Ruimtelijke onderbouwing bouwhoogtes –

Stedenbouwkundig plan Doornsteeg fase 3 oktober 2023



Afbeelding: vogelvlucht Doornsteeg fase 3

De gemeente Nijkerk gaat de nieuwe wijk Doornsteeg afronden met de ontwikkeling van Doornsteeg Fase 3. Doornsteeg wordt een woonwijk met ruim 1.200 woningen. Fase 1 is gereed en fase 2 is op dit moment in aanbouw. Fase 3 wordt met circa 650 woningen het grootste deel van de wijk. Tevens is het de afrondende fase van Doornsteeg aan de westzijde.

Voor Doornsteeg is een Globaal Masterplan opgesteld. In april 2021 zijn een aantal uitgangspunten in dat plan voor Fase 3 geactualiseerd door de gemeente in een door de Raad vastgestelde Kaderstelling.

In de “Omgevingsvisie 2022-2040 duurzaam en dynamisch” van maart 2022 wordt door de gemeente Nijkerk nadrukkelijk aangegeven dat er ruimte is voor hoogbouw. In de Nijkerker context is sprake van hoogbouw vanaf 20 meter hoogte (het Nederlandse bouwbesluit definieert hoogbouw trouwens pas vanaf 70 meter hoog). Hoogbouw biedt de mogelijkheid de schaarse ruimte efficiënt te gebruiken. Bovendien levert het een bijdrage aan de ambitie van de gemeente om meer woningen te bouwen. Doornsteeg fase 3 is een van de locaties binnen de gemeente, waar volgens de visiekaart hoogbouw mogelijk is en dan met name aan de randen van deze ontwikkeling.

Stedenbouwkundig Plan Doornsteeg fase 3

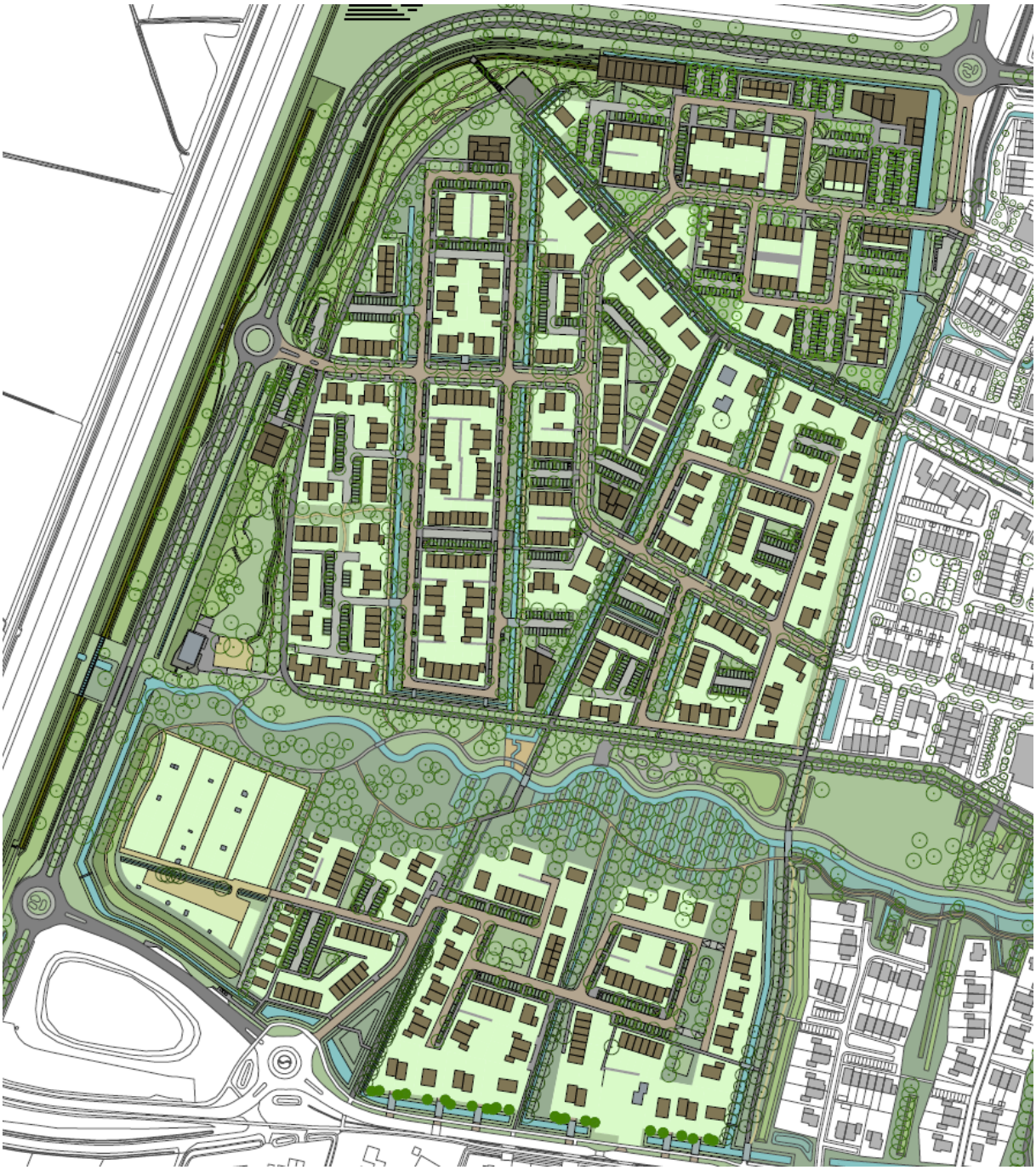
De locatie ligt in de tweede uitbreidingsschil ten westen van de historische kern, tussen de A28 en de N301. Aan de andere zijde van de A28 ligt polder Arkemheen in het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland. De beoogde structuur op hoofdlijnen is gebaseerd op het Masterplan uit 2014, opgesteld door Bureau B+B.

