

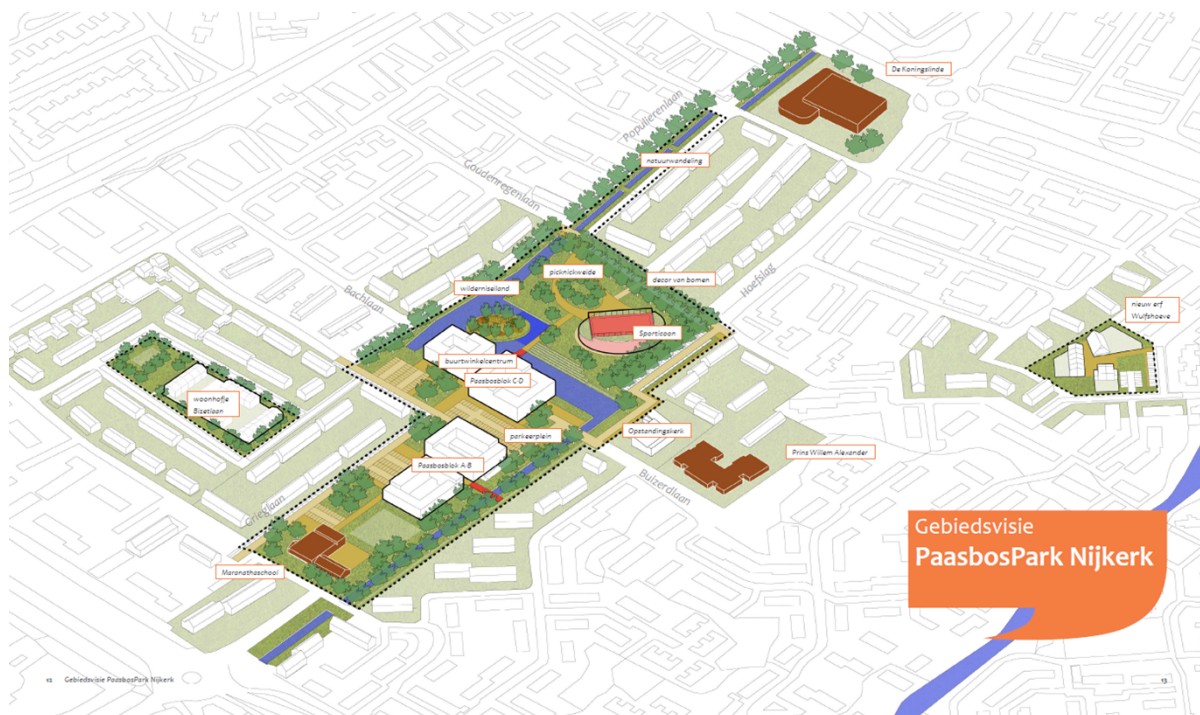
Bijlage 6 – Gegevens over de kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Ruimtelijke opzet

Type woonmilieu en leefbaarheid

De beoogde ontwikkeling ligt op de grens van twee woonwijken in de gemeente Nijkerk, namelijk Paasbos en Strijland. Deze wijken kenden hun bouw voornamelijk in de jaren '70 en '80. De voorzieningen, winkelcentrum, sporthal en 3 basisscholen, zijn of waren daardoor gedateerd en daarmee aan vervanging toe. In het midden van de as liggen in de bestaande situatie het introverte besloten winkelcentrum, een grasveld wat gebruikt wordt als evenemententerrein (jaarlijkse kermis en circus), de sporthal Strijland en de opstandingskerk. Het openbaar groen is in de huidige situatie op een sobere manier vormgegeven. De sobere en doelmatige invulling van het centrale gebied biedt weinig uitdaging voor ontmoeting en ontspanning voor de wijkbewoners. Daarnaast wonen veel bewoners van de bestaande grondgebonden eengezinswoningen in deze wijken hier al lange tijd. Hierdoor worden veel woningen die in principe geschikt zijn voor bewoning door gezinnen, niet langer door (volledige) gezinnen bewoond.

