Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2025-090**	Zaaknummer:	**2014601**
Onderwerp:	**Actualisatie woningbouwprogramma en stedenbouwkundig plan PaasbosPark**		
Korte inhoud:	Met dit voorstel wordt de raad verzocht de stedenbouwkundige afwijkingen ten opzichte van de vastgestelde gebiedsvisie, alsmede de gewijzigde woningbouwprogrammering en -segmentering voor het project Ontwikkeling PaasbosPark, vast te stellen.		

Datum B&W: 11 november 2025		Portefeuillehouder:	Wethouder Windhouwer

Voorstel

De raad besluit:

1. De stedenbouwkundige afwijkingen voor het deelgebied PaasbosHart, zoals opgenomen in bijlage 1 ‘Voorlopig stedenbouwkundig plan PaasbosHart’, ten opzichte van de vastgestelde Gebiedsvisie PaasbosPark Nijkerk vast te stellen.
2. De gewijzigde woningbouwprogrammering en -segmentering, waarbij het aantal te realiseren woningen is toegenomen ten opzichte van het eerder door de raad vastgestelde woningbouwprogramma, vast te stellen.

Inleiding

Op 25 januari 2024 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over het raadsvoorstel ‘Subsidieaanvraag Woningbouwimpuls (hierna: WBI) centrumontwikkeling Paasbos’ (raadsnummer 2024-0001). Met dit besluit zijn de eerste kaders bepaald voor het project PaasbosPark. Het gaat hierbij om de contouren van het plangebied en het uitgangspunt om binnen dit gebied ruim 200 woningen mogelijk te maken, conform een segmentering die strikter is dan de segmentering in de Woonvisie 2020+. Daarnaast is hiermee besloten om een aanvraag om rijkssubsidie in te dienen, met als doel om de financiële haalbaarheid van het project te vergroten.

Op 28 november 2024 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over het raadsvoorstel ‘Gebiedsvisie, tweede kaderstelling en exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve’ (raadsnummer 2024-094). Met dit besluit is de Gebiedsvisie PaasbosPark Nijkerk vastgesteld. Hiermee is onder meer richting gegeven aan de stedenbouwkundige uitgangspunten.

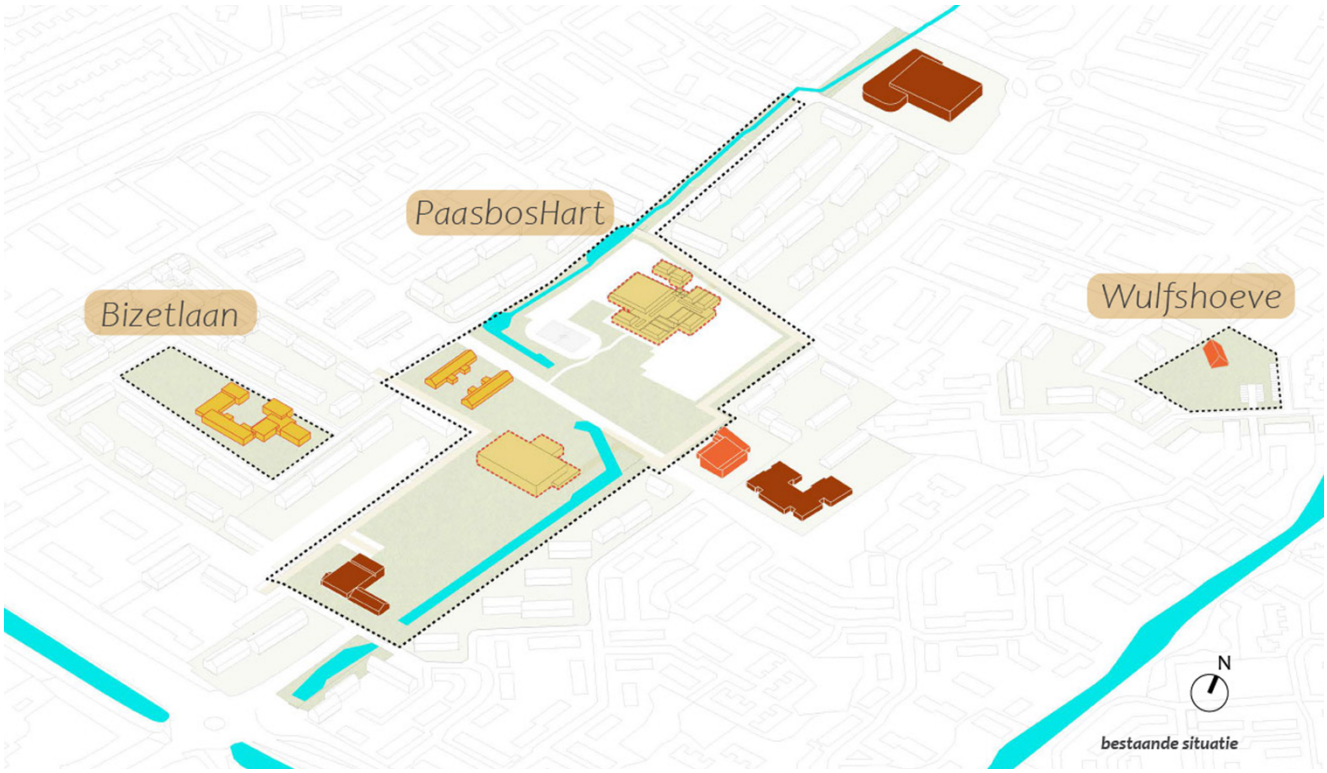
Onderdeel van deze stedenbouwkundige uitgangspunten is een nieuwbouwcomplex ter hoogte van twaalf sociale huurwoningen van Woningstichting Nijkerk (hierna: WSN), die hier op termijn voor moeten wijken. Om tegemoet te komen aan de belangen van de huidige bewoners, is tijdens de raadsvergadering toegezegd dat deze twaalf woningen in ieder geval tot 2030 behouden zullen blijven en is aangegeven dat er reeds wordt gewerkt aan een alternatieve stedenbouwkundige planuitwerking die dit mogelijk maakt.

Naast de gedane toezegging is een amendement aangenomen, waarmee de woningbouwprogrammering en -segmentering voor PaasbosPark zijn vastgesteld en een voorgestelde afwijking van de Woonvisie 2020+ is teruggedraaid. Deze afwijking had betrekking op een te laag percentage ‘middelduur laag huur’. Dit is met behulp van het amendement gecorrigeerd door vijf woningen te verschuiven van de categorie sociale huur naar ‘middelduur laag huur’.

In het verlengde van de eerdergenoemde besluitvorming is verder gewerkt aan de alternatieve stedenbouwkundige planuitwerking voor PaasbosPark. Deze uitwerking is in grote lijnen inmiddels gereed en kan dienen als kader voor het vervolgtraject.

Als gevolg van deze alternatieve planuitwerking en de nadere uitwerking van het deelgebied PaasbosHart zijn enkele afwijkingen ontstaan ten opzichte van de vastgestelde gebiedsvisie en de bijbehorende woningbouwprogrammering en -segmentering.

Om deze afwijkingen formeel te verankeren, wordt voorgesteld om de afwijkingen ten opzichte van de Gebiedsvisie PaasbosPark Nijkerk en de gewijzigde woningbouwprogrammering en -segmentering vast te stellen.



Afb.1 Deelgebieden project PaasbosPark: PaasbosHart, Bizetlaan en Wulfshoeve

Beoogd effect
Het vaststellen van de alternatieve stedenbouwkundig uitwerking ten behoeve van PaasbosHart, die het mogelijk maakt om de twaalf bestaande woningen van de WSN tot ten minste 2030 te behouden en waarmee de uitvoerbaarheid van het project wordt verbeterd. Daarnaast het vaststellen van de gewijzigde woningbouwprogrammering en -segmentering die voortvloeit uit de alternatieve stedenbouwkundige uitwerking, waarbij de reeds vastgestelde woningbouwprogrammering en -segmentering en de voorwaarden van het Rijk voor de toegekende WBI-subsidie in acht zijn genomen.