De landschappelijke dragers (‘vernaturaliseerde’ Dammersbeek, historische laan Doornsteeg, de nieuwe geluidswal als groene rand, Bunschoterweg als zuidelijke begrenzing en de groene Slinger) uit dit Masterplan vormen de basis voor het concept van het stedenbouwkundig plan. Hierdoor sluit Fase 3 zo goed als mogelijk aan op de grotere landschappelijke en stedenbouwkundige context; en bij de al gerealiseerde en in aanbouw zijnde fases 1 en 2 van de wijk Doornsteeg.

In afwijking van het Masterplan wordt de Groenallee voor autoverkeer niet alleen aan de noordzijde gekoppeld aan de Arkemheenweg maar ook aan de westzijde. Hierdoor wordt een te hoge verkeersdruk op de noordelijke entree vermeden. Er is gekozen voor een extra westelijke ontsluiting op de Arkemheenweg omdat dit een logische keuze is omdat een groot deel van de verkeersbewegingen verloopt tussen de wijk en de in zuidwestelijke richting gelegen aansluiting op de A28. Door deze extra aansluiting heeft de wijk nu twee entrees voor de noordelijke woningen.

Ter verfijning van het geschetste structuurbeeld is een proefverkaveling voor fase 3 opgesteld. In de proefverkaveling is een mogelijke uitwerking gemaakt van het woningbouwprogramma zoals dat in de Kaderstelling is vastgelegd. Ook zijn de aspecten ontsluiting, parkeren, water, groen en spelen verder uitgewerkt.

De proefverkaveling is vertaald naar een stedenbouwkundige plankaart die een zekere mate van flexibiliteit heeft ten aanzien van nadere uitwerkingen. In de stedenbouwkundige plankaart is de hoofdstructuur en de maatvoering van het ruimtelijk landschappelijk kader, hoofdontsluiting en buurtontsluiting vastgelegd.



Afbeelding: proefverkaveling Doornsteeg fase 3

Accentbebouwing

In de stedenbouwkundige plankaart komt op vier locaties bijzondere accentbebouwing voor, die er vanwege hun bouwhoogte, massaopbouw of hun vorm uitspringen. De meer op de wijk georiënteerde accentgebouwen (hieronder 1 en 2) zijn met name qua vorm en locatie een verbijzondering.

Bij de noordelijke en westelijke entree van de wijk (hieronder 3 en 4) vraagt de stedenbouwkundige opzet om duidelijke herkenningspunten / bakens, die zich ook qua hoogte van de omliggende bebouwing onderscheiden. Een stedenbouwkundig middel, dat al eerder aan de Arkemheenweg bij de nieuwbouw van de wijk Corlaer (De Bogen en De Terrassen) is toegepast.



Afbeelding: SP-kaart met aanduiding accentgebouwen

De accentbebouwing moet hierbij qua maat en schaal passen bij de omgeving en mag niet ten kosten gaan van de kwaliteit van het openbaar gebied en de omgevingskwaliteit. Het begrip ‘omgeving’ moet door de nabijheid van polder Arkemheen met zijn openheid en vergezichten, op deze locatie als zeer groot opgevat worden.

Onderstaande afwegingen zijn per locatie gemaakt, om de gekozen bouwhoogtes per locatie te kunnen onderbouwen:

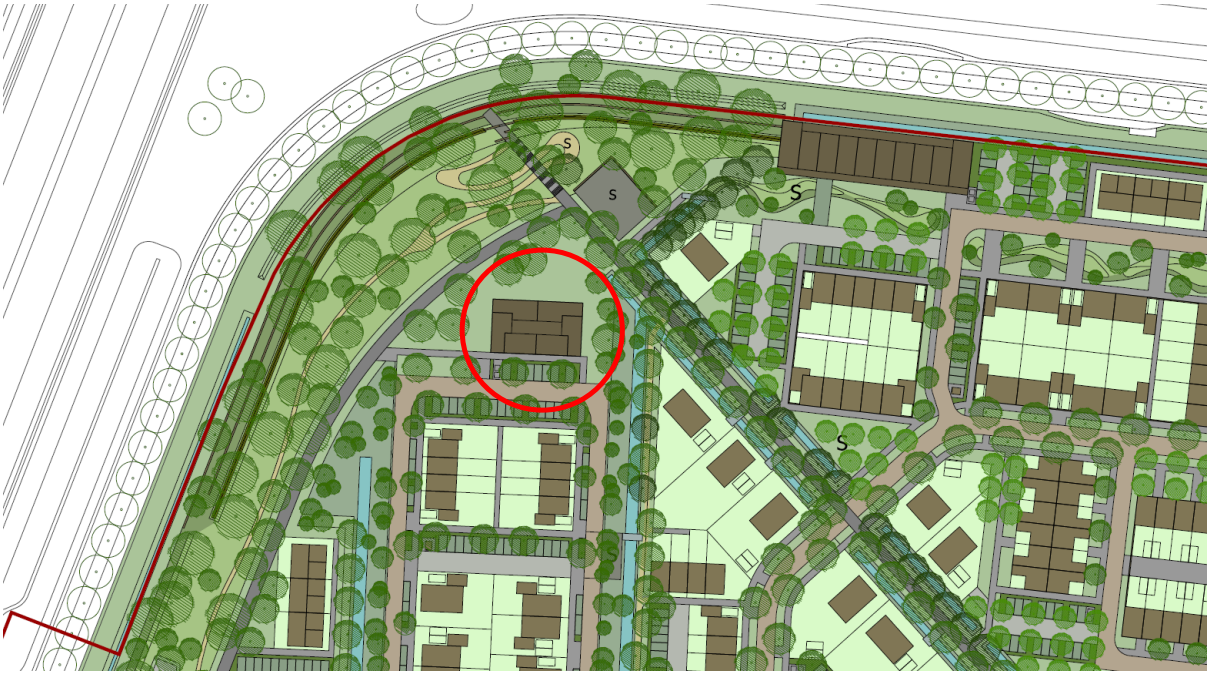
1 - In het woongebied De Stegen heeft de oorspronkelijke verkavelingsstructuur 2 verschillende richtingen die bij samenkomst met de Doornsteeg een driehoekige locatie genereren. In de zuidelijke punt van de driehoek wordt dit historische gegeven zichtbaar gemaakt door een markant appartementencomplex die de scherpe hoek in het volume overneemt. Een gebouw van maximaal vijf lagen (circa 15m hoog) aan de noordrand van park Beektuin is hier, begeleid door aan weerszijde een ruime maat van twee taps naar elkaar toe lopende’Stegen’, ruimtelijk goed inpasbaar. De op deze manier gecreëerde openbare ruimte om het gebouw zorgt voor voldoende privacy en afstand tot de omliggende bebouwing en een goede zichtbaarheid van dit accentgebouw vanaf park Beektuin.