Vooruitlopend op de integrale concept gebiedsvisie heeft de gemeente Nijkerk afspraken gemaakt met de basisscholen voor een vernieuwing en/of upgrade van deze florerende basisscholen. De Koningslinde is al vernieuwd. De plannen voor de vernieuwing van de Prins Willem Alexanderschool zijn in een vergevorderd stadium. De Maranathaschool heeft na de vernieuwing al weer behoefte aan een uitbreiding. De 3 basisscholen liggen in de noord-zuid lopende groene as.



Afbeelding 1: Concept gebiedsvisie PaasbosPark in vogelvluchtperspectief

Op de bovenstaande verbeelding van de concept gebiedsvisie (afbeelding 1) is de centrale ligging van het plangebied zichtbaar. Niet alleen het meest centrale deelgebied (PaasbosPark), maar ook de twee nabijgelegen deelgebieden Bizetlaan en Wulfshoeve krijgen een ruimtelijke impuls. Deze locaties liggen op respectievelijk 100 en 200 meter van deelgebied PaasbosPark. Het totaal moet zorgen voor een nieuw kloppend en verbindend hart van de wijk.

De concept gebiedsvisie heeft ‘verbinding’ als kernwoord. Dat geldt in het fysieke als in de vorm van het groen en water, maar ook in het immateriële als in de vorm van het creëren van inclusieve ontmoetingsplekken voor alle leeftijden en doelgroepen van de wijken Paasbos en Strijland. Een aantrekkelijke padenstructuur zorgt er voor dat deze plekken eenvoudig en op loopafstand van de woning te bereiken zijn. Het nieuw aan te leggen Paasbospark is uitermate geschikt voor binnen- en buitensport, spelen en ontmoeting op de verschillende plekken of langs en op het water met water- en natuurebeleving.

In de huidige situatie is de verbinding via de Grieglaan en de Hoefslag een sluiproute door de wijk. Met een breed wegprofiel geeft dit de weggebruiker, ondanks de fietssuggestiestroken de gelegenheid tot snelheden die veel hoger zijn dan in een 30 km/h gebied horen. Deze verbinding is ruimte scheidend en een barrière. In de concept gebiedsvisie wordt met het maken van een “zachte” knip nabij de Buizerdlaan – Hoefslag gezorgd dat de sluiproute wordt onderbroken en de Hoefslag en Grieglaan inprikkers in de wijk zijn geworden. Dit komt de leefbaarheid in het centrale hart ten goede. Beide inprikkers eindigen in een parkeerterrein. De Hoefslag nabij de nieuwe sportvoorziening en de Grieglaan nabij het buurtwinkelcentrum.

In het centrale gebied komen 4 woonblokken. Ieder woonblok heeft zijn eigen karakter en vorm. De blokken zijn familie van elkaar met voldoende verschillen om niet eentonig te worden. De woonblokken die aan de centrale waterpartij en het Paasbospark liggen hebben in de plint (winkel)voorzieningen en staan letterlijk aan een zijde in het water. Tussen beide woonblokken vormt de bijzondere fiets-voetbrug voor een verbinding met het park en de sporthal. Deze drie gebouwen geven beleving aan het park, de woonblokken als begrenzing en de sporthal als een aantrekkelijke voorziening in het park. De overige 2 woonblokken zijn ontsloten via de Grieglaan. Ze staan op de locatie van de bestaande sporthal Strijland en het trapveld daarnaast. Het trapveld komt terug als multifunctioneel speelveld bij de Maranathaschool. Vanaf dit speelveld wordt ook toegang geboden tot de singel die tussen de Maranathaschool en de woonwijk Strijland. Via een extra brug wordt de verbinding met dit gedeelte van de wijk vergroot. Meer integratie, leefbaarheid en beleving.

