



Gebiedsvisie  
**PaasbosPark Nijkerk**

Let's

## Een toekomst in samenspraak

*De inwoners van Paasbos en Strijland voelen zich betrokken bij hun wijk en zouden het gevoel van weleer, dat van welzijn, verbondenheid en trots, graag terug willen zien. De vernieuwing van het hart van de wijk gaat daarom verder dan het enkel en alleen voorzien in praktische behoeften. Het is de bedoeling om hier een bloeiend, gemeenschapsgericht en duurzaam hart tot stand te brengen. Om dat te bereiken gaan we een aantal uitdagingen aan waar bewoners mee te maken hebben:*

1. Vitale wijk

*We combineren de fysieke vernieuwing met het versterken van gemeenschapsbanden en het bevorderen van het gevoel van eigenwaarde onder de bewoners.*

2. Behoud en modernisering van sportfaciliteiten

*We vervangen de huidige sporthal door een nieuwe sportvoorziening in een eveneens nieuw park waar je elkaar ontmoet en wordt gestimuleerd om actiever en gezonder te leven.*

3. Bevordering van duurzaamheid

*We creëren een groene, gezonde omgeving met volop aandacht voor klimaatadaptatie, energie-efficiënte maatregelen en groene initiatieven.*

4. Participatie en samenwerking

*We luisteren naar bewoners en gaan het vooral samen doen. De inpassing van het voetbalveldje aan de Grieglaan, een vurige wens van omwonenden, is daar een voorbeeld van.*

5. Woningbouwopgave

*We voorzien in de bouw van vooral betaalbare woningen, zodat een breed scala aan inkomensgroepen toegang heeft tot geschikte huisvesting.*

*“De Paasbosser is van betekenis”*

*De Gebiedsvisie PaasbosPark Nijkerk geeft richting aan de toekomst. We nodigen de inwoners opnieuw uit om een bijdrage te leveren aan de uitwerking van dit document om zo gezamenlijk toe te werken naar een prachtige ontwikkeling waar iedereen met trots thuis kan zijn.*

titel	Gebiedsvisie PaasbosPark Nijkerk
status	ontwerpversie
datum	06 december 2023
in opdracht van	gemeente Nijkerk
met inbreng van	De Bunte Vastgoed Oost, Van Den Tweel Groep, Woningstichting Nijkerk en bewoners en ondernemers uit de wijk
adviseurs	Fier architecten, Mobycon en Overmorgen
powered by	WeLoveTheCity

## Inhoudsopgave

concept

01 **PaasbosPark Nijkerk**

introductie

02 **Paasbos  Strijland**

ingrediënten

06 **Groen en verbinding**

- 07 Groen, water en spelen
- 07 Voorzieningen voor verbinding
- 09 Betaalbare woningbouw
- 10 Duurzame prioriteiten
- 11 Voetganger, fiets en autoluw

ontwerp

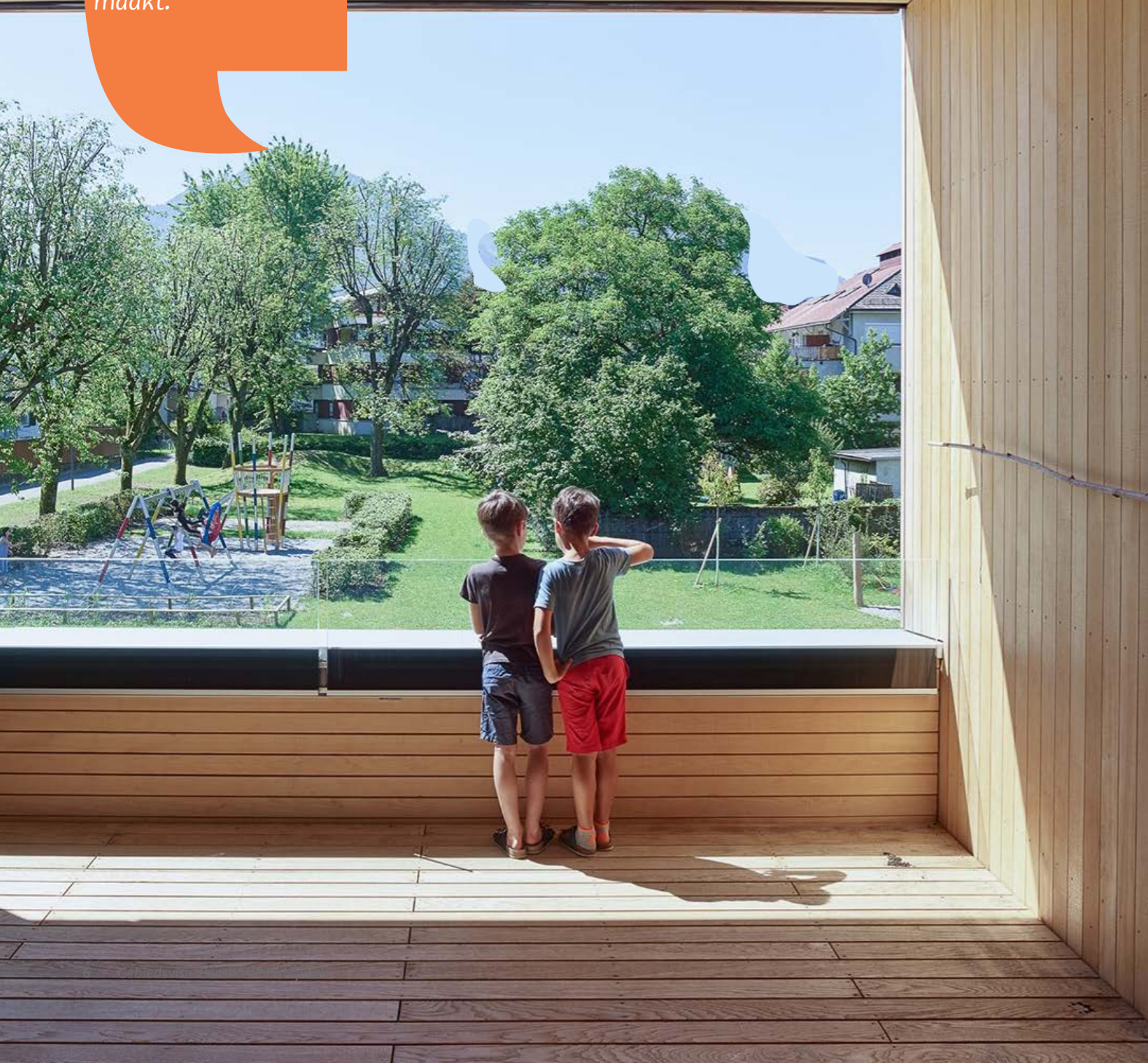
14 **PaasbosParkwandeling**

vervolg

21 **Ontwikkeltreintje**

26 literatuurlijst

PaasbosPark Nijkerk wordt een toffe plek waar je elkaar ontmoet en vrienden maakt.



CONCEPT

## PaasbosPark Nijkerk

**PaasbosPark wordt een heerlijke plek om te wonen, te leven en te groeien. Groen, water en spelen staan centraal. De voorzieningen worden vernieuwd. De sporthal, het buurtwinkelcentrum en het Paashuis verhuizen naar een andere plek binnen het gebied en krijgen een nieuw jasje. Daarbij worden er ruim 200 duurzame woningen voor jong en oud gerealiseerd.**

PaasbosPark Nijkerk verbindt de wijken Paasbos en Strijland met elkaar. Het park is onderdeel van een groen- en waterstructuur die van de binnenstad naar het buitengebied rond Slichtenhorst stroomt. De wandeling langs het water verbindt drie florierende basisscholen met elkaar. De Koningslinde is al vernieuwd, de Prins Willem Alexander wordt nog vernieuwd en de Maranathaschool zal worden uitgebreid. De kinderen, hun ouders en opa's en oma's ontmoeten elkaar in het PaasbosPark. Je kunt er spelen, sporten, boodschappen doen, lekker luieren of een praatje maken.

De nieuwe sporthal ligt in het park. Het krijgt een ovale vorm met uitnodigende voorkanten waar je binnen en buiten kunt sporten, klimmen en klauteren. De gemeente ziet een mooie uitdaging om er een circulair gebouw van te maken dat past bij de groene omgeving. Aan de overkant van het water komt een gezellig buurtwinkelcentrum met de supermarkt, een aantal winkels en cafetaria of buurtbistro. Het Paashuis krijgt een andere stek, schuin tegenover het buurtwinkelcentrum. Daar kan het doorgroeien tot

een hartelijke ontmoetingsplek voor alle inwoners van Paasbos en Strijland.

De combinatie van groen, water en voorzieningen maakt PaasbosPark tot een droomplek om te wonen. In het park komen energiezuinige, levensloopbestendige appartementen voor elke beurs. Het wordt een buurt voor bewoners met en zonder een zorgvraag, waar je geniet van het leven om je heen, waar ontmoetingsruimtes zijn, waar de informele en formele zorg samen gaan. Je kunt hier blijven wonen, òòk als je wat extra hulp, ondersteuning of zorg in je eigen woning en woonomgeving nodig hebt.

Sommige bewoners willen echter liever een huis met tuin. Daarom worden er op de nabijgelegen Bizetlaan en Wulfshoeve twee hofjes gebouwd, elk met hun eigen verhaal, sfeer en karakter. Door ook deze woningen levensloopbestendig te maken, wordt de keuze voor bewoners vergroot en de doorstroming in onze mooie wijk bevorderd.

# Paasbos ♥ Strijland

De vernieuwing van alledaagse voorzieningen is een gouden kans om door te pakken. Een greep uit de ideeën van bewoners: versterk de sociale verbinding in de wijk, maak attractieve plekken om te spelen, sporten en ontmoeten en voeg waar mogelijk woningen toe. Maar let op: zorg dat het niet té vol en druk wordt.

## Aanleiding

Het huidige winkelcentrum Paasbos en de sporthal Strijland liggen op het snijvlak van de wijken Paasbos en Strijland. Die zijn in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw gebouwd en tellen samen ongeveer 6.000 inwoners. De gemeente is in 2019 gestart met

het maken van een visie voor het gebied. Een van de aanleidingen was de technische staat van de sporthal. Die is dusdanig versleten dat sloop-nieuwbouw de enige optie is. Daarnaast komt het schoolgebouw aan de Bizetlaan vrij en wacht de Wulfshoeve op een nieuwe bestemming.



Ideeën verzamelen op het Paasbos Festival (12 oktober 2019)

De andere eigenaren in het gebied bleken eveneens over de toekomst van hun vastgoed na te denken. De Bunte Vastgoed Oost, Van Den Tweel Groep en de eigenaar van Villa Doors waren bereid om, los van bestaande eigendomsgrenzen, mee te denken over het stedenbouwkundige ideaalplaatje. Woningstichting Nijkerk sloot zich daarbij aan. Zij ziet kansen om in het hart van Paasbos en Strijland meer sociale huurwoningen te realiseren. Dat is belangrijk. Vanuit de Woonvisie Nijkerk 2020+, de prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen en het nationale woonbeleid ligt er immers de opgave om in de kernen van de gemeente Nijkerk meer woningen toe te voegen.

## Gebiedsvisie

De Gebiedsvisie PaasbosPark Nijkerk heeft betrekking op drie deelgebieden, namelijk het PaasbosPark van circa 6,1 hectare en de twee nabijgelegen 'satellieten' Bizetlaan en Wulfshoeve van respectievelijk circa 0,8 en 0,6 hectare. In de Gebiedsvisie worden de kaders geschetst, waarbinnen het ontwerp van de gebouwen en de openbare ruimte verder zal worden uitgewerkt. Neemt de gemeenteraad een positief besluit over de visie, dan volgt de gedetailleerde uitwerking. Dat gebeurt in samenspraak met bewoners en ondernemers in en rond het gebied. Daarnaast wordt er een subsidieaanvraag Woningbouwimpuls ingediend en krijgt de samenwerking tussen de verschillende partijen verder vorm. Is de uitkomst van deze vervolgstappen

positief, dan wordt de juridisch-planologische procedure opgestart die nodig is om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

### Participatie

De participatie begon op 12 oktober 2019 met het Paasbos Festival. Bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties schreven en tekenden hun wensen op Paasboxen. Dat leverde 148 ideeën op, variërend van een pleidooi voor minder hard rijden en meer saamhorigheid tot een beweegpark voor jong en oud, betaalbare woningbouw en het behoud van de supermarkt en het Paashuis. De ideeën zijn verwerkt in een concept visie die begin 2022 aan de wijk is voorgelegd. De respons was positief kritisch:

Bewoners omarmden het voorstel om een echt park te maken, mits dat niet ten koste van voetbalveldjes elders in de wijk zou gaan.

### Wat is hiermee gedaan?

In de definitieve ontwerp blijven er voetbalveldjes bij de Grieglaan en Bizetlaan.

Bewoners waren enthousiast over het voorstel van een nieuw buurtwinkelcentrum, mits dat niet te luxe zou worden.

### Wat is hiermee gedaan?

Het nieuwe buurtwinkelcentrum is qua functie en formaat vergelijkbaar met het bestaande. De huidige ondernemers worden in de toekomst betrokken bij de uitwerking van de plannen om zo tot een goede invulling te komen.

Bewoners zagen wel wat in een 'zachte' knip tussen de Hoefslag en de Grieglaan om doorgaand autoverkeer te ontmoedigen, mits het effect op omliggende straten beperkt zou blijven.

### Wat is hiermee gedaan?

Adviesbureau Mobycon heeft het effect van zo'n knip in beeld gebracht en concludeerde dat zowel de doorstroming, als het parkeren aan de daarvoor geldende norm voldoet.

Bewoners waren van mening dat de nieuwe sportvoorziening best wel een iconisch gebouw zou mogen worden.

### Wat is hiermee gedaan?

Uit het rapport Behoeftebepaling Binnensport, dat er ten tijde van de concept visie nog niet was, bleek de behoefte aan een grotere sporthal. Het iconische zit daarnaast in de ruimtelijke vorm en circulaire ambitie van het gebouw.

Bewoners onderkenden het belang van woningbouw, mits betaalbaar, niet te hoog en met voldoende parkeren.

### Wat is hiermee gedaan?

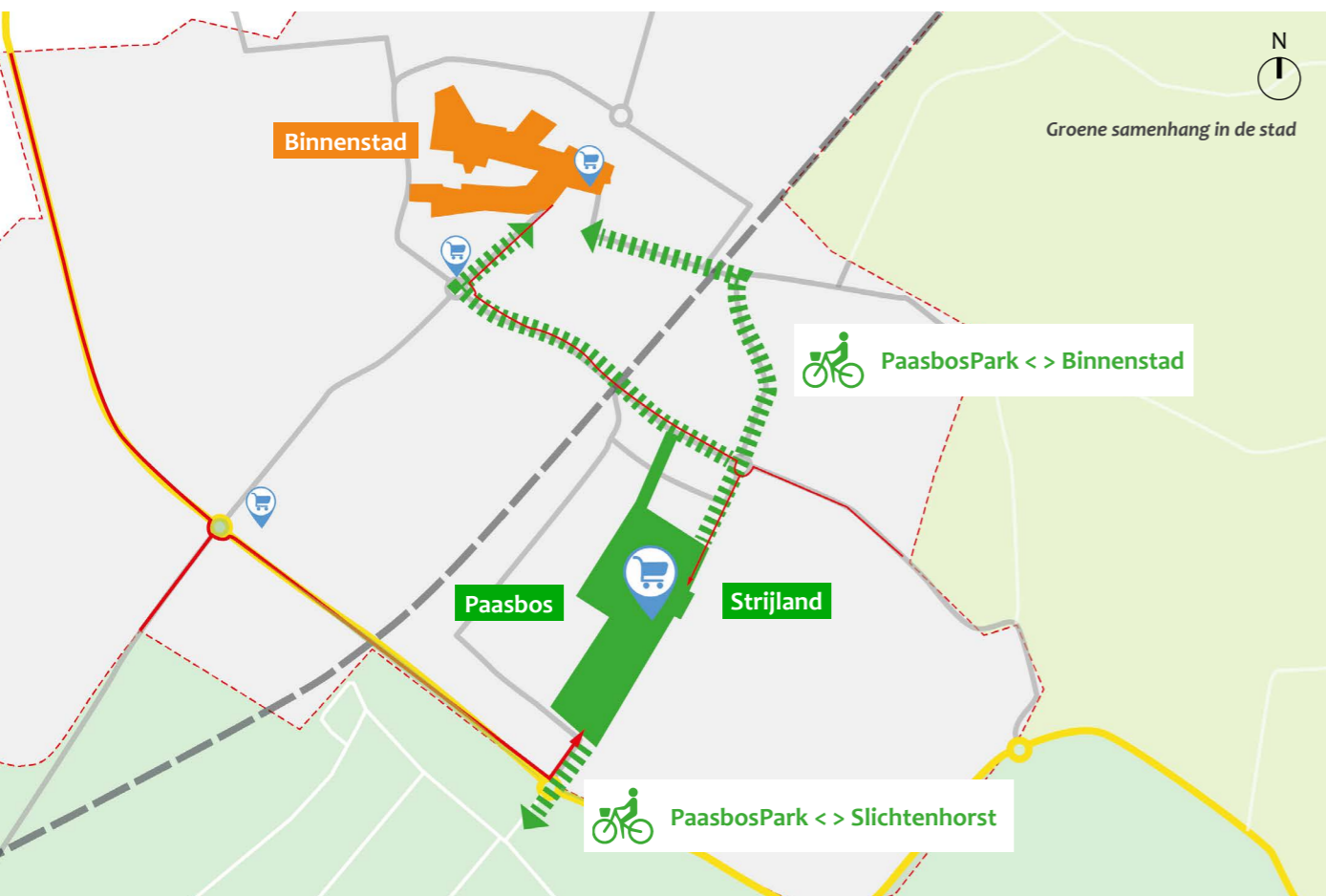
Woningstichting Nijkerk helpt mee om het doel van ruim 70% betaalbaar te verwezenlijken. Het woningaantal op de Bizetlaan en Wulfshoeve is teruggeschroefd. Op plekken met veel parkeerdruk, komen ondergrondse garages.

## De wensen uit het Paasbos Festival



# Groen en verbinding

Het PaasbosPark ligt centraal in de wijk, maar de voorzieningen in het gebied zijn niet meer van deze tijd. Door de voorzieningen te vernieuwen, woningen toe te voegen en de openbare ruimte opnieuw in te richten, ontstaat er een sociale en levendige plek waar iedereen graag komt. En het wordt nog groener ook!



## Groen, water en spelen

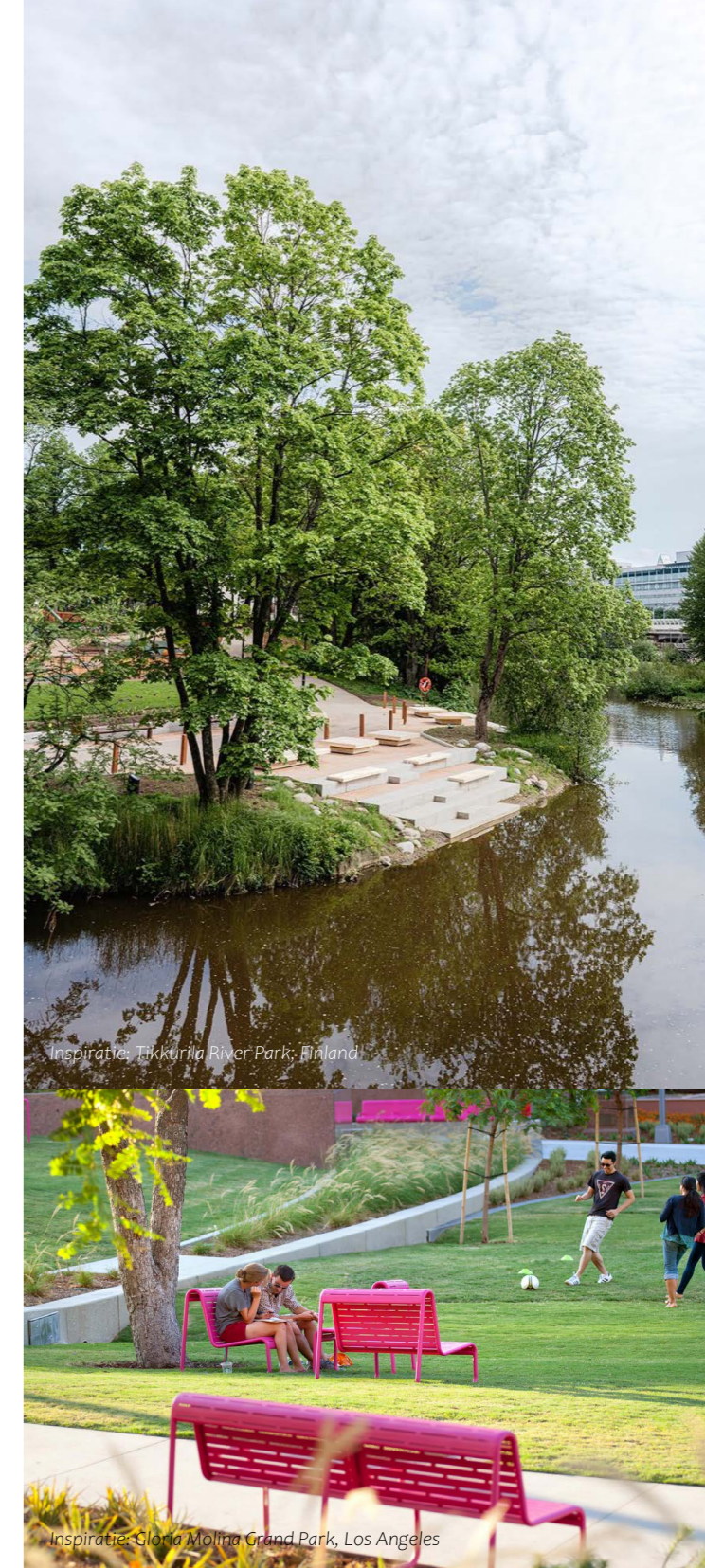
Het oppervlak groen en water in PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve bedraagt in de huidige situatie 3,2 ha. De kwaliteit van het groen is beperkt, het is vooral gras met hier en daar een boom. Het grote, lege veld naast het winkelcentrum fungeert als evenemententerrein voor de kermis. De meeste groene kwaliteit vind je langs de Singel die de binnenstad met het buitengebied bij Slichtenhorst verbindt. Die ligt ter hoogte van de Bachlaan in een lange duiker, hetgeen een negatieve invloed op de waterkwaliteit heeft.