Argumenten
1.1 *De splitsing van het gebouw D maakt het mogelijk om de twaalf woningen van de WSN tot minimaal 2030 te behouden*
Naar aanleiding van de gedane toezegging om de twaalf woningen van de WSN tot minimaal 2030 te behouden is er gewerkt aan een alternatieve planuitwerking voor blok D. Deze wordt, ter hoogte van de twaalf sociale huurwoningen van de WSN, gesplitst in twee afzonderlijke bouwblokken: D en E. Blok D staat op afstand van de 12 bestaande woningen van de WSN, zodat deze gebouwd kan worden met behoud van de 12 woningen. Blok E staat op de plek van de 12 bestaande woningen van de WSN. Deze zal daarom pas gebouwd worden na 2030. Blok E heeft aan de kant van de Beethovenlaan en aan de kant van de sociale huurwoningen van de WSN die blijven staan, een maximale hoogte van 3 lagen. Door deze maximale hoogte en de afstand tussen de bestaande woningen en Blok E is er een geleidelijke overgang van het nieuwe gebouw naar de omgeving. De directe omwonenden worden hierover voorafgaand aan de behandeling in de raad geïnformeerd. Tijdens de bijeenkomst in 2026 praten we alle omwonenden hierover bij. Door deze splitsing voldoen wij aan de toezegging aan de raad.



Afb. 2 Splitsing gebouw D in gebouwen D en E

1.2 Met het geactualiseerde stedenbouwkundige plan wordt de praktische uitvoerbaarheid verbeterd
Het verder uitwerken van het plan uit de gebiedsvisie tot een stedenbouwkundig plan zorgt voor een meer gedetailleerde invulling van het plangebied. Zo wordt onder andere rekening gehouden met locaties voor ondergrondse containers, transformatorruimten, fietsenstallingen bij de winkels, en de precieze ligging van parkeerplaatsen en wegen volgens de geldende parkeernormen en de leidraad openbare ruimte. Dit was in de gebiedsvisie nog niet het geval. Ook liggen er bestaande kabels en leidingen in de ondergrond waarop niet gebouwd mag worden. Om het plan technisch realiseerbaar te maken, zijn daarom verschuivingen van de bouwvolumes in de richting van het water noodzakelijk. Met deze verschuiving en andere benodigde aanpassingen in de openbare ruimte is rekening gehouden in het voorlopig stedenbouwkundig plan. Op die manier wordt het plan praktisch uitvoerbaar.

1.3 Het instemmen met het geactualiseerde stedenbouwkundige plan maakt het behouden van de WBI-subsidie mogelijk
Voor dit project is door het Rijk een WBI-subsidie toegekend van circa € 900.000 aangevuld met circa €200.000 subsidie van de provincie Gelderland. Hier zijn een aantal voorwaarden aan verbonden zoals de woningbouwsegmentering, waaraan dient te worden voldaan. Daarnaast volgt hieruit een verplichting om uiterlijk 3 jaar na de datum van de subsidiebeschikking van start te gaan met de bouw van de eerste woning. Dit betekent dat de bouw van de eerste woning uiterlijk 25 april 2027 van start dient te zijn gegaan.

Om de planning voor de start van de bouw te kunnen halen, ligt de focus in eerste instantie op de deellocaties Bizetlaan en Wulfshoeve, aangezien deze het meeste perspectief bieden op een tijdige start van de bouw. Voor het doorlopen van de planologische procedures voor deze deellocaties is een raadsbesluit nodig over de wijzigingen in het stedenbouwkundig plan (van PaasbosHart) ten opzichte van de gebiedsvisie en de woningbouwsegmentering. Na dit besluit kan de samenwerkingsovereenkomst voor het gehele project (PaasbosHart, Bizetlaan en Wulfshoeve) met de ontwikkelaar worden gesloten.

Zoals eerder aangegeven, wordt het stedenbouwkundig plan voor PaasbosHart nog nader uitgewerkt. Mocht bij deze uitwerking blijken dat op aanvullende onderwerpen wordt afgeweken van de gebiedsvisie, dan zullen wij deze wijzigingen aan u voorleggen.