Ieder woonblok heeft een wisselende gebouwhoogte. Van lager naar iets hoger met in het gebouw een sprong van één verdiepingshoogte. Deze variatie voorkomt eentonigheid en biedt ruimte voor een breed woonproduct in gestapelde bouw. Voor een goede aansluiting met de bestaande woonomgeving, Grieglaan, wordt de ruimte tussen de woonblokken en de bestaande woningen wisselend ingericht. Blokken groen met bomen worden met parkeerkoffers afgewisseld. Dit is mogelijk omdat onder 2 van de 4 woonblokken een gebouwde parkeervoorziening wordt gerealiseerd. Deze gebouwde en openbare parkeervoorzieningen voldoen aan de parkeernormen die door de gemeente voor de diverse woonvormen en -categorieën zijn vastgesteld.

Waar in het deelgebied PaasbosPark appartementen worden gerealiseerd, worden er in de twee deelgebieden juist grondgebonden woningen gerealiseerd. Dit is passend bij het rustigere karakter van deze locaties. Binnen deelgebied Wulfshoeve wordt op het eigen terrein in de parkeerbehoefte voorzien. Bij de Bizetlaan wordt ook parkeergelegenheid geboden op eigen terrein. Daarnaast wordt met het aanpassen van de openbare ruimte een verbetering in de reeds bestaande parkeerproblematiek geboden.

De parkeernorm

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande woonwijk. Binnen de wijk zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling op het gebied van parkeren in beeld gebracht door adviesbureau Mobycon door middel van een rapportage op het gebied van parkeren (op te vragen

via bijlage 9 bij het aanvraagformulier Woningbouwimpuls). Het plangebied kenmerkt zich door voornamelijk jaren '70 en '80 woonstraten. Oudere woonwijken zijn in de regel niet berekend op het huidige autobezit. Mobycon heeft daarom de parkeerdruk in de wijk in kaart gebracht. De nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de Nota parkeernormen Nijkerk 2021. Daarnaast is daar waar mogelijk parkeercapaciteit toegevoegd om de bestaande parkeerdruk in de wijk te verlichten.

De manier waarop de ambitie voor de ruimtelijke kwaliteit later in het proces geborgd is

De concept gebiedsvisie is met de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit besproken. De ruimtelijke opzet van de fysieke vernieuwing en impuls wordt gewaardeerd. Het geheel wordt als positief onderschreven. De adviescommissie ziet graag dat zij wordt betrokken bij niet alleen de uitwerking van de verdere uitwerking van het projectgebied in architectuur, maar in de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de voorzieningen. In 2024 worden deze stappen gezet met de commissie, de architecten, de stedenbouwkundigen en civiel-technische voorbereiders.

Bijdrage aan het grote(re) geheel van lokale opgaven, zoals energietransitie

Duurzaamheid

Omdat het belang van duurzaamheid ook binnen deze gebiedsontwikkeling belangrijk gevonden wordt, is er een concept duurzaamheidsvisie opgesteld in samenwerking met adviesbureau OverMorgen (op te vragen via bijlage 9 bij het aanvraagformulier Woningbouwimpuls). Hierin worden de kansen en ambities voor zes verschillende duurzaamheidsthema's uiteengezet, zodat deze op een efficiënte manier kunnen worden meegenomen in de verdere planuitwerking en juist de project specifieke kansen benut worden. Het gaat hierbij om de thema's Klimaatadaptatie & Biodiversiteit, Duurzame Energie, Circulaire Ontwikkeling, Duurzame Mobiliteit en Gezondheid. Naast het feit dat duurzame maatregelen bijdragen aan een duurzamer project, kan dit project ook dienen als vliegwieltje voor de verduurzaming van de rest van de wijk.