Afbeelding: inpassing proefverkaveling

2 - In de noordelijke rand van De Stegen aan het einde van de Doornsteeg markeert een accentgebouw het wijkplantsoen in de oksel van de geluidswal. Op de plek waar twee belangrijke landschappelijke dragers van het plan – de historische laan Doornsteeg en de groene rand om de wijk, incl. geluidswal – bij elkaar komen, wordt een grotere openbare ruimte gevormd, incl. speelvoorzieningen. Een appartementsgebouw van maximaal vijf lagen (circa 15 m hoog) is op deze locatie goed denkbaar. Aan de ene kant als beëindiging van de noord-zuid Steeg en aan de

andere kant reagerend op de groene coulissen van geluidswal en de maat van het aangrenzende buurtplantsoen. Hierbij is op te merken, dat geluidswal + -scherm een hoogte hebben van 9 meter, met de bijbehorende boombeplanting (10 a' 15 m hoog) op de flauwe taluds van de wal in richting woonwijk wordt zo snel een groen decor van zo'n 20-25m hoog gevormd.



Afbeelding: inpassing proefverkaveling

3 – Zoals eerder benoemd worden de twee entrees van de wijk stedenbouwkundig gemarkeerd door hogere bebouwing. Vanaf de Arkemheenweg zijn dit de enige 2 momenten waarop de wijk zich presenteert. De entree van woonwijk Doornsteeg aan de noordkant wordt in fase 3 verbijzonderd door een markante toren: een woongebouw in maximaal 9 lagen (circa 27m hoog) gecombineerd met maatschappelijke voorzieningen op begane grond en mogelijk gestapelde zorgwoningen markeren de noordelijke entree van Doornsteeg. Als contrast met de overwegend platte tweelaagse bebouwing van bedrijventerrein Watergoor, zal een slanke hoge toren op deze plek als gewenste landmark duidelijk de entree markeren. Onder andere vanwege de stedenbouwkundige betekenis van deze plek maar ook voor de relatie tot de reeds aanwezige omliggende bebouwing, vraagt dit accentgebouw om een zorgvuldige inpassing. Om deze reden is voor dit gebouw een schaduw-/ bezonningsstudie gemaakt (zie bijlage 1). Hieruit blijkt, dat gezien de stedenbouwkundige positie van het gebouw de meeste schaduw in noordelijke richting op de Arkemheenweg zal vallen en er op geen moment van de dag (in geen enkel seizoen) overlast voor de omringende bebouwing zal ontstaan.

Ook ligt het voor de hand, om de woningen van dit accentgebouw te oriënteren naar het zuiden in richting landschapsstructuur en dakenlandschap van nieuwbouw fase 3 en weg van verkeersdruk en -geluid van de Arkemheenweg. Op deze manier ontstaat nauwelijks inkijk in de bestaande bebouwing van Doornsteeg fase 1. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp van het gebouw zal het kwaliteitsteam bij de beoordeling van het bouwplan hierop toetsen.



Afbeelding: inpassing hoogbouw noordelijk entree proefverkaveling



Afbeelding: vogelvlucht hoogbouw noordelijk entree proefverkaveling

4 – Ook de entree van de wijk aan de westzijde wordt gemarkeerd door een appartementencomplex. Dit woongebouw is maximaal 4 lagen hoog (circa 12m hoog). Het begane grondniveau van het gebouw is opgenomen in een groen talud dat aansluit op de lage geluidswal richting de scouting. Gezien de geluidsbelasting komend vanaf A28 en de Arkemheenweg zullen de woningen voornamelijk in de richting van de woonwijk georiënteerd zijn met uitzicht over de laagbouwwoningen van de “Stegen” en park Beektuin. Er is voor gekozen, het gevraagde woningbouwprogramma de hoogte in te stapelen i.p.v. een brede langgerekte vorm te geven. Deze vorm heeft, vanwege het doorzicht richting de wijk, maar ook vanuit de wijk, de voorkeur voor de barrièrewerking van een lager, maar breder gebouw.