2.1 De aangepaste woningbouwprogrammering is een gevolg van de stedenbouwkundige wijzigingen
In de vastgestelde woningbouwprogrammering is uitgegaan van een toevoeging van 205 woningen, aangevuld met vervangende nieuwbouw in de vorm van appartementen ter compensatie van de sloop van twaalf sociale huurwoningen van de WSN. Daarmee komt het totale woningbouwprogramma uit op 217 woningen.
In de alternatieve stedenbouwkundige uitwerking is ervoor gekozen om het beoogde gebouw ter hoogte van deze twaalf sociale huurwoningen (Paasbosblok D) op te splitsen in twee afzonderlijke bouwvolumes: blok D en blok E. Deze wijziging maakt het mogelijk om invulling te geven aan de eerder gedane toezegging, maar vormt ook een aanleiding om extra woningen toe te voegen. Naar aanleiding hiervan wordt voorgesteld om het totale woningbouwprogramma uit te breiden naar 236 woningen, inclusief de twaalf terug te brengen sociale huurwoningen als gevolg van de sloop. De concrete toevoeging ten opzichte van het vastgestelde programma bedraagt hiermee 19 woningen.

Aan deze toevoeging liggen de volgende overwegingen ten grondslag:
- De twee kleinere bouwvolumes sluiten stedenbouwkundig en architectonisch minder goed aan bij de overige bouwblokken. Door het toevoegen van extra woningen wordt dit gecompenseerd en ontstaat een betere samenhang in het geheel.

- De splitsing maakt het mogelijk om één van de blokken volledig te bestemmen voor sociale huur, conform de wens van de WSN. Dit bevordert efficiënt beheer en onderhoud, doordat het bezit niet versnipperd is over meerdere gebouwen.
- De opsplitsing en de daarmee gepaard gaande aangepaste fasering brengen aanvullende kosten met zich mee. Het toevoegen van extra woningen is noodzakelijk om deze kosten te dekken en de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling te waarborgen.

2.2 De aangepaste woningbouwsegmentering sluit zo veel mogelijk aan op de vastgestelde uitgangspunten
Bij het opstellen van de alternatieve stedenbouwkundige uitwerking en het bijbehorende woningbouwprogramma is zoveel mogelijk aangesloten bij de eerder vastgestelde woningbouwsegmentering en de voorwaarden die voortvloeien uit de WBI-beschikking.
In de onderstaande tabel is de beoogde toevoeging van in totaal 224 woningen weergegeven. De twaalf te slopen sociale huurwoningen van de WSN keren in de nieuwe situatie terug als sociale huurwoning in de vorm van appartementen. Om die reden maken deze woningen geen onderdeel uit van de segmenteringspercentages. De segmentering richt zich zodoende uitsluitend op de beoogde toevoeging van woningen.

Aan de linkerzijde van de tabel is de beoogde verdeling van de 224 toe te voegen woningen opgenomen. In de kolom daarnaast staan de segmenten zoals opgenomen in de Woonvisie en de WBI-beschikking. Vervolgens is de procentuele verdeling van de segmenten in de beoogde situatie weergegeven, gevolgd door de procentuele verschillen ten opzichte van zowel de vastgestelde segmentering als de segmentering uit de WBI-beschikking.

Analyse segmentering toe te voegen woningen in relatie tot raadsbesluit en WBI-beschikking

Beoogde toevoeging	Categorie	Beoogd percentage	Verschil t.o.v. raadsbesluit	Verschil t.o.v. WBI-beschikking
88	Sociale huur	39,3%	1,7%	-0,7%
17	Sociale koop / tot 80% betaalbare koop	7,6%	-0,7%	-0,7%
5	Middeldure huur	2,2%	-0,2%	2,2%
17	Middeldure koop laag / tot 100% betaalbare koop	7,6%	-0,2%	-0,7%
35	Middeldure koop hoog / tot 100% betaalbare koop	15,6%	-0,5%	
62	Vrije Sector	27,7%	-0,1%	-0,1%
224	Totaal	100,0%	0,0%	0,0%

De verschillen tussen de segmentering van het raadsbesluit en de voorwaarden uit de WBI-beschikking zijn het gevolg van het eerder aangenomen amendement, waarmee vijf woningen zijn verschoven van de categorie sociale huur naar middeldure huur laag. Met de voorgestelde verdeling wordt zo veel mogelijk aangesloten bij zowel de vastgestelde segmentering als de voorwaarden uit de WBI-beschikking.

