvorming van Beweging 3.0 te kunnen verbinden aan een verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de kengetallen van het kenniscentrum CROW. Binnen de CROW-categorie Wonen is daarbij uitgegaan van 'Huur, appartement tot 75 m^2 (incl. sociale huur)' in de omgeving 'rest bebouwde kom - matig stedelijk'. Redenerend vanuit een 'worstcase' situatie (gelet op de verkeersgenererende werking) waarbij alle woningen een reguliere woonfunctie zouden hebben[2], resulteert deze benadering voor de beoogde 120 wooneenheden in circa 372 verkeersbewegingen per etmaal (3,1 bewegingen per wooneenheid (met of zonder zorg) per etmaal). Voor de 'tussenfase' met 145 wooneenheden komt dit neer op circa 450 verkeersbewegingen per etmaal. Uitgaande van dezelfde insteek kan worden gesteld dat in de huidige situatie met 100 wooneenheden de verkeersgeneratie circa 310 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt.

Op grond van het voorgaande kan worden gesteld dat de planvorming van Beweging 3.0 resulteert in een extra verkeersgeneratie van maximaal (en tevens tijdelijk) circa 140 verkeersbewegingen per etmaal. In de beoogde eindsituatie is dat maximaal circa 62 verkeersbewegingen per etmaal. Afgezet tegen de aanwezige capaciteiten van de omliggende ontsluitingswegen kan worden gesteld dat dit aantal extra verkeersbewegingen geen substantiële bijdrage vormt, leidend tot een onaanvaardbare congestie op deze wegen.

Parkeren
Voor het deelaspect Parkeren wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van dit document.

Resumerend heeft het aspect mobiliteit geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en draagt het bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect Bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. Kort samengevat dient de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt te zijn voor het beoogde gebruik.

Initiatief Beweging 3.0
Het beoogde gebruik van de bodem binnen locatie De Pol betreft een voortzetting van het reeds bestaande gebruik, zijnde wonen met inbegrip van zorg. Impliciet betekent dit dat de kwaliteit van de bodem reeds afdoende is om het beoogde gebruik (onverminderd) toe te laten. Ten aanzien van de aanwezige vijver (waterbodem) binnen het plangebied kan worden gesteld dat deze onveranderd wordt meegenomen in de planvorming van Beweging 3.0.

[2] Het CROW hanteert voor zorgwoningen (verpleeghuis) geen specifieke cijfers als het gaat om verkeersgeneratie vanuit deze gebruiksfunctie.

Volledigheidshalve kan worden vermeld dat in 2005 een verkennend en nader bodemonderzoek op locatie De Pol heeft plaatsgevonden. Op grond van de resultaten, conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek, uitgevoerd door ingenieursbureau BOOT, kan worden gesteld dat de kwaliteit van de bodem het huidige en – gezien de ongewijzigde situatie - beoogde gebruik toelaat.

Resumerend heeft het aspect Bodem geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en draagt het bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Water

Het aspect Water betreft met name de waterhuishouding van het plangebied en omgeving. Het gaat dan met name om de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Daarbij kan het gaan om de kringloop van het water in de natuur of om het afwateringssysteem, bestaande uit sloten, kanalen, meren en dergelijke. Waterhuishouding omvat daarnaast ook de (technische) organisatie van het afvoeren van regen- en afvalwater alsmede de zuivering daarvan.

Voor een duurzame en hoogwaardige toekomst van de fysieke leefomgeving moet het belang van watersystemen worden betrokken bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk om aan te geven óf en in welke mate de betreffende ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde ‘vasthouden – bergen – afvoeren’ (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits ‘schoonhouden – scheiden – zuiveren’ centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken en het voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

Om een indicatie te krijgen over een mogelijke impact van ruimtelijke (her)ontwikkelingen is vanuit de Rijksoverheid de Watertoets in het leven geroepen met als doel het bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen. De watertoets is vooral van toepassing bij bouwplannen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en een versnelde afvoer van (hemel)water het gevolg is. Door een toename aan verharding kan hemelwater niet langer infiltreren in de bodem, maar stroomt dit versneld af naar het oppervlaktewatersysteem en wordt dit systeem meer belast. Om deze ongewenste belastingtoename te reduceren hebben veel waterschappen vastgelegd dat er in dergelijke situaties compenserende voorzieningen moeten worden aangebracht.

Initiatief Beweging 3.0
Het initiatief van Beweging 3.0 brengt met zich mee dat bestaande opstallen worden gesloopt, gevolgd door nieuwbouw op de vrijgekomen gronden. Meer concreet zal het Paviljoen, met inbegrip van de glazen verbindingsgang tussen het Paviljoen en Bruisend Hart, worden gesloopt. Het Bruisend Hart blijft als (vrijstaand) hoofdgebouw bestaan, net als het Carré. Om aansluitend het benodigde programma te kunnen realiseren en tevens te voorkomen dat er een te groot bebouwd oppervlak ontstaat wordt met de nieuwbouw enigszins de hoogte ingegaan. De beoogde nieuwbouw is bij dit alles zodanig gedimensioneerd dat het bebouwd oppervlak hiervan (Ground Space Index (GSI)) lager dan de GSI van het bebouwd oppervlak dat gesloopt wordt. Resumerend voorziet de planvorming in een afname van het bebouwd oppervlak met circa 350 m^2.

Behalve een afname van het bebouwd oppervlak voorziet de planvorming ook in een uitbreiding c.q. verbetering van de wandelpaden en groene (verblijfs)ruimten binnen de planlocatie. Tevens zal de verharding van de benodigde parkeervoorzieningen worden uitgevoerd door toepassing van grasbetontegels (halfverharding), waarbij de fysieke aanleg van de (normatief) benodigde extra parkeerplaatsen pas plaatsvindt bij gebleken noodzaak.

Op grond van het voorgaande kan worden gesteld dat de beoogde uitvoering van het initiatief een positieve bijdrage levert aan het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

5.6 Natuurwaarden

Op 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming (Wnb) opgegaan in de Omgevingswet. De Wnb verving in 2017 de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet met als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Conform de (oorspronkelijke) Wnb is er in de Omgevingswet nog steeds sprake van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebieden die bescherming genieten zijn Natura2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijn) en gebieden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Gebiedsbescherming: NNN
Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen door de provincie. Locatie De Pol is niet gelegen binnen de grenzen van een NNN-gebied, hier verbijzondert tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het meest nabijgelegen GNN-gebied grenst aan de uiterste oostzijde van locatie De Pol. Het initiatief van beweging 3.0 vormt daarmee geen aantasting van de kernkwaliteiten binnen het GNN-areaal.

In provincie Gelderland is de externe werking van het GNN niet van toepassing. Dit betekent dat alleen directe aantasting van het GNN-areaal aan de orde is bij toetsing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het initiatief van Beweging 3.0 heeft hierdoor geen impact op het GNN.

Initiatief Beweging 3.0
De ligging van locatie De Pol ten opzichte van het GNN is weergegeven in figuur 5.6.

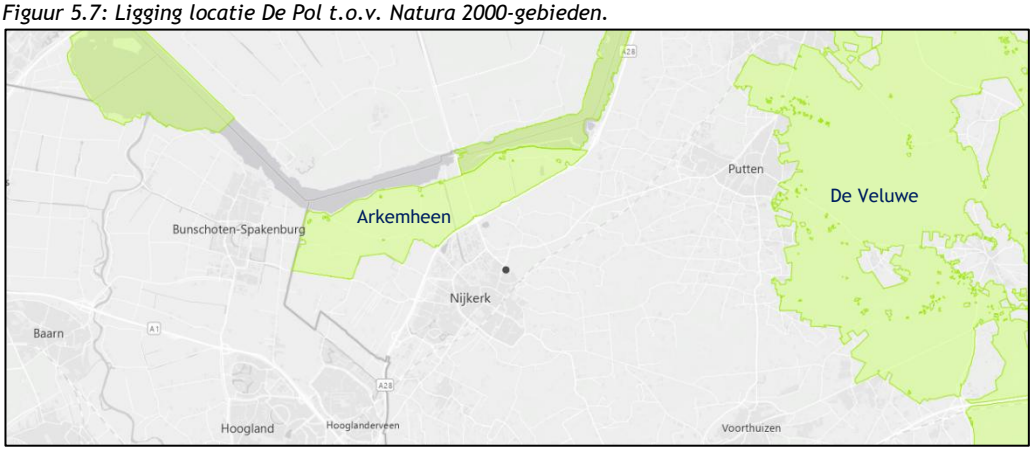
Figuur 5.6: Ligging locatie De Pol t.o.v. GNN.



Gebiedsbescherming: Natura 2000
Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Locatie De Pol is niet gelegen in, en ook niet op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied Arkemheen bevindt zich op een afstand van bijna 2 km van planlocatie De Pol. Door deze afstand is er geen rechtstreekse aantasting (door bijvoorbeeld licht, trillingen of geluid) of indirecte aantasting (door bijvoorbeeld verdroging) te verwachten op de kernwaarden van dit Natura 2000-gebieden.

Initiatief Beweging 3.0
Ten aanzien een eventuele indirecte aantasting van Natura 2000-gebieden vanwege de uitstoot van stikstof kan worden geconstateerd dat planlocatie De Pol op een afstand van circa 8,5 km gelegen is van het Natura 2000-gebied De Veluwe dat stikstofgevoelige habitats heeft. De overige stikstofgevoelige Natura 2000 ligt verder weg van het plan.

Figuur 5.7: Ligging locatie De Pol t.o.v. Natura 2000-gebieden.



Natura2000 versus stikstofdepositie
De wet- en regelgeving inzake de component Stikstof begon in 2015 met het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Het PAS is destijds vastgesteld om economische ontwikkelingen te kunnen verbinden met het op termijn realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de voor stikstof gevoelige habitattypen en (leefgebieden van) soorten voor Natura 2000-gebieden die zijn opgenomen in dit programma. Na veel tussentijdse aanpassingen van de regelgeving is op 1 juli 2021 de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Deze wet regelt onder Meer drie resultaatverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura-2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%.

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering geeft onder meer de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. De wet maakte daarbij een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. De vrijstelling gold voor de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten van projecten. Op 2 november 2022 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State echter de partiële vrijstelling van tafel geveegd. Dit betekent dat bij het maken van een stikstofberekening voor de gebruiksfase van projecten, tevens de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten van projecten meegenomen zullen moeten worden.

Initiatief Beweging 3.0
Planlocatie De Pol bevindt zich op een afstand op een afstand van circa 8,5 km van De Veluwe, het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitats.

Figuur 5.8: Ligging locatie De Pol t.o.v. stikstofgevoellige Natura 2000-gebieden.



Om voor afzonderlijke projecten het effect op Natura 2000-gebieden aan te tonen is het rekeninstrument AERIUS in het leven geroepen. Met dit rekeninstrument kan de uitstoot van stikstof/ammoniak en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend. De uitkomst van de berekening geeft inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan voor wat betreft stikstof en ammoniak.

In februari 2025 heeft het adviesbureau SoundForceOne voor het initiatief van Beweging 3.0 de AERIUS-berekening uitgevoerd . De berekening is uitgevoerd met het actuele rekenprogramma AERIUS Calculator 2024.1.2. Voor de aanlegfase van het plan toont de berekening aan dat de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden maximaal 0,00 mol N/ha/j bedraagt. De berekening voor de beoogde gebruiksfase toont aan dat de toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden eveneens maximaal 0,00 mol N/ha/j is.

Resumerend is de conclusie dat significant negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden als gevolg van het voorliggende plan uitgesloten kunnen worden. Er is daarmee geen vergunningsplicht voor het onderdeel stikstof vanwege natuurbescherming onder de Omgevingswet.

De volledige rapportage van SoundForceOne is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd.

Soortenbescherming
Ten aanzien van het deelaspect ‘soortenbescherming’ heeft het ecologisch adviesbureau EcoTierra in het voorjaar van 2023 een QuickScan Flora en Fauna op locatie De Pol uitgevoerd. Het doel van deze QuickScan was om de aanwezige en potentieel aanwezige, beschermde natuurwaarden in beeld te brengen. Deze QuickScan toonde aan dat de aanwezigheid van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen op deze locatie niet kon worden uitgesloten. Nader onderzoek hiernaar was dan ook nodig.

In aansluiting op de QuickScan heeft het adviesbureau Lycens in de zomer en het najaar van 2023 de (te slopen) bebouwing op locatie De Pol onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Uit dit nader onderzoek is gebleken er geen verblijfplaats in de onderzochte bebouwing is vastgesteld. Tevens vormt het onderzoeksgebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen en is de bebouwing geen onderdeel van een essentiële vliegroute. Het slopen van de bebouwing leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de wet- en regelgeving voor beschermde soorten. Een ontheffing van de verbodsbepalingen is daarmee niet aan de orde.

De rapportages van EcoTierra en Lycens zijn als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd.

Resumerend heeft het aspect Natuurwaarden geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en draagt het bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Luchtkwaliteit

Het aspect Luchtkwaliteit brengt met zich mee dat de hieraan gekoppelde omgevingswaarden, geambieerd door het Rijk als gewenste kwaliteit, in beeld komen. Op voorhand geldt dat de Nederlandse overheid de kwaliteit van de buitenlucht wil verbeteren. Als uitgangspunt gelden daarbij de Europese grenswaarden voor fijnstof. Het gaat dan om de componenten PM10 en PM2,5. Voor PM10 is de grenswaarde 40 µg/m³ per jaar. Voor PM2,5 is de grenswaarde 25 µg/m³ per jaar. In 2021 stelde de WHO nieuwe advieswaarden op. De WHO verlaagde daarbij de advieswaarden naar 15 µg/m³ voor PM10 en 5 µg/m³ voor PM2,5. De momenteel aan de orde zijnde normen en advieswaarden inzake luchtkwaliteit zijn weergegeven in figuur 5.9. Hierbij geldt dat het voorstel EU-grenswaarde (2030) als sturende waarde dient te worden beschouwd in de toetsing van nieuwe ontwikkelingen.

Figuur 5.9: Normen en advieswaarden luchtkwaliteit.

Stof	EU - grenswaarde	voorstel EU-grenswaarde (2030)	WHO-advieswaarde (2005)	WHO-advieswaarde (2021)
Fijnstof (PM_{10})	40 µg/m³	20 µg/m³	20 µg/m³	15 µg/m³
Fijnstof ($PM_{2,5}$)	25 µg/m³	10 µg/m³	10 µg/m³	5 µg/m³

Europese grenswaarden en WHO-advieswaarden (2005 en 2021)

Bron: IPLO en World Health Organization, 2021

Ter bescherming van de gezondheid heeft de Rijksoverheid voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in het Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende NO2, PM10 en PM2,5. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

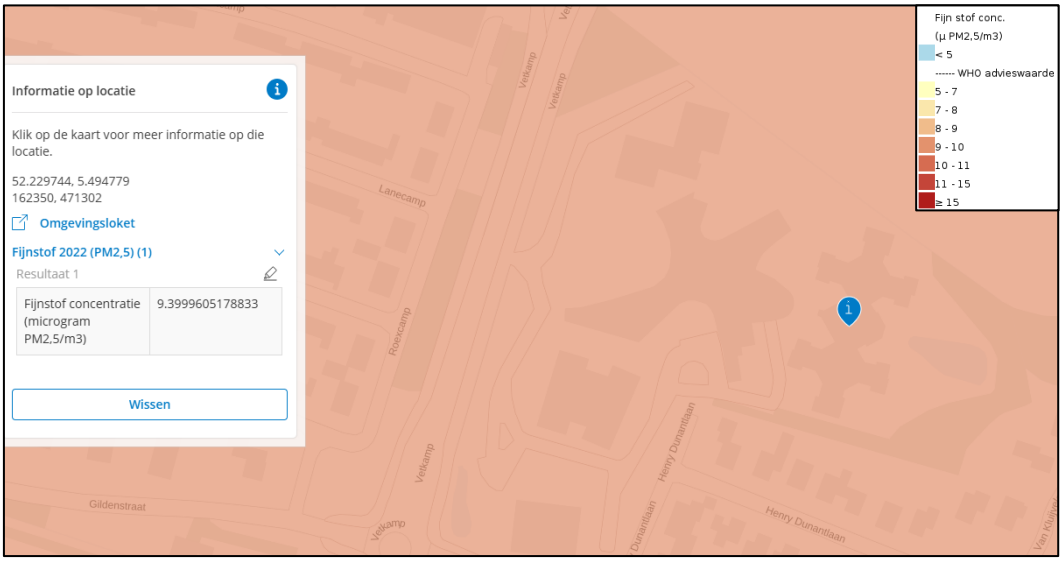
Initiatief Beweging 3.0

De Atlas Leefomgeving (gepubliceerd door de Rijksoverheid) geeft aan dat locatie De Pol gelegen is in een gebied, waarbinnen sprake is van een PM10 concentratie van circa 17,4 µg/m³ (peiljaar 2022). Voor PM2,5 geldt een concentratie van circa 9,4 µg/m³ (zie figuur 5.10a-b).

Figuur 5.10a: Concentratie PM10 planlocatie en omgeving.



Figuur 5.10b: Concentratie PM2,5 planlocatie en omgeving.



Voor beide fijnstofcomponenten kan worden gesteld dat het initiatief van Beweging 3.0 plaatsvindt in een omgeving met een luchtkwaliteit die voldoet aan de kwaliteitsnormen en advieswaarden vanuit de EU en de WHO.

Aansluitend is in het kader van de nationale normstelling (Bkl) de NIBM-tool toegepast om de impact van het voorliggende plan op de luchtkwaliteit nader te bepalen.

NIBM-tool
Om de bijdrage van ruimtelijke- en/of verkeersplannen op de luchtkwaliteit te kunnen vaststellen en daarmee concreet inzicht te krijgen of deze bijdrage wel/niet als NIBM kan worden aangemerkt, heeft het ministerie van IenM in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de NIBM-tool ontwikkeld. Opgemerkt wordt dat de NIBM-tool een worst-case benadering hanteert bij het berekenen van de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit.

Vanuit een (maximale) verkeersgenererende werking van het voorliggende plan, zoals eerder beschreven in paragraaf 5.3, is invulling gegeven aan de NIBM-tool (zie figuur 5.11).

*Figuur 5.11: **Worst-case** berekening bijdrage extra verkeer plan op luchtkwaliteit.*

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
	Jaar van planrealisatie	2026
xtra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	140
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
laximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,06**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
rens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Bron: NIBM-tool 2023, Rijkswaterstaat, Ministerie IenW.

De omvang alsmede de potentiële bijdrage van het plan aan de luchtkwaliteit kan als 'NIBM' worden beschouwd.

Resumerend heeft het aspect luchtkwaliteit geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en draagt het bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Geluid

Geluid kan van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Onder de Omgevingswet zijn dan ook regels opgenomen voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen en voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn onder meer:

- Het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties.
- Het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen.
- Het bevorderen van bronmaatregelen.

Meer concreet is in de Omgevingswet opgenomen dat voor alle nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen die in een geluidaandachtsgebied van een weg of het spoor zijn gelegen, een standaardwaarde geldt. Als deze waarde wordt overschreden kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een hogere waarde vaststellen. Deze hogere waarde is aan een grenswaarde gebonden. Voor een geluidgevoelige bestemming als wonen, met of zonder zorg, langs een gemeentelijke weg geldt een maximaal toegestane geluidsbelasting van 70 dB Lden en langs het spoor 65 dB Lden. De standaardwaarde mag worden overschreden als geluidsbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel als deze om stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of om financiële redenen niet wenselijk zijn. Daarnaast moet worden voldaan aan het gemeentelijk beleid inzake geluid. Volledigheidshalve geldt voor de toetsing aan de wettelijke waarden voor wegverkeer de gezamenlijke gevelbelasting van de gemeentelijke wegen, provinciale wegen en snelwegen. Aansluitend geldt dat bij een overschrijding van de standaardwaarde een binnenniveau van 33 dB (onverkort) van toepassing is.

Initiatief Beweging 3.0
Om de akoestische impact van het aanwezige wegverkeer in beeld te krijgen heeft het adviesbureau SoundForceOne hier nader onderzoek naar gedaan. Uitgangspunt van dit onderzoek was dat planlocatie De Pol gelegen is aan en in akoestisch opzicht belast wordt door de Berencampweg (N798), Putterstraatweg, Vetkamp, het Hazeveld en de Gildenstraat. Ten aanzien van de formele geluidsaandachtsgebieden zijn in dit geval de Vetkamp en de provinciale weg de N798 van toepassing. Kort samengevat heeft dit onderzoek geleid tot de volgende resultaten en conclusies:

- *Gemeentelijke wegen*
  De gevelbelasting bedraagt vanwege alle relevante wegen gezamenlijk maximaal 57 dB. De standaardwaarde wordt daarmee overschreden. Bij geen van de woonzorggebouwen wordt de grenswaarde overschreden. Uit analyse van de bron- overdrachtsmaatregelen is gebleken dat die niet doelmatig en niet uitvoerbaar zijn.
- *Provinciale weg*
  De standaardwaarde van 50 dB voor de Berencampweg (N798) wordt overschreden. Ten gevolge van deze weg bedraagt de gevelbelasting maximaal 57 dB op een (beperkt) aantal geveldelen van de voorliggende nieuwbouw. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt bij dit alles niet overschreden.

Op grond van deze resultaten zijn voor een aantal woon(zorg)appartementen aanvullende gevelmaatregelen nodig om aan het voorgeschreven binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de concrete bouwactiviteiten zal middels het uitvoeren van een bouwakoestisch onderzoek worden bepaald welke voorzieningen hier nodig zijn. Op voorhand kan worden gedacht aan (bijvoorbeeld) dikkere ramen.

Het volledige onderzoek van SoundForceOne is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd.

Resumerend heeft het aspect Geluid (in beginsel) geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en draagt het bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Trillingen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient conform Omgevingswet rekening te worden gehouden met trillingen. Meer concreet dient rekening te worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een Bopa geldt dat deze omgevingsvergunning erin voorziet dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is als volgt geformuleerd in het Bkl:

- In een omgevingsplan (c.q. -vergunning) wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen.
- Een omgevingsplan (c.q. -vergunning) voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

Bij het vaststellen van een omgevingsplan of bij een omgevingsvergunning voor een Bopa moet aan deze centrale instructieregel worden voldaan. Hierbij vindt een afweging plaats tussen het beschermen van de fysieke leefomgeving en het benutten van een locatie. Daarbij houdt de gemeente rekening met alle betrokken belangen.

Belangrijke bronnen van trillinghinder vormen het nabijgelegen weg- en spoorwegverkeer. Bij het passeren van vooral zware voertuigen, zoals vrachtwagens en bussen, kunnen trillingen ontstaan

met een kortdurend karakter. De aard van deze trilling is afhankelijk van het type voertuig en de belading, de rijsnelheid en de vorm van de oneffenheden, zoals bij een brug. In de meeste gevallen speelt het aspect trillingen geen rol bij de ruimtelijke inpassing en gelden er geen instructieregels van het Rijk. Aansluitend kan treinverkeer (vooral goederenvervoer) leiden tot trillingen in trillinggevoelige gebouwen. Bij de ruimtelijke inpassing van trillinggevoelige functies dicht bij een spoorweg speelt het aspect trillingen een rol in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor.

Initiatief Beweging 3.0
Ten aanzien van de potentiële bronnen van trillinghinder (weg- en spoorverkeer) kan worden gesteld dat het verkeer op de wegen rondom locatie De Pol, gezien het aanwezige wegprofiel en de veelal beperkte toegestane maximum snelheid (zie ook paragraaf 5.3), in beginsel niet leidt tot onaanvaardbare trillingshinder op locatie de Pol. Verder is de afstand van deze locatie tot de spoorweg langs Nijkerk dermate groot (circa 500 m.) dat vanuit dit type verkeersbewegingen geen trillinghinder valt te verwachten.

Resumerend heeft het aspect Trillingen geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en draagt het bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor dit omgevingsaspect zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Zo zijn er regels gesteld aan het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegestaan.

Bij de ruimtelijke en functionele afwegingen c.q. risicobenaderingen biedt de wet- en regelgeving twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Het betreft hier het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)
Het PR is het risico op een plaats buiten een inrichting of langs een transportas voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Groepsrisico (GR)
Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloeds- c.q. aandachtsgebied van een inrichting c.q. transportas en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij die transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de reikwijdte voor toetsing aan het aspect omgevingsveiligheid gekoppeld aan zogenoemde aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen

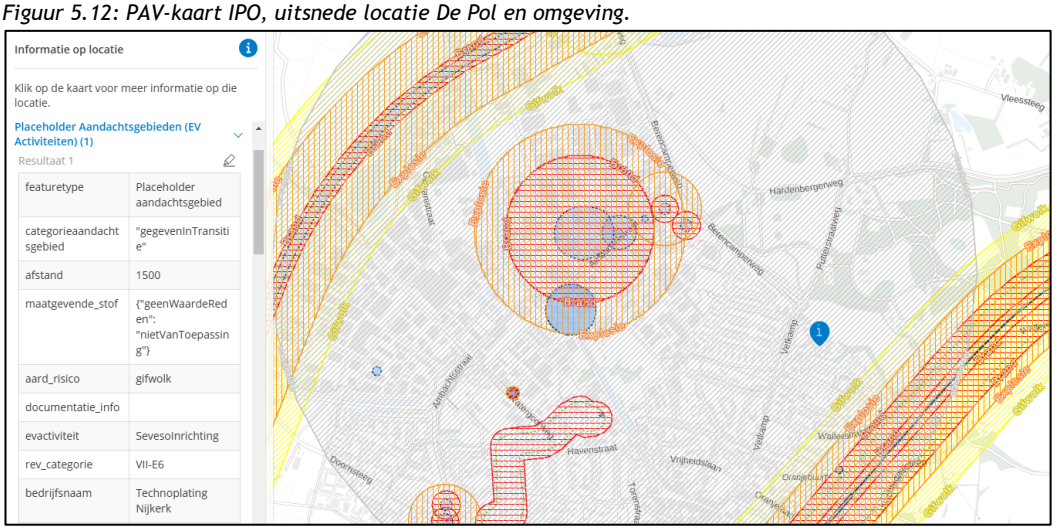
met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich, bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen drie soorten gevaren:
- Warmtestraling (brand).
- Overdruk (explosie).
- Concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk).

Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:
- Brandaandachtsgebied.
- Explosieaandachtsgebied.
- Gifwolkaandachtsgebied.

De begrenzing van de aandachtsgebieden ligt daar waar mensen binnenshuis in een standaard gebouw beschermd zijn tegen de gevaren van brand, explosie en gifwolk. Voor de bepaling van de aandachtsgebieden is uitgegaan van de bescherming die nieuwbouw en reguliere rampenbestrijding bieden. In heel Nederland moet tenminste invulling gegeven worden aan het basisbeschermingsniveau, dat is vastgelegd in wet- en regelgeving. Of aanvullende bescherming nodig is, hangt af van deze al aanwezige bescherming. Dit sluit aan op het principe van de aandachtgebieden. Voorbeelden van het basisbeschermingsniveau zijn: een basis risicocommunicatie, het toepassen van de beste beschikbare technieken, beschikbaarheid van blusmiddelen/-water, geschikte vluchtroutes, aanwezigheid van bedrijfshulpverlening, bereikbaarheid voor hulpdiensten, aanvullende bouweisen zeer kwetsbare gebouwen, grenswaarde plaatsgebonden risico en de eventuele aanwijzing van een bedrijfsbrandweer.

Initiatief Beweging 3.0
Op grond van de veelal ook door gemeenten en andere overheden gehanteerde PAV-kaart (Portaal Atlas Veiligheid) kan worden geconstateerd dat locatie De Pol gelegen is in een zone, waarbinnen het externe veiligheidsaspect Gifwolkaandachtsgebied aan de orde is (zie figuur 5.12).

Figuur 5.12: PAV-kaart IPO, uitsnede locatie De Pol en omgeving.



Een Gifwolkaandachtsgebied (GAG) is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste de bij ministeriële regeling bepaalde vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof. In beginsel kan de hier aanwezige GAG als een niet-belemmerend aspect voor de planvorming worden beschouwd. Dit mede vanuit de constatering dat dit EV-aandachtsgebied ook van toepassing is op het omliggende deel van de stad Nijkerk, met daarbinnen meerdere kwetsbare gebouwen en dito locaties.

6 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

In Europees verband is afgesproken dat projecten die aanzienlijke milieueffecten hebben of kunnen hebben, worden onderzocht op hun gevolgen voor het milieu. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een project in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende alternatieve oplossingen en maatregelen met het oog op het beperken van effecten op de leefomgeving. In Nederland is de m.e.r.-richtlijn geïmplementeerd de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit.

In de Omgevingswet is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijke plan, dat voorziet in een (grootschalige) ontwikkeling met (belangrijke) nadelige milieugevolgen, een milieueffectrapprt (MER) moet worden opgesteld. De activiteiten waarvoor een MER moet worden opgesteld zijn opgenomen in het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, is af te leiden uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Omgevingsbesluit en m.e.r.-(beoordelings)plicht
Bijlage V van het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat een omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.). Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders is er eerst een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Initiatief Beweging 3.0
Het initiatief van Beweging 3.0 valt buiten de reikwijdte van de categorie ‘Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen’, zoals opgenomen in Bijlage V van het Omgevingsbesluit. De planvorming vormt daarmee geen activiteit waarvoor een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid
De maatschappelijke uitvoerbaarheid van de planvorming van Beweging 3.0 betreft met name het betrekken van omwonenden en belanghebbenden in het proces van plan- en besluitvorming. In het kader van deze participatie legt de Omgevingswet op nationaal niveau de nadruk op het belang van vroegtijdige en actieve betrokkenheid van belanghebbenden bij projecten. In dit kader heeft Beweging 3.0 in de fase voorafgaand aan de besluitvorming door de gemeente Nijkerk een uitgebreid participatietraject doorlopen met omwonenden. Voor een verslag hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van dit document.

Na vaststelling van de Bopa-omgevingsvergunning volgt een termijn van 6 weken waarbinnen omwonenden en andere belanghebbenden bezwaar kunnen aantekenen op het door de gemeente genomen besluit. Bij geen ingediend bezwaar is de omgevingsvergunning na afloop van deze termijn onherroepelijk. Uiteraard staat het omwonenden en andere belanghebbenden vrij om, na ingediend bezwaar, het vervolgproces te starten richting gemeente en – zo nodig – de rechtbank en (tot slot) de Raad van State.

Economische uitvoerbaarheid
In de voorbereidende fase van een Bopa moeten het bevoegd gezag en de initiatiefnemer aandacht besteden aan het verzekeren van de financiële uitvoerbaarheid van de activiteit waarvoor een omgevingsvergunning voor een Bopa wordt aangevraagd. Het uitgangspunt is dat medewerking aan een Bopa alleen aan de orde is als de activiteiten waarvoor vergunning verleend wordt, niet financieel onuitvoerbaar zijn. Het aspect van kostenverhaal speelt daarbij een rol. Het kostenverhaal is in de Omgevingswet omschreven als de plicht voor het bestuursorgaan om de kosten die zij maakt om initiatieven mogelijk te maken, te verhalen op degene die daar van profiteert. De kosten worden verhaald voor zover zij toerekenbaar zijn aan het initiatief en voor zover de kosten proportioneel zijn in relatie tot het profijt dat het initiatief er van heeft. Bij welke activiteiten het kostenverhaal aan de orde is, bepaalt de wet. Het initiatief van Beweging 3.0 valt binnen de kaders van voornoemd kostenverhaal.

Het uitgangspunt is dat het kostenverhaal via een privaatrechtelijke overeenkomst wordt geregeld. Die overeenkomst wordt ‘kostenverhaalsovereenkomst’ of ‘anterieure overeenkomst’ genoemd. Tussen Beweging 3.0 en de gemeente Nijkerk zal een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarmee in het kostenverhaal wordt voorzien. Beweging 3.0 zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het voorliggende plan.

8 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Belangrijk toetsingskader binnen de Omgevingswet (Ow) als het gaat om omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) is het aspect 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Hiermee wordt bedoeld dat er een balans dient te bestaan tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. De ETFAL vervangt het begrip 'Goede Ruimtelijke Ordening' (GRO), dat onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten grondslag lag aan de vaststelling van bestemmingsplannen. Uiteindelijk moet een voorgenomen ontwikkeling en de daaraan gekoppelde planologische besluitvorming leiden tot een ETFAL, waarbij rekening wordt gehouden met alle betrokken belangen. Om een ETFAL te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten in beginsel aan de orde evenals het van toepassing zijnde beleid van de betrokken overheden. Basisprincipe voor een ETFAL is:

"Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit".

Het toetsen van (in dit geval) een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) aan het bereiken van een ETFAL vindt (mede) plaats aan de hand van de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Kort samengevat gaan deze regels over:

- Het beschermen van de waterbelangen.
- Het beschermen van de gezondheid en van het milieu.
- Het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.
- Het waarborgen van de veiligheid.
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies.
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten.
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Initiatief Beweging 3.0

Getoetst aan het van toepassing zijnde beleid van het Rijk, de provincie Gelderland, de regio FoodValley en de gemeente Nijkerk alsmede aan de verschillende omgevingsaspecten in dit deel van Nijkerk en omgeving, kan worden geconcludeerd dat het voornemen van Beweging 3.0 om van woonzorglocatie De Pol een duurzame en inclusieve woon- en leefomgeving te maken, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) met zich meebrengt.