

# Kadernotitie Doornsteeg

“De koper aan zet”



Datum	Oktober 2013
Afdeling	MRO
Versie	18 oktober 2013

## 1 INLEIDING

### 1.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft in de Structuurvisie 2010-2030 Doornsteeg aangewezen als een gebied waar een nieuwbouwwijk kan komen. Het is het laatste gebied bij de kern Nijkerk waar nog een grote nieuwbouwwijk mogelijk is. Daarbij wordt gedacht aan een kwalitatief hoogwaardige wijk, interessant voor inwoners van de gemeente Nijkerk die willen verhuizen en voor mensen van buiten. Om deze kopers in de huidige markt te trekken, moet de wijk een absoluut unieke uitstraling krijgen. We moeten potentiële nieuwe bewoners de ruimte bieden om hun dromen waar te kunnen maken en ook betaalbaar te houden. Hiervoor moeten wij investeren in een ontwikkelproces, zodat Doornsteeg een onderscheidend karakter krijgt en een wijk wordt, die samen met de bewoners wordt ontwikkeld.

Deze notitie geeft de kaders voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk Doornsteeg. Deze kaders zijn zowel van kwalitatieve, kwantitatieve als financiële aard. Zij moeten er voor zorgen dat Doornsteeg op een flexibele, gefaseerde wijze kan worden ontwikkeld, aansluitend bij de marktvraag van nu en in de toekomst. Het moet een kind- en gezinsvriendelijke, groene en duurzame wijk worden, die in kan spelen op de verschillende vragen uit de markt. Een wijk waar ruimte is voor vernieuwende woonconcepten en waar wordt gestreefd naar een sterke sociale cohesie. Dit kan ondermeer door op een innovatieve manier om te gaan met de openbare ruimte, ontmoetingsplekken te creëren en mensen hier samen te brengen.

### 1.2 Organische planontwikkeling

Gezien de huidige, slechte (woning)marktsituatie moet de komende jaren in dit plan zeker nog rekening worden gehouden met een beperkte afname van woningen. De totale doorlooptijd van dit project is sterk conjunctuurafhankelijk en is daarom moeilijk vast te stellen. Ook de vraag vanuit de markt is onderhevig aan trends en ontwikkelingen. Voor een geslaagde ontwikkeling moet de wijk Doornsteeg daarop in kunnen spelen. Essentieel is daarom een maximale flexibiliteit te bieden in de planvorming- en realisatiefase. Hierdoor kunnen woningen worden ontwikkeld, die passen bij de kopers van dat moment en inspelen op de woonwensen van dat moment. Wij staan hierbij een 'organische' planontwikkeling voor. Kenmerken, c.q. kaders voor een dergelijke ontwikkeling zijn:

- Ontwikkel geen blauwdruk maar een proces met open einde.
- Beheer en ontwikkeling lopen door elkaar heen.
- De ontwikkeling is vraaggestuurd ('de koper aan zet'), er is een dominante rol voor de eindgebruiker.
- De gemeente heeft een faciliterende rol (co-creëren).
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), kavels voor zelfbouw en mede-opdrachtgeverschap behoren uitdrukkelijk vormen onderdeel van het plan.

Naast het bieden van flexibiliteit in de planvorming en ruimte voor de kopers, moeten er ook belangen worden gewaarborgd. Enerzijds zijn dat belangen van de huidige bewoners die vanaf het begin moeten worden meegenomen in het planproces en op verantwoorde wijze moeten worden ingepast in het uiteindelijke (Master)plan. Anderzijds moet er ook aan wettelijke kaders en (milieu)eisen worden voldaan. Dit document gaat hier nader op in en geeft hiervoor de kaders.

Daarnaast is het van belang de kwaliteit van de leefomgeving en de (financiële) haalbaarheid van het project te waarborgen. Hierdoor kan Doornsteeg op de lange termijn ondanks de wijzigingen in de markt, hoogwaardig en in samenhang worden ontwikkeld.

### 1.3 Gebiedsbeschrijving

Doornsteeg ligt ten noorden van de uitbreidingswijk Groot Corlaer, direct grenzend aan de A28 en ten zuiden van het bedrijventerrein Watergoor. Het plangebied heeft een bruto totaal oppervlak van circa 59 hectare.

Het gebied Doornsteeg wordt omzoomd door een groene rand langs de noordzijde en de entree bij de Arkemheenweg. De zuidrand wordt gevormd door de vriendelijk ogende Holkerweg die de scheiding is

met de wijk Corlaer. Aan de oostzijde loopt de N301 als harde scheidslijn tussen het gebied Doornsteeg en de achter een geluidswal verborgen wijk Schulpkamp. Aan de westkant tenslotte loopt de A28. Hier ontvouwt zich het open landschap richting het randmeer.

Diagonaal door het gebied, van zuidoost naar noordwest, loopt de watergang de Doornsteeg, als naamgever van het gebied. Dit is nu nog een toegangsweg voor de gebruikers van de in het gebied gelegen percelen. Ten zuiden daarvan valt de Dammersbeek op met zijn prachtige natuurlijke oevers. Het plangebied kent momenteel voornamelijk een agrarisch gebruik (grasland). Naast een aantal agrarische bedrijven vinden we er een tankstation en (kleinschalige) bedrijfsactiviteiten. Daarnaast staan er diverse (bedrijfs)woningen, ligt er een volkstuinencomplex en ligt er de “oude” gemeentelijke milieustraat.



Aanwezige ruimtelijke kwaliteiten Doornsteeg

#### 1.4 Doornsteeg als nieuwbouwwijk van Nijkerk

De gemeentelijke structuurvisie is tot stand gekomen op basis van de Gelderse structuurvisie, waarin Doornsteeg als zoekzone voor wonen is aangegeven door de provincie. Voor de gemeente Nijkerk geldt dat de bevolking de komende decennia met 10% groeit. Het aantal huishoudens groeit zelfs met 19%. Uit het woningmarktonderzoek (zie verderop in document) blijkt door welke doelgroepen deze groei wordt gevormd. Feit is dat er in Nijkerk een duidelijk behoefte is aan woningen in een voorstedelijk woonmilieu, in een plattelandsomgeving met veel kwaliteit en woningen in alle prijsklassen.

## 2 KADERS EN KANSSEN VOOR WONEN EN RECREËREN

### 2.1 Oriënterende milieuonderzoeken

Vanuit de eerste ontwerpgedachten in de structuurvisies is op relevante (ruimtelijke/milieu) thema's oriënterend onderzoek gedaan. Doel was de belemmeringen en kansen in beeld te brengen voor de ontwikkeling van Doornsteeg. De onderstaande paragrafen en tabel geven in het kort de uitkomsten van deze oriënterende onderzoeken weer.

### 2.2 Woningbouw

Uit een marktscan (uitgevoerd door Ecorys) blijkt dat er voldoende kansen zijn voor woningbouw in Doornsteeg. Gezien de ligging ten opzichte van het centrum van de stad en de kenmerken van het landelijke, groene gebied zullen dit voornamelijk grondgebonden woningen moeten zijn. Voor de kwantitatieve uitkomsten (hoeveelheid af te zetten woningen per jaar) wordt aangesloten op het besluit dat in het kader van het 'Programma Risicomanagement is genomen om tweederde van de gronden af te waarderen en een derde in ontwikkeling te nemen. Daarnaast is in relatie tot andere projecten voor Nijkerk gekeken naar een mogelijk programma en fasering voor Doornsteeg. Deze fasering is vastgesteld op 300 woningen (waarvan 75 woningen (25%) in het betaalbare segment tot €170.000) over zeven jaar (opbrengsten 2016 – 2023). Dit komt neer op een fasering van circa 40 - 45 woningen per jaar. Dit lijkt op dit moment een realistische aanname.

Dit is mogelijk door verschillende typen woningen in kleinere deelplannen gelijktijdig te ontwikkelen. Daarbij sluit het programma aan bij het in 2012 vastgestelde Programma Risicomanagement en het MPG (juni 2013) maar wordt afgeweken van het KWP3. Hiervoor moet overleg plaatsvinden met de provincie.

Ecorys verwacht dat de belangrijkste doelgroep wordt gevormd door gezinnen uit de gemeente Nijkerk zelf. Het aandeel van instroom van buiten schat Ecorys op 20%.

Op basis van het nu beschikbare onderzoek wordt vooralsnog globaal uitgegaan van het volgende programma voor de eerste 300 woningen:

- 25% Goedkope eengezinswoningen
- 25% Middeldure eengezinswoningen
- 15% Nultredenwoningen (verspreid over de middeldure en dure prijssegmenten)
- 25% Dure eengezinswoningen
- 10% Meergezinswoningen (verdeeld over de middeldure en dure prijssegmenten)

Dit aantal woningen en de onderverdeling is een eerste uitgangspunt ten behoeve van de nog op te starten grondexploitatie.

Onderverdeling segmenten:

- 1) Goedkope segment ( $\leq$  € 170.000,- VON prijs)
- 2) Middelduur lage segment ( $>$  € 170.00,- en  $\leq$  € 200.000,- VON prijs)
- 3) Middelduur hoge segment ( $>$  € 200.000,- en  $\leq$  € 250.000,- VON prijs)
- 4) Dure (vrije sector) koopwoningen (geen maximale VON prijs)

Doordat de in de structuurvisie beoogde inpassing van sportvoorzieningen in Doornsteeg niet meer aan de orde is kan de hiermee vrijgekomen ruimte worden benut voor extra woningen. Zodra de bestemmingsplanprocedure voor de tweede (of derde fase) voor Doornsteeg in voorbereiding wordt genomen zal deze programmatische toevoeging in relatie tot de marktvraag worden bepaald.

### 2.3 Voorzieningen

De bouw van winkels en zorgvoorzieningen in Doornsteeg is geen vereiste vanwege de uitstekende voorzieningen van het nabije Nijkerkse centrum. Een goede ontsluiting voor zowel fiets- als gemotoriseerd verkeer is daarbij randvoorwaardelijk.

Afhankelijk van het aantal woningen dat gerealiseerd wordt zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezigheid van een basisschool.

## 2.4 Vrije tijd en Stadstuinbouw in Doornsteeg

Om een hoogwaardige en onderscheidende wijk in Doornsteeg te realiseren, moeten er goede, bereikbare en bruikbare groenvoorzieningen komen waar kinderen in de verschillende leeftijdscategorieën kunnen spelen (speelplekken moeten dan bestaan uit natuurlijke materialen). Hierbij moet rekening worden gehouden met de wensen van bewoners, veiligheid en het risico voor potentiële overlast (hangplekken). Ook biedt de aanwezige ruimte kansen voor het inpassen van een volkstuinencomplex voor Nijkerk en de komst van 'Stadtuinbouw' of pluk(boom)gaard voor de bewoners van Doornsteeg. Hierbij wordt ruimte geboden aan de bewoners van het plangebied om (gezamenlijk) land- en tuinbouwproducten te produceren. Dergelijke initiatieven zijn sterk groeiend in Nederland en hebben veel positieve effecten op verschillende welzijnsaspecten als gezondheid en sociale contacten en cohesie in de wijk. In het ontwerp speelt een bijdrage aan sociale cohesie een belangrijke rol.

Onderzocht wordt om delen van het openbaar gebied in samenspraak met de bewoners in te richten en te beheren. Verder biedt het overwegend groene gebied van Doornsteeg een prachtige mogelijkheid voor wandelaars en fietsers om vanuit Nijkerk richting de polder en de randmeren te gaan.

## 2.5 Duurzaamheid

De gemeente Nijkerk wil in 2035 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Deze ambitie heeft de gemeenteraad in november 2012 vastgesteld. In het uitvoeringsprogramma 2013 – 2016 zet de gemeente in op nauwe samenwerking met inwoners, bedrijfsleven en woningcorporaties om de doelstellingen voor 2016 en 2035 te halen. Samen kun je natuurlijk veel meer doen dan als gemeente alleen.

Behalve het mobiliseren van de samenleving kent de nieuwe klimaatstrategie nog twee speerpunten. De eerste betreft het faciliteren van initiatieven. Dit wordt gedaan door een duidelijk doel te stellen, door kennisdeling en door een 'podium' te bieden om de successen te delen.

In dit kader wil de gemeente Nijkerk een intentieverklaring met projectontwikkelaars en woningcorporaties sluiten om vanaf 2015 energieneutraal te bouwen. In verschillende projecten in ons land is daarmee voldoende ervaring opgedaan, zonder dat dit tot kostenverhoging voor inwoners aanleiding heeft gegeven. Resultaat is een relatief grote bijdrage aan de CO<sub>2</sub>-neutraliteit door een mix van energiebesparing en toepassing van duurzame energie. Doornsteeg biedt de bouwsector en woningcorporaties daarmee de mogelijkheid om projecten met hoge energieprestatie te realiseren, waardoor zij beter zijn voorbereid op de toekomstige aanscherping van de EPG (Energie Prestatie Gebouwen). Tenslotte zijn kopers en huurders verzekerd van lage energielasten en hoog wooncomfort. De door de raad gestelde ambitie wordt kaderstellend meegenomen in de verdere planontwikkeling.

### *Energievisie*

Om inzicht te krijgen in de mogelijkheden voor de toepassing van duurzame energiesystemen zijn voor Doornsteeg vier concepten met elkaar vergeleken. Drie van de vier concepten bieden de meeste kansen voor realisatie in Doornsteeg. Het eerste concept betreft het gebruik van restwarmte (m.n. Watergoor/Arkevaart) en zonne-energie. Alle woningen worden aangesloten op een elektriciteits- en warmtenetwerk. Het tweede concept maakt naast zonnen/energie ook gebruik van chemische riothermie en is eveneens collectief. Het derde systeem is individueel: een combinatie van warmte-koude-opslag met zonne-energie maakt dit tot het meest geïntegreerde systeem. Toepassing van grootschalige windenergie lijkt minder kansrijk vanwege de gefaseerde ontwikkeling van de toekomstige wijk.

In het vervolgtraject wordt onderzocht welk van bovenstaande concepten, of combinatie hiervan, voor Doornsteeg geschikt is.

Een duurzame wijk verdient deze titel als er belangrijke keuzes worden gemaakt.

De keuze is daarom geen gas aan te leggen tenzij er in Doornsteeg zwaarwegende technische belemmeringen zijn of de verkoopbaarheid van de woningen sterk wordt belemmerd. Indien dit het geval is wordt dit ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.



Als kader wordt gesteld dat de wijk CO<sub>2</sub>-neutraal moet worden ontwikkeld. In