Sociale cohesie

De wijken Paasbos en Strijland worden binnen Nijkerk gezien als een gebied waar leefbaarheid en veiligheid extra aandacht verdient. Deze ontwikkeling zorgt door de toevoeging van circa 187 appartementen voor een meer divers en betaalbaar woningaanbod. Het bestaande woningaanbod in Paasbos en Strijland is namelijk eenzijdig. Door de toevoeging van gestapelde bouw en de mogelijkheid tot wonen met 24 uren zorg ontstaat er een verbreding van het aanbod. Appartementen zijn in genoemde wijken namelijk nog geen onderdeel van het woningaanbod. Dit bevordert naar verwachting de doorstroming in de wijk, waardoor eengezinswoningen weer meer bewoont kunnen worden door gezinnen. Ook krijgt de openbare ruimte in het centrale verbindende gedeelte van beide wijken met deze ontwikkeling een impuls. De functionele inrichting uit de 70-er jaren, maakt plaats voor een inrichting waar verblijven de boventoon voert en niet de stroom- en parkeerfunctie van de openbare ruimte. Het groen en het water krijgen een verbindende functie i.p.v. een ruimtescheidende functie. Waar nu een introvert en anoniem buurtwinkelcentrum is komt het centrale ontmoetingspark met een sporthal. Dit gaat functioneren als het kloppende hart van de wijk. De dagwinkels krijgen elders in het plan een functie en betere plaats om de sociale ontmoeting tussen de bewoners van de wijk te bevorderen. Naar verwachting zal de beoogde ontwikkeling de leefbaarheid en veiligheid binnen de wijk verbeteren.

4.2 Landelijke maatlat voor groene- en klimaatadaptieve gebouwde omgeving

Er is in de planvorming uitgegaan van een klimaatadaptieve inrichting. Tot op heden is (nog) niet specifiek uitgewerkt welke groene- en klimaatadaptieve maatregelen er exact getroffen worden binnen dit project op basis van de landelijke maatlat voor groene- en klimaatadaptieve leefomgeving.

Wel is er, zoals hierboven ook beschreven parallel aan de concept gebiedsvisie een concept duurzaamheidsvisie opgesteld waarin voor verschillende thema's kansen en ambities in beeld zijn gebracht (op te vragen via bijlage 9 bij het aanvraagformulier Woningbouwimpuls). Het streven is om deze kansen en ambities in de verdere planvorming voor zo veel als mogelijk te verwerken. Hiermee wordt geborgd dat het plan zich voor zo ver als mogelijk conformeert aan de genoemde maatlat.

Onderstaand wordt per thema van de landelijke maatlat groene- en klimaatadaptieve gebouwde omgeving geduid in hoeverre de doelen, normen en richtlijnen gehanteerd zullen worden binnen dit project.

Biodiversiteit en natuurinclusiviteit

Duiding in maatlat	Wat:	Hoe:
Doel	Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt op alle schaalniveaus.	- Het versterken van de groene elementen rondom de ecologisch in te richten oever en woonwijken met bij voorkeur inheemse beplanting, watervegetatie en klimaatbestendige soorten. - Extra verblijfsplaatsen voor dieren: voor vogels (zoals de ijsvogel), vleermuizen en insecten. - Beheer en onderhoudsvriendelijk.
Richtlijn	Waardevolle habitat en basiskwaliteit natuur behouden en realiseren	
Richtlijn	Groene oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen en structuren hebben de voorkeur boven technische oplossingen	
Richtlijn	Percentage groen op buurtniveau behouden en realiseren.	

Droogte

Duiding in maatlat	Wat:	Hoe:
Doel	Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale of kwetsbare functies.	- Openbaar groen zonder extra water gebruik zorgt hiervoor door schaduwwerking. - Semiverhardingen voor parkeerplaatsen. - Aandacht voor een goede bodem, waarbij de sponswerking wordt vergroot en problemen met bomen en planten worden voorkomen.
Decentrale norm	Grondwaterstanden en zoetwaterbeschikbaarheid zijn sturend bij keuze functie, systeem en inrichting	
Richtlijn	Vergroten infiltratie en minimaliseren verharding	
Richtlijn	Hergebruik van water, zuinig gebruik van drinkwater en verbeteren waterkwaliteit is onderdeel van het ontwerp	

