Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2021-001**	Zaaknummer:	**1114360**
Onderwerp:	**Kaderstelling Doornsteeg fase 3**		
Korte inhoud:	Inhoudelijke en procesmatige kaderstelling over het voornemen om het uitbreidingsgebied Doornsteeg fase 3 te Nijkerk, aansluitend op fase 1 en 2, te ontwikkelen tot (primair) een woningbouwlocatie.		

Datum B&W:	2 maart 2021	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1) Een ontwikkeling van Doornsteeg fase 3 mogelijk te maken conform de in de bijlage opgenomen globale hoofdstructuur van wUrck d.d. 4 februari 2021;
2) Het college te verzoeken het proces van de ontwikkeling van Doornsteeg fase 3 en opstellen van het bestemmingsplan te vervolgen, met inachtneming van de volgende kaders:
   a. Het plangebied is ruim 27,2 ha groot en daarnaast maakt ook de geluidswal naast de A28 deel uit van de ontwikkeling;
   b. Fase 3 wordt een duurzame, moderne woningbouwlocatie met een opzet conform de indeling in zones uit het masterplan Doornsteeg. De bestaande historische verkaveling, sloten en cultuurhistorische elementen blijven, zoveel mogelijk behouden in het stedenbouwkundig plan;
   c. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woonwijk van 600 – 700 woningen; de hoofdstructuur is daarbij leidend, de woongebieden worden zo optimaal mogelijk ingericht. Daarbij zien we ruimte voor andere functies in de wijk, zoals een paramedische centrum, en onderzoeken we hoe we de wijk inclusief kunnen maken;
   d. De woonvisie 2020+ is leidend kader voor de woningbouwprogrammering bij deze ontwikkeling plus de compensatie van de sociale woningen vanuit de oude scoutinglocatie aan de Nautenase weg. We streven bewust naar een diversiteit in woonvormen en uitgangspunt is om vijf woonwagenstandplaatsen te realiseren;
   e. De aanwezige scouting en volkstuinen worden ingepast, het aanwezige groen zal onderdeel uitmaken van de groenstructuur van de wijk;
   f. De 1e ontsluiting is op de bestaande rotonde Arkemheenweg/ Watergoor. Teneinde een goede verkeersdoorstroming te realiseren in en om de wijk is een 2e ontsluiting noodzakelijk. Hiervoor zijn twee opties onderzocht en is het voorstel een extra aansluiting op de Arkemheenweg te realiseren;
   g. Toepassen van de nieuwe parkeernormen, tenzij deze voor het in procedure gaan van het ruimtelijk plan nog niet zijn vastgesteld. In dat geval zijn de huidige parkeernormen van toepassing;
   h. De beekzone en de waterberging: De beekzone levert een belangrijke bijdrage aan de waterberging waarin 8.500 m3 waterberging wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt nog 3.000 m3 waterberging gerealiseerd binnen het plangebied (dus buiten de beekzone);
   i. Geluidsschermen: voor Doornsteeg (fase 3) is een geluidsscherm van 10m + NAP noodzakelijk. Deze zal bestaan uit 2 delen: een scherm op de, aan te passen, tijdelijke wal langs de A28 en een wal/ scherm van een minimale lengte van 290 meter in de binnenbocht van de Arkemheenweg binnen het plangebied van fase, bij de realisatie van deze schermen wordt gestreefd naar een combinatie met duurzame opwek van energie;
   j. Groen, spelen, flora & Fauna: Groen is een structurerend element voor de wijk en er wordt voldoende ruimte voor spelen gereserveerd, inclusief een trapveld. In stand

houden van de bomenlaan langs de Doornsteeg, alsmede de als zodanig aangemerkte waardevolle bomen in het gebied;

k. Duurzaamheid: Woningen worden tenminste als energie neutrale woningen gerealiseerd maar waar mogelijk wordt een hoger ambitieniveau gekozen (energieleverend of zelfs nul-op-de-meter). Er is in ieder geval geen sprake van aansluiting op het (aard)gasnet;

l. De openbare ruimte wordt klimaat adaptief ingericht en in overleg met de ontwikkelaars wordt op de toekomstige privéterreinen ook maatregelen toegepast die leiden tot waterbewustwording en waterbesparing door de toekomstige bewoners;

m. Het gebied wordt integraal ontwikkeld, de ontwikkeling van de woonwijk en de uitvoering van het openbaar gebied zal gefaseerd worden opgepakt;

3) Het college verzoeken te komen tot overeenkomsten met de grondeigenaren in het gebied.

Inleiding

Met de vaststelling van het masterplan in 2014 is de ontwikkeling van het plangebied Doornsteeg tot woongebied formeel van start gegaan. Fase 1 is bebouwd en de bouw in fase 2 is in volle gang. Fase 3 is de laatste fase van Doornsteeg. Het plangebied van Doornsteeg fase 3 omvat het westelijke deel van het plan Doornsteeg en de locatie voor de geluidswal langs de A28 behoort ook tot het plangebied.



Figuur 1 plangebied Doornsteeg fase 3

Het masterplan betrof de oorspronkelijke kaderstelling voor de ontwikkeling van Doornsteeg. Er is ondertussen een nieuwe woonvisie, er zijn gewijzigde inzichten die onder meer leiden tot een aanpassing van de geluidswal en een tweede ontsluiting. Deze zaken zijn in de tijd gewijzigd, waardoor we nu een kaderstelling voor fase 3 aan de Raad voorleggen. Met deze kaderstelling wordt concreet invulling gegeven aan de ontwikkeling van fase 3 en afronding van de gehele wijk Doornsteeg.

Beoogd effect

Het scheppen van een inhoudelijk en procesmatig kader waarbinnen de ontwikkeling van Doornsteeg fase 3 tot (primair) woningbouwlocatie kan plaatsvinden.

Argumenten

Het totale bruto-plangebied van Doornsteeg fase 3 is ruim 27,2 hectare groot. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Bunschoterweg, aan de west en noordzijde door de Arkemheenweg en aan de oostzijde door Doornsteeg fase 1 en 2. De gronden zijn voor bijna 28% in handen van een aantal ontwikkelende partijen en72% is van de gemeente. Zie de verdeling en kaart in de bijlage kaderstelling onder hoofdstuk 2. De scouting is aan de westzijde van het plangebied gevestigd en in het zuidwesten het volkstuinencomplex. Deze worden ingepast in de ontwikkeling op hun huidige locaties.

In het kader van de ontwikkeling van deze locatie is gekozen voor een integrale ontwikkelstrategie voor het gehele plangebied. Hierbij stelt het college de raad voor om:

1. *Een ontwikkeling van Doornsteeg fase 3 mogelijk te maken conform de in de bijlage opgenomen globale hoofdstructuur van wUrck d.d. 4 februari 2021.*

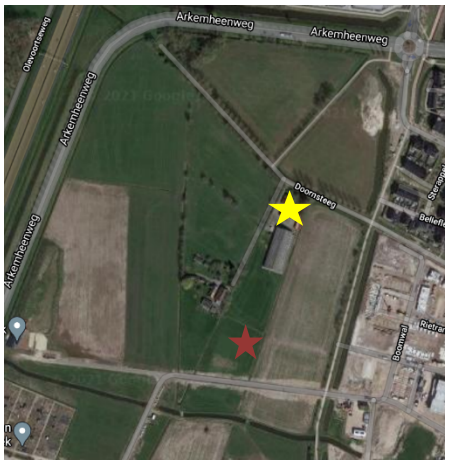
In de hoofdstructuur zijn de belangrijkste structuren in het gebied voor water – groen – ontsluitingen en geluidsschermen vastgelegd. Het resterende deel is bruto woongebied. Deze hoofdstructuur zal verder worden uitgewerkt met inachtneming van de kaders uit de bijgevoegde kaderstelling fase 3 waartoe uw raad wordt voorgesteld te besluiten. Hierna worden deze toegelicht.

2. *Het college te verzoeken het planproces te vervolgen, met inachtneming van de volgende kaders:*
    a. *Het plangebied is ruim 27,2 ha groot en daarnaast maakt ook de geluidswal naast de A28 deel uit van de ontwikkeling;*
    b. *Fase 3 wordt een duurzame, moderne woningbouwlocatie met een opzet conform de indeling in zones uit het masterplan Doornsteeg. De bestaande historische verkaveling, sloten en cultuurhistorische elementen blijven, zoveel mogelijk behouden in het stedenbouwkundig plan;*

Doornsteeg fase 3 wordt ingepast in bestaande landschappelijke kwaliteiten van het plangebied. Nieuwe bebouwing wordt verweven met de bestaande structuur. De Dammersbeek wordt hierbij versterkt. Belangrijk dragers zijn de Doornsteeg, de Dammersbeek, de waardevolle bomen, de oorspronkelijke verkaveling en houtwallen en het bestaande microreliëf.

In 2014 is het masterplan voor de ontwikkeling van geheel Doornsteeg vastgesteld. De hoofdopzet van de gehele wijk Doornsteeg, en dus ook fase 3, is conform dit Masterplan. Doornsteeg wordt een woonwijk met een landelijke sfeer. Qua architectuurbeeld heeft het een meer speels, dorps karakter, met verspringende rooilijnen, het ontbreken van hele lange bebouwde blokken, de toepassing van natuurlijke en duurzame materialen en gebruik van authentieke details. Er is een structuur die de wijk verdeeld in drie duidelijk te onderscheiden woongebieden. In fase 3 komen alle drie deze woongebieden voor. Van noord naar zuid zien we woongebieden De Boomgaard en De Stegen en De Beektuinen.
De Boomgaard aan de noordzijde wordt gekenmerkt door een informele setting van bebouwing in een omgeving met veel bloeiende bomen en fruitbomen. Er is sprake van een ontspannen en informele stedenbouw, door een wisselende rooilijn, verschillen in kapvormen en nokrichtingen en verscheidenheid in bouwvolumes. Dit gedeelte leent zich ook het beste voor gestapelde bouw.
De Stegen liggen tussen de bestaande Doornsteeg en de Beekzone en wordt gekenmerkt door de noord-zuid gerichte stegen (woonstraten). Deze komen zoveel mogelijk overeen met de bestaande slagenverkaveling in dit gebied. De rand langs de beekzone is formeel vormgegeven als een laan in de vorm van een fietspad met bomen aan weerszijden. De woningen zijn zo veel mogelijk aaneengesloten. Langs de Doornsteeg blijft de kleinschaligheid, zoals deze nu aanwezig is behouden.
Aan de zuidkant van het plangebied bevinden zich de beektuinen. Dit zijn losse clusters in het groen, grenzend aan de Holkerweg.
Het groen van de beekzone gaat op sommige plaatsen diep het gebied in. In De Beekzone tussen de woongebieden krijgt de Dammersbeek meer ruimte en wordt een gebied voor water, spelen en recreëren gemaakt midden in de wijk. Dit gebied heeft tevens een belangrijke functie in de opvang van regenwater (waterberging).

In het gebied ligt aan de Doornsteeg een woning die zal worden ingepast. Verder zal een bestaande woning in het gebied wordt gecompenseerd met een nieuwe woning naast deze woning aan de Doornsteeg (gele ster).
Tenslotte heeft de kerk een perceel waarvoor zij een overeenkomst met één van de ontwikkelaars heeft gesloten. Een deel van dat perceel, in de Stegen tegen de Beekzone, houdt de kerk zelf. Zij willen daar een of twee woningen ontwikkelen voor gezinnen die meerdere pleegkinderen opvangen (bruine ster).



Figuur 2 in te passen ontwikkelingen

c. *De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woonwijk van 600 – 700 woningen; de hoofdstructuur is daarbij leidend, de woongebieden worden zo optimaal mogelijk ingericht. . Daarbij zien we ruimte voor andere functies in de wijk, zoals een paramedische centrum, en onderzoeken we hoe we de wijk inclusief kunnen maken;*
d. *De woonvisie 2020+ is leidend kader voor de woningbouwprogrammering bij deze ontwikkeling plus de compensatie van de sociale woningen vanuit de oude scoutinglocatie aan de Nautenase weg. We streven bewust naar een diversiteit in woonvormen en uitgangspunt is om vijf woonwagenstandplaatsen te realiseren;*
e. *De aanwezige scouting en volkstuinen worden ingepast, het aanwezige groen zal onderdeel uitmaken van de groenstructuur van de wijk;*

Fase 3 wordt boven alles een woonwijk. Wel zien we een aantal andere functies in de wijk Doornsteeg. De school in fase 2, de scouting, de volkstuinen. Iedereen werkt, deels gedwongen, steeds meer vanuit huis. En zorg wordt dichter in de buurt van wonen georganiseerd, zodat iedereen langer thuis kan blijven wonen. Er ligt een concreet initiatief van fysiotherapeuten om een paramedisch centrum te realiseren in fase 3. Dit is een waardevolle aanvulling voor de wijk. Bij voorkeur in een combinatie van functies die voor 24/7 gebruik zorgen. Denk aan wonen en meerdere zorgfuncties. Voorbereid op de toekomstige ontwikkelingen in de zorg. We zien dat thuiswerken steeds meer normaal wordt, dus is kantoor aan huis feitelijk de werkplek thuis. Dit past in het beleid van werken aan huis. Conform de detailhandelsstructuurvisie komt er geen detailhandel, wel gaan we actief onderzoeken hoe faciliteiten om deze wijk inclusief te maken, onderdeel kunnen worden van de wijk..

Op fase 3 is de nieuwe woonvisie 2020+ van toepassing. Oftewel een programmering met 35% sociale woningbouw (huur en koop waarvan max. 5% sociale koop), 10% middelduur laag en 15% middelduur hoog en maximaal 40% duur. De toename van het aantal kleinere, sociale woningen heeft een verdichtend effect. Conform de woonvisie is er extra aandacht voor de huisvesting van starters (jongeren) en ouderen als ook wonen met zorg. Ook dat zullen relatief kleinere woningen zijn. Dat vraagt ook meer gestapelde, appartementen, of gecombineerde bouw, zoals beneden/ bovenwoningen of rug aan rug woningen. Tegelijk kijken we voor een aantal markante plekken naar het realiseren en stedenbouwkundig inpassen van hoogbouw zodat we enerzijds een stedenbouwkundig statement realiseren en tegelijk voldoende groen en open gebied in de wijk houden. Dit past in de motie zoals aangenomen bij de vaststelling van de woonvisie 2020+. Daarbij kan zeker gedacht worden aan 4 hoog gestapeld zoals nu op andere plekken in Doornsteeg, langs de allee, is gebouwd. We onderzoeken ook de mogelijkheid van een hogere bouw op een markante locatie.
In samenwerking met het stedenbouwkundig bureau worden participatie trajecten met de genoemde doelgroepen opgezet om de woonwensen voor Doornsteeg fase 3 verder in te vullen. Daarbij faciliteren zij ook de participatie met de huidige omwonenden en omliggende bedrijven.

Uitgangspunt voor de toekomstige verkaveling in het stedenbouwkundig plan wordt de hoofdstructuur. Daarin is voldoende ruimte gereserveerd voor water, groen en de verkeersstructuur. De delen die dan beschikbaar zijn voor woningbouw gaan we zo optimaal mogelijk invullen. Dit is de reden dat we het aantal woningen nog openhouden van (de in het Masterplan genoemde) 600 (grondgebonden) woningen tot 700 woningen. Qua dichtheden is hieronder een indicatie gegeven voor deze uiterste aantallen. Deze zijn gerelateerd aan het totale plangebied (bruto) en een indicatie van het netto plangebied. Daar is gecorrigeerd voor de ruimte voor de beekzone (ca 3,8 hectare) en geluidswal (ca 1,1 hectare), de gebieden waar zeker geen woningen zullen komen, dan blijft een netto plangebied over van ca 22,4 hectare.

	600 woningen	700 woningen
Bruto plangebied (27,248 hectare)	22,0 woningen/hectare	25,7 woningen/hectare
Netto plangebied (ca 22,4 hectare)	26,8woningen/hectare	31,3 woningen/hectare

De programmering zal ook als zodanig worden vastgelegd in de anterieure overeenkomsten die met de ontwikkelende partijen wordt gesloten. Daarbij is het principe dat voor alle partijen dezelfde kaders gelden, dus ook wat betreft de verdeling van het woningbouwprogramma.

In de woonvisie 2020+ is opgenomen dat er in de gemeente Nijkerk vijf woonwagenstandplaatsen gerealiseerd moeten worden. Er is een locatie onderzoek uitgevoerd. Daaruit is Doornsteeg fase 3 als meest geschikte locatie naar voren gekomen. Daarom dat we hiervoor een inspanningsverplichting opnemen. De uitwerking van deze plannen zal in overleg met de doelgroep opgepakt worden.

f. De 1e ontsluiting is op de bestaande rotonde Arkemheenweg/ Watergoor. Teneinde een goede verkeersdoorstroming te realiseren in en om de wijk is een 2e ontsluiting noodzakelijk. Hiervoor zijn twee opties onderzocht en is het voorstel een extra aansluiting op de Arkemheenweg te realiseren;

In het masterplan uit 2014 is opgenomen dat uitgangspunt bij het ontwerp van de hoofd verkeersstructuur is dat het noordelijk deel van Doornsteeg tweezijdig wordt ontsloten. Eén ontsluiting is bij de bestaande rotonde met de Arkemheenweg / Watergoor. Verder was er een ‘studiegebied omgeving Holkerweg’ opgenomen aan de oostzijde. De locatie voor de 2e ontsluiting is in 2014 verlaten. Deze locatie is op dit moment geen zinvol alternatief meer voor de ontsluiting van de wijk Doornsteeg.
De afgelopen jaren zijn de verkeersintensiteiten op de Arkemheenweg sneller toegenomen dan voorzien. Dit zorgt ervoor dat het verkeer op de rotonde Watergoor, zonder 2e ontsluiting, tijdens de spits zal opstroppen. Royal Haskoning DHV heeft een verkeersonderzoek uitgevoerd. Er zijn twee ontsluitingen onderzoek. Eén is een 2e ontsluiting naar de rotonde aan de Bunschoterweg in het zuiden, vanaf de allee door de beekzone. De andere is een 2e ontsluiting vanaf de allee naar de westzijde naar een nieuwe rotonde in de Arkemheenweg. Het onderzoek laat een zeer positief effect zien op de rotonde Watergoor. De verkeersintensiteiten op die rotonde nemen af door de realisatie van een extra ontsluiting, en daardoor neemt de doorstroming toe. Het heeft geen significante effecten op de verkeersintensiteiten op de Bunschoterweg/ Holkerweg en zorgt wel voor een betere doorstroming op de N301. Beide varianten zijn gelijk wat betreft de invloed op de verkeersdoorstroming. De verschillen tussen de ontsluitingen worden bepaald door hun locatie. Het grootste nadeel van de zuidelijke variant is dat de beekzone doorkruist wordt. Het grootste nadeel van de westelijke variant is dat er een extra rotonde in de Arkemheenweg komt.

In de totaalafweging heeft de westelijke variant de voorkeur. Daarmee wordt de beekzone niet geroerd, voor de omgeving is het de meest acceptabele variant. Zie de bijgevoegde afwegingstabel voor de nadere onderbouwing.

g. *Toepassen van de nieuwe parkeernormen, tenzij deze voor het in procedure gaan van het ruimtelijk plan nog niet zijn vastgesteld. In dat geval zijn de huidige parkeernormen van toepassing;*

Voor parkeren staat de basis in de nota parkeernormen Nijkerk die liep t/m 2020. De parkeernormen zullen naar verwachting binnenkort vernieuwd worden. Omdat realisatie van Doornsteeg fase 3 daarna plaatsvindt, is als kader opgenomen dat aan de nieuwe normen voldaan moeten worden. Dit geldt ook voor het aantal oplaadpunten in de wijk. Indien de nieuwe normen geen rechtskracht hebben op het moment van in procedure gaan van het ruimtelijk plan, dan zullen we terugvallen op de huidige, geldende, parkeernormen.

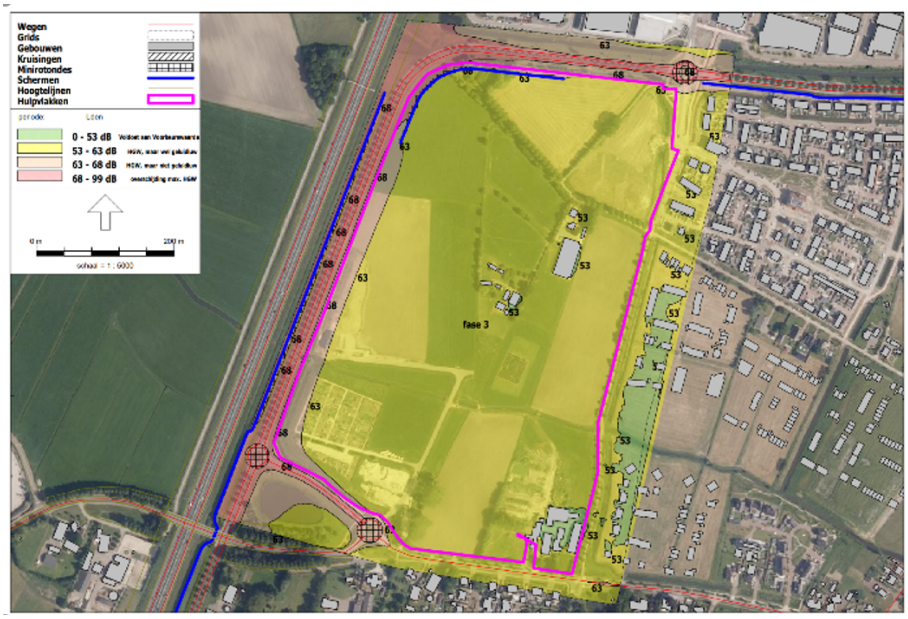
h. *De beekzone en de waterberging: De beekzone wordt in fase 3 robuust uitgevoerd zodat daarin 8.500 m3 waterberging wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt nog 3.000 m3 waterberging gerealiseerd binnen het plangebied (buiten de beekzone);*

Voor de beekzone zijn, conform het masterplan, plannen uitgewerkt. Bewoners hebben hier (door middel van participatie) actief over kunnen meedenken. De Beekzone maakt onderdeel uit van fase 2 en 3 van Doornsteeg. Het gedeelte in fase 2 zal worden gerealiseerd na oplevering van fase 2. Het gedeelte van fase 3 wordt ingepast in het stedenbouwkundige plan voor fase 3. Het overgrote deel van de waterberging in Doornsteeg zal plaatsvinden in de Beekzone. Met de realisatie van fase 3 moet ook de totale waterberging voor Doornsteeg sluiten. We hanteren de vastgestelde normen van de watertoets. Voor het ontwerp van de beekzone zijn er berekeningen gemaakt van de benodigde en aanwezige bergingscapaciteit in de beekzone. Daarnaast wordt in het plangebied nog circa 3000 m3 waterberging gerealiseerd.

i. *Voor de realisatie van Doornsteeg (fase 3) is een geluidsscherm van 10m + NAP noodzakelijk. Deze zal bestaan uit 2 delen: een scherm op de, aan te passen, tijdelijke wal langs de A28 en een wal/ scherm van een minimale lengte van 290 meter in de binnenbocht van de Arkemheenweg binnen het plangebied van fase 3; Bij de realisatie van deze schermen wordt gestreefd naar een combinatie met duurzame opwek van energie.*

De wijk Doornsteeg ligt direct naast de snelweg A28. Vanaf de start van de ontwikkeling was duidelijk dat hiervoor een geluidswerende voorziening nodig is. Na de eerdere procedure van fase 1 is slechts een deel van de toen gedachte wal gerealiseerd. Daarbij was al rekening gehouden met het in de toekomst aanbrengen van een geluidsscherm op deze wal voor voldoende afscherming van de woningen in fase 3. In juli 2020 is een akoestisch onderzoek door SPA WNB opgeleverd. Zij hebben nadere studie verricht naar varianten waar de afscherming kan komen en het bepalen van de geluidsbelastingen binnen Doornsteeg fase 3. Dit onderzoek is gebaseerd op het geldende beleid en het rekenmodel dat ook voor fase 2 is gebruikt. Advies is een scherm tot een hoogte van + 10 NAP op de plaats van de huidige tijdelijke geluidswal tussen de A28 en de Arkemheenweg en een scherm in de binnenbocht van de Arkemheenweg van minimaal +10 NAP hoog en een minimale lengte van 290 meter er in het gehele gebied gebouwd kan worden zonder dat dove gevels noodzakelijk zijn. (het maaiveld ligt op circa 1,5 + NAP. Dit advies nemen we over in deze kaderstelling.
Deze variant geeft evenveel afschermen als een scherm van dezelfde lengte en hoogte aan de andere zijde van de Arkemheenweg. Voordeel van realisatie in het plangebied is dat deze ingepast kan worden in het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk, dat hij meteen afscherming geeft voor de Arkemheenweg

en niet onbelangrijk dat de ondernemers ten noorden deze oplossing als positief beoordelen omdat zij niet achter een scherm komen.
Voor de realisatie van het scherm tussen de A28 en de Arkemheenweg is een bestemmingswijziging nodig. Die procedure zal dit jaar worden doorlopen. Daarbij wordt een combinatie gemaakt met duurzame opwek van energie.
Bijvoorbeeld door het toepassen van zonnepanelen in of op het geluidsscherm. Dit past in het duurzame energieprogramma van Nijkerk.



Figuur 3 cumulatieve geluidsbelasting op 7,5 m

j. Groen, spelen, flora & Fauna: Groen is een structurerend element voor de wijk en er wordt voldoende ruimte voor spelen gereserveerd, inclusief een trapveld. In stand houden van de bomenlaan langs de Doornsteeg, alsmede de als zodanig aangemerkte waardevolle bomen in het gebied;

Fase 3 moet een groene wijk worden. Dat betekent dat groen één van de hoofdstructuren wordt van de wijk. Het groen dat wordt aangeplant in fase 3 moet toekomstbestendig zijn. Dit betekent inheemse plantensoorten, die zijn bestand tegen het toekomstige klimaat. De daadwerkelijke inrichting zal ter zijner tijd in overleg met beheer vorm krijgen.
We willen voldoende speelgelegenheid bieden in de openbare ruimte. In de beekzone worden verschillende speellocaties ingericht. In de wijk wordt er ruimte gereserveerd voor de realisatie van een trapveld in het groen aan het einde van de Doornsteeg en diverse kleinere speelplekken. De nadere invulling zal bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan worden opgepakt, daarbij zal worden aangesloten bij het beleid dat hiervoor in ontwikkeling is.
In het gebied zijn een aantal waardevolle bomen aanwezig die we zoveel mogelijk willen behouden. Zie hoofdstuk 14 in de bijlage kaderstelling. Voor Flora en fauna is een actuele quick scan uitgevoerd. Omdat het gebied geschikt is als leef of foerageergebied voor een aantal beschermende dieren, wordt in 2021 nader onderzoek verricht naar het al dan niet voorkomen van deze dieren. In het geval er beschermde dieren voorkomen, zullen maatregelen ter bescherming moeten worden genomen. Het plangebied is voldoende groot om deze maatregelen te treffen .

k. Duurzaamheid: Woningen worden tenminste als energie neutrale woningen gerealiseerd maar waar mogelijk wordt een hoger ambitieniveau gekozen (energieleverend of zelfs nul-op-de-meter). Er is in ieder geval geen sprake van aansluiting op het (aard)gasnet;
l. De openbare ruimte wordt klimaat adaptief ingericht en in overleg met de ontwikkelaars wordt op de toekomstige privéterreinen ook maatregelen toegepast die leiden tot waterbewustwording en waterbesparing door de toekomstige bewoners;

De afgelopen jaren is de gemeente qua duurzaamheidsambities telkens een stapje verder gegaan dan de wettelijke eisen. Ook deze ontwikkeling zal een substantiële bijdrage aan de duurzaamheidsambities van Nijkerk leveren. Immers Nijkerk zal conform de routekaart Nijkerk Energieneutraal in 2050 volledig overgeschakeld zijn op duurzame opwek van energie. Woningen worden daarom tenminste als energie neutrale woningen gerealiseerd, maar waar mogelijk wordt een hoger ambitieniveau gekozen (energieleverend of zelfs nul-op-de-meter). De achterliggende gedachte is dat we met de eisen van energieneutraliteit zo veel als mogelijk het dakvlak van woningen zullen benutten voor duurzame opwek. Op dit moment is de energieneutraliteit het beste te vertalen met de BENG 3 eis van 100% duurzame opwek, conform de daarbij behorende wetgeving per 1-1-2021.

Hoogstwaarschijnlijk is in een groot deel van fase 3 toepassing van bodemwarmte niet mogelijk. Hier ligt een beschermingszone van het waterwingebied de Holk. Daardoor mag niet door de beschermende bodemlaag boven het water worden geboord. Bij toepassing van bodemwarmtesystemen elders in Doornsteeg is tot een diepte van een 165m geboord. Er is in ieder geval geen sprake van aansluiting op het (aard)gasnet;

Samen met het waterschap hebben we tot en met de eerste helft van 2020 de toepassing van nieuwe sanitatie in fase 3 onderzocht. Idee was dat er vacuüm toiletten worden gebruikt. Deze afvoeren worden op een speciale 3e rioolaansluiting met een vacuüm systeem aangesloten. Ondertussen is, in overleg met het Waterschap Vallei en Veluwe, geconstateerd dat nieuwe sanitatie nu nog een brug te ver is. Er zijn nog te weinig brede ervaringsgegevens voorhanden om het breed uit te rollen. Daarop is met een brede groep (ontwikkelaars, waterschap, waterbedrijf, technici) een brainstorm gehouden naar mogelijke alternatieven voor klimaatadaptatie en duurzaam omgaan met water. Hier is een lijst aan mogelijke maatregelen uit gekomen. Zowel toepasbaar in het openbaar gebied als op privéterrein, in en om woningen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan opvang en hergebruik van regenwater, regenwaterberging onder oprit of terras of hergebruik van water in de douche. De gemeente heeft een voorstel neergelegd bij de ontwikkelaars met een keuzevrijheid van maatregelen. Waarbij per maatregel een score is vastgesteld op basis van de bijdrage aan duurzaamheid, het effect en de prijs. Hierover worden met de ontwikkelaars afspraken gemaakt die zullen worden meegenomen in de te sluiten anterieure overeenkomsten. Een voorbeeld is dat bij alle grondgebonden woningen gemiddeld 1,5 m3 regenwater op eigen terrein wordt opgevangen en dat we in de communicatie gaan inzetten op waterbesparing.

m. Het gebied wordt integraal ontwikkeld, de uitvoering zal gefaseerd worden opgepakt;

Het plangebied heeft met ruim 26 hectare een behoorlijke omvang. Het bestaat nu grotendeels uit landbouwgronden. Gezien de grootte zal de uitvoering straks gefaseerd worden opgepakt. Daarbij is het streven dat een logische uitwerking volgt, bijvoorbeeld van het midden naar de zijkanten, met een continue bouwstroom gedurende een aantal jaren. Voorwaarde voor de ontwikkeling is wel dat deze integraal (dus voor het gehele gebied) wordt uitgewerkt en opgepakt. De ontwikkelende partijen zullen hiervoor juridisch voldoende garanties dienen te bieden. Daarbij wordt rekening gehouden met de in te passen woningen/ kavels zoals eerdergenoemd, alsmede het inpassen van de scouting en de volkstuinen.

3. *Het college te vragen om de te komen tot een evenwichtige ontwikkeling voor alle eigenaren in het gebied en hier vooraf anterieure overeenkomsten over te sluiten.*

De gemeente is de grootste grondeigenaar van fase 3. Daarnaast hebben Doornsteeg BV en BKO bv ieder een deel in handen en is er in het zuiden nog een kleine grondeigenaar. Met deze twee grootste grondeigenaren zijn we continu in gesprek om te komen tot een gedragen samenwerkingsvorm. Op dit moment wordt gezamenlijk het bouwclaimmodel onderzocht. De verder uitwerking van de afspraken zal

gelijk op lopen met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Voor het maken van de finale afspraken zullen ook de verkavelingstekeningen beschikbaar moeten zijn. Dit betekent dat nu de hoofdlijnen van de samenwerking worden vormgegeven en deze steeds verder worden uitgewerkt. Na gereedkomen van het stedenbouwkundig plan is de intentie met elke grondeigenaar een anterieure overeenkomst te sluiten. In dat geval zal het niet nodig zijn een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen
De exacte vorm van samenwerking met de andere grondeigenaren is op dit moment nog niet 100% uit onderhandeld. Wachten op meer duidelijkheid hierover lijkt op het eerste gezicht wenselijk, maar is een soort kip/ei verhaal. Omdat daarvoor een verkavelingsplan zal moeten worden gemaakt. En een verkavelingsplan is gebaseerd op een stedenbouwkundig plan, die weer gebaseerd is op de kaderstelling. Daarom is het voorstel nu de kaderstelling voor te leggen aan de raad.

Financiën
Voor geheel Doornsteeg is een grondexploitaties vastgesteld. Fase 3 wordt nu verder uitgewerkt en geconcretiseerd. De grondexploitatie zal op basis van de laatste inzichten (gewijzigde kaderstelling, gewijzigde woonvisie 2020+, een extra ontsluitingsstructuur etc) nog worden bijgesteld. Dit gebeurt in de reguliere procedure hiervoor.

Communicatie
Tussen gemeente en grondeigenaren is intensief contact. De participatie met (toekomstige) bewoners en specifieke doelgroep ouderen vormt een onderdeel van de opdracht aan het stedenbouwkundig bureau. Dit zal in overleg met hen worden opgepakt in de uitwerking van de hoofdstructuur naar het stedenbouwkundig plan.