## Nieuwe situatie

De totale hoeveelheid groen en water neemt toe. De Singel wordt in het zicht van de Opstandingskerk opengemaakt en over de volle lengte verbreed. De oevers worden ecologisch ingericht met gelegenheid om te vissen, varen en poedelen. Ook het overige groen krijgt meer belevings- en gebruikskwaliteit. Het PaasbosPark wordt een echt park met een picknickweide, wilderniseiland, slingerende paden, boomgroepen en volop ruimte voor sport, spel en kleinschalige evenementen van en voor de wijk. Daarnaast blijven er voetbalveldjes bij de Grieglaan en Bizetlaan, evenals een groen speelplekje voor de allerkleinsten bij de Wulfshoeve. Voor grote evenementen zoals de kermis wordt elders in de gemeente een plek gezocht.

## Voorzieningen voor verbinding

De sporthal voorziet in een maatschappelijke behoefte. Het winkelcentrum doet dat ook en is economisch levensvatbaar. De technische staat van het maatschappelijke en commerciële vastgoed laat





echter te wensen over. De gebouwen zijn inmiddels meer dan 50 jaar oud, ogen gedateerd en voldoen niet aan moderne duurzaamheidseisen. Dat geldt tevens voor de school aan de Bizetlaan die op de korte termijn vrijkomt en voor de Wulfshoeve, een karakteristiek boerderijtje middenin de wijk.

#### Nieuwe situatie

De nieuwe sportvoorziening past perfect bij het Sport- en Bewegencoördinatieplan dat scholen, sportverenigingen en gemeente gesloten hebben. Door deze voorziening in het park te situeren, ontstaan er tal van mogelijkheden om binnen- en buitensport af te wisselen. De centrale hal voldoet

aan de eisen van NOC\*NSF. Er wordt nog onderzocht of, en zo ja: hoe, de nieuwe sportvoorziening een echte buurtsportfunctie voor schoolgaande kinderen, pubers, hun druk-druk-druk ouders en opa's en oma's kan krijgen. Afhankelijk van de uitkomsten van dat onderzoek, kan de hal met bijvoorbeeld een buitenschoolse opvang, fysio fitness, klimmuur en sportcafé worden uitgebreid.

Het nieuwe, gezellige buurtwinkelcentrum herbergt het programma dat zich nu reeds in Paasbos bevindt met onder andere een supermarkt, een aantal kleinere winkels en horeca die bij een rustige woonwijk past. De totale omvang blijft gelijk aan het

huidige winkelvloeroppervlak. Villa Doors en naar verwachting het Paashuis, dat dichtbij de winkels wordt gesitueerd, komen daar nog bij.

#### Betaalbare woningbouw

De woningbehoefte in Nijkerk is groot. Dat laat zich ook in Paasbos en Strijland voelen. Daar staan vooral relatief grote eengezinswoningen met een tuin. Het aanbod aan appartementen voor jonge starters, oudere empty-nesters en bewoners met een zorgvraag is beperkt.

#### Nieuwe situatie

Er zijn 217 woningen ingetekend. De verdeling sociale huur, middelduur segment en vrije sector is conform de Woonvisie Nijkerk 2020+ en past bij de prestatieafspraken die lokaal en nationaal zijn gemaakt.

Nieuwbouw vergroot de diversiteit in het woningaanbod in de wijk als geheel. Het biedt een kans aan starters, doorstromers en (toekomstige) zorgvragers. Denk aan ouderen die hun huidige huis met tuin te groot vinden. Zij krijgen de keuze om



Inspiratie: Capitol Hill, Seattle



Inspiratie: biobased woning, Ede



#### Verdeling indicatief programma

	appartement	huis met tuin
PaasbosPark	187*	
Bizetlaan		21
Wulfshoeve		9

\* 27 appartementen zijn bestemd voor mensen met een intensieve zorgvraag.

te verhuizen naar een toegankelijk en comfortabel appartement met behoud van hun sociale netwerk in de buurt. Dat brengt bovendien de doorstroming op gang. De woning die een oudere achterlaat, komt immers weer beschikbaar voor een gezin met kinderen.

#### Duurzame prioriteiten

Toen Paasbos en Strijland werden gebouwd was duurzaamheid nog niet zo'n ding. Dat zie je terug in de bebouwing. Het winkelcentrum en de sporthal zijn opgetrokken uit betonsteen en staal en hebben

een ongunstig energielabel. De inrichting van de openbare ruimte draait om de auto. Het groen is vooral 'kijkgroen' met weinig aandacht voor planten en dieren, de opvang van water en het voorkomen van hittestress.

#### Nieuwe situatie

Adviesbureau Overmorgen heeft de gemeente geholpen bij het samenstellen van een prioriteitenmix:

- ! Klimaatadaptatie & biodiversiteit
- Het PaasbosPark als waterrobuuste, verkoelende en biodiverse verbinding.
- ! Duurzame energie
- Het park met duurzame en comfortabele woningen die van het gas af zijn.
- ! Circulaire ontwikkeling
- De nieuwe sportvoorziening in het park als een icoon van bewust omgaan met water, energie en materialen.

- ! Duurzame mobiliteit
- Voorrang voor voetgangers en fietsers op weg naar school en park.
- ! Gezondheid
- Een groene, veilige woon- en leefomgeving die uitnodigt om te bewegen.

#### Voetganger, fiets en autoluw

De wijk wordt gekenmerkt door lange rechte wegen waar, ondanks de aanwezigheid van fietssuggestiestroken, soms behoorlijk hard gereden wordt. Er is veel verharding voor de rijdende en stilstaande auto. In een aantal straten in de omgeving van het park zijn de parkeerplaatsen het grootste deel van de dag bezet, maar op de meeste plekken is er voldoende capaciteit of is er zelfs sprake van een overschot.