Voor de volledigheid is eveneens onderzocht wat het effect is van het verschuiven van 11 woningen van het sociale segment naar het middeldure huursegment conform het initiële amendement van de VVD. Daarbij is specifiek gekeken of met deze wijziging nog wordt voldaan aan de minimale aantallen zoals opgenomen in de beschikking van de WBI-subsidie.

Bij een verschuiving van 11 woningen (6 meer dan in het huidige voorstel) neemt de afwijking bij middeldure huur toe tot -3,4%, wat een relatief grote afwijking vormt ten opzichte van de WBI-subsidie. Dit zou een nadere uitwerking van de financiële onderbouwing en een wijziging van de subsidieaanvraag vereisen. Gezien de gewenste voortgang van het proces is besloten deze optie niet door te voeren.

2.3 De aangepaste woningbouwsegmentering heeft geen gevolgen voor de toegekende WBI-subsidie
Het Rijk heeft aangegeven dat het uitbreiden van het aantal toe te voegen woningen in beginsel geen bezwaar oplevert, mits de procentuele verdeling over de verschillende woningcategorieën redelijkerwijs in balans blijft. De voorgestelde woningbouwsegmentering wijkt slechts in beperkte mate af van de WBI-beschikking. Deze is reeds afgestemd met het Rijk en akkoord bevonden.

2.4 De toename van het aantal woningen resulteert in een beperkte toename van de verkeersdruk
De toevoeging van 19 woningen kan leiden tot een lichte toename van verkeersdruk en parkeerbehoefte. Gezien de beperkte schaal van de uitbreiding zijn de effecten naar verwachting beperkt en goed op te vangen binnen de bestaande infrastructuur en park

Kanttekeningen
1.1 Het aandeel groen en water is iets afgenomen
In vastgestelde gebiedsvisie staat dat de totale hoeveelheid groen en water in de nieuwe situatie toeneemt Het verder uitwerken van het plan uit de gebiedsvisie tot een stedenbouwkundig plan zorgt voor een meer gedetailleerde invulling van het plangebied. Dit kan invloed hebben op het ruimtegebruik. Zo wordt onder andere rekening gehouden met locaties voor ondergrondse containers, transformatorruimten, fietsenstallingen bij de winkels, en de precieze ligging van parkeerplaatsen en wegen volgens de geldende parkeernormen en de leidraad openbare ruimte.

Al deze benodigde elementen vragen ruimte en zorgen er ook voor dat gebouwen iets zijn verschoven ten opzichte van de gebiedsvisie. Ondanks dat dit allemaal beperkte aanpassingen of toevoegingen zijn, tellen ze samen op en beïnvloeden ze de totale hoeveelheid groen en water in het plan. Een gebiedsvisie, die als eerste verkenning is gemaakt (ook wel vlekkenplan genoemd), is daarom nooit hetzelfde als het uiteindelijke stedenbouwkundig plan.

Daarnaast zijn er nog andere factoren die invloed hebben op het toekomstige ruimtegebruik. Zo loopt er bijvoorbeeld een leiding door het gebied waarop niet gebouwd mag worden, waardoor gebouwen iets meer naar het noorden zijn verschoven. Ook zorgt de splitsing van blok D in twee bouwblokken ervoor dat meer grondoppervlak nodig is om deze blokken te realiseren. Dit gaat ten koste van ruimte die anders ingevuld had kunnen worden als water of groen. De splitsing van blok D heeft daarom een negatief effect op het totale percentage ‘groen en blauw’ in het gebied.

