

Collegevoorstel

Datum: 21 november 2025

Steller:	E. Ariens/J.W. Bomhof	Behandeld in OR:	Niet
Team:	Planvorming	Besluit opnemen in de:	Openbare besluitenlijst
Portefeuillehouder:	Heutink-Wenderich	Persbericht:	Niet toegevoegd
Besluit openbaar:	Ja	Bekendmaking:	N.v.t.
Datum besluit:	9 december 2025		
Onderwerp:	Realiseren tijdelijke zorginstelling aan de Wallerstraat & Bernhardstraat in Nijkerk		

Checklist bedrijfsvoering aspecten

Communicatie/Participatie:	N.v.t.	Financiën:	N.v.t.	Fiscaal:	N.v.t.
Informatisering:	N.v.t.	Juridisch:	N.v.t.	Personeel	N.v.t.
Overig o.a. inkoop:	N.v.t.				

Ontwerpbesluit:

Het college:

1. verleent in principe planologische medewerking aan het realiseren van een tijdelijk zorgcomplex ter plaatse van perceel B 8729 te Nijkerk voor de duur van maximaal 10 jaar, met inachtneming van de voorwaarden, zoals verwoord in dit voorstel onder 'Argumenten';
2. is voornemens om medewerking te verlenen met toepassing van de procedure 'omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (artikel 16.62 Omgevingswet);
3. stelt de brief aan de gemeenteraad vast waarin de raad wordt geïnformeerd over de inhoudelijke en procesmatige voorwaarden, zoals geformuleerd onder punt 1;
4. stemt in met de antwoordbrief aan initiatiefnemer.

Inleiding

In oktober 2025 heeft zorgorganisatie 'Beweging 3.0' een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een tijdelijke zorginstelling. De zorgorganisatie is namelijk op zoek naar een nieuwe tijdelijke locatie aangezien de huidige zorginstellingsgebouwen St. Jozef & De Pol moeten worden gerenoveerd. Tijdens deze herstructureringsplannen moeten de zorgbehoevenden ergens anders worden gehuisvest. Beweging 3.0 hoopt dat de gemeente medewerking verleent aan het planvoornemen voor een tijdelijke zorginstelling. De planlocatie is op een onbebouwd perceel (B 8729), gelegen aan de Wallerstraat en de Bernhardstraat in Nijkerk. Het betreft een tijdelijke duur van 10 jaar. In het tijdelijke zorgcomplex zullen voornamelijk ouderen worden gehuisvest met een intensieve zorgbehoefte (met name ten gevolge van dementie) en/of lichamelijke beperkingen, maar er is ook sprake van revalidatiezorg aan een brede doelgroep met een tijdelijke zorgbehoefte.

Momenteel bereidt Beweging 3.0 een tweetal reconstructieplannen voor. Het gaat om een herstructureringsplan voor de zorglocatie St. Jozef aan Huserstraat 6 en een herstructureringsplan voor de zorglocatie De Pol aan Vetkamp 85, beide in Nijkerk.

Om deze herstructureringsplannen uit te kunnen voeren is het voor Beweging 3.0 essentieel dat er een tijdelijke locatie komt voor het huisvesten van de zorgbehoevenden. Om deze reden verzoekt Beweging 3.0 uw college medewerking te verlenen aan het ontwikkelen en realiseren van een tijdelijke zorglocatie.

De tijdelijke locatie

De locatie betreft een onbebouwd perceel (grasland), gelegen aan de Wallerstraat-Bernhardstraat. Aan de west-, noord- en oostzijde is het perceel omgeven met woningen. Aan de zuidzijde bevindt zich het terrein van het metaalconstructiebedrijf Bronswerk. Het cultuurhistorisch waardevolle havenlijntje met het fietspad loopt langs de oostzijde van het perceel. De locatie is dicht bij het spoor gelegen.

Korte toelichting op schetsontwerp

Beweging 3.0 heeft het voornemen om een tijdelijke huisvesting voor haar bewoners te realiseren aan de Wallerstraat-Bernhardstraat in Nijkerk. Het voornemen is om 80 tot 120 zorgunits te realiseren. De bouwhoogtes zullen verschillen tussen 1, 2 en 3 bouwlagen. Daarnaast is ook de wens om een kinderdagverblijf, dierenweide en wandelpaden te realiseren op het perceel. De dierenweide en de wandelpaden zullen openbaar te bezoeken zijn. Het parkeren, halen en brengen van kinderen en goederen wordt geregeld op de zuidzijde van het perceel. Het plan voorziet in 68 parkeerplaatsen. Het voorlopige schetsontwerp van het planvoornemen is hieronder weergegeven. De groene cirkels geven ruimte voor groen aan. De blauwe cirkels geven waterretentielocaties aan, waarschijnlijk in de vorm van vijvers.



Afbeelding 1: Het voorlopige schetsontwerp

Het plan is in strijd met de regels uit het gemeentelijk Omgevingsplan

Het ontwikkelen en realiseren van de tijdelijke zorginstelling op de locatie is in strijd met het gemeentelijk Omgevingsplan. Momenteel geldt voor de locatie de functie 'bedrijven'. Bovendien past het plan van Beweging 3.0 niet binnen het geldende bouwvlak en overschrijdt het de toegestane bouwhoogte.

De gewenste en passende procedure om het plan in ontwikkeling te kunnen brengen is de procedure voor de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA).

Behandeling in Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Het schetsontwerp voor de locatie is 6 augustus 2025 door de *Adviescommissie Omgevingskwaliteit* (AOK) behandeld. Beweging 3.0 heeft de adviezen van de AOK verwerkt in het voorlopige schetsontwerp nadat ook stedenbouw met het schetsontwerp in kon stemmen.

Kaders tijdelijke zorginstelling

Om het plan voor een tijdelijke zorginstelling te kunnen ontwikkelen wordt aan beweging 3.0 wel een aantal voorwaarden voor medewerking (kaders) meegegeven. Het betreft opmerkingen van specialisten van stedenbouw, landschap, verkeer en sociaal domein, en alle overige betrokken (gemeentelijke) vakspecialisten (ecologie, bodem, geluid, gezondheid, veiligheid enzovoort). Deze voorwaarden staan beschreven onder 'Argumenten'.

In dit voorstel wordt u gevraagd een besluit te nemen om in principe medewerking te verlenen aan het herstructureringsplan, mits de definitieve aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de voorwaarden om het plan te kunnen ontwikkelen.

Beoogd effect

Dit planvoornemen maakt het mogelijk om de herstructurering aan de huidige zorginstellingsgebouwen in gang te zetten. Daarnaast zorgt dit planvoornemen ervoor dat de zorgbehoevenden in een vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

Argumenten

1.1 Voor het plan is uw medewerking nodig

Om het herstructureringsplan aan Huserstraat 6 en Vetkamp 85 in Nijkerk uit te kunnen voeren moeten de bewoners van beide locaties tijdelijk elders worden ondergebracht. Beweging 3.0 heeft in samenwerking met de gemeente een drietal locaties in kaart gebracht. Van deze locaties is Wallerstraat-Bernhardstraat als beste naar voren gekomen. Beweging 3.0 heeft vervolgens met de grondeigenaar afspraken kunnen maken voor het tijdelijk gebruiken van de locatie.

Het gemeentelijk Omgevingsplan staat de ontwikkeling en realisering van een zorglocatie er op dit moment niet toe. Om deze reden vraagt Beweging 3.0 om in afwijking van het omgevingsplan medewerking te verlenen aan het tijdelijke inrichtingsplan.

1.2 De belangen die naar voren zijn gebracht tijdens het participatieproces worden meegewogen

Beweging 3.0 participeert met omwonenden over het ontwikkelen en realiseren van de locatie. Beweging 3.0 heeft tijdens de eerste participatiebijeenkomst geen ernstige bezwaren op het schetsplan ontvangen. Vragen zijn er gesteld wat er met het terrein over 10 jaren gebeurt. Verder is er aandacht gevraagd voor het verkeer, de ontsluiting en het parkeren. Beweging 3.0 heeft omwonenden laten weten alle vragen en opmerkingen op te pakken en te beantwoorden. Over de bouwmassa's en de hoogte waren er geen vragen die aanleiding geven Beweging 3.0 specifieke voorwaarden mee te geven.

In de antwoordbrief aan Beweging 3.0 wordt de instelling geadviseerd met de omwonenden over het plan te blijven participeren.

2.1 Toepassen procedure 'omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit'

U wordt gevraagd medewerking te verlenen door middel van het toepassen van de procedure 'omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit'. Nu het plan niet binnen het gemeentelijk Omgevingsplan past is het nodig voor deze omgevingsplanactiviteit een omgevingsvergunning aan te vragen voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (vanaf hier BOPA) met als doel het ontwikkelen en realiseren van een tijdelijk zorgcomplex ter plaatse van perceel B 8729 te Nijkerk voor de duur van maximaal 10 jaar. Wel dient Beweging 3.0 de volgende voorwaarden (kaders) in acht te nemen:

Er dient door de initiatiefnemer aangetoond te worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Beweging 3.0 wordt opgedragen een ruimtelijke motivering op te stellen en de volgende onderzoeken aan te leveren. Uit deze onderzoeken en de motivatie moet blijken dat er geen belemmeringen zijn om de locatie te ontwikkelen tot een tijdelijke zorgfunctie:

- bodemonderzoek;
- ecologisch onderzoek;
- stikstofonderzoek;
- akoestisch onderzoek;
- verkeersonderzoek naar de verkeersdruk, de ontsluiting en de parkeerbalans;
- M.E.R.-beoordeling;
- er moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan Interregionale Adviesleidraad bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2025;

- het is wenselijk dat er veilige oversteekplaatsen komen rondom de planlocatie. De openbare ruimte rond de tijdelijke zorginstelling dient dus heringericht te worden door de initiatiefnemer. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de initiatiefnemer;
- na voltooiing van de aanleg worden de eigendomsrechten van de openbare ruimte en daarmee het beheer overgedragen aan de gemeente.

3.1 Instemmen met Raadsinformatiebrief

U wordt voorgesteld in te stemmen met een brief aan de gemeenteraad waarin u de raad vraagt of zij de wens hebben om uw besluit te agenderen voor hun vergadering om uw college een (bindend) advies mee te geven. Alhoewel u met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) bevoegd gezag bent om omgevingsvergunningen voor activiteiten in strijd met het omgevingsplan te verlenen, dient u de raad in bepaalde gevallen om advies te vragen. Dit advies moet u in acht nemen bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Een aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van het ontwikkelen en realiseren van de zorglocatie is getoetst aan de nota 'Adviesrecht gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan', laatst gewijzigd op 14 december 2023. Uit deze toets blijkt dat u voor dit plan de raad om advies moet vragen. Vervolgens is het aan de gemeenteraad om te bepalen of zij in dit geval gebruik wenst te maken van het bindend adviesrecht.

Als de raad binnen de gestelde termijn niet reageert, laat het daarmee weten in te kunnen stemmen met uw voornemen medewerking te verlenen aan het verzoek. Als de raad binnen de gestelde termijn u laat weten wel gebruik te willen maken van het adviesrecht, agendeert de gemeenteraad het punt en vermeldt het de kaders waarbinnen u de aanvraag dient af te handelen.

4.1 Instemmen met antwoordbrief aan initiatiefnemer

U wordt voorgesteld in te stemmen met de antwoordbrief aan Beweging 3.0 waarin u aangeeft in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het planvoornemen mits Beweging 3.0 in de definitieve aanvraag aantoont te kunnen voldoen aan de kaderstelling beschreven onder punt 2.1.

Als Beweging 3.0 in de onderbouwing aantoont dat voldaan wordt aan de voorwaarden en motiveert dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie kan het ontwerp van de vergunning verleend worden.

U treft de antwoordbrief als bijlage 3 bij dit voorstel aan.

Kanttelingen

1.1 Netcongestieproblematiek

Er dient door de initiatiefnemer rekening gehouden te worden met de huidige netcongestieproblematiek. De initiatiefnemer zou een batterijsysteem, gevoed door generatoren of mobiele zonnepanelen kunnen overwegen;

Communicatie/Participatie

Participatie is een aanvraagvereiste, alleen omvat dit vereiste geen verplichting voor de initiatiefnemer om aan participatie te doen. Participatie door de initiatiefnemer bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning is daarom vrijwillig. Participatie en alles wat daarom heen draait valt om deze reden onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

Beweging 3.0 heeft in het najaar 2025 één participatie bijeenkomst gehouden voor buurtbewoners. Beweging 3.0 heeft aangegeven een open houding naar de buurtbewoners te willen hebben en staat open voor participatie.

In de antwoordbrief aan beweging 3.0 wordt vermeld dat u erbij Beweging 3.0 op aandringt de buurt te blijven betrekken bij de ontwikkeling en realisering van het plan.

Financiën

Het plan wordt niet door de gemeente ontwikkeld en gerealiseerd. Om deze reden verhaalt de gemeente de plankosten die het maakt op Beweging 3.0. Om aan deze eis van de uitvoerbaarheid tegemoet te komen dient er voorafgaand aan de procedure voor het betreffende bouwplan met Beweging 3.0 een overeenkomst afgesloten te worden waarin wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer de plannen voor eigen rekening en risico ontwikkelt en zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten van de planontwikkeling. Het plan mag niet worden uitgevoerd voordat de verschuldigde kosten zijn betaald.

In de overeenkomst worden tevens de afspraken vastgelegd voor het verhalen van eventuele kosten uit nadeelcompensatie (voorheen planschade genoemd). Wanneer een nieuw planologisch regime onherroepelijk wordt, is er de mogelijkheid voor belanghebbenden, om een aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade in te dienen. In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer wordt vastgelegd dat deze kosten in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer.

Fiscaal

N.v.t.

Informatisering

N.v.t.

Juridisch

N.v.t.

Personeel

N.v.t.

Overig o.a. inkoop

N.v.t.

Vervolg

Na besluitvorming in uw college wordt de raad en beweging 3.0 per brief over uw principebesluit geïnformeerd. Op basis van uw besluit zal Beweging 3.0 de aanvraag omgevingsvergunning aan de omgevingstafel voorbereiden tot er een (concept)aanvraag gereed is voor indiening bij het omgevingsloket. Onderdeel van de voorbereiding is het informeren en raadplegen van de betrokken omwonenden over het uitgewerkte plan.

Bijlagen

1. Verzoek om principebesluit, 21 augustus 2025 + presentatie schetsontwerp
2. Raadsinformatiebrief tijdelijke zorglocatie Wallerstraat-Bernhardstraat
3. Antwoordbrief aan Beweging 3.0