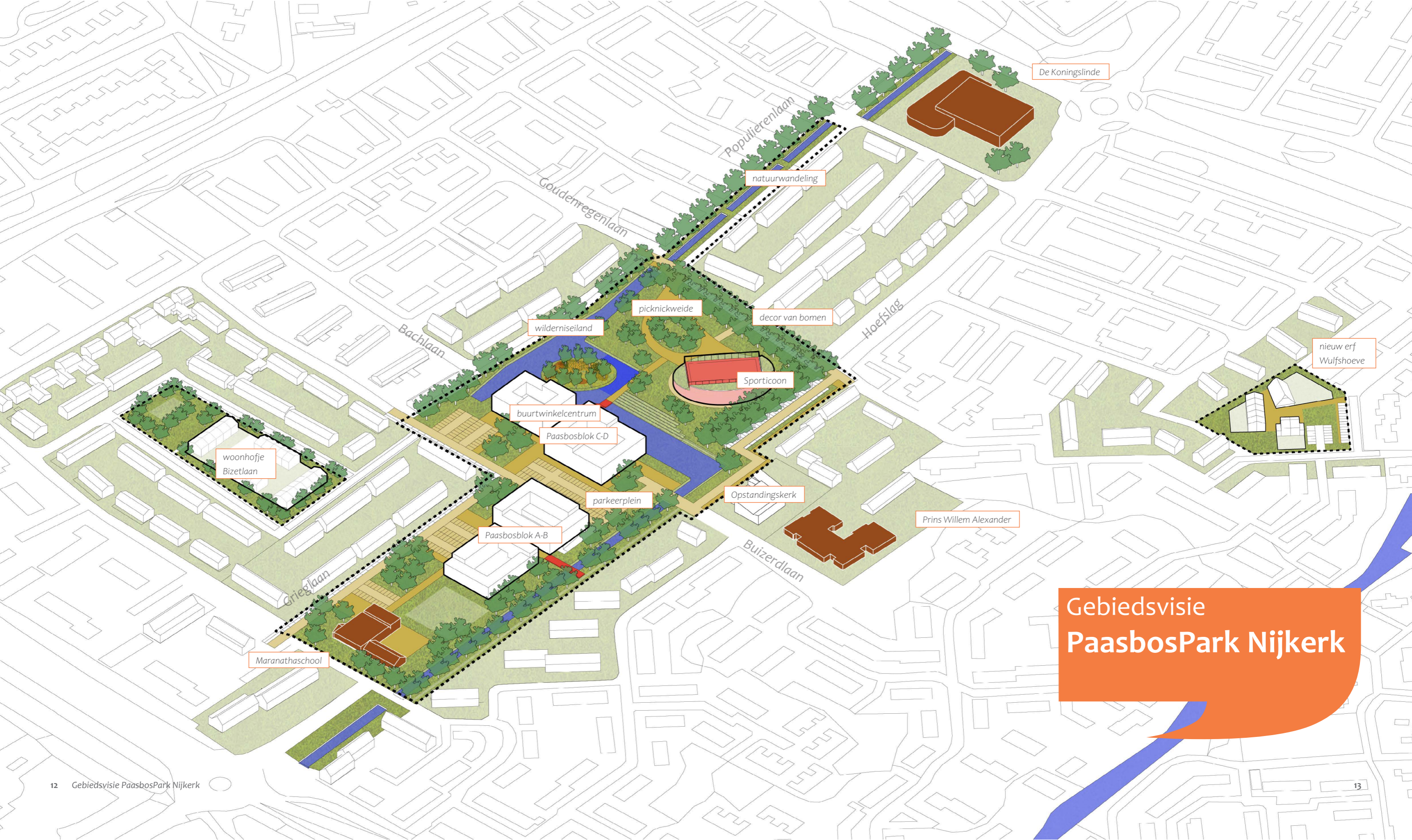
#### Nieuwe situatie

De Singel wordt de ruggengraat van een veilige en aantrekkelijke loop- en fietsverbinding tussen de scholen en het park. De overige straten krijgen een 30km inrichting. Ter hoogte van het nieuwe buurtwinkelcentrum komt een 'zachte knip' in de Bachlaan. Het auto- en expeditieverkeer naar de supermarkt rijdt in dat geval over een nieuw parkeerplein van de Hoefslag naar de Grieglaan, zodat het gebruik van deze route door doorgaand verkeer ontmoedigd wordt. In sommige omliggende straten wordt het daardoor iets drukker, maar de verkeersintensiteit blijft overal binnen de daarvoor gestelde norm.

Ook het parkeren voldoet aan de norm. De parkeerdruk is het hoogst rond het

buurtwinkelcentrum. Bezoekers parkeren op het parkeerplein, voor de bewoners van twee appartementengebouwen is een ondergrondse parkeergarage beschikbaar.

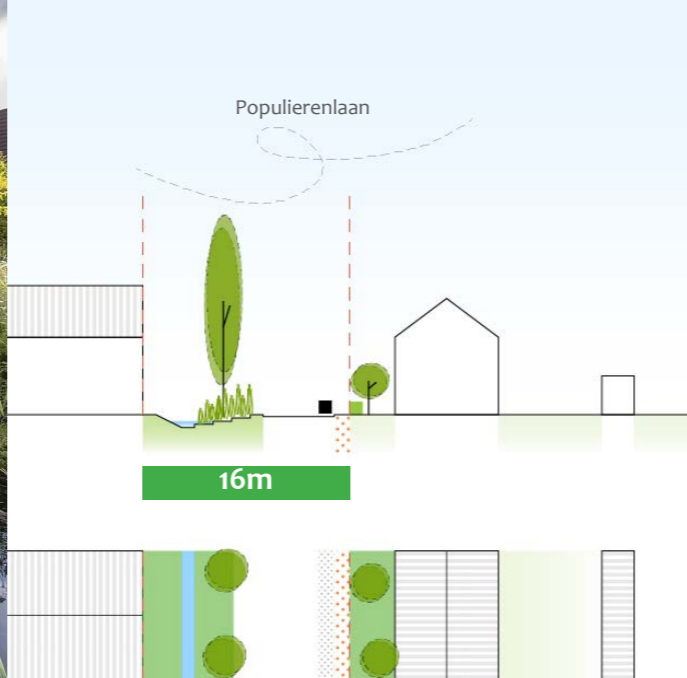




Gebiedsvisie  
PaasbosPark Nijkerk



Inspiratie: Watervegetatie in Zoetermeer



doorsnede 1

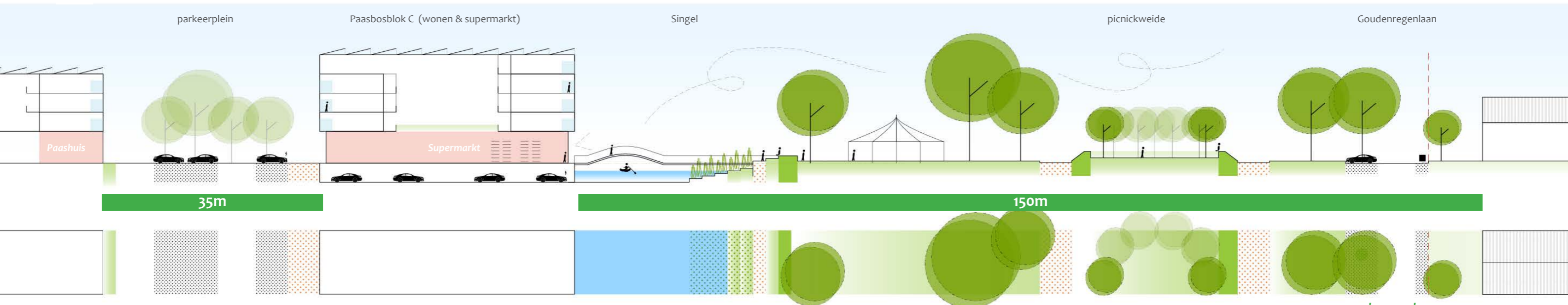
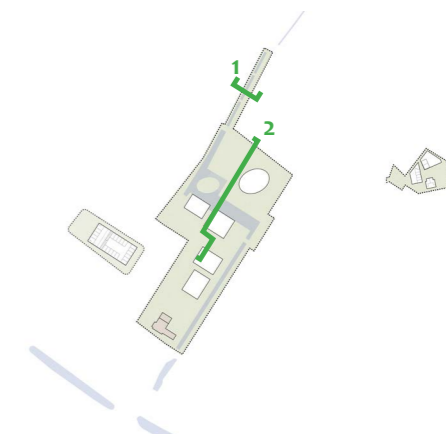
# ONTWERP PaasbosParkwandeling

Het PaasbosPark is een metamorfose van de wijk. Nieuwsgierig geworden? Wandel dan mee langs de toekomstige vernieuwing en geniet van wat er allemaal mogelijk is.

Onze wandeling begint bij De Koningslinde, een van de drie florerende basisscholen die de wijk rijk is. Vanaf daar volgen we het water richting het PaasbosPark. Dat water is nu nog een smal slootje langs de Populierenlaan. In het kader van het project wordt bekeken of er tussen de weg en het slootje een trapsgewijs aflopende oever met gevarieerde watervegetatie kan worden aangelegd. Het laantje verandert op die manier in een natuurwandeling tussen de school en het park.

