



Participatierapport

Vernieuwing Woonzorgcentrum De Pol, Nijkerk

27 juni 2024
met aanvullingen d.d. 20 december 2024

De ———
——— Wjde
Blik ———

Inhoud

<u>1.</u>	<u>INLEIDING.....</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>AANLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>3.</u>	<u>OPBOUW PARTICIPATIEPROCES EN DEELNAME</u>	<u>3</u>
<u>4.</u>	<u>INHOUDELIJK RESULTAAT</u>	<u>8</u>
<u>5.</u>	<u>VERVOLGSTAPPEN</u>	<u>12</u>
<u>6.</u>	<u>BIJLAGEN.....</u>	<u>12</u>

1. Inleiding

Dit participatierapport vormt de afronding van een proces dat in 2024 heeft gelopen over de vernieuwing van het woonzorgcentrum De Pol in Nijkerk. Het participatieproces is begeleid door De Wijde Blik, in opdracht van Beweging 3.0, in nauwe samenwerking met AG NOVA architecten en in afstemming met de gemeente Nijkerk.

Het participatierapport is opgesteld door De Wijde Blik en gaat beknopt in op het doorlopen proces en de inhoudelijke opbrengst. Op het concept-rapport konden deelnemers nog twee weken reageren, met het verzoek om uitsluitend essentiële zaken of onjuistheden te melden. Het rapport is immers een samenvatting. Voor meer details over de afzonderlijke bijeenkomsten verwijzen we naar de verslagen daarvan, die als bijlagen bij dit rapport zijn gevoegd. Mochten er aanpassingsverzoeken komen die onderling tegenstrijdig zijn, dan zijn die duidelijk aangegeven.

Graag maken we van deze gelegenheid gebruik om alle betrokkenen te bedanken voor hun tijd en inbreng. We gaan ervanuit dat dit rapport bijdraagt aan een afgewogen besluitvorming door het bestuur van Beweging 3.0 en de gemeente Nijkerk.

2. Aanleiding

De Pol is een van de woonzorgcentra in eigendom van Beweging 3.0 en ligt aan de rand van Nijkerk. Als onderdeel van een grootschalig renovatieprogramma van meerdere vestigingen en een bijbehorend herhuisvestingsprogramma wordt een deel van De Pol vernieuwd. Tegelijkertijd wordt een plan voor een duurzame en inclusieve leefomgeving uitgerold, waarbij partijen in het netwerk van bewoners bijdragen aan de zorg en ondersteuning, náást uiteraard de professionele zorg vanuit Beweging 3.0. De sloop/nieuwbouw op De Pol betreft het oudste bouwdeel: het paviljoen van één bouwlaag hoog.

Bij de startbijeenkomsten zijn beide onderwerpen gecombineerd, de vervolgbijeenkomsten waren met name gericht op het ruimtelijke plan en op de belanghebbenden daarbij in het licht van de Omgevingswet: de omwonenden. De ontwikkeling naar een duurzame en inclusieve leefomgeving volgt een eigen traject, niet georganiseerd door De Wijde Blik.

3. Opbouw participatieproces en deelname

In dit rapport onderscheiden we de omwonenden (zij wonen rond de gebouwen van Beweging 3.0 op De Pol) en bewoners (zij wonen in de gebouwen van Beweging 3.0 op De Pol). Daarnaast zijn medewerkers en vrijwilligers betrokken.

Het proces bestond uit verschillende fysieke momenten en valt te beschouwen als twee fasen.

Fase 1 (maart – april)

Het traject trapte af met drie startmomenten kort na elkaar, met ongeveer dezelfde inhoud maar elk gericht op een andere doelgroep. Vervolgens twee verdiepingssessies met uitsluitend omwonenden. Tot slot een slotbijeenkomst met omwonenden en enkele vrijwilligers en contactpersonen van bewoners.

Fase 2 (september – december)

Mede naar aanleiding van de reacties op het participatietraject in maart-april, is er een tweede fase opgestart na de zomer, met in totaal vier bijeenkomsten met omwonenden.

Werving

Voor de eerste bijeenkomst zijn fysieke brieven verspreid in een verspreidingsgebied rond de locatie (afgestemd met de gemeente, zie hiernaast) en mails verstuurd naar medewerkers, vrijwilligers, contactpersonen en een aantal organisaties in en rond Nijkerk. Doordat Hazenhorst en Zilver weliswaar gevoelsmatig 'op het terrein van De Pol' staan maar geen onderdeel van Beweging 3.0 zijn, is dit kaartje bij nader inzien niet goed ingekleurd en hebben deze buurgebouwen de oorspronkelijke huis-aan-huis-brief in februari 2024 niet ontvangen. Daarom zijn zij direct na de zomer alsnog aangehaakt.

Belangstellenden konden zich aanmelden voor een bijeenkomst en zich abonneren op een digitale nieuwsbrief, via een speciaal daarvoor opgezette projectwebsite: www.denieuwepolenijkerk.nl. Voor de daaropvolgende bijeenkomsten zijn mensen alleen digitaal uitgenodigd.

FASE 1

Startbijeenkomsten

Totaal circa 105 deelnemers

Vanwege de werktijden van medewerkers en rekening houdend met de dagbesteding van bewoners en contactpersonen zijn de bijeenkomsten op 4 & 5 maart verdeeld over twee tijdvakken.

- 4 maart 2024: twee bijeenkomsten (middag en avond) voor medewerkers & vrijwilligers
Totaal circa 60 deelnemers
- 5 maart 2024: twee bijeenkomsten (ochtend en avond) voor bewoners en hun contactpersonen
Totaal circa 20 deelnemers
- 6 maart 2024: een avondbijeenkomst voor omwonenden
Totaal circa 25 deelnemers

Bij de bijeenkomsten voor omwonenden was naast Beweging 3.0 ook altijd de gemeente Nijkerk vertegenwoordigd, op de startbijeenkomst van 6 maart onder meer in de persoon van de betrokken wethouder, verantwoordelijk voor onder andere volksgezondheid, zorg en ondersteuning en welzijn.

De startbijeenkomsten hadden dezelfde opbouw en inhoud: een plenair gedeelte gevolgd door een vragenronde. De presentaties gingen telkens



over de inclusieve leefomgeving en de ruimtelijke plannen. De deelnemers konden vragen stellen en inbreng leveren. Dit kon mondeling tijdens de bijeenkomst en via een reactieformulier.

Bijeenkomst No2

18 maart 2024, 22 deelnemers

Deze bijeenkomst was de eerste van een tweetal verdiepende bijeenkomsten die alleen voor omwonenden georganiseerd waren. In de startbijeenkomst was gecommuniceerd dat er minder ruimte was om mee te denken over volumes, hoogte en positie van de gebouwen, maar omdat op 6 maart heel duidelijk werd dat omwonenden de positionering en bouwvolumes van de nieuwe gebouwen veruit het belangrijkste vonden, werd dit het hoofdonderwerp van deze bijeenkomst. Daarnaast is kort gesproken over parkeren.

Het eerste deel van deze bijeenkomst vond plenair plaats. In het tweede deel splitste de groep zich op in twee subgroepen die elk met leden van het projectteam in gesprek gingen. Hierbij werd gebruik gemaakt van kaartmateriaal, een grove maquette die ter plekke kon worden aangepast, een interactief 3D-model en referentiebeelden van architectenbureau AG NOVA. Tot besluit van deze sessie werd de inbreng van beide subgroepen plenair gedeeld.



Bijeenkomst No3

3 april 2024, 13 deelnemers

Dit was de tweede verdiepende bijeenkomst voor omwonenden. Voor deze bijeenkomst stonden aanvankelijk de thema's omgeving en voorzieningen gepland. Vanwege het belang dat de deelnemers eerder aangaven, ging het in de praktijk ook ditmaal vooral over de positionering en bouwvolumes van de nieuwe gebouwen, waarbij aangepaste plannen gepresenteerd en besproken werden.

De vorm was ditmaal geheel plenair, gevolgd door een ruime gelegenheid tot één op één napraten en letterlijk inzoomen op individuele situaties. Naast de presentatie en aangepaste maquette waren er vernieuwde en extra aanzichten vanuit de tuinen van omwonenden gemaakt en was ook het 3D-model aangepast. De aanzichten en het 3D-model werden met name in de nazit van de bijeenkomst gebruikt.



Bijeenkomst No4 (Slotbijeenkomst van Fase 1)

24 april 2024, 20 aanwezigen

Tijdens deze bijeenkomst waren merendeels omwonenden aanwezig, plus enkele vrijwilligers en contactpersonen van bewoners. Omdat het om de slotbijeenkomst ging, is hier een samenvatting gegeven van het doorlopen participatietraject, de inbreng en de planaanpassingen die naar aanleiding daarvan zijn doorgevoerd. Daarnaast is een doorkijk gegeven naar het vervolg. Aansluitend was er opnieuw gelegenheid voor vragen en opmerkingen. De gehele avond vond plenair plaats.

FASE 2

Bijeenkomst Hazehorst & Zilverstaete

27 augustus 2024, 40 aanwezigen

Voor deze bijeenkomst waren alle bewoners van Hazehorst en Zilverstaete uitgenodigd. Doel was om hen, na excuses over de gemiste uitnodigingsbrief in maart, hen inhoudelijk bij te praten over De Nieuwe Pol. Logischerwijs sluiten deze omwonenden in het vervolg aan bij de bijeenkomsten met alle omwonenden van De Pol.

Bijeenkomst omwonenden

3 september 2024

Deze bijeenkomst is geleid en verslagen door Beweging 3.0 zelf. Dit geldt ook voor de volgende bijeenkomsten die voor omwonenden worden georganiseerd. Vanuit Beweging 3.0 is de indruk dat de sfeer op de vervolgbijeenkomsten is verbeterd ten opzichte van de bijeenkomsten in maart en april. Op 3 september is veel achtergrondinformatie verstrekt over onder meer de rol van de gemeente, het strategisch huisvestingsplan van Beweging 3.0 en is onderling gesproken over diverse openstaande punten.

Bijeenkomst omwonenden

15 oktober 2024

Nog meer dan de vorige bijeenkomst is de aandacht in deze aanvullende bijeenkomsten verschoven naar goede aansluitingen op de omgeving, parkeren, toewijzing van doelgroepen en functies cq. voorzieningen op het terrein. Naast de beoogde eindsituatie van De Nieuwe Pol is er in de vervolgbijeenkomsten ook al gesproken over de bouwwerkzaamheden, vooruitlopend op de komst van de aannemer.

Bijeenkomst omwonenden

9 december 2024

Hier is uitvoerig stilgestaan bij het Omgevingsvergunning-traject, de rol van de gemeente hierin en de benodigde onderzoeken voor dit traject. Daarnaast is vooruitgekeken naar de bouwwerkzaamheden, de herinrichting van de Vetkamp, de verhuur van de woningen en de doelgroepen en de buurt- en gemeenschapontwikkeling.

Tussentijdse terugkoppeling

Daags na elke bijeenkomst werden de getoonde presentaties gepubliceerd op de projectwebsite. Een tijdje later volgden hier ook de verslagen van elke bijeenkomst. Om belangstellenden te attenderen op verslagen werden nieuwsbrieven verstuurd.

Rond de verdiepingssessies is er overigens ook informeel contact geweest met omwonenden. Zo is de architect langs geweest bij verschillende omwonenden om onder meer het aanzicht vanuit de tuin in beeld te brengen. Dit werd vervolgens benut om animaties te maken van de toekomstige bouwvolumes.

Vervolproces

Om specifieke zorgen of wensen te bespreken worden er ook in het vervolg nog informele gesprekken op maat gevoerd tussen de architect, de projectleider van Beweging 3.0 en een aantal omwonenden. Zo zullen omwonenden ook nadat de Omgevingsvergunning is afgegeven, worden betrokken gedurende de bouw. De projectwebsite blijft online tot aan de oplevering van de nieuwbouw.

Terugblik participatieproces

De verslaglegging is een beknopte weergave van alles wat op de bijeenkomst is gezegd. Tijdens de bijeenkomsten en in de reacties op dit participatierapport, uitten de omwonenden dat de verslagen van de bijeenkomsten te laat en op onderdelen onvolledig of onjuist waren. Daar waar er onjuistheden of onvolkomenheden waren, zijn deze vervolgens aangepast. Omdat bijeenkomsten door omwonenden werden opgenomen (ongebruikelijk maar met toestemming), is daarom het gesprekverslag van de slotbijeenkomst in april uitzonderlijk letterlijk opgesteld. Niet per sé bevorderlijk voor de leesbaarheid, maar om tegemoet te komen aan de wens van de omwonenden. Op dat verslag zijn geen reacties gekomen.

Bij de aanvullende bijeenkomsten in het derde en vierde kwartaal is onderling afgesproken geen opnames te maken en de verslaglegging beperkt te houden tot de hoofdlijnen en actiepunten.

Bij aanvang van het participatietraject heeft Beweging 3.0, op basis van wat gangbaar is, een 4-tal participatiemomenten ingepland met telkens ca. 3 weken tussenliggende periodes. Omwonenden benoemden herhaaldelijk dat dit proces voor hen te snel ging. Om die reden is zoals eerder vermeld een tweede participatiefase toegevoegd met aanvullende bijeenkomsten.

Verder vonden meerdere omwonenden dat hen onvoldoende ruimte is geboden tot meedenken in bouwvolumes, bouwhoogtes en positionering. Beweging 3.0 bood aanvankelijk minder ruimte om te spreken over bouwvolumes, bouwhoogtes en positionering, echter naar aanleiding van de startbijeenkomst met omwonenden is hier in de vervolgbijeenkomsten juist veel over geparticipeerd en als gevolg daarvan zijn ook daadwerkelijk aanpassingen gedaan.

Tot slot vonden meerdere omwonenden het lastig om in te schatten hoe het formele besluitvormingsproces eruitziet en welke invloed zij bij de gemeente hebben. Met name de recent ingetreden Omgevingswet speelde hierbij parten. De gemeente was bij iedere bijeenkomst, ook bij de aanvullende bijeenkomsten, aanwezig om vragen hierover toe te lichten. Ook in de vervolgbijeenkomsten is hier nog uitvoerig aandacht aan besteed.

In aanvulling op bovenstaande is nog het volgende meegegeven:

- *In de brief aan omwonenden stond de zin ‘met het oog op de toekomst is er een verbouwing nodig van het huidige zogeheten Paviljoen naast de vijver’. Omwonenden gaven aan op basis van de brief met andere verwachtingen naar de eerste bijeenkomst te zijn gekomen. Zij voelden zich erg overvallen toen de presentatie over uitbreidingsplannen bleek te gaan.*
Naschrift Beweging 3.0: De zorgorganisatie wilde geen grote gaten laten vallen in de communicatiebijeenkomsten voor medewerkers/vrijwilligers, bewoners/contactpersonen en omwonenden. Daarom moesten de uitnodigingen op dezelfde tijd worden uitgestuurd. Tegelijkertijd wilde Beweging 3.0 het nieuws persoonlijk vertellen aan hun interne doelgroepen. Daarmee kon dit niet al in de brief worden genoemd.
- *Beweging 3.0 refereerde geregeld naar het strategisch huisvestingsplan van Beweging 3.0. Om dit te begrijpen vragen*

omwonenden sinds eind maart naar inzage in dit document. Beweging 3.0 heeft tijdens de bijeenkomsten en per mail toegezegd (een samenvatting van) dit plan te sturen.

Naschrift Beweging 3.0: De samenvatting van het strategisch huisvestingsplan is begin juli 2024 op de projectwebsite gezet.

- *Er is nog geen overleg gepland met de buurt om concreet in gesprek te gaan en afspraken te maken over de juiste selectie en daarna blijvende monitoring van andere doelgroepen.*

Naschrift Beweging 3.0: Dit onderwerp is inmiddels aan bod gekomen in de aanvullende bijeenkomsten, waarbij is ingegaan op de huidige samenstelling van de doelgroepen en de samenstelling van toekomstige doelgroepen, passend bij een duurzame en inclusieve leefomgeving.

4. Inhoudelijk resultaat

Vertrekpunt (gepresenteerd op 4, 5 en 6 maart) was een bouwplan met circa 130 wooneenheden verdeeld over drie min of meer gelijke gebouwen van vier bouwlagen hoog.

De *belangrijkste* (dus niet volledige) inhoudelijke inbreng van omwonenden komt neer op de volgende punten:

- Teveel wooneenheden voor deze locatie.
 - Vanwege het benodigde bouwvolume.
 - Vanwege het toenemend aantal leefbewegingen en de volgens omwonenden daarmee gepaard gaande druk op de natuur.
 - Vanwege de benodigde parkeerruimte (minder vaak genoemd).
- Grote bezwaren tegen hoogte en positionering van Gebouw B2 en Gebouw B3.
 - In het algemeen voerden bewoners aan dat zij het bezwaarlijk vinden dat er in natuurlijk gebied wordt gebouwd, terwijl er volgens hen ter hoogte van de vleugels binnen bouwvlak kan worden gebouwd en nauwelijks natuur wordt opgeofferd. Beweging 3.0 voerde aan dat dit ofwel financieel onhaalbaar was, ofwel zou leiden tot te dicht bouwen op bestaande bomen of bestaande bebouwing, maar omwonenden zagen deze tegenargumenten als niet steekhoudend. De afdeling stedenbouw en landschap van de gemeente delen de visie van Beweging 3.0: er kan niet dichter worden gebouwd op de bestaande panden en groenranden.
 - Bij Gebouw B3 zijn de effecten verreweg het grootst, omdat dit het dichtst bij de naburige huizen was gepositioneerd en omdat hier relatief veel aanwonenden zijn (). De bezwaren richten zich hier met name op aanzicht, inblik en overlast van leefgeluiden in en rondom het gebouw en op de dakterrassen.
 - Bij Gebouw B2 vonden omwonenden het effect eveneens groot omdat dit een overgang betreft van groengebied zonder bebouwing naar een groot gebouw van vier hoog. Ook dit gebouw heeft invloed op aanzicht en inblik van meerdere huishoudens Van Klu en

Concreet resultaat participatie

De participatie heeft samenvattend geleid tot de volgende aanpassingen:

- Het aantal wooneenheden is teruggebracht van circa 130 naar 109 wooneenheden (104 studio's en 5 appartementen). In de appartementen kunnen maximaal twee bewoners wonen, in de overige wooneenheden één bewoner.
- Het bouwvolume als geheel kon daardoor worden verminderd en is anders verdeeld, waarbij het zwaartepunt van de gebouwen is verlegd richting landgoed de Salentein:
 - Gebouw B2 behoudt 4 bouwlagen maar is ingekort en iets anders gepositioneerd voor een betere zichtlijn vanuit de omwonenden en meer afstand (circa 5,5 meter verder) tot hun woningen.
 - Gebouw B3 is aanzienlijk ingekort en staat nu circa 15 meter verder van de naburige woningen. Dit is ook aanzienlijk verder verwijderd van de erfgrans dan het huidige paviljoen. Bovendien is Gebouw B3 verlaagd naar 3 bouwlagen i.p.v. 4 bouwlagen.
 - Om een en ander mogelijk te maken heeft Gebouw B1 5 bouwlagen gekregen i.p.v. 4 bouwlagen.
- Er komen geen nieuwe doorgangen voor voetgangers of fietsers tussen het terrein en de omgeving.
- De groene rand aan met name de zuidzijde wordt versterkt: nieuwe aanplant waaronder ook lagere beplanting en een bredere strook. Hierdoor kan het wandelpad iets verder van de tuinen komen te liggen. Samen met bewoners wordt gekeken naar waar welk soort beplanting er aan de randen dient te komen, om inijk en zicht te beperken.
- Er wordt onderzocht of het aanplanten en versterken van de groene buffer al kan gebeuren voor de start van de sloop- en bouwwerkzaamheden om zo de overlast te beperken.
- De parkeerplaatsen zijn inmiddels allemaal correct ingetekend op het eigen terrein van Beweging 3.0.

Als gevolg van de nieuwe woningaantallen zijn er in aanvang in de *nieuwbouw* slechts zeer beperkt woningen beschikbaar voor niet-zorgbehoevende woningzoekenden. Omdat de meeste woningen de eerste jaren nodig zijn voor de verhuisbewegingen vanuit andere locaties van Beweging 3.0, wordt verwacht dat er in de loop van de komende jaren woningen vrijkomen voor niet-zorgbehoevende woningzoekenden. Hoewel dit dus nog even duurt, hebben omwonenden wel behoefte aan duidelijkheid over het type doelgroepen, de selectie van woningzoekenden met de juiste instelling en de eisen/regels die voor hen zullen gelden. Voor zover mogelijk heeft Beweging 3.0 hierover inmiddels aanvullend met bewoners gesproken. Daaruit is voortgekomen dat Beweging 3.0 zal starten met 5 units voor niet-zorgbehoevend in de *nieuwbouw*, daarnaast is de wens om op zo kort mogelijke termijn 12 van deze units in de *bestaande* bouw (Carré) te realiseren.

Over de bouwwerkzaamheden is aangegeven dat ruim voor aanvang door de aannemer een BLVC-plan wordt opgesteld, dat ingaat op Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Voor aanvang van de bouw zal de zogeheten omgevingscommunicatie met omwonenden worden opgestart. In de vervolgbijeenkomsten is zoals

gezegd deels ook al over de bouwwerkzaamheden gesproken. De projectwebsite blijft in gebruik tot en met de oplevering.

Het plan zoals
gepresenteerd op de
startbijeenkomsten
van Fase 1



Het plan zoals
gepresenteerd op de
slotbijeenkomst van
Fase 1



Het plan zoals
gepresenteerd op 9
december 2024 (slot
Fase 2).
Hier is Gebouw B3 niet
meer gedraaid t.o.v.
gebouw B1 en B2. De
gebouwen zijn op
verzoek van de
gemeente iets
verschoven ten
opzichte van het
Bruisend Hart in het
hoofdgebouw.



5. Vervolgstappen

In grote lijnen ziet het vervolg er als volgt uit:

- In Fase 2 is met de aan- en omwonenden afgesproken dat Beweging 3.0 met hen in contact blijft en dat ze de zorgen/punten uit de participatie vanaf januari 2026 in kleiner comité met vertegenwoordigers van de verschillende straten/ gebouwen verder gaan uitwerken. Het gaat dan over onderwerpen als de bouwoverlast, de verhuur aan de vitale doelgroepen, de vorming van een gemeenschap met de buurt. Ook is er contact gelegd met De Salentein om mee te praten over de bouwfase.
- Januari 2025: Indiening aanvraag bouwvergunning bij gemeente, met dit Participatierapport. Eerst wordt een conceptaanvraag ingediend om de gemeente te faciliteren in het proces van beoordeling van de verschillende documenten en het betrekken van de Raad in de besluitvorming (adviesrecht Raad). Na beoordeling (en eventuele aanvullingen op verzoek van gemeente en/of toetsende instanties) volgt dan de definitieve aanvraag en kan besluitvorming, gezien de reeds uitgevoerde toetsing, verhoudingsgewijs snel plaatsvinden.
- Vanaf 2^e kwartaal 2025: Aannemersselectie, bouwvoorbereiding en opstellen BLVC-plan in overleg met bewoners en medewerkers.
- Vanaf eind 2025 / begin 2026: Start bouw Gebouw 1

6. Bijlagen

- Verslagen Startbijeenkomsten 4, 5 en 6 maart 2024
- Verslag Bijeenkomst 18 maart 2024
- Verslag Bijeenkomst 3 april 2024
- Verslag Bijeenkomst 24 april 2024
- Verslag Bijeenkomst 27 augustus 2024
- Verslag Bijeenkomst 3 september 2024
- Verslag Bijeenkomst 15 oktober 2024
- Verslag Bijeenkomst 9 december 2024

De verslagen en ook de presentaties van de afzonderlijke bijeenkomsten zijn nog altijd te vinden op de projectwebsite:

www.denieuwepolnijkerk.nl