Vervolg
Na besluitvorming van uw gemeenteraad over de kaders zal de uitwerking van het stedenbouwkundig plan verder opgepakt worden, met de participatie die daarmee gelijk op loopt. Daarnaast gaan we verder in overleg met de grondeigenaren om te komen tot anterieure overeenkomsten.
Het streven is in de zomer 2021 het stedenbouwkundig plan gereed te hebben en nog in 2021 het ontwerp bestemmingsplan ter visie te leggen. Daarmee valt de ruimtelijke procedure onder de huidige wet ruimtelijke ordening. Halverwege 2022 kan er dan een onherroepelijk plan zijn, indien er geen beroepsprocedure volgt, en dan kan eind de zomer van 2022 het bouwrijp maken starten. De prognose van de start bouw is begin 2023. De bouw zal gefaseerd over meerdere jaren plaatsvinden. Hoe deze fasering exact zal zijn, is van diverse factoren afhankelijk en daar is nog geen besluit over genomen.

Bijlagen
1. Globale hoofdstructuur Doornsteeg fase 3 van wUrck d.d. 4 februari 2021
2. Kaderstelling Doornsteeg fase 3
3. Afwegingstabel 2e ontsluiting

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de burgemeester,

Mevrouw drs. R.C.B. de Jong de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2021-001

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 2 maart 2021;

b e s l u i t :

1) Een ontwikkeling van Doornsteeg fase 3 mogelijk te maken conform de in de bijlage opgenomen globale hoofdstructuur van wUrck d.d. 4 februari 2021;
2) Het college te verzoeken het proces van de ontwikkeling van Doornsteeg fase 3 en opstellen van het bestemmingsplan te vervolgen, met inachtneming van de volgende kaders:
   a. Het plangebied is ruim 27,2 ha groot en daarnaast maakt ook de geluidswal naast de A28 deel uit van de ontwikkeling;
   b. Fase 3 wordt een duurzame, moderne woningbouwlocatie met een opzet conform de indeling in zones uit het masterplan Doornsteeg. De bestaande historische verkaveling, sloten en cultuurhistorische elementen blijven, zoveel mogelijk behouden in het stedenbouwkundig plan;
   c. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woonwijk van 600 – 700 woningen; de hoofdstructuur is daarbij leidend, de woongebieden worden zo optimaal mogelijk ingericht. . Daarbij zien we ruimte voor andere functies in de wijk, zoals een paramedische centrum, en onderzoeken we hoe we de wijk inclusief kunnen maken;
   d. De woonvisie 2020+ is leidend kader voor de woningbouwprogrammering bij deze ontwikkeling plus de compensatie van de sociale woningen vanuit de oude scoutinglocatie aan de Nautenase weg. We streven bewust naar een diversiteit in woonvormen en uitgangspunt is om vijf woonwagenstandplaatsen te realiseren;
   e. De aanwezige scouting en volkstuinen worden ingepast, het aanwezige groen zal onderdeel uitmaken van de groenstructuur van de wijk;
   f. De 1e ontsluiting is op de bestaande rotonde Arkemheenweg/ Watergoor. Teneinde een goede verkeersdoorstroming te realiseren in en om de wijk is een 2e ontsluiting noodzakelijk. Hiervoor zijn twee opties onderzocht en is het voorstel een extra aansluiting op de Arkemheenweg te realiseren;
   g. Toepassen van de nieuwe parkeernormen, tenzij deze voor het in procedure gaan van het ruimtelijk plan nog niet zijn vastgesteld. In dat geval zijn de huidige parkeernormen van toepassing;
   h. De beekzone en de waterberging: De beekzone levert een belangrijke bijdrage aan de waterberging waarin 8.500 m3 waterberging wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt nog 3.000 m3 waterberging gerealiseerd binnen het plangebied (dus buiten de beekzone);
   i. Geluidsschermen: voor Doornsteeg (fase 3) is een geluidsscherm van 10m + NAP noodzakelijk. Deze zal bestaan uit 2 delen: een scherm op de, aan te passen, tijdelijke wal langs de A28 en een wal/ scherm van een minimale lengte van 290 meter in de binnenbocht van de Arkemheenweg binnen het plangebied van fase, bij de realisatie van deze schermen wordt gestreefd naar een combinatie met duurzame opwek van energie;
   j. Groen, spelen, flora & Fauna: Groen is een structurerend element voor de wijk en er wordt voldoende ruimte voor spelen gereserveerd, inclusief een trapveld. In stand houden van de bomenlaan langs de Doornsteeg, alsmede de als zodanig aangemerkte waardevolle bomen in het gebied;

k. Duurzaamheid: Woningen worden tenminste als energie neutrale woningen gerealiseerd maar waar mogelijk wordt een hoger ambitieniveau gekozen (energieleverend of zelfs nul-op-de-meter). Er is in ieder geval geen sprake van aansluiting op het (aard)gasnet;
l. De openbare ruimte wordt klimaat adaptief ingericht en in overleg met de ontwikkelaars wordt op de toekomstige privéterreinen ook maatregelen toegepast die leiden tot waterbewustwording en waterbesparing door de toekomstige bewoners;
m. Het gebied wordt integraal ontwikkeld, de ontwikkeling van de woonwijk en de uitvoering van het openbaar gebied zal gefaseerd worden opgepakt;

3) Het college verzoeken te komen tot overeenkomsten met de grondeigenaren in het gebied.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 22 april 2021,

de griffier,	de voorzitter,
mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN	de heer mr. drs. G.D. RENKEMA