Enmaal de Goudenregenlaan overgestoken, dan ben je in het park. Daar waar nu nog auto's en gebouwen staan, komt de nieuwe entree van het park. Vanaf daar heb je de keuze: blijf je het water volgen of zet je koers richting het Sporticoon, de nieuwste sportvoorziening van Nijkerk. Het water staat voor rust en natuurbeleving. De oever met watervegetatie loopt door tot aan het nieuwe wilderniseiland op de hoek van de Rozenlaan en Bachlaan. Dat wordt een fantastische plek om je zelfgemaakte vlot te water te

laten of je eigen hut te bouwen. Kies je daarentegen voor het Sporticoon, dan passeer je eerst de centraal gelegen picknickweide waar opa's en oma's met hun kleinkinderen spelen. Dat is geen toeval, want het PaasbosPark wordt zo ingericht dat zowel de fanatieke sporter als de ontspannen recreant hier aan z'n trekken komt.



doorsnede 2

Gebiedsvisie  
PaasbosPark Nijkerk



Het Sporticoon staat tegen een decor van grote bomen die langs de Goudenregenlaan en de Hoefslag worden aangeplant. Het is een openbaar gebouw op een prominente plek dat een voorbeeldfunctie vervult. Het Sporticoon wordt daarom opgetrokken uit circulaire materialen en is extreem energiezuinig. De entree ligt in het park waar bewoners en bezoekers elkaar op een ontspannen manier kunnen ontmoeten. Rondom de centrale hal, het hart van het complex, komen maatschappelijke functies die voor een open en actieve uitstraling zorgen. Denk aan een buitenschoolse opvang, fysio fitness, klimmuur en sportcafé. Je zou op de hal zelfs een extra buitensportveld kunnen realiseren. Dit zal in het vervolgtrajact nader uitgewerkt worden.

Een nieuwe fiets- en voetgangersbrug verbindt het Sporticoon met het toekomstige buurtwinkelcentrum. Sta je op deze Singelbrug, dan kijk je over het opgegraven water met z'n groene trappen richting de Opstandingskerk. De kerk komt in de nieuwe situatie prachtig aan het water te liggen. De herinrichting van dit deel van de Hoefslag vormt bovendien een uitgelezen kans om een veilige oversteek naar de Prins Willem Alexander te maken.

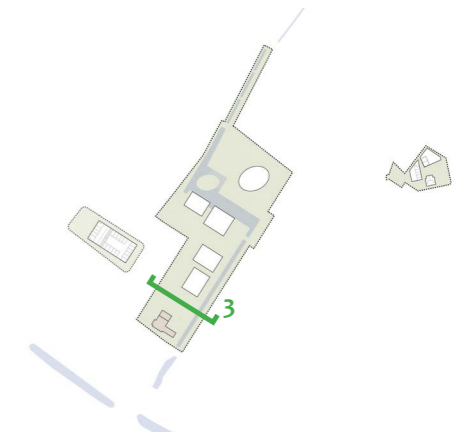
Terug op de Singelbrug lopen we naar de winkels. Ter weerszijden van het straatje staan twee Paasbosblokken met trapsgewijs vier en vijf bouwlagen. In het ene blok bevindt zich een moderne supermarkt met een aantal kleinere winkelunits en bijvoorbeeld een cafetaria of buurtbistro. Daarboven liggen de appartementen in een carré rond de opgetilde binnentuin. De appartementen beschikken

daardoor niet alleen over een prachtig uitzicht, maar ook over een gemeenschappelijke ruimte waar je elkaar kunt ontmoeten. De bewoners parkeren in een garage onder het gebouw, de bezoekers parkeren op het plein voor de supermarkt. De bewoners van het andere Paasbosblok aan de andere kant van het straatje parkeren in één van de open parkeerpockets voor het gebouw. Het laden & lossen wordt zorgvuldig ingepast, zodat de eventuele overlast tot een minimum beperkt wordt.

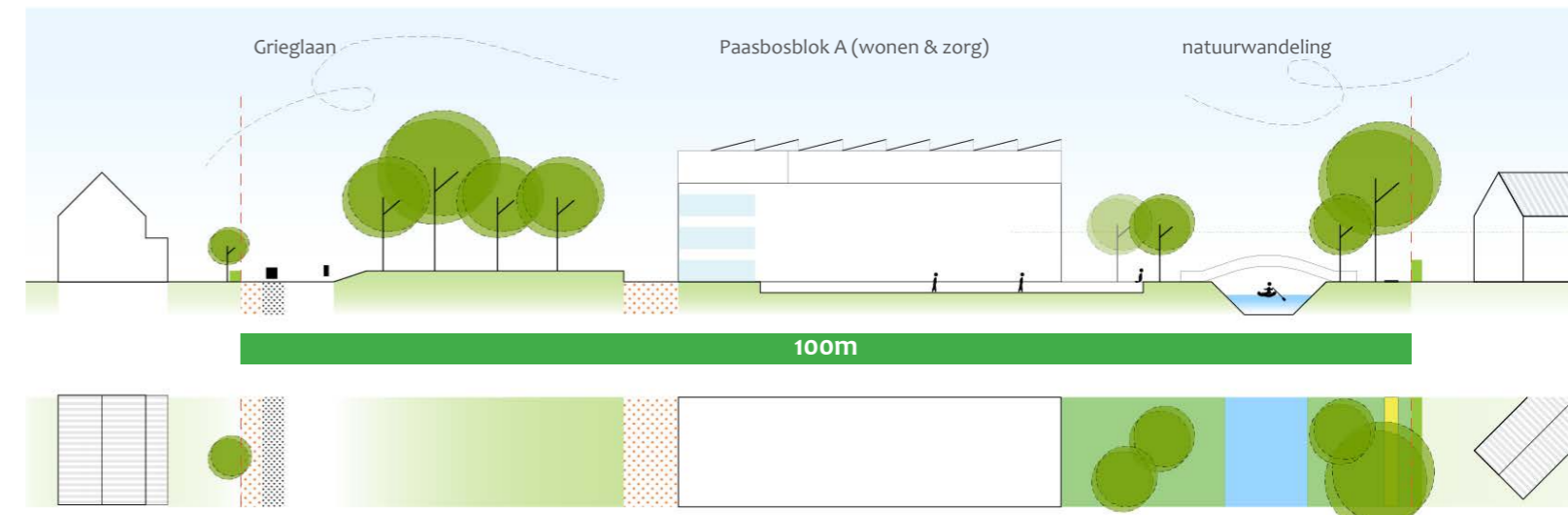
Terug naar het water. Het mooie van de bestaande Singel tussen de Opstandingskerk en Maranathaschool wordt gekoesterd. Het voetpad wordt opgeknapt als onderdeel van de natuurwandeling. Aan de overkant van het water komen twee iets lagere Paasbosblokken met trapsgewijs drie en vier bouwlagen. In het blok tegenover het buurtwinkelcentrum bevinden zich Villa Doors en naar verwachting het Paashuis met daarboven appartementen. Het naastgelegen blok, dat over het voetbalveldje en de Maranathaschool uitkijkt, biedt onderdak aan bewoners met een intensieve zorgvraag. Tussen beide blokken ligt een nieuw voetgangersbruggetje die uitkomt bij de Grieglaan. Deze laan wordt opnieuw ingericht.

Bewoners van de bestaande eengezinswoningen krijgen een parkeerplaats direct voor het huis. De nieuwe bewoners aan de overkant parkeren in een ondergrondse garage en in parkeerpockets tussen de groene velden.

Heb je tijd, loop dan ook nog even mee naar de nieuwbouw op de Bizetlaan. Daar groeit een buurttuin met een hofje van woningen die uit één laag en een kap bestaan. Loop je de andere kant op, dan vindt je de Wulfshoeve. Dat is een oud boerderijtje waar in de toekomst weer gewoond gaat worden en er komen schuurwoningen die het nieuwe erf completeren.