Bodemdaling

Duiding in maatlat	Wat:	Hoe:
Doel	Bodemdaling van gebouwd gebied en de gevolgen ervan blijven nu en in de toekomst beheersbaar en betaalbaar.	- Het vasthouden en infiltreren van water in natte perioden met wadis en

Decentrale norm	Draagkracht bodem is mede sturend bij keuze functie, systeem en inrichting	groene daken (met voldoende substraat). - Waar nodig wordt er gekozen voor bodemverbetering.
Decentrale norm	Gebiedsspecifieke keuze ontwerppeil, restzettingseis, maatregelenset en materiaal op basis van de meeste kosten effectieve investering gegeven de levensduur	

Hitte

Duiding in maatlat	Wat:	Hoe:
Doel	Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	- Verkoelende elementen in bouw, zoals zonweringen en lichte gevelstenen. - Schaduwplekken in openbare ruimte. - Er wordt ingezet op hoogwaardige groenoppervlaktes.
Richtlijn	Geen directe opwarming van verblijfsplekken in de private of openbare buitenruimte door gebouwen(installaties)	
Richtlijn	Schaduw op verblijfsplekken, loop- en fietsroutes en drinkwaterstroken	
Richtlijn	Warmtewerende oppervlakten	
Richtlijn	Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen zijn bestand tegen hitte	

Gevolgbeperving overstromingen

Duiding in maatlat	Wat:	Hoe:
Doel	De gebouwde omgeving is via gevolgbeperving voorbereid op overstromingen in buitendijks gebied, vanuit het regionale watersysteem en door dijkdoorbraken.	- Rekening houden met waterveiligheid bij ontwikkelingen. In het bijzonder bij gevoelige objecten, zoals trafo huisjes. - Waterkeringen regio voldoen aan normering.
Richtlijn	Overstromingsrisico's van overstromingskans, waterdiepte en evacuatietijd en bijbehorende impact afwegen met specifieke aandacht voor vitale en kwetsbare functies	
		Note: in dit deel van Nijkerk is de kans op overstroming minimaal.

Wateroverlast

Duiding in maatlat	Wat:	Hoe:
Doel	Hevige neerslag leidt niet tot waterschade aan gebouwen, boven- en ondergrondse infrastructuur en voorzieningen. Kwetsbare en vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar.	- Bij reconstructies wordt de aanleg en maatvoering van het riool onderzocht en waar nodig aangepast. - Regenwater bergen in openbare ruimte (het park) en tuinen, en groen/blauwe daken.
Landelijke norm	Geen waterschade tot en met een bui die 1 x oer 100 jaar voorkomt,	

	vitale en kwetsbare functies blijven beschikbaar	- Hergebruik deel van regenwater. Note: zie ook maatregelen bij 'droogte' en 'bodemdaling' die bijdragen aan een goede bodeminfiltratie.
Landelijke norm	Geen waterschade bij 0,2 meter waterdiepte op straat	
Decentrale norm	Neerslag op privaat terrein verwerken op privaatterrein of daarvoor bestemde extra voorzieningen in het plangebied of binnen de watersysteemgrenzen	
Decentrale norm	Ontwikkeling voorkomt afwenteling	
Richtlijn	In het gebied is natuurlijke en bovengrondse afwatering zoveel mogelijk aanwezig.	

4.3 Nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op de grens van twee bestaande wijken, genaamd Paasbos en Strijland. De gemeente Nijkerk is geen onderdeel van de 20 stedelijke focusgebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, deze ontwikkeling binnen genoemde twee wijken daarmee ook niet.

4.4 Mix van functies

Onderstaand wordt per functie aangegeven in welke vorm deze aanwezig zijn in dit project. Afbeelding 2 geeft de grondexploitatiekaart weer waarin ook de locatie van de verschillende functie geduid wordt.

Wonen

Er worden in totaal 217 woningen gerealiseerd, waarvoor sloop van 12 grondgebonden woningen noodzakelijk is. Van de 217 te realiseren woningen gaat het om 30 grondgebonden woningen en 187 appartementen verdeeld over 4 gebouwen. In een van de appartementengebouwen komen 27 woningen met 24-uurszorg wat mogelijk maakt dat huidige bewoners van de wijken in hun eigen wijk en sociale structuur kunnen blijven wonen. In totaal gaat het hierbij om 82% van de totaal te realiseren m2 bruto vloeroppervlak.

Werken

Niet van toepassing.

Voorzieningen

De bestaande sporthal Strijland wordt vervangen door een nieuwe volwaardige sporthal. Het bestaande winkelcentrum Paasbos wordt vervangen door een nieuw winkelcentrum van hetzelfde formaat. Het introverte en gesloten winkelcentrum wordt gesaneerd. De bestaande winkels krijgen elders in het plan in de plint van de nieuwe appartementengebouwen met een uitstraling naar de buitenzijde. In totaal gaat het om 18% van het totaal te realiseren m2 bruto vloeroppervlak.



4.5 Mobilitätsaspekten

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande woonwijk en sluit niet direct aan op het areaal van het Rijk.

Mobiliteitsprofiel

De gebiedsontwikkeling PaasbosPark omvat het plan om drie locaties te herontwikkelen. Een aantal functies (supermarkt en sporthal) komt op een andere locatie, de omvang van enkele functies wijzigt, en er worden in totaal 205 woningen toegevoegd waaronder een bouwblok met wonen en zorg. Het ontwikkelingsgebied ligt op 2 minuten fietsen van de dichtstbijzijnde bushalte en 5 minuten fietsen van NS station Nijkerk. Daarbij is de opzet van de ontwikkeling dat alle essentiële voorzieningen binnen loop- en fietsafstand zijn. De herontwikkeling van de bestaande functies zorgt niet voor nieuw verkeer. De nieuwe zorgwoningen zorgen zeer beperkt voor autoverkeer. De overige nieuwe woningen zorgen wel voor extra verkeer.

Binnenin de wijk zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling op het gebied van mobiliteit in beeld gebracht door adviesbureau Mobycon door middel van rapportages op het gebied van verkeersstromen en parkeren (op te vragen via bijlage 9 bij het aanvraagformulier Woningbouwimpuls).

Capaciteit bestaande (rijks)infrastructuur

De verkeersafwikkeling van gemotoriseerd verkeer gaat over de bestaande ontsluitende wegen in de wijk. Daarna verdeelt het verkeer zich over het lokale en provinciale wegennet waardoor het effect op de A1/A28/A30 nihil is. Door de nabijheid van voorzieningen en OV en doordat de huidige verkeersstructuur in en rond deze wijk voldoet vraagt deze gebiedsontwikkeling niet voor investeringen voor verkeer buiten de wijk zelf.

Bekostiging

Deze woningbouwontwikkeling leidt niet tot nieuwe Rijks investeringen in weg en spoor. De gemeente Nijkerk is partner bij de MIRT projecten A1/A28 knooppunt Hoevelaken en A1/A30 knooppunt Barneveld die door het Rijk gepauzeerd zijn. Dit project valt wel onder het mobiliteitsfonds.

Besluitvorming binnen MIRT en MER

In BO MIRT 2023 zijn afspraken tussen Rijk en Regio gemaakt over Knooppunt Hoevelaken. De afspraak is ondermeer gemaakt om ontwikkelingen op gebied van de woningbouw in de regio actief te monitoren. Indien nodig worden maatregelen gedefinieerd ten dienste van de opgave op bereikbaarheid, leefbaarheid en woningbouw die vooruitlopend op realisatie van knooppunt Hoevelaken gerealiseerd kunnen worden. Er is geen MER-procedure doorlopen voor deze gebiedsontwikkeling.