# BIJLAGE 2

# Kaders
# Inhoud en proces Herstructurering zorglocatie De Pol, Vetkamp 85 Nijkerk

**Notitie**: Inhoudelijke en procesmatige kaders Herstructurering zorglocatie De Pol, Vetkamp 85 Nijkerk
**Datum**: 25 juni 2024

***Het college verleent in principe planologische medewerking aan de herstructurering van zorglocatie De Pol aan Vetkamp 85, te Nijkerk, kadastraal bekend als Nijkerk sectie L nummer 3187 mits Beweging 3.0, eigenaar van de locatie en initiatiefnemer van het herstructureringsplan de volgende inhoudelijke en procesmatige kaders in acht neemt:***

a. herstructurering van de locatie door middel van de bouw van drie nieuwe woonzorggebouwen ten koste van één woonzorgpaviljoen;
b. de herstructurering voorziet in de realisatie van drie gebouwen met 104 zorgunits en vijf 2-kamerunits, waar nu nog 41 zorgunits in één gebouw zijn;
c. de Woonvisie 2020+ is het leidend kader voor de woningbouwprogrammering bij deze ontwikkeling;
d. initiatiefnemer doorloopt het participatietraject (aanvraagvereiste) met omwonenden van het plangebied en maakt verslag van de uitkomsten waaruit blijkt op welke wijze, passend binnen de gemeentelijke kaders, rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Het verslag voegt initiatiefnemer bij de documenten aanvraag omgevingsvergunning.
   In de aanloop naar het Voorlopig Ontwerpschets (VO) is al op vier avonden met omwonenden overlegd (één startbijeenkomst, twee verdiepingsavonden en één slotavond). De uitkomsten heeft Beweging 3.0 meegewogen in het VO. Zo is het gebouw aan de zuidzijde compacter geworden waarmee de afstand tot de nabij gelegen woningen vergroot is en is het met één bouwlaag verlaagd. Het gebouw aan de oostzijde is eveneens kleiner geworden en een paar meter westwaarts geprojecteerd om de afstand ten opzichte van de nabij gelegen woningen te vergroten. Het gebouw aan de noordzijde is iets opgeschoven naar het noordwesten en is met één bouwlaag verhoogd. De aanpassingen hebben tot gevolg dat er geen 130 woonzorgunits met 14 (zorggeschikte) appartementen voor meerdere doelgroepen, maar maximaal 104 units en vijf 2-kamerunits kunnen worden ondergebracht
e. initiatiefnemer houdt de betrokken omwonenden blijvend op de hoogte gedurende de verdere planontwikkeling tot het moment waarop de omgevingsvergunning is ingediend en gedurende de uitwerking en de uitvoering van het plan;
f. het bouwplan wordt ontwikkeld en gerealiseerd binnen de bestemmingsgrens ‘Maatschappelijk – zorginstelling’ zoals vastgesteld in het gemeentelijk omgevingsplan (deel bestemmingsplan Nijkerk 1, vastgesteld 28-06-2012);
g. de drie gebouwen met de nummering zoals weergegeven op afbeelding 1, hebben de volgende maximale maatvoeringen voor de hoogte:
   - gebouw 1: een maximale nokhoogte van 18 meter,
   - gebouw 2: een maximale nokhoogte van 15 meter,
   - gebouw 3: een maximale nokhoogte van 12 meter;
h. initiatiefnemer dient ten behoeve van de herstructurering een aanvraag vergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) in, overeenkomstig de aanvraagvereisten uit artikel 7.207b lid 2 van de Omgevingsregeling. Dit artikel bepaalt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA de gegevens en bescheiden worden verstrekt die nodig zijn om de gevolgen van die activiteit te beoordelen. De aanvraag gaat gepaard met een onderbouwing waaruit blijkt dat sprake is van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Uit de aanvraag moet ook blijken dat er geen sprake is van strijd met instructieregels. In deze onderbouwing toont initiatiefnemer aan dat de activiteit, getoetst aan de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (vanaf hier Bkl), meer specifiek de artikelen 8.0a, lid 2, Bkl (evenwichtige toedeling van functies aan locaties) en de artikelen 8.0b, 8.0c, 8.0d en 8.0e van het Bkl, aanvaardbaar is. Evenmin belemmert

de activiteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door de provincie of het Rijk;

i. in de onderbouwing, zoals genoemd onder het vorige punt, motiveert initiatiefnemer in ieder geval op welke wijze rekening is gehouden met een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie, in ieder geval is aandacht besteed aan de volgende aspecten:
   - archeologie: indien de herstructurering voornamelijk bestaat uit sloop en nieuwbouw binnen de bestaande bebouwingscontouren en aanleg parkeerplaatsen (met maximale diepteverstoring van 25cm onder huidig maaiveld), zal vermoedelijk geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig zijn. Zodra de definitieve inrichtingstekeningen (inclusief funderingsgegevens / graafwerkzaamheden t.o.v. NAP) bekend zijn, dienen deze ter toetsing aan de gemeente overlegd te worden;
   - bodem: op grond van de bodemkwaliteitskaart 2018- 2020 (PFAS) kan vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend. Indien de vijver (gedeeltelijk) wordt verwijderd/opgevuld is waterbodemonderzoek nodig;
   - stedenbouw: vanuit stedenbouw geeft de gemeente de volgende aandachtspunten mee:
     - verfijning van het plein: hoe zijn de gebouwen met de diverse hoogtes hieromheen gesitueerd. Op welke wijze vormen deze gezamenlijk het beeld en gevoel van een plein? Is de toevoeging van de pergola een meerwaarde en hoe is deze vormgegeven? De pergola is erg wenselijk om droog tussen de gebouwen te kunnen lopen;
     - de gebouwen hebben een te onrustige uitstraling. De gebouwen zijn samengestelde volumes met diverse hoogtes, verspringingen in de gevels en uitbouwen. Ook is het dak voorzien van kappen met overstekken die diverse richtingen zijn vormgegeven;
   - landschap: uit de onderbouwing dient duidelijk naar voren te komen op welke wijze het bestaande groen rond de drie nieuwe gebouwen wordt behouden. Daarbij dienen de volgende ontwerpen verder uitgewerkt te worden om het ontwerp goed te kunnen beoordelen:
     a. op welke wijze het herstructureringsplan landschappelijk wordt ingepast;
     b. waar de nieuwe wandelpaden komen te liggen;
     c. een duidelijke specificatie van het nieuwe aangeplante groen;
     d. aangegeven is welke bomen gekapt zullen worden en gemotiveerd waarom dit nodig is
     e. hoeveel groen wordt toegevoegd rondom de parkeerplaatsen aan de voorzijde van de locatie (vergroening);
   - cultuurhistorie: het plan tot intensivering heeft een uitstraling naar het landschap aan de noordzijde van de Berencamperweg. Voor de locatie De Pol liggen geen specifieke cultuurhistorische waarden in het omgevingsplan vast. Onverkort bevat de onderbouwing een beschrijving op welke wijze rekening is gehouden met de cultuurhistorie en het erfgoed ten noorden van de planlocatie;
   - ecologie: de onderbouwing bevat de resultaten van de uitkomsten ecologisch onderzoek, voor zowel de gebieds- als de soortenbescherming en geeft aan op welke wijze met deze uitkomsten in het herstructureringsplan rekening wordt gehouden;
   - geluid: in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een onderzoek verkeerslawaai gewenst. De verwachting is dat sprake is van een toename van de verkeersintensiteit door de uitbreiding. Deze toename leidt tot een grotere geluidbelasting op de bestaande woningen rondom en binnen dit plangebied. Het verrichten van een onderzoek wegverkeerslawaai is nodig om inzicht te krijgen in de effecten van het plan op zowel de geluidgevoelige bestemmingen binnen dit plangebied als buiten dit plangebied. Om dan het effect van de verkeersaantrekkende situatie op de bestaande geluidgevoelige bestemmingen te

bepalen is het daarom ook goed om de autonome situatie zonder plan af te zetten tegen de toekomstige situatie met plan;
- in voornoemd onderzoek moet ook aandacht worden besteed aan de (geluids)effecten afkomstig van warmtepompen en airco's;
- verkeer & parkeren: de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021 is het leidend kader voor de parkeerbehoefte. Het plangebied wordt voor het autoverkeer ontsloten op de Vetkamp. Er is behoefte aan een ontsluiting voor langzaam verkeer aan de zuidwestzijde van de parkeerplaats. Bij de herinrichting van de Vetkamp kan er naast het voetpad een fietsdoorsteek worden aangelegd zodat fietsers veilig de fietsinfrastructuur kunnen bereiken en niet de Vetkamp hoeven oversteken bij de ingang van het terrein;
- overigens dient de onderbouwing te motiveren op welke wijze rekening is gehouden met de aspecten (externe) veiligheid en gezondheid, overeenkomstig de adviezen van VGGM en de gemeente;

j. in het DO met de onderbouwing dient ook rekenschap te worden gegeven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met het advies uit de Commissie Omgevingskwaliteit van 19 juni 2024. De commissie vraagt in haar oordeel aandacht aan de volgende punten in het DO te schenken:
   - gebruik alle randen van de te onderscheiden ruimtes in het plangebied en zet deze in als kwaliteit (deze ruimtes kunnen variëren qua karakter/gebruik per zijde (bijvoorbeeld wandelen/bosparkeren);
   - de groene rand aan zijde Vetkamp is erg summier. Verstevig dit in het plan, bijvoorbeeld door de rand in te zetten met alleen bomen, dan is er meer een transparantie (meer doorzicht);
   - er is erg veel parkeren aanwezig. Pas groen/halfverharding toe ten behoeve van de inrichting. Vergroen deze ook ten behoeve van de groene rand (bosparkeren);
   - wat is het onderscheidend vermogen voor de bewoner van de verschillende gebouwen? Gebruik daarom de plint om onderscheid te maken;
   - is de pergola echt nodig? Is geen noodzakelijke toevoeging;
   - gebouw 1 en 2 staan erg dicht op de bestaande massa. Verschuif deze gebouwen 5 meter naar het oosten.
     Bij deze opmerking maakt de gemeente de volgende kanttekeningen: de huidige locatie van de drie gebouwen is het resultaat van de participatie met omwonenden. Wij geven Beweging 3.0 in overweging om te bekijken welke ruimte er nog is om de gebouwen te verschuiven overeenkomstig de wens van de commissie. Indien het verschuiven resulteert in weerstand van de omwonenden is het geen reden voor de gemeente om af te zien van medewerking;
   - gebruik geen overstek. Dat maakt de gebouwen rustiger;

k. alle plankosten van deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. Onder plankosten worden tenminste verstaan de gemeentelijke planontwikkelingskosten, de bijdrage in bovenwijkse kosten en voorzieningen, kosten die voortkomen uit participatie, inrichtingskosten en eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) aan derden. In dit kader dient een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers afgesloten te worden alvorens een ontwerp van de omgevingsvergunning wordt verleend;

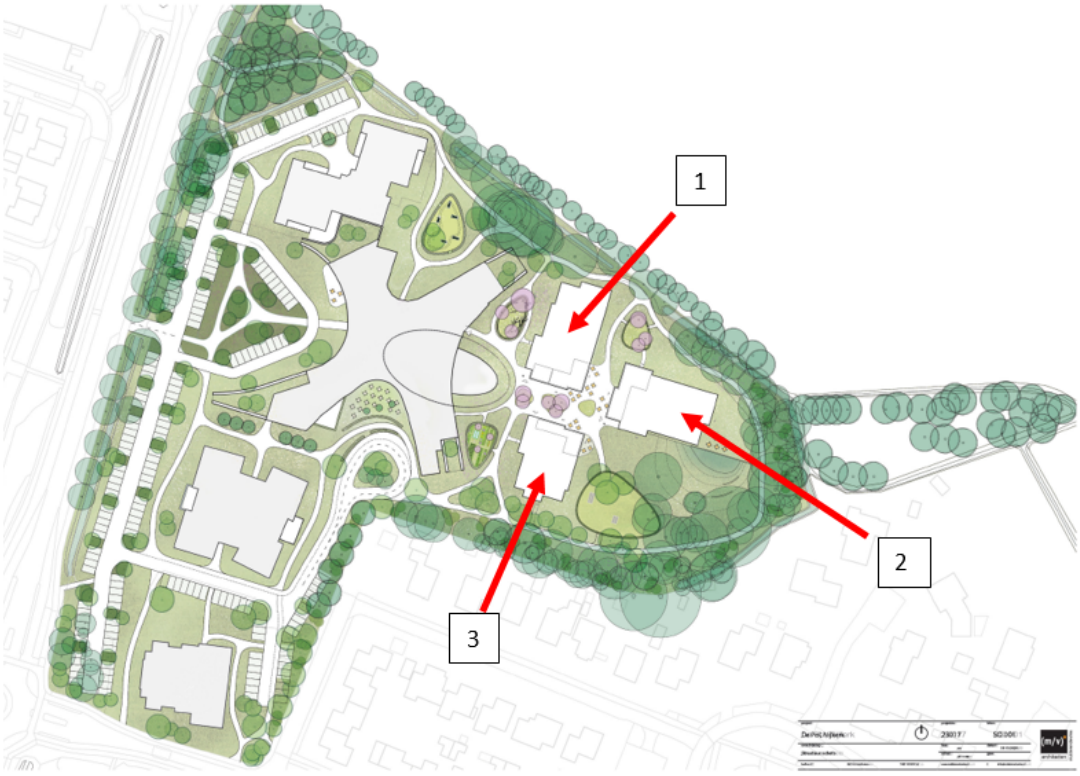
l. initiatiefnemer toont in de voorbereiding op de aanvraag omgevingsvergunning aan op welke wijze bijgedragen wordt aan de doelen van de Routekaart Energieneutraal Nijkerk 2050;

m. in het kader van klimaatadaptatie:
   - dient het bestaande groen en de vijver zoveel mogelijk behouden te worden; het nieuwe groen moet bestaan uit inheemse soorten;

- dienen de parkeerplaatsen te worden voorzien van een waterdoorlatende verharding en dient het riool gescheiden te worden aangelegd.



**Locatie De Pol, Vetkamp 85 Nijkerk, bestaande situatie met markering op het te slopen paviljoe**




**Locatie De Pol, Vetkamp 85 Nijkerk, nieuwe situatie met nummering nieuwe gebouwen**