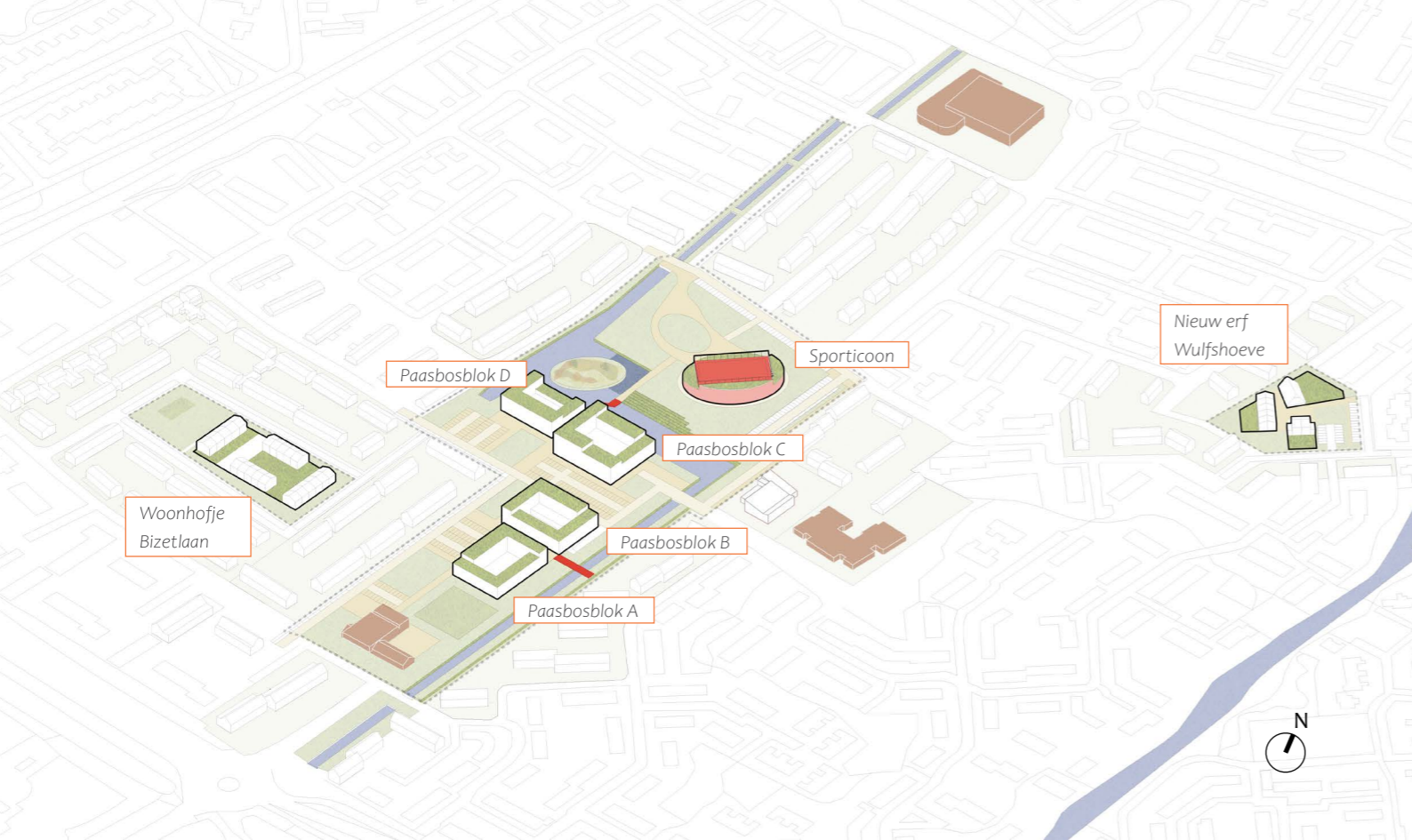
doorsnede 3



Inspiratie: ontmoeting op de brug Zuiderpark, Amsterdam



Inspiratie: Jeruzalem Blok N, Amsterdam



# VERVOLG **Ontwikkeltreintje**

**PaasbosPark Nijkerk is in principe financieel haalbaar dankzij de samenwerking tussen gemeente, provincie en ontwikkelpartners. De vernieuwing van een bestaand stuk stad is een puzzel. Je moet meestal eerst iets bouwen, voordat je kan slopen om vervolgens weer iets nieuws te bouwen. Zo'n ontwikkeltreintje neemt een paar jaar in beslag.**

Neemt de gemeenteraad een positief besluit over de Gebiedsvisie, dan volgt de gedetailleerde uitwerking. Ook dat gebeurt in samenspraak met bewoners en ondernemers in en rond het gebied. Daarnaast wordt er een subsidieaanvraag Woningbouwimpuls ingediend en krijgt de samenwerking tussen de verschillende partijen verder vorm. Is de uitkomst van deze vervolgstappen positief, dan wordt de juridisch-planologische procedure opgestart die nodig is om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Dat zal naar verwachting in de tweede helft van 2024 gebeuren. Omwonenden hebben dan nogmaals de gelegenheid om hun mening over het plan kenbaar te maken. Dat is niet hun enige betrokkenheid. De gemeente en haar ontwikkelpartners gaan de Gebiedsvisie verder uitwerken in een beeldkwaliteitsplan voor de architectuur en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Deze plannen zullen worden besproken met bewoners en ondernemers in en rond het plangebied. Daarnaast zal de Adviescommissie OmgevingsKwaliteit (AOK) de kwaliteit van de plannen beoordelen.

Op basis van de huidige inzichten, zouden de werkzaamheden in het eerste kwartaal van 2026 kunnen beginnen. Op de volgende pagina's staat een mogelijke fasering van de werkzaamheden. Dat luistert nauw. De ondernemers in het winkelcentrum en de sportverenigingen in de sporthal moeten namelijk in een keer naar hun nieuwe accommodatie kunnen verhuizen. En dat met zo min mogelijk overlast voor omwonenden. Om dat te verzekeren, maken gemeente en ontwikkelpartners een BLVC-plan voor de Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie tijdens de werkzaamheden in de periode 2026-2030.

## PaasbosPark

	indicatief woningaantal	voorzieningen	bouwlagen	parkeren
Sporticoon		ca. 2.000 m <sup>2</sup>	n.t.b.	op straat
Paasbosblok A	53	deels zorg	trapsgewijs 3-4	op straat en in garage
Paasbosblok B	40	ca. 500 m <sup>2</sup>	trapsgewijs 3-4	op straat
Paasbosblok C	53	ca. 1.500 m <sup>2</sup>	trapsgewijs 4-5	op straat en in garage
Paasbosblok D	41	ca. 500 m <sup>2</sup>	trapsgewijs 4-5	op straat
<b>Bizetlaan</b>				
Woonhofje	21		2	op straat en op eigen erf
<b>Wulfshoeve</b>				
Nieuw erf	9		2	op eigen erf
<b>totaal</b>	<b>217</b>	<b>ca. 4.500 m<sup>2</sup> bvo</b>		<b>402 pp</b>



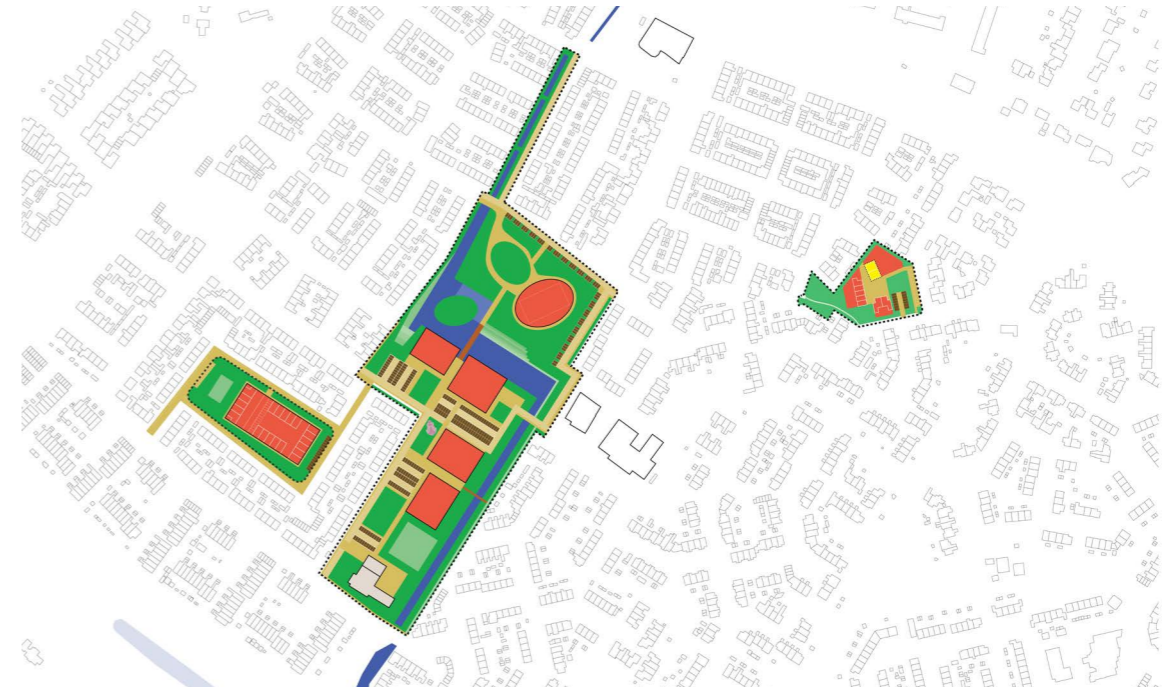
**Stap 1**  
Start realisatie Paasbosblok C en D.



**Stap 3**  
Sloop sporthal en start realisatie Paasbosblok B met Villa Doors en naar verwachting het Paashuis.

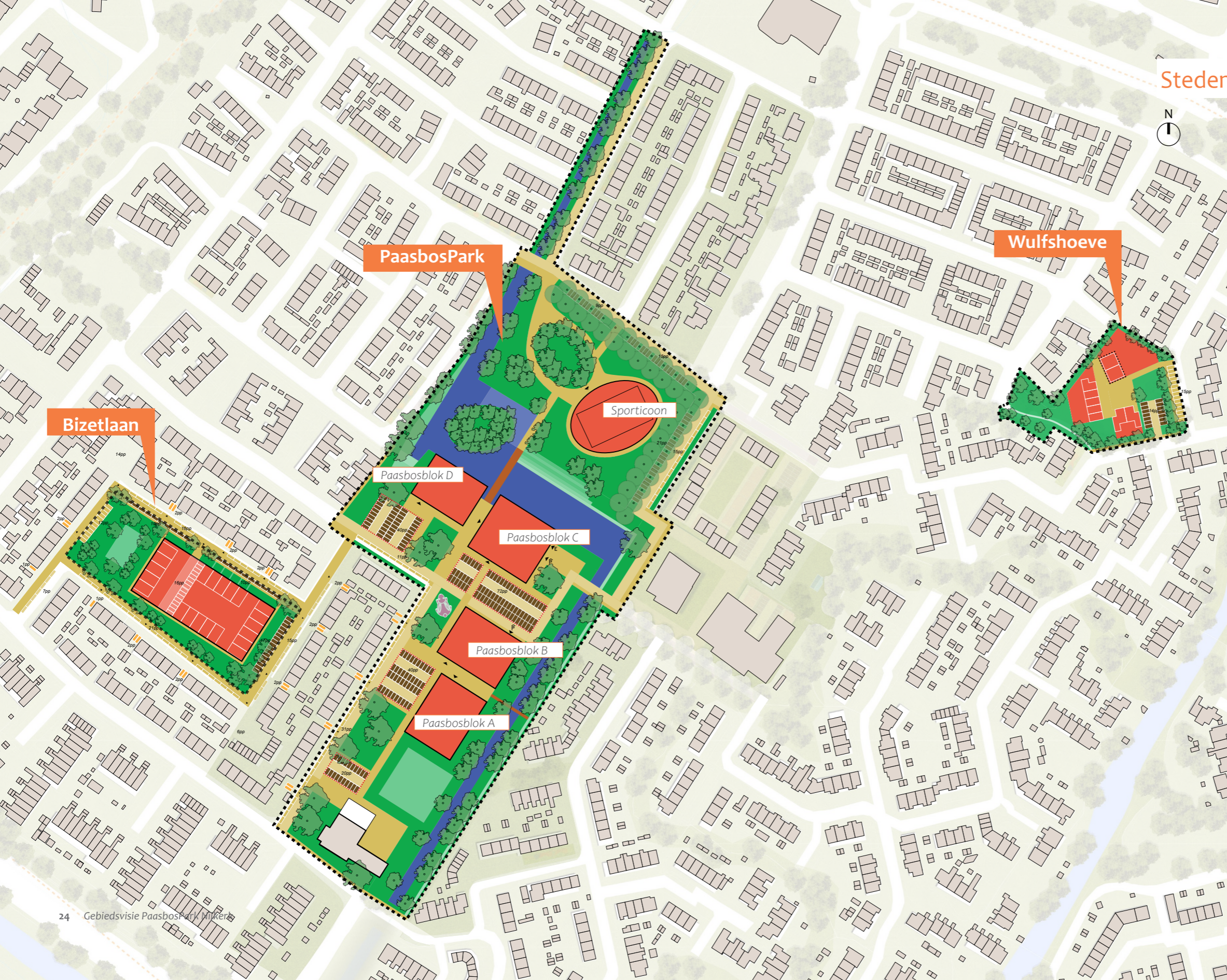


**Stap 2**  
Verhuizing ondernemers, sloop winkelcentrum en start realisatie Sporticoon.



**Stap 4**  
Woonrijp maken openbaar gebied. De start realisatie van Paasbosblok A, Bizetlaan en Wulfshoeve is niet afhankelijk van de hier getoonde fasering. Deze projecten kunnen daarom vroeger of later in het ontwikkelproces worden opgepakt.

# Stedenbouwkundige structuurkaart



- PaasbosPark**
  - Plangebied
  - Uitgeefbaar
  - Maranthaschool
  - Groen (standaard en standaard plus)
  - Water
  - Verharding - lopen/fietsen
  - Verharding - autoverkeer
  - Verharding - parkeren
  - Sporticoon
  - Paasbosblok A
  - Paasbosblok B
  - Paasbosblok C
  - Paasbosblok D
  
- Bizetlaan**
  - Plangebied
  - Uitgeefbaar
  - Uitgeefbaar - parkeren
  - Groen
  - Verharding - lopen/fietsen
  - Bestaande - parkeren
  - Verharding - parkeren
  
- Wulfshoeve**
  - Plangebied
  - Uitgeefbaar
  - Groen
  - Verharding - lopen/fietsen
  - Bestaande - parkeren
  - Verharding - parkeren



## literatuurlijst

Advies parkeren en verkeer na herontwikkeling Paasbos Nijkerk, Mobycon (2023)

Duurzaamheidsparagraaf voor de Gebiedsvisie Paasbos, Overmorgen (2023)

Behoeftebepaling Binnensport, gemeente Nijkerk (2023)

*'PaasbosPark Nijkerk wordt een heerlijke plek om te wonen, te leven en te groeien. Groen, water en spelen staan centraal. De voorzieningen worden vernieuwd en er komen zo'n 200 woningen voor jonge en oude bewoners bij.'*