Ook voor dit gebouw is een schaduwstudie uitgevoerd om effecten qua bezonning en schaduwwerking in beeld te brengen. Uit deze studie valt te concluderen, dat de omringende, nog te bouwen bebouwing geen tot weinig schaduwhinder zal ondervinden.



Afbeelding: inpassing hoogbouw westelijk entree proefverkaveling



Afbeelding: vogelvlucht hoogbouw westelijk entree proefverkaveling

Uitstraling op polder Arkemheen

Zoals al eerder beschreven grenst het plangebied aan polder Arkemheen in het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland. Beide gebieden zijn gescheiden door een ca. 90 meter brede strook van diverse infrastructuurelementen, zoals de A28, de rondweg Arkemheenweg; en twee geluidswerende voorzieningen (wal + scherm) van 9 meter hoog. Deze zone wordt in de toekomstige situatie, met name tussen scherm A28 en scherm Doornsteeg, maar ook op de flauwe taluds richting woonwijk flink ingeplant met bomen van de 1ste grootte, zoals eik, berk, beuk en esdoorn.

Gezien vanaf het polderlandschap lijkt in eerste instantie de grote openheid met weinig bebouwing en vlakke wei- of graslanden kenmerkend. Maar eveneens kenmerkend zijn de groene coulissevormers van het polderlandschap zoals de groene linten van knotbomen, houtsingels om de erven of bosschages om eendenkooien. Deze landschapselementen geven het gebied ook een ruimtelijke dimensie van hoog en laag.

Daarom is het van groot belang de voorgestelde bebouwingshoogtes van Doornsteeg fase 3 te beschouwen vanuit dit aangrenzende buitengebied. Hiertoe zijn er een aantal visualisaties gemaakt, gezien vanaf de polder in richting Doornsteeg (bijlage 2). In deze visualisaties is nog geen rekening gehouden met nieuwe boomaanplant. Uit de visualisaties valt de concluderen, dat de voorgestelde hoogbouw ter hoogte van de twee wijkentrees een beperkte impact heeft op de openheid van polder Arkemheen. Dit door de grote afstand of doordat de gebouwen grotendeels verscholen zijn achter de groene geluidsvoorzieningen of de bestaande en te handhaven bomen. Punctueel zijn de toren wel zichtbaar boven het groene decor van de geluidsvoorzieningen en de nieuwe bomenaanplant.

Een belangrijk aspect bij hoogbouw in de nabijheid van dit cultuurlandschap is eventuele uitstraling van kunstlicht. Weidevogels en andere fauna kunnen hier hinder van ondervinden. Bij nadere uitwerking van de gebouwen dient aangetoond te worden hoe mogelijk nadelige effecten worden vermeden. Het kwaliteitsteam zal hier ook op toetsen.

Bijlage 1 - schaduwstudie



Arkemheenweg Noordoost

Arkemheenweg West



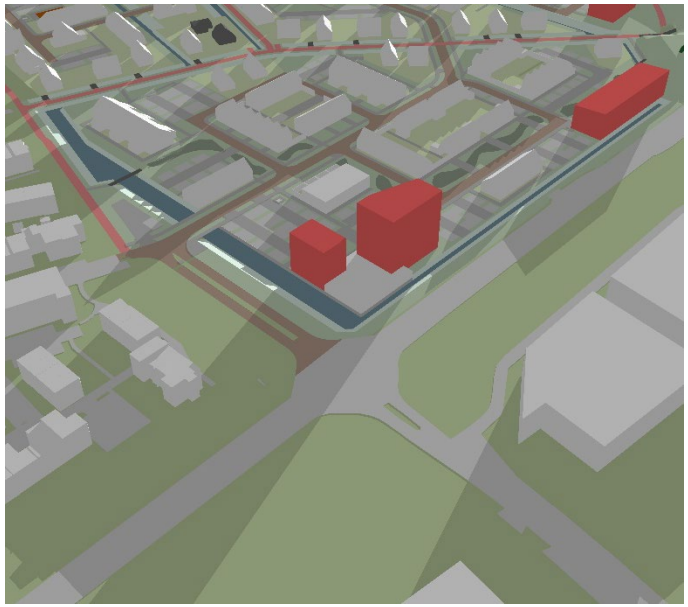
09:00



12:00



15:00

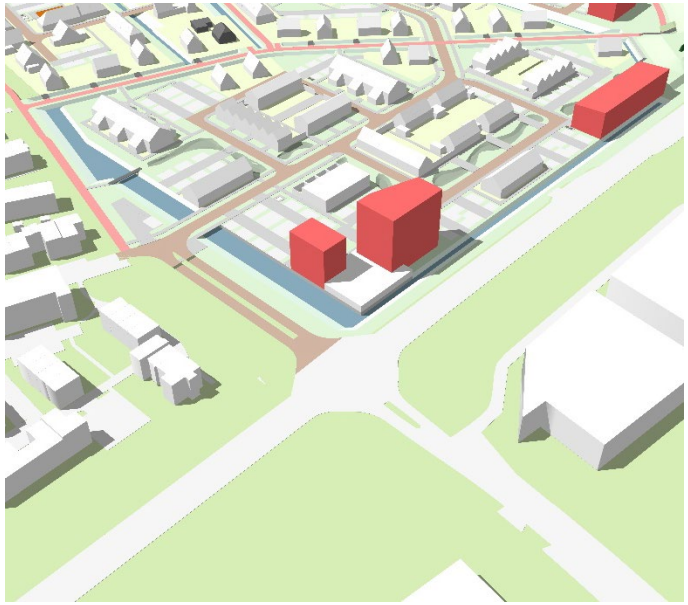


18:00

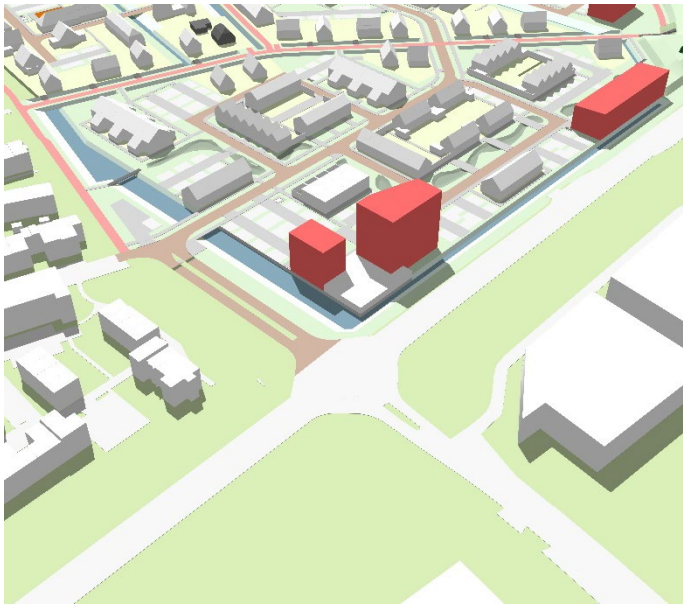




09:00



12:00



15:00



18:00



Arkemheenweg Noordoost: 21 juni

wUrck
architectuur stedenbouw landschap



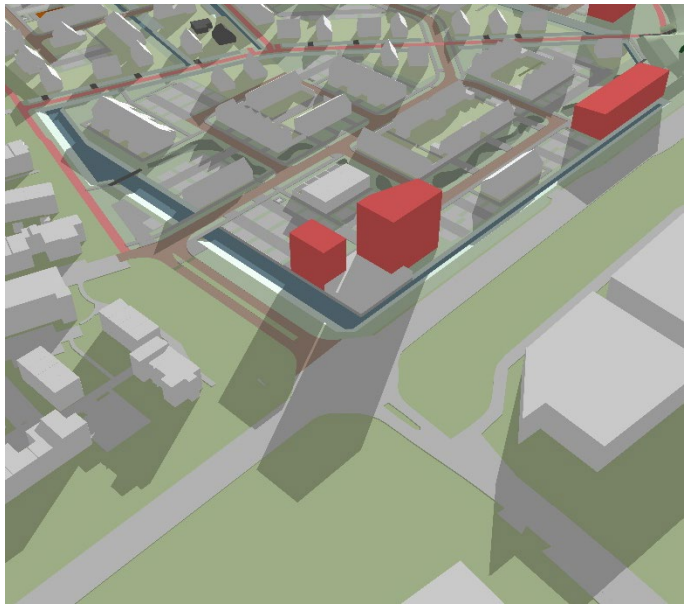
09:00



12:00



15:00



18:00



Arkemheenweg Noordoost: 21 september

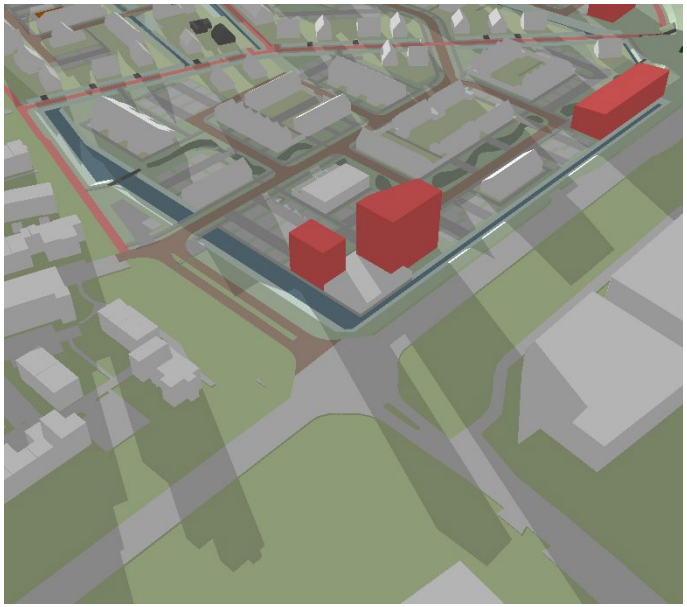
wUrck
architectuur stedenbouw landschap



09:00



12:00

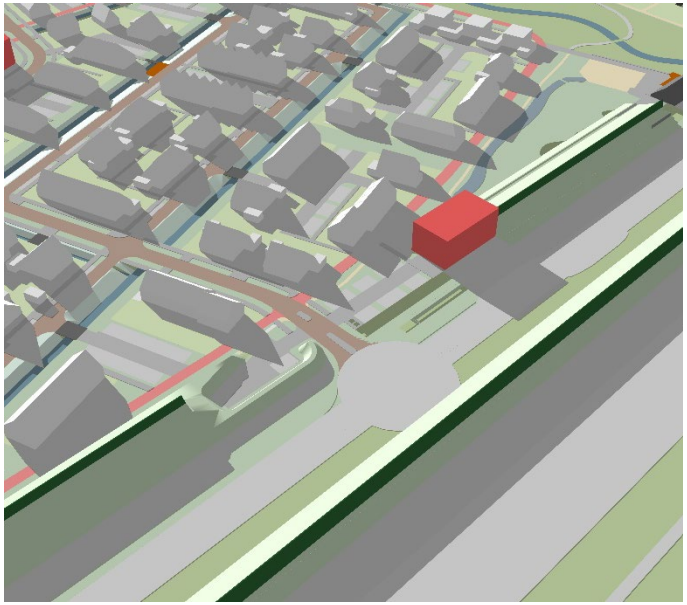


15:00

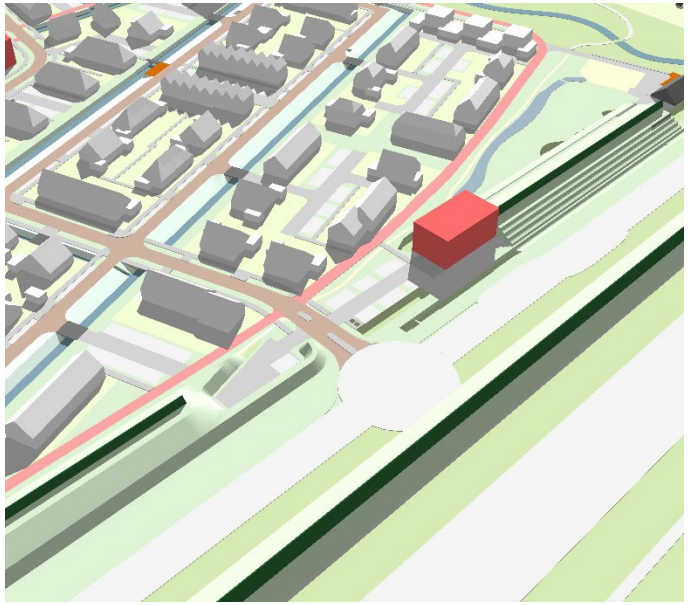
N.V.T.

18:00





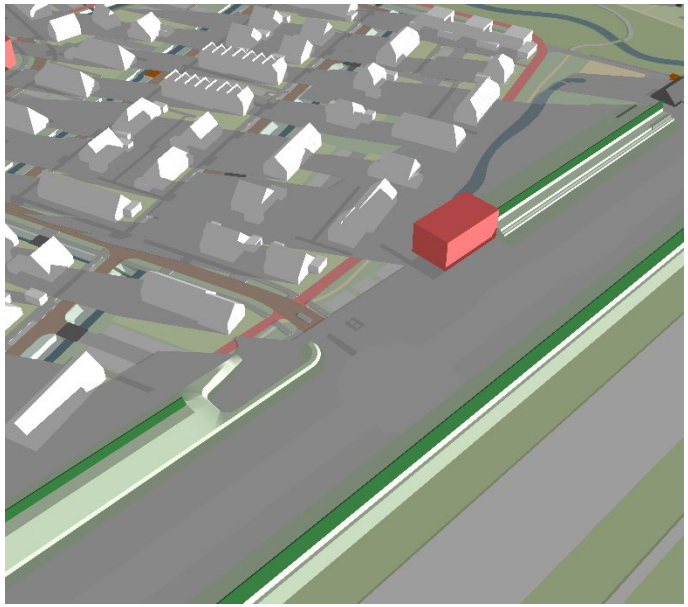
09:00



12:00

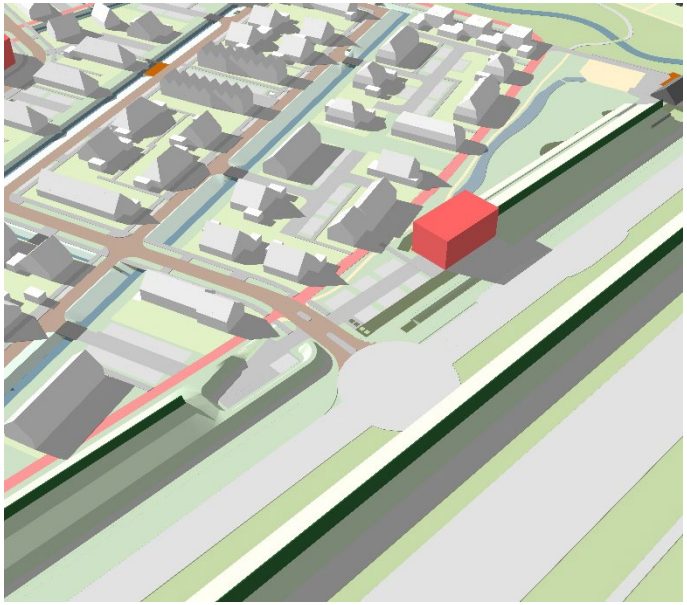


15:00

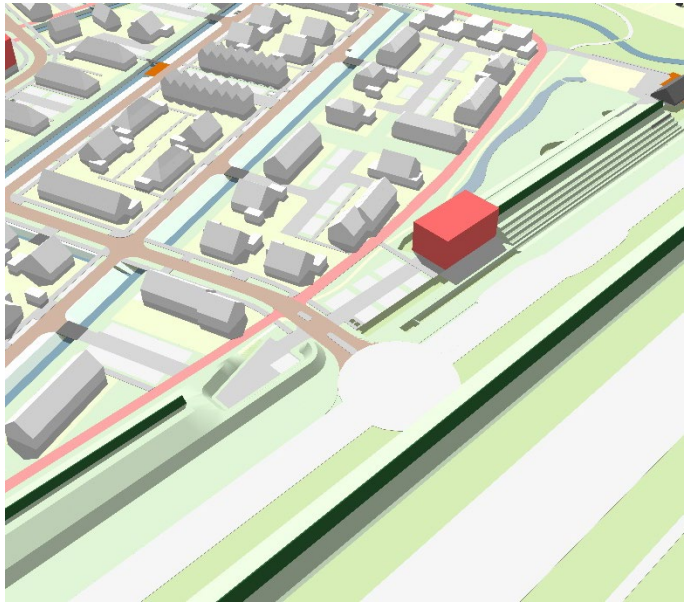


18:00

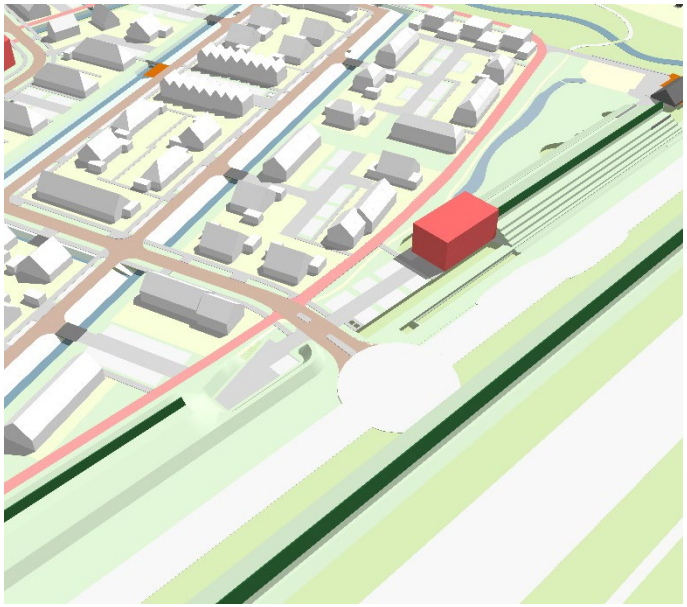




09:00



12:00



15:00

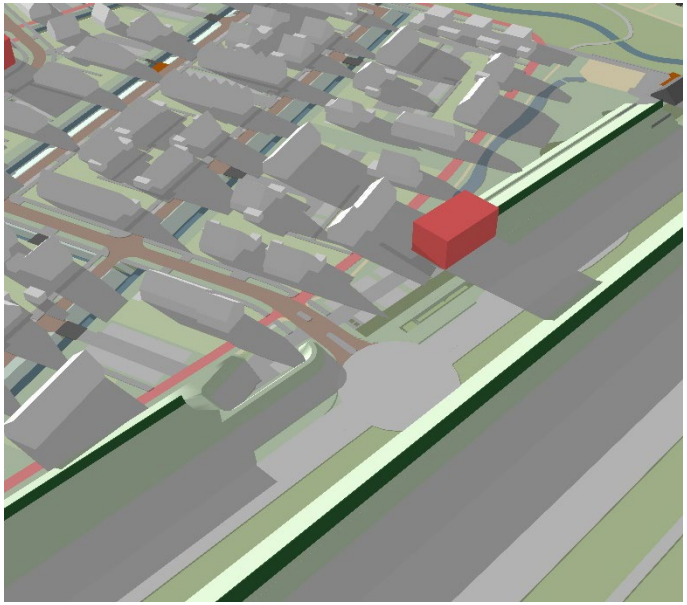


18:00

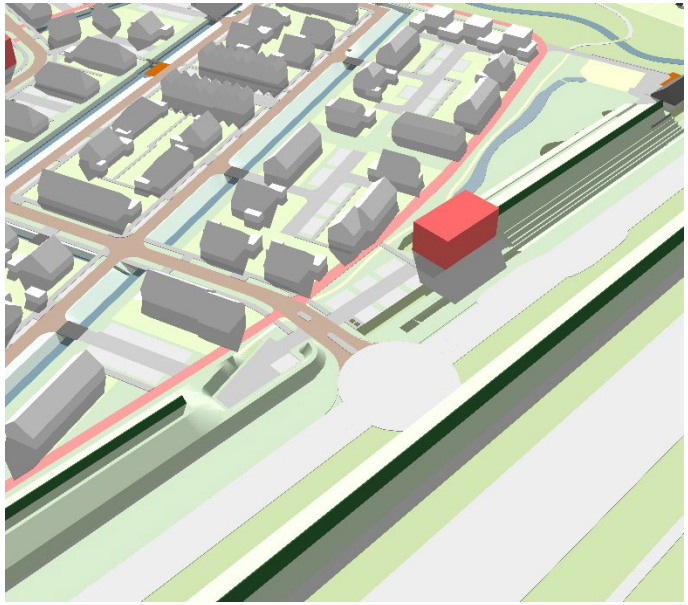


Arkemheenweg West: 21 juni

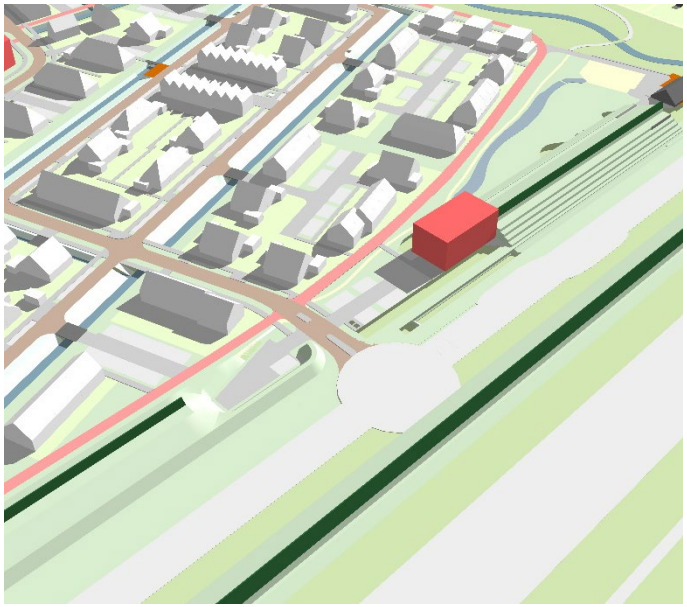
wUrck
architectuur stedenbouw landschap



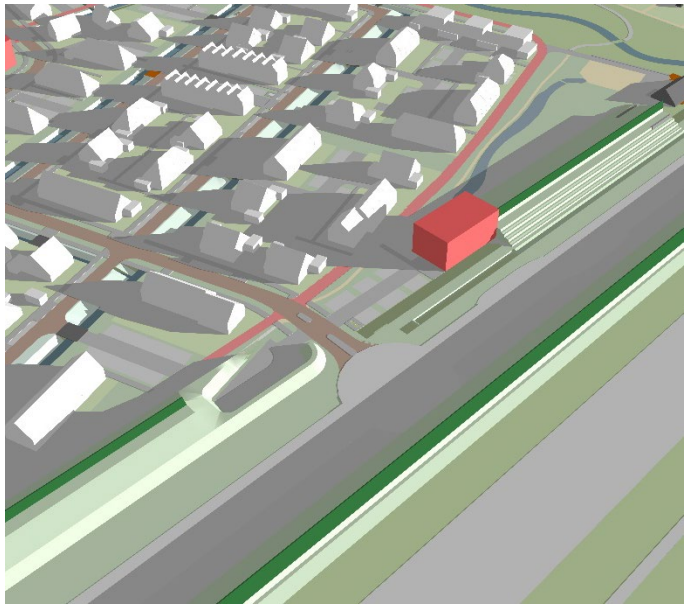
09:00



12:00



15:00



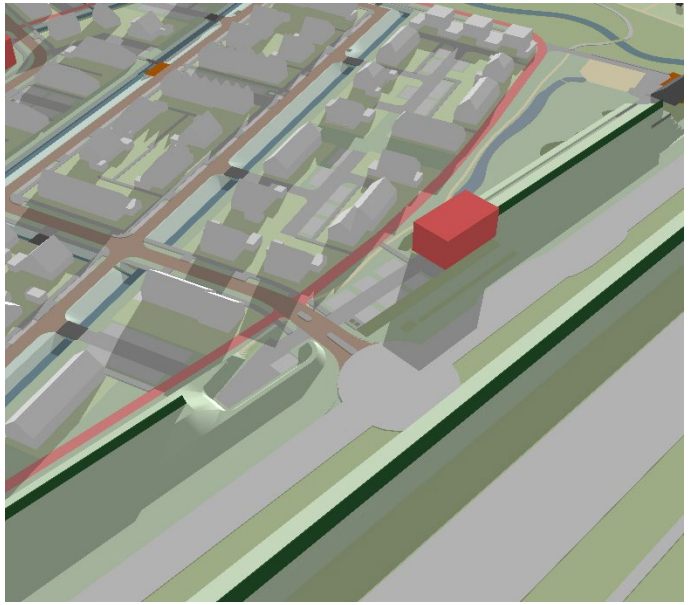
18:00



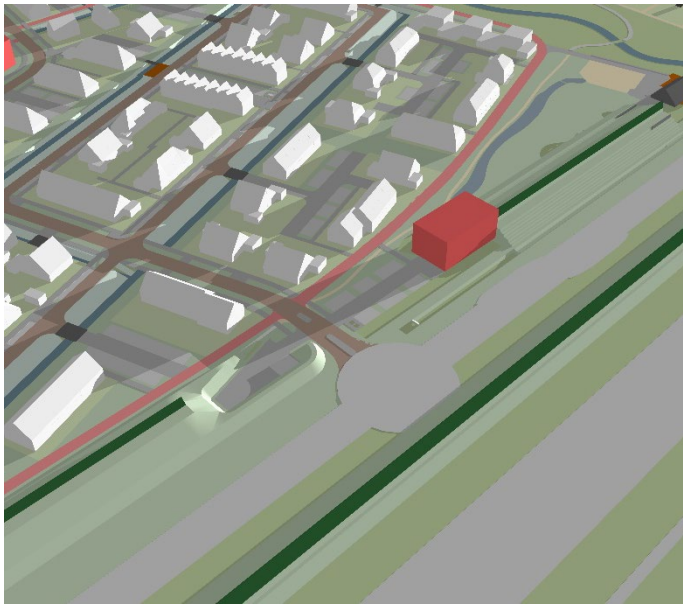
wUrck
architectuur stedenbouw landschap



09:00



12:00



15:00

N.V.T.

18:00



Arkemheenweg West: 21 december

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Bijlage 2 – studie uitstraling polder Arkemheen





Zicht vanaf Olevoortseweg - huidig

wUrck
architectuur stedenbouw landschap



Entreegebouw
westrand
(12m hoog)

Geluidswal -scherm
(9m hoog)

Zicht vanaf Olevoortseweg - met nieuwbouw Doornsteeg fase 3

wUrck
architectuur stedenbouw landschap



Silo De Heus:
~ 36 meter hoog

Zicht vanaf Korte Holk - huidig

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Zicht vanaf Korte Holk – met nieuwbouw Doornsteeg fase 3

wUrck
architectuur stedenbouw landschap



Zicht vanaf boerderij ‘t Polletje - huidig

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Entreegebouw noordrand en Geluidsalwoningen (achter bomenlaan Doornsteeg)

Gebouw Wijkplantsoen (15m hoog)

Entreegebouw westrand (12m hoog)

Gebouw Park Beektuin (15m hoog)

Geluidswal -scherm (9m hoog)

Zicht vanaf boerderij 't Polletje – met nieuwbouw Doornsteeg fase 3

wUrck
architectuur stedenbouw landschap