In het stedenbouwkundig plan proberen we het effect op het percentage ‘groen en water’ zo klein mogelijk te houden. We streven ernaar onder de 5% minder ‘groen en water’ te blijven ten opzichte van de huidige situatie. Daarbij zetten wij in op kwalitatief groen zodat de ruimtelijke kwaliteit, de ecologische waarde en de beleving van het gebied behouden blijven en versterkt wordt.

Financiën
De beslispunten in dit raadsvoorstel hebben betrekking op een wijziging van het woningbouwprogramma. De financiële consequenties hiervan worden verwerkt bij de eerstvolgende actualisatie van de Meerjarenprognose Grondexploitatie (MPG).

Eventuele overschotten worden toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. Indien sprake is van een tekort, dan wordt dit conform de voorschriften van het Besluit Begroten en Verantwoorden verwerkt in de voorziening voor verlieslatende grondexploitaties.

Communicatie
Op 15 juli jongstleden vond een informatieavond plaats voor omwonenden van de deelgebieden Bizetlaan en Wulfshoeve. Tijdens deze bijeenkomst zijn de stedenbouwkundige plannen toegelicht en konden bewoners hun vragen stellen en suggesties meegeven. Ook via de projectwebsites konden reacties worden ingediend. Deze input is meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen, die op diverse punten zijn aangepast.

Voor het deelgebied PaasbosHart staat de participatie gepland voor 2026, zodat ook daar de omwonenden tijdig kunnen worden betrokken bij de planontwikkeling. Omwonenden krijgen dan ook de splitsing van blok D in blok D en E te zien, als gevolg van de toezegging de twaalf woningen van de WSN tot minimaal 2030 te behouden. In aanloop daarnaartoe wordt gewerkt aan een participatieplan voor PaasbosHart, zoals beschreven in de voortgangsrapportage van oktober 2025.

Dit plan vormt de basis voor de verdere betrokkenheid van omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden bij de ontwikkeling van PaasbosHart. Om bewoners goed geïnformeerd te houden, is na afloop van het derde kwartaal van 2025 een bewonersbrief verstuurd met een update over de stand van zaken in het project.

Vervolg
Voor deelgebied PaasbosHart wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt, zodat in 2026 een planologische procedure doorlopen kan worden.

Voor de deelgebieden Bizetlaan en Wulfshoeve is geen sprake van substantiële stedenbouwkundige afwijkingen ten opzichte van de gebiedsvisie. Beide deelgebieden lopen vooruit op het deelgebied Paasboshart. Voor Bizetlaan en Wulfshoeve worden momenteel aanvragen voorbereid voor omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Het college is bevoegd om vergunningen voor BOPA's te verlenen. Soms is advies van de gemeenteraad nodig. Dit geldt voor de woningbouwontwikkeling aan de Bizetlaan. Deze ontwikkeling valt binnen de categorie 'Wonen', waarbij sprake is van bindend adviesrecht bij twaalf woningen of meer. Het formele advies wordt gevraagd zodra de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Door de vaststelling van de gebiedsvisie in november 2024 is de gemeenteraad op voorhand geïnformeerd over het plan.

Voor deelgebied Wulfshoeve is het bindend adviesrecht niet van toepassing, aangezien het gaat om de ontwikkeling van negen woningen.

Bijlagen
Bijlage 1: Voorlopig stedenbouwkundig plan PaasbosHart

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
de heer drs. J.G. de Jager	mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek

RAADSBESLUIT

Nummer: 2025-090

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 11 november 2025

b e s l u i t :

1. De stedenbouwkundige afwijkingen voor het deelgebied PaasbosHart, zoals opgenomen in bijlage 1 ‘Voorlopig stedenbouwkundig plan PaasbosHart’, ten opzichte van de vastgestelde Gebiedsvisie PaasbosPark Nijkerk vast te stellen.
2. De gewijzigde woningbouwprogrammering en -segmentering, waarbij het aantal te realiseren woningen is toegenomen ten opzichte van het eerder door de raad vastgestelde woningbouwprogramma vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 16 december 2025,

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. Verhoef-Franken mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek