gemeente Nijkerk

Plan van aanpak
Opvangplek asielzoekers



Middelaarseweg, Hoevelaken


Hoevelaken
gem. Nijkerk

Inhoud

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

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

3. Ruimtelijke invulling van de locatie **12**
- 3.1 Context van de locatie 13
- 3.2 Afspraken met de eigenaar van de grond 13
- 3.3 Woningen voor starters en jongeren 13
- 3.4 Vergunning en milieuonderzoek 14
- 3.5 Modulair bouwen 15
- 3.6 Landschappelijke inpassing 15
- 3.7 Ontwerp 17
- 3.8 Vervolgproces ontwerp 21
- 3.9 Verkeer 22
- 3.10 Waardevermindering 22
- 3.11 Mogelijkheden voor toekomstig gebruik 23

4. Veiligheidsplan **26**
- 4.1 Veiligheidsplan 26
- 4.2 Huisregels 26

5. Communicatie en participatie **28**

6. Financiën, risico's en organisatie **30**
- 6.1 Financiën 30
- 6.2 Risico's specifiek voor deze locatie 30

7. Vervolg **32**

Bijlagen

1. Participatieverslag (apart toegevoegd)
2. Toelichting proces vergunningen en milieuonderzoek 34
3. Veiligheidsplan (apart toegevoegd)
4. Communicatie- en participatieplan (apart toegevoegd)



1. Inleiding

1. Inleiding

Dit is het plan van aanpak voor de realisatie van de opvangplek voor asielzoekers op het terrein aan de Middelaarseweg in Hoevelaken. Dit plan is een extra bijlage bij het plan van aanpak Opvang asielzoekers in de gemeente Nijkerk, dat de raad heeft vastgesteld op 20 februari 2025. Het is opgesteld met inbreng van omwonenden en ondernemers in de buurt van de locatie, inwoners van Hoevelaken en andere stakeholders. We hebben deze inbreng opgehaald door keukentafelgesprekken, persoonlijke gesprekken, meedenksessies, een online vragenlijst een online bijeenkomst (Meedencafé) en ingediende ideeën via het digitale platform.

1.1 Plan van aanpak opvang van asielzoekers voor vier locaties

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

Onze visie op hoofdlijnen

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

Sociale invulling van de opvang op hoofdlijnen

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

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



1.2 Plan van aanpak locatie Hoevelaken

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



2. Resultaten participatie

2. Resultaten participatie

Om inwoners, ondernemers in de buurt en betrokkenen te betrekken, heeft de gemeente verschillende activiteiten georganiseerd. Dit omvatte een meedenkbijeenkomst voor ondernemers, omwonenden en andere betrokkenen, een online vragenlijst en de mogelijkheid voor persoonlijke gesprekken (keukentafelgesprekken). Starters en jongeren zijn betrokken via een digitaal platform waar ze ideeën konden indienen en een online bijeenkomst (Meedenkcafé) Het doel was om lokale kennis, zorgen en wensen te verzamelen en deze mee te nemen in het plan van aanpak.

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

2.1 Samenvatting van de resultaten

Er zijn zorgen en emoties over de veiligheid, het verkeer, de privacy en de waarde van de woning van omwonenden.

Veel van de direct omwonenden zijn fel tegen het plan om op deze locatie opvang voor asielzoekers te vestigen. Zij zijn het niet eens met de manier waarop de locatiekeuze tot stand is gekomen en met de inhoud van het locatieonderzoek. Uiteindelijk waren zij wel bereid om mee te denken over de invulling. Zij hechten er waarde aan om duidelijk te maken dat dit zeker niet betekent dat zij instemmen met asielopvang aan de Middelaarseweg.

Verder is er veel bereidheid om mee te denken over oplossingen voor veiligheid, inrichting en leefbaarheid. Er is vraag naar duidelijke afspraken over veiligheid en begeleiding voor de asielzoekers.

Veel mensen vinden het goed om asielzoekers en jongeren samen te laten wonen, zodat integratie makkelijker wordt. In zijn algemeenheid is er behoefte aan transparantie en het tonen van wat er met de inbreng gebeurt.

Voor de invulling van het terrein hebben deelnemers op hoofdlijnen het volgende aan ons meegegeven.
- Kies voor gemengde woningen voor asielzoekers en jongeren, in een landelijke stijl die past bij de omgeving.
- Zorg voor een groene zandwal als buffer tussen de opvanglocatie en omliggende woningen.
- Zorg voor voldoende parkeergelegenheid, veilige wegen en goede openbaar vervoersverbindingen met een bushalte bij de locatie.
- Er moet professionele begeleiding en toezicht zijn, met duidelijke afspraken over handhaving.
- Dagbesteding, sport en activiteiten helpen bij de integratie van asielzoekers.
- Houd de bewoners goed op de hoogte en blijf transparant over het proces.

Vanuit starters en jongeren zijn op hoofdlijnen de volgende punten ingebracht:
- De meeste deelnemers zijn positief over het bouwen van woningen voor jongeren en starters uit Hoevelaken. Zij geven aan dat er nu veel te weinig betaalbare woningen zijn. Jongeren blijven noodgedwongen thuis wonen of verhuizen naar andere plaatsen. De woningen worden gezien als belangrijk voor de toekomst van het dorp.
- Toch is niet iedereen positief over de combinatie van jongeren/starters met asielzoekers op één locatie. Sommigen zijn bang voor conflicten, cultuurverschillen of veiligheidsproblemen.
- Anderen zien juist kansen voor integratie, vooral als er goede begeleiding is en gezamenlijke activiteiten plaatsvinden.
- In Hoevelaken is ook aangegeven dat het mooi zou zijn wanneer de woningen voor starters en jongeren permanent zouden kunnen worden.



2.2 Verwerking van de uitkomsten

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

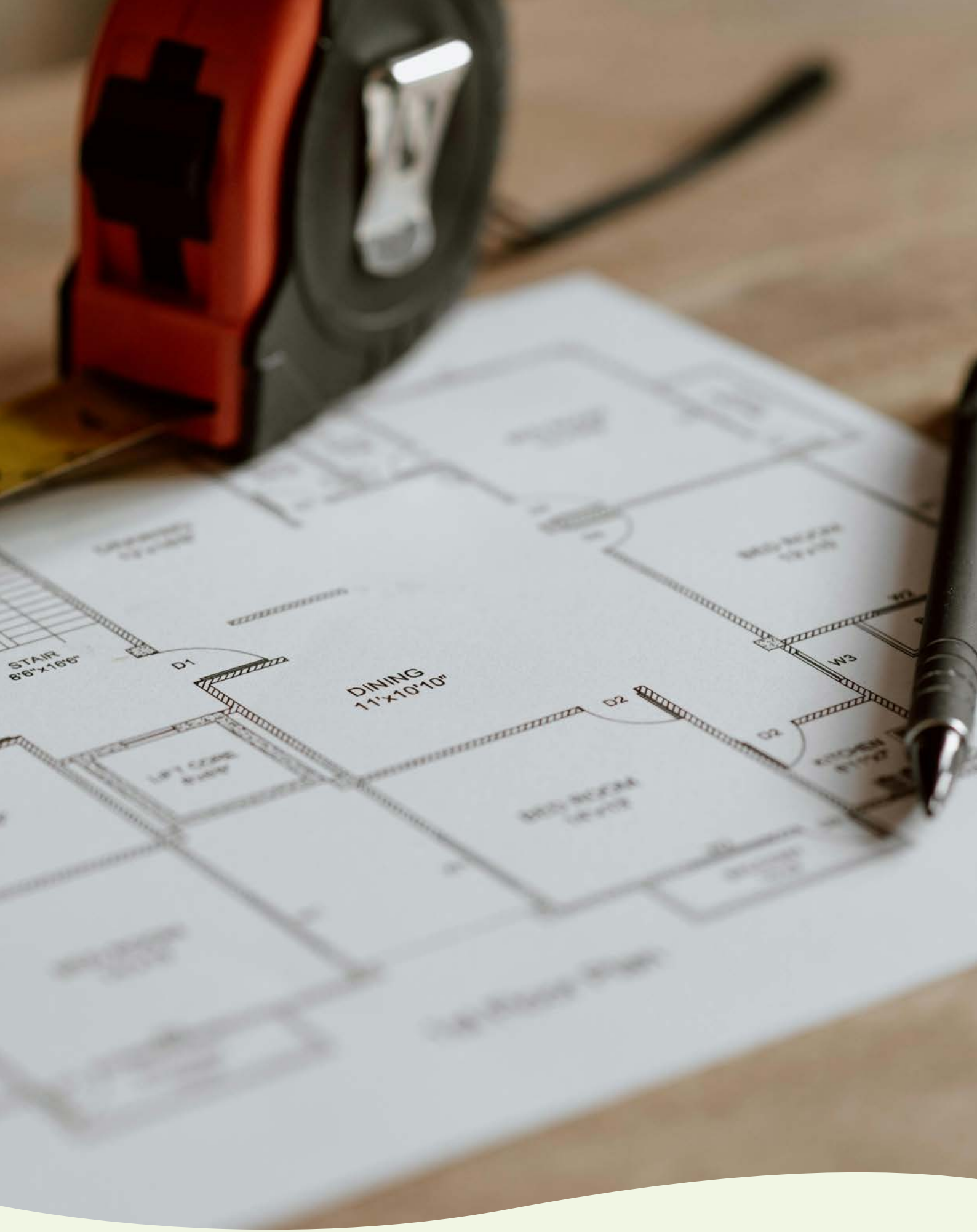
Opvang van asielzoekers

Hieronder geven we aan hoe we de inbreng van de omgeving hebben verwerkt in dit plan van aanpak.

- We zijn zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de wens om een groene zandwal aan te brengen. In hoofdstuk 3.5 gaan we hier verder op in.
- In het ontwerp is het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte voor asielopvang op het eigen terrein wordt gerealiseerd. Voor de starterswoningen gaan we parkeren centraal organiseren in de vorm van een grote centrale parkeerplek op het terrein. Het terrein zelf blijft verder autoluw, de auto's mogen niet op andere plekken of bij de woningen parkeren.

- We nemen maatregelen om de locatie te ontsluiten en de verkeersveiligheid te borgen. Deze staan toegelicht in hoofdstuk 3.9.
- Natuurlijk willen we als gemeente zorgen voor goed openbaar vervoer. We zijn niet de enige verantwoordelijke partij. We werken samen met provincies en vervoersbedrijven om een efficiënt vervoerssysteem te maken.
- Een bushalte bij de locatie kunnen we niet realiseren. De gemeente gaat niet over de locaties van bushaltes. Dit zou ook betekenen dat er dan buslijnen omgelegd moeten worden. Dit heeft een grote impact op de hele gemeente en staat niet tot verhouding van ruimtelijke ontwikkeling van het plaatsen van 50-100 personen. Daarom is dit niet aan de orde.
- Voor de bewoners van de opvanglocatie voor asielzoekers organiseren we een pendeldienst.
- Er komt woonbegeleiding op de locatie en daarnaast 24/7 beveiliging.
- Er is 24/7 een telefonisch aanspreekpunt voor omwonenden waar zij terecht kunnen met vragen, zorgen en meldingen.
- Er zijn duidelijke huisregels opgesteld voor de bewoners van de opvangplekken.
- In het plan van aanpak is veel aandacht voor de invulling van dagbesteding en werk en het enerzijds verplichten en anderzijds motiveren van de vluchtelingen om hieraan deel te nemen. In het plan van aanpak is aandacht voor begeleiding naar school, werk en psychische zorg.
- De woonbegeleiding zorgt ervoor dat bewoners samen met de beheerders regelmatig het terrein checken en schoonhouden. Bij de Passantenhaven en het Oekraïnepark hebben we hier goede ervaringen mee.
- Onze communicatie zal er de komende periode op gericht zijn om het contact met de buurt op te bouwen en te versterken.
- We zullen na opening van de locatie kennismakingsmomenten organiseren voor de bewoners en de omwonenden.

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



3. Ruimtelijke invulling van de locatie

3. Ruimtelijke invulling van de locatie

Visie op de invulling van het gebied en de sfeer

Een frisse start aan de Middelaarseweg in Hoevelaken: samen wonen en groeien

Aan de Middelaarseweg in Hoevelaken komt een kleinschalige woonplek voor 75 asielzoekers, samen met 8 kleine woningen voor jongeren en starters met ruimte voor 25-35 personen. Het wordt een groene, rustige en sociale buurt waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en samen een nieuwe start maken.

Wonen in het groen

De locatie ligt in een mooi open landschap met lange, rechte kavels en bomen met sloten. Dit landschap blijft behouden. Er worden nieuwe bomen, struiken en hagen geplant, met planten die hier van nature voorkomen. Zo past de nieuwe buurt goed in de omgeving en blijft het landelijke karakter van Hoevelaken zichtbaar.

Woningen voor jongeren, starters en asielzoekers

Er komen tijdelijke woonunits voor asielzoekers. Ook komen er tijdelijke woningen voor jongeren en starters uit Hoevelaken. Zij krijgen voorrang boven starters en jongeren uit andere kernen in de gemeente. De asielzoekers en jongeren/starters wonen gescheiden, maar contact wordt juist aangemoedigd. Zo ontstaat er een buurt waar mensen samen leven, elkaar leren kennen en naar elkaar omkijken.

Opbouw als een boerenerf

De woningen worden gebouwd volgens het idee van een boerenerf. Dat past goed bij het landelijke gebied. In het midden komt een erf waar mensen samen kunnen komen. Rondom staan de woongebouwen. In het hoofdgebouw komen de voorzieningen voor de opvang.

Groen, sociaal en open ingericht

Het erf wordt sociaal en groen ingericht, met een boomgaard, moestuin, speelplek en mogelijk een voetbalveldje. Er komt een overdekte ontmoetingsplek, bijvoorbeeld in de vorm van een hooiberg. Parkeerplaatsen krijgen een groene uitstraling en afscheidingen worden gemaakt met hagen en struiken. Dat zorgt voor een open, vriendelijke sfeer en bevordert de biodiversiteit.

Snel en duurzaam gebouwd

De woningen worden modulair gebouwd. Ze worden in een fabriek gemaakt en daarna op de locatie in elkaar gezet. Dat is duurzaam en snel. De gebouwen kunnen later ook eenvoudig worden aangepast of verplaatst.

Samen maken we deze plek

De gemeente werkt samen met woningcorporatie WSN en met de inwoners van Hoevelaken. Inwoners worden vanaf het begin betrokken. Zo bouwen we samen aan een veilige, groene en sociale plek waar nieuwe en bestaande bewoners zich thuis kunnen voelen.

3.1 Context van de locatie



Het terrein ligt aan de rand van ontwikkelgebied Klaarwater en is nu een weiland. Na het organiseren van een goede ontsluiting is het terrein goed bereikbaar. Er zijn mogelijkheden om slimme combinaties te maken met wonen voor andere doelgroepen uit Hoevelaken.
In 2021 was het terrein nog onderdeel van het plangebied Klaarwater. In het Masterplan van 25 april 2024 heeft de gemeenteraad gekozen voor een kleiner plangebied en is het gebied bij de Middelaarseweg eruit gehaald. In de Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 1.0 staat dit gebied nog steeds aangeduid voor mogelijke toekomstige woningbouw.
In 2023 kwam de Middelaarseweg in beeld als mogelijke locatie voor tijdelijke woningbouw. Op verzoek van de raad heeft het college toen in Hoevelaken gezocht naar locaties voor tijdelijke woningbouw voor doelgroepen zoals starters, spoedzoekers, reguliere woningzoekenden en statushouders. In een brief op 20 december 2023 heeft het college het gebied aan de Middelaarseweg als één van de vier kansrijke locaties benoemd, met mogelijkheden voor 25 grondgebonden woningen en 38 gestapelde woningen. De locatie Middelaarseweg kwam daarbij naar voren kwam als de meest kansrijke locatie van deze vier. Ondertussen werd in januari 2024 het proces gestart om te zoeken naar een of meer geschikte locaties voor de opvang van asielzoekers. Na het vaststellen van een startnotitie en een nota van uitgangspunten is in juni/juli 2024 op basis van een participatieproces en een locatieonderzoek deze locatie naar voren gekomen als geschikt voor de kleinschalige opvang van 75 asielzoekers in combinatie met woningen voor starters. De raad heeft op 24 oktober 2024 besloten om voor deze en drie andere locaties in Nijkerk en Nijkerkerveen een plan van aan pak uit te werken.

3.2 Afspraken met de eigenaar van de grond

Het terrein is niet in eigendom van de gemeente. Voor het gebruik van de grond gaan we afspraken maken met de eigenaar over een marktconforme prijs.

3.3 Woningen voor starters en jongeren

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

Op basis van een inventarisatie van de Woningstichting Nijkerk (WSN) stellen we vast dat er in Hoevelakennog ruimte is voor maximaal 40 tijdelijke huurwoningen. Op deze plek creëren we woonruimte voor 25-35 personen, variërend van eenpersoons huishoudens tot kleine gezinnen.

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

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

- Voor de locatie in Hoevelaken willen we voorrang geven aan inwoners van Hoevelaken en voor de locatie in Nijkerkerveen willen we voorrang geven aan inwoners van Nijkerkerveen. Wanneer er onvoldoende belangstelling is zullen na een bepaalde periode ook starters uit de rest van de gemeente Nijkerk en in tweede instantie uit de regio in aanmerking komen.

- De woningen kunnen niet toegewezen worden aan statushouders. Daarbij is het goed om op te merken dat vluchtelingen van wie de verblijfsvergunning volgens de huidige wetgeving na vijf jaar wordt omgezet naar een vergunning voor onbepaalde tijd niet meer worden gezien als statushouders.

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

3.4 Vergunning en milieuonderzoek

Volgens de regels van het (tijdelijk) Omgevingsplan Gemeente Nijkerk, onderdeel 'bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2', vastgesteld op 30 mei 2024 mogen de gronden van de beoogde locatie in Nijkerkerveen gebruikt worden voor agrarische doeleinden, met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. Dit betekent dat de opvang van asielzoekers op deze locatie op dit moment niet is toegestaan.

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

Verder heeft het de gebiedsaanduiding 'overige zone – slagenlandschap. Deze aanduiding regelt ook de instandhouding van aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden.

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

Onderzoeken

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

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

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

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

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

Proces aanvraag omgevingsvergunning

Het college beslist over de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een BOPA. Advies van het Waterschap Vallei & Veluwe is ook nodig. Daarnaast moet het schetsontwerp voor advies worden voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Verder moet het college ook advies vragen aan de gemeenteraad, volgens de 'Nota Adviesrecht gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan', van 14 december 2023.

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

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

3.5 Modulair bouwen

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

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

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

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

3.6 Landschappelijke inpassing

We hebben een landschappelijke analyse van het terrein gemaakt. Hieruit kwamen een aantal kwaliteiten en randvoorwaarden naar voren voor een goede landschappelijke inpassing van de opvanglocatie en de starterswoningen in het gebied. Op basis daarvan hebben we een voorstel gemaakt voor:

- De landschappelijke inpassing van de locatie in het gebied en de bijbehorende beplantingssoorten.
- Een landschappelijke en groene invulling van de locatie zelf. Dit voorstel geldt ook voor de locatie in Nijkerkerveen.

Landschappelijke kwaliteiten omgeving Middelaarseweg

- Veenontginning met plaatselijk kenmerken van het kampenlandschap.
- Laaggelegen nat landschap met kenmerkend slotenpatroon.
- Opstrekkende verkaveling van 4 rechte, lange percelen.

- Half-open landschap met elzen- en wilgensingels op perceelsgrenzen.
- Lange rechte wegen met wegbeplanting.

Randvoorwaarden landschappelijke inpassing

- Een compacte bouwblokvorm.
- Behouden en versterken van boomsingels langs sloten en wegen.
- Behoud van relatief smalle kavelbreedte.
- Behoud van kleinschaligheid.
- Gebruik van inheemse beplanting.
- Zo min mogelijk verharding toepassen.



Voorstel landschappelijke inpassing

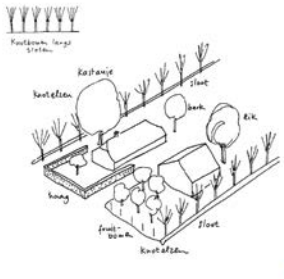
1. Versterken van de bestaande elzensingels op de perceelranden.
2. Toevoegen van bomen langs de sloot.
3. Stevige houtwal aanplanten van 5-7 meter breed. Aanplanten op aardewal. Plantafstand bomen circa 2-5 meter. Plantafstand struiken (mantelvegetatie) circa 1 tot 2 meter.
4. Behouden van bomensingel langs het water.

Voorstel beplantingsoorten landschappelijke inpassing

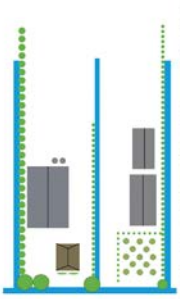
Boomsingel langs beken en sloten	Zwarte els (hoofdboom), knotwilgen en (knot)essen.
Houtwal	*Bomen*: Eik, ruwe berk, zwarte els en lijsterbes. *Struiken*: meidoorn, veldesdoorn, boswilg en hondsroos.
(Struweel)Haag	Haagbeuk, liguster, meidoorn of veldesdoorn.



Voorstel landschappelijke en groene invulling terrein



Basisprincipes inpassen slagenlandschap





Sfeerimpressie groene invulling asielopvang

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

3.7 Ontwerp

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

Ruimtelijke uitgangspunten voor de stedenbouwkundige visie en een schetsontwerp

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

- Beeldkwaliteitsplan (BKP) Bebouwing Buitengebied

- Landschapsontwikkelingsplan (LOP).

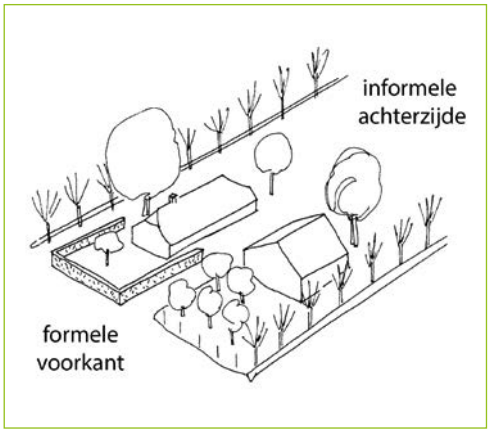
Aanvullende randvoorwaarden voor deze locatie zijn:
- Gemeenschappelijk buitenterrein: ruimte voor sport & spel en ontmoeten. Ook met een droogweervoorziening.
- Aandacht voor een (collectieve) berging voor bijvoorbeeld fietsen, tuinmeubels ed.

Op basis hiervan is voor de locatie in Hoevelaken een ontwerpschets uitgewerkt onder de noemer 'Boerenerf'.

Model 'Het Boerenerf'

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

De voorkant van het boerenerf heeft een ordelijke en strakke (formele) uitstraling. Hier staat de boerderij met een dak met wolfseind als hoofdgebouw. Naast de boerderij aan de voorkant van het erf past het goed om bijvoorbeeld een moestuin en boomgaard te maken.



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

Wat betekent wolfseind?

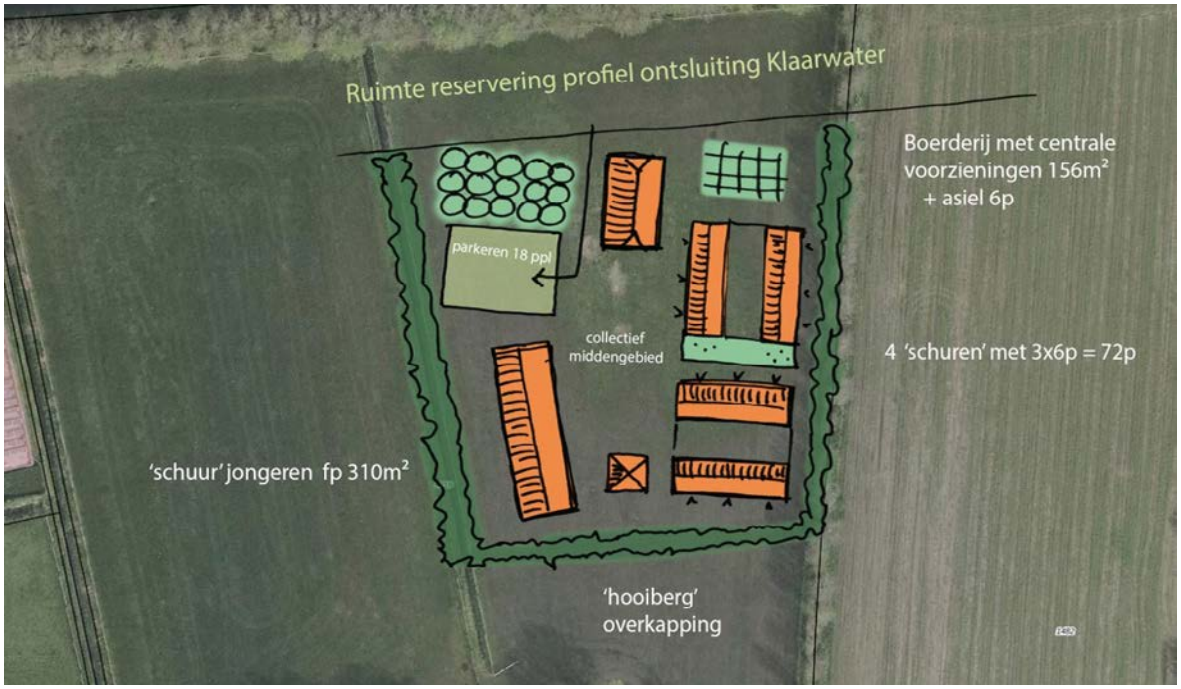
Een wolfseind is het schuine uiteinde van een dak. In plaats van recht af te lopen, loopt het dak aan de korte zijden schuin af. Dit geeft het dak een bijzondere uitstraling en helpt bij het afvoeren van regenwater.

De bijgebouwen op het erf hebben een rustige uitstraling. De (zadel) daken kunnen hier ook een framewerk zijn, dat ingevuld kan worden met houten gordingen of begroeiing. Aan de ene kant van het erf is er ruimte voor 2 gebouwen met elk 4 units voor 6 personen. Aan de andere kant van het erf is er ruimte voor starterswoningen voor jongeren in één laag, met een bewoonbare kap. De footprint is ongeveer 310 m² [1]. Dit biedt ruimte voor ongeveer 8 kleine woningen van 52-65 m².

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

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

In totaal is er ruimte voor:
- Maximaal 75 asielzoekers.
- Centrale voorzieningen van 156 m².
- Wonen voor starters en jongeren met een oppervlakte van 310 m². Dit kan in één laag, maar we kunnen ook een verdieping in de kap maken.



Ontwerpschets met een mogelijke invulling van de locatie.

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







Inspiratiebeelden hoofdgebouw









Inspiratiebeelden gebouwen op het erf





3.8 Vervolgproces ontwerp

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

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

3.9 Verkeer

Op de locatie is de opvang gepland voor 75 asielzoekers en woningen voor starters en jongeren voor 25-35 personen. Asielzoekers hebben geen auto, maar auto's van beveiliging, begeleiding en bezoekers moeten we wel meenemen. Op basis hiervan is het de verwachting dat er 280 motorvoertuigen per etmaal bij zullen komen (worst case scenario).

Door de ligging van het perceel dient de ontsluiting plaats te vinden via de nieuwe ontsluitingsweg Klaarwater (zie onderstaande afbeelding). Deze ontsluiting kan verkeersveilig worden aangelegd en worden gebruikt, ook door fietsers en voetgangers. Dit betekent dat er geen aanvullende verkeersmaatregelen genomen hoeven te worden.



Een bushalte bij de locatie kunnen we niet realiseren. De gemeente gaat niet over de locaties van bushaltes. Dit zou ook betekenen dat er dan buslijnen omgelegd moeten worden. Dit heeft een grote impact op de hele gemeente en staat niet tot verhouding van ruimtelijke ontwikkeling van het plaatsen van 50-100 personen. Daarom is dit niet aan de orde.
De asielzoekers kunnen lopen, fietsen of gebruik maken van de pendeldienst (met een busje) die we zelf gaan inrichten.

3.10 Waardevermindering

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

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

Hiervoor gebruiken we de term 'nadeelcompensatie'. Het gaat om schade die de overheid veroorzaakt in de rechtmatige uitoefening van haar taak. Voor nadeelcompensatie zijn regels opgenomen in de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht.
Om te bepalen of er sprake is van waardevermindering is maatwerk en moet per woning worden bepaald door een deskundig taxateur.

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

Juridisch kader nadeelcompensatie

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

Het is echter de vraag of de gemeente in deze situatie de schade moet vergoeden, omdat niet alle schade voor vergoeding in aanmerking komt. Er zijn twee belangrijke criteria die hier een rol in spelen.

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

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

3.11 Mogelijkheden voor toekomstig gebruik

De locatie en de gebouwen voor tijdelijke opvang asielzoekers en tijdelijke woningbouw vallen in het gebied wat in de Omgevingsvisie 1.0 de overgangszone van Klaarwater richting de A1 wordt genoemd. Hier is in de Omgevingsvisie 1.0 over gezegd dat er in deze overgangszone een samenhang wordt gezien met de ontwikkeling van het woningbouwplan 'Klaarwater', met een onderzoek naar mogelijkheden van menging van wonen en werken. Het toekomstig gebruik van de locatie en de gebouwen voor tijdelijke opvang asielzoekers en tijdelijke woningbouw worden hierin meegenomen. De gebouwen voor asielopvang zijn tijdelijk en worden maximaal 10 jaar gebruikt. Daarna kunnen ze nog 30 jaar gebruikt worden voor andere doelgroepen. De starterswoningen zijn tijdelijk met een huurovereenkomst van minimaal 15 jaar. We gaan onderzoeken of deze woningen permanent kunnen worden. Dit nemen we mee in het onderzoek naar de invulling van de overgangszone van Klaarwater richting de A1, die ook in de Omgevingsvisie 2.0 nader uitgewerkt zal worden.

Hierbij worden ook de twee moties betrokken die de raad heeft vastgesteld bij de kaderstelling Klaarwater in april 2024. Namelijk de motie verkeer Hoevelaken, waarin de raad het college onder meer vraagt om:
een inventarisatie op hoofdlijnen van het effect, de kosten en de ruimtelijke haalbaarheid van een nieuwe weg aan de zuidzijde van het plangebied van Klaarwater, tussen de Koninginneweg en de Hoevelakenseweg richting Terschuur, als alternatief voor het verwerken van doorgaand verkeer (dan wel een andere oplossing die de woonwijk, de oostzijde van de Koninginneweg en de Oosterdorpsstraat ontlast).
En er zal ook aandacht zijn voor de motie Leefbaar en gezond Klaarwater, waarin de raad het college onder meer vraagt om voor de nieuwe wijk Klaarwater te kijken naar een mix van maatregelen die bijdragen aan leefbaarheid en een gezonde fysieke leefomgeving. Voor eventuele woningbouw in de overgangszone van Klaarwater richting de A1 zal dit ook van belang zijn.



4. Veiligheidsplan

4. Veiligheidsplan

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

4.1 Veiligheidsplan

Met het veiligheidsplan hebben we de volgende doelen. We beschrijven:

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

4.2 Huisregels

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

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



5. Communicatie en participatie

5. Communicatie en participatie

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

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

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

Extra aandacht zal uitgaan naar jongeren/starters uit Hoevelaken.

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

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



6. Financiën, risico's en organisatie

6. Financiën, risico's en organisatie

6.1 Financiën

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

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

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

6.2 Risico's specifiek voor deze locatie

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

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

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



7. Vervolg

7. Vervolg

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

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

Deze planning is onder voorbehoud van onverwachtse ontwikkelingen.



Bijlage

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

a. Geldende regeling Middelaarseweg

Het gebruik van de gronden, het bouwen van woon- en verblijfsvoorzieningen en het in gebruik nemen van deze voorzieningen ter hoogte van Middelaarseweg 4b in Hoevelaken is geregeld in het (tijdelijk) Omgevingsplan Gemeente Nijkerk, onderdeel 'bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2', vastgesteld op 30 mei 2024 en onherroepelijk in werking.

De gronden van de beoogde locatie mogen gebruikt worden voor agrarische doeleinden. Op het perceel ligt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. Verder liggen op het perceel de volgende bestemmingen:

- de gebiedsaanduiding 'overige zone – slagenlandschap'. Deze aanduiding regelt tevens de instandhouding van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. Daarbij moet worden gedacht aan:
  - opstrekkende verkaveling van rechte, lange percelen;
  - laaggelegen nat landschap met kenmerkend slotenpatroon;
  - half-open landschap met elzen- en wilgensingels op perceelsgrenzen;
  - natuurwaarden inherent aan het landschap;
  - lange rechte wegen met wegbeplanting.
- een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 8'. Deze aanduiding betekent concreet het volgende:
  Gebouwen en bouwwerken zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek en/of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:
  a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  b. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
  c. begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

Uit deze beschrijving blijkt dat de functie 'wonen' met als doel het 'langdurig bieden van dag- en nachtverblijf' ten behoeve van asielzoekers een omgevingsplanactiviteit is dat binnen de planregels voor deze gronden niet is toegestaan. Het is om deze reden nodig de geldende regels ten behoeve van deze activiteit te wijzigen naar de activiteit 'Wonen voor langdurig bieden van dag- en nachtverblijf'.
Verzocht is de mogelijkheden te onderzoeken om de asielfunctie te combineren met woningen voor doelgroepen zoals jongeren of starters. Ook deze gebruiksactiviteit met de benodigde voorzieningen (parkeren, wegen, groen enzovoort) past niet in de geldende regels. De geldende planregels moeten erop worden aangepast.

Voor het bouwen van voorzieningen voor de opvang van asielzoekers en woningen voor starters en jongeren is het noodzakelijk buitenplans af te wijken. In de onderbouwing (zie verderop) dient te worden gemotiveerd hoe de nieuwe activiteiten (functies en bebouwing) er kunnen worden ingepast.

b. Keuze procedure

Het verlenen van medewerking om nieuwe bebouwing voor deze activiteiten op de gronden te bouwen in afwijking van het gemeentelijk omgevingsplan is mogelijk. De bebouwing ten behoeve van de opvang van asielzoekers en de woningen voor starters en jongeren kan gebouwd en in gebruik worden genomen, mits de

geldende planregels worden aangepast ten behoeve van de activiteit 'bouwen voor het langdurig bieden van dag- en nachtverblijf' voor asielzoekers en ten behoeve van de activiteit 'bouwen van woningen voor starters en jongeren'. Hiervoor dient er een aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend voor een activiteit in afwijking van het omgevingsplan. Dit is de *zogeheten* buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Het college is bevoegd gezag om in afwijking van het (tijdelijk) omgevingsplan medewerking te verlenen aan het wijzigen van het gebruik van de gronden ter hoogte van Middelaarseweg 4b naar de activiteiten hiervoor genoemd.
De aanvraag kan worden gecombineerd met de bouw van woningen voor doelgroepen zoals jongeren of starters. Eén en ander is afhankelijk van de fasering van de bouwontwikkeling.

Verder is het van belang vast te stellen dat de woonvoorzieningen ten behoeve van de opvang van de asielzoekers op deze gronden tijdelijk van aard is. De gebouwen worden niet geschikt gemaakt voor een permanent woonfunctie. Welke functie deze gronden krijgen als het tijdelijke gebruik wordt beëindigd, is op dit moment nog niet duidelijk.

Voor de starters- of jongerenwoningen op deze locatie dient nog bepaald te worden in hoeverre deze woningen voor permanent gebruik kunnen worden ontwikkeld en gerealiseerd.
Het voorgaande betekent concreet dat er een aanvraag omgevingsvergunning moet worden voorbereid voor een voortdurende activiteit (artikel 5.35, lid 1 OW; voorheen tijdelijke omgevingsvergunning genoemd) voor de opvang van asielzoekers. In de vergunning dient (verplicht) vastgelegd te worden dat die vergunning geldt voor een bepaalde termijn.
Voor de woningen voor starters en jongeren kan wellicht een gewone omgevingsvergunning voor een buitenplanse activiteit worden ingediend.

c. Onderzoeken

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

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

De uitkomsten uit de twee voornoemde stappen worden opgenomen in een onderbouwing waaruit blijkt op welke manier de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het college kan een vergunning uitsluitend verlenen als het in redelijkheid heeft kunnen vaststellen dat de beoogde activiteiten voldoen aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In aanloop tot het besluit om deze locatie in te richten voor de activiteit 'langdurig bieden van dag- en nachtverblijf' ten behoeve van asielzoekers is al getoetst welk onderzoek uitgevoerd dient te worden. Nu de locatie ook ontwikkeld gaat worden voor de activiteit wonen met een permanent gebruik moet het volgende onderzoeken in uitvoering worden genomen:

	Type onderzoek	Onderzoek nodig?
1.	Archeologie: Op de gronden ligt de 'Waarde – Archeologie', met de specifieke aanduiding waarde 1. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemverstoring (dieper dan 50 cm) groter dan 250 m2. Nu er het voornemen ligt de gronden in gebruik te nemen voor nieuwe woonvoorzieningen en woningen voor starters en jongeren met een omvang groter dan 250m2 en op voorhand niet is uit te sluiten dat er niet dieper dan 40 cm wordt gegraven is archeologisch onderzoek noodzakelijk.	Ja
2.	Bodem en asbest: De plicht bestaat er een actualiserend bodem- en asbestonderzoek uit te voeren (conform NEN 5740 en voor asbest NEN 5707) Dit laatste zal moeten blijken uit een vooronderzoek conform NEN 5725. Dit geldt voor nieuwbouw en tijdelijke bouw voorafgaand aan het indienen van de aanvraag. Het verdient uitdrukkelijk de voorkeur om het vooronderzoek vooraf af te stemmen met de omgevingsdienst en uit te besteden aan één (gecertificeerd) adviesbureau.	Ja
3.	Brandveiligheid: VGGM moet vroegtijdig worden betrokken om de brandveiligheid van het nieuwe gebouw en overige bouwwerken te controleren en te inspecteren.	Ja
4.	Duurzame ontwikkeling: voor de activiteit 'langdurig bieden van dag- en nachtverblijf' zal voldaan moeten worden aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het betreft regels over de technische bouwkwaliteit, energiezuinigheid en milieuprestaties. Deze regels gelden voor alle bouwactiviteiten. Naast deze eisen onderzoekt de gemeente op welke wijze de locatie en/of het nieuwe gebouw duurzaam kan worden gebouwd.	Ja
5.	Ecologie: er dient een quickscan flora en fauna voor gebieden en soorten te worden uitgevoerd, in combinatie met een stikstofonderzoek.	Ja
6.	Externe veiligheid: *Risicobronnen in omgeving:* Vanwege het mogelijke vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg en de spoorlijn op ongeveer 200 m van het plangebied is onderzoek naar het aspect 'Externe veiligheid' noodzakelijk. In dit onderzoek dient ook aandacht te worden besteed aan de veiligheidsrisico's vanwege de ligging van een LPG-tankstation op ongeveer 180 m van het plangebied. Het plangebied ligt voor een gedeelte binnen het Explosieaandachtsgebied en deels binnen het gifwolkaandachtsgebied. *Bereikbaarheid en blusvoorzieningen* Advies van de veiligheidsregio is gewenst. De verwachting is dat dit advies geen belemmeringen tweeg brengt op de volgende twee onderdelen: • bereikbaarheid: de brandweerkazerne ligt naast het plangebied waardoor aan de opkomsttijden wordt voldaan; • bluswatervoorzieningen: er ligt in de buurt al een bluswatervoorziening.	Ja

	Type onderzoek	Onderzoek nodig?
7.	Geur en fijnstof: in de omgeving van de beoogde locatie komen geen (agrarische) bedrijven voor die een belemmering vormen voor het aspect geur en fijnstof. Wel luidt het advies de bestaande vergunningen/meldingen in een onderzoek te betrekken.	Nee
8.	Geluid: de locatie ligt binnen aandachtsgebied van wegen en spoorwegen. Onderzoek is nodig naar (spoor)weglawaai. De verwachting is dat standaardwaarde wordt overschreden, maar dat aan de grenswaarde kan worden voldaan. In de omgeving zijn ook bedrijven gelegen waarbij de aandachtzone geluid mogelijk over de toe te voegen (tijdelijke) woon- en verblijfsfunctie is gelegen. Ook hiernaar dient onderzoek te worden verricht. Ook kan de (tijdelijke) woonfunctie zelf een geluidemissie veroorzaken, bijvoorbeeld door de voorzieningen die rondom het verblijf worden gerealiseerd, waarbij dan bijvoorbeeld stemgeluid een rol kan spelen. Hier dient voor de bestaande geluidgevoelige bestemmingen ook naar gekeken te worden.	Ja
9.	Gezondheid: geadviseerd wordt tijdig advies te vragen van de GGD, zodat in de planontwikkeling rekening kan worden gehouden met de adviezen van deze dienst.	Ja
10.	Milieuzonering: gemotiveerd moet worden in hoeverre de milieuaspecten gecumuleerd de ontwikkelmogelijkheden beperken of omgekeerd de mogelijkheden van omliggende bedrijven beperken.	Ja
11.	Stedenbouw & landschap: beide disciplines worden in de voorbereiding op het ontwerp van het plan (locatie nieuw gebouw, inrichting terrein en ontsluiting) intensief betrokken. Stedenbouw heeft een schetsontwerp opgesteld. Voor wat betreft het landschap wordt geadviseerd aandacht te schenken aan de inplant van boomsingels, elzensingels, rijen knotbomen met name op perceelsgrenzen ter versterking van het Jonge veen-turfontginningslandschap. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt rekening gehouden dat de voorzieningen bereikbaar zijn. De maatvoering van de gebouwen en de bouwwerken moeten in te passen zijn in de omgeving en dienen in de onderbouwing gemotiveerd te worden.	Ja
12.	Verkeer en vervoer: er dient een nadere beoordeling uitgevoerd te worden welke gevolgen de gebruikswijziging van de gronden met zich meebrengen voor het verkeer, het parkeren en de ontsluiting. Op basis van deze beoordeling kan vastgesteld worden welke voorzieningen er getroffen moeten worden om de veiligheid afdoende te borgen, hoe de ontsluiting moet worden geregeld en hoeveel parkeerplaatsen er maximaal nodig zijn.	Ja
13.	Water: de plicht geldt om voorafgaand aan de procedure overleg te voeren met het waterschap: 'weging van het waterbelang'. De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het omgevingsplan. Omdat het plan invloed heeft op het watersysteem en/of afvalwaterketen is overleg met het waterschap onderdeel van de procedure. Zo leidt de verharding van de grond mogelijk tot het vereiste van compensatie in de vorm van een (kleine) waterberging. De onderbouwing dient om deze reden een waterparagraaf te bevatten.	Ja
14.	Wonen: toets aan Ladder voor duurzame ontwikkeling en gemeentelijke Woonvisie.	Ja

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

d. MER-plicht

Afgewogen moet worden of het tijdelijk toestaan van de activiteit 'langdurig bieden van dag- en nachtverblijf' van 75 asielzoekers en (het permanent realiseren van) enkele woningen voor starters en jongeren ter hoogte van Middelaarseweg 4b onder Omgevingsbesluit, Bijlage V: Nr. J11 valt: "Aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen".
Op basis van kolom 2 geldt voor het voorgenomen project geen mer-plicht. Omdat er wel sprake is van wijziging uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject geldt op basis van kolom 3 een mer-beoordelingsplicht.
Als onderdeel van de onderzoeken dient te worden beoordeeld (gemotiveerd) in hoeverre er een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden gevolgd.

e. Participatie

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

f. Instemming en adviesrecht gemeenteraad

Instemming Waterschap
Burgemeester en wethouders zijn het bevoegd gezag bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Bij omgevingsplanactiviteiten is in verschillende gevallen onverkort advies of instemming nodig van een adviesorgaan.
Naar verwachting is instemming nodig van Waterschap Vallei & Veluwe en Provincie Gelderland.
Het provinciaal belang ziet toe erop toe in hoeverre de ontwikkeling past binnen de regionale woonafspraken. Het plan raakt geen nationaal belang. Er is dus geen instemming van het rijk nodig. Wel is het zaak van de provincie en het waterschap een formele schriftelijke reactie te verlangen. Een advies gegeven door een ambtenaar werkzaam bij het bevoegd orgaan per mail is niet voldoende.

Instemming Adviescommissie Omgevingskwaliteit
Stedenbouwkundige en landschappelijke schetsontwerpen van de locatie dienen voor advies voorgelegd te worden aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Geadviseerd wordt deze commissie tijdig te informeren en advies te vragen over de planontwikkeling.

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

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

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

g. Indienen aanvraag

De gemeente bereidt de aanvraag voor een omgevingsvergunning met betrekking tot de voorzieningen voor de opvang van asielzoekers. De gemeente dient deze aanvraag via het DSO (Omgevingsloket) in. Voor de woningen ten behoeve van de starters en jongeren ligt het voor de hand een afzonderlijke aanvraag in te dienen, omdat het plan een mogelijk permanent karakter draagt en het door een derde wordt ontwikkeld. Omgevingsdienst de Vallei (OddV) neemt de aanvragen in behandeling. Het gemeentebestuur heeft OddV gemandateerd de aanvraag omgevingsvergunningen af te handelen.
De beslistermijn op de aanvragen begint te lopen vanaf het moment van ontvangst van de aanvraag.
De beslistermijn is acht weken, tenzij er redenen zijn om de betreffende aanvraag aan te houden of er aanleiding bestaat de termijn met maximaal zes weken te verlengen. Indien er instemming van een ander overheidsorgaan nodig is, mag de maximale termijn van veertien weken nog eens met vier weken extra verleend worden.
De gemeente publiceert de aanvraag (kennisgeving) in de Stad Nijkerk en het Gemeenteblad. Hierin staat in ieder geval een zakelijke weergave van de inhoud en de dag van ontvangst van de aanvraag.

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

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

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

h. Planning en afspraken

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

COLOFON

Dit is een uitgave van de gemeente Nijkerk
mei 2025

Vormgeving:	Evergreen
Redactie:	gemeente Nijkerk
Eindredactie:	gemeente Nijkerk

Disclaimer

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

gemeente Nijkerk