

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	2024949
Uw kenmerk		Bijlage	3
Datum	11 december 2025	Behandeld door	E. Ariëns/J.W. Bomhof
Onderwerp	Adviesrecht tijdelijke woningbouw tbv bewoners zorglocaties St. Jozef en De Pol	Team	Planvorming

Geachte heer, mevrouw,

In oktober 2025 heeft zorgorganisatie 'Beweging 3.0' een principe verzoek bij ons ingediend voor het realiseren van een tijdelijke woonzorginstelling. De zorgorganisatie is namelijk op zoek naar een tijdelijke locatie voor de opvang van de zorgbehoevenden aangezien de huidige zorginstellingsgebouwen St. Jozef & De Pol worden geherstructureerd. Tijdens deze herstructureringsplannen moeten de zorgbehoevenden ergens anders worden gehuisvest. Per saldo is voor circa 125 bewoners van Beweging 3.0 behoefte aan tijdelijke huisvesting. Beweging 3.0 heeft een principeverzoek ingediend voor het realiseren van woonzorgunits op een locatie aan Wallerstraat-Bernhardstraat. Wij hebben besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit planvoornemen. Ons besluit is als bijlage 2 bij deze brief gevoegd.

In deze brief vragen wij of u de wens heeft om hierover een advies uit te brengen.

Beweging 3.0 heeft het voornemen om een tijdelijke huisvesting voor haar bewoners te realiseren aan de Wallerstraat-Bernhardstraat in Nijkerk. Het perceel is onbebouwd en is al vele jaren afgesloten met een hekwerk.

In het gebouwencomplex is voorzien in 126 éénkamerappartementen voor de bewoners van Beweging 3.0. Daarnaast bevinden zich op verschillende plekken in het complex een aantal gezamenlijke huiskamers voor de bewoners en hun bezoekers. De bouwhoogtes zullen verschillen tussen 1, 2 en 3 bouwlagen. Daarnaast is er het plan om op het perceel een tijdelijke kinderdagverblijf, dierenweide en wandelpaden te realiseren. 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

In deze brief informeren wij u over de volgende zaken:

1. strijdigheid met het gemeentelijk Omgevingsplan;
2. waarom het college in principe bereid is aan het initiatief medewerking te verlenen;
3. de keuze voor de planologische procedure;
4. participatie in het voortraject;
5. bindend advies;
6. beslistermijn;
7. vervolgprocedure van het college.

1. Strijdigheid met 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 'Bedrijf'. Bovendien past het plan van Beweging 3.0 niet binnen het geldende bouwvlak en overschrijdt het de toegestane bouwhoogte. Om deze reden moet Beweging 3.0 voor deze (bouw)activiteit een omgevingsvergunning aanvragen voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA).

2. Waarom het college in principe bereid is aan het initiatief medewerking te verlenen

Wij hebben besloten in principe planologisch medewerking te verlenen aan het ontwikkelen en realiseren van een tijdelijk zorgcomplex ter plaatse van perceel B 8729 te Nijkerk voor de duur van maximaal 10 jaar, met inachtneming van de inhoudelijke en procesmatige kaders, zoals verwoord in deze brief.

Aan ons besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

1. Om de herstructureringsplannen 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.

2. 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 hebben wij de instelling uitdrukkelijk geadviseerd met de omwonenden over het plan te blijven participeren in de ontwikkel- en in de uitvoeringsfase.

3. De keuze voor de planologische procedure

Het realiseren van een tijdelijke woonzorginstelling op de beoogde locatie is in strijd met het gemeentelijk Omgevingsplan. De gewenste en passende procedure om het plan in ontwikkeling te kunnen brengen is de procedure 'aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA).

4. Participatie in het voortraject

Beweging 3.0 heeft in het najaar 2025 één participatiebijeenkomst gehouden voor buurtbewoners. Tijdens deze participatiebijeenkomst ontving Beweging 3.0 geen ernstige bezwaren op het schetsplan. 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. Beweging 3.0 heeft aangegeven een open houding naar de buurtbewoners te willen hebben en staat open voor verdere participatie. In onze antwoordbrief hebben wij vermeld dat wij er bij Beweging 3.0 op aandringen de buurt te blijven betrekken bij de ontwikkeling en de realisering van het plan.

5. Bindend advies

Het verzoek van Beweging 3.0 is getoetst aan de nota 'Adviesrecht gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan', laatst gewijzigd op 14 december 2023. Uit deze toets blijkt dat wij de raad advies over dit plan moeten vragen.

Wij starten in het nieuwe jaar het overleg met Beweging 3.0 over de aanvraag omgevingsvergunning. In dit voortraject vragen wij uw advies over het principeverzoek en ons besluit. Uw raad geeft in dat geval een gemotiveerd advies over het wel (onder voorwaarden) of niet verlenen van een omgevingsvergunning. Dit advies moet het college van B&W opvolgen.

Via deze brief verzoeken wij u ons te laten weten of u ons besluit wenst te agenderen voor uw vergadering om ons een nader (bindend) advies mee te geven.

6. Beslistermijn

Wij verzoeken u binnen drie weken na verzending van deze brief ons te laten weten of u gebruik wenst te maken van uw recht ons te adviseren. Als u binnen deze termijn niet reageert, geeft u hiermee te kennen in dit stadium geen gebruik te willen maken van uw recht ons te adviseren.

Als u ons binnen de termijn laat weten wel gebruik te willen maken van het adviesrecht, leggen wij u een voorstel voor met een ontwerpbesluit met vermelding van de voorwaarden waarbinnen wij de aanvraag wensen af te handelen. U bent bevoegd ons voorstel te wijzigen. Het definitieve besluit van uw raad moeten wij in acht nemen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

Met deze nieuwe aanpak werken wij in de geest van de beschouwingen uit de consultatie over het bindend adviesrecht van 20 november 2025.

7. Vervolprocedure

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. het principebesluit van het college
3. antwoordbrief aan Beweging 3.0

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,



de heer drs. J.G. de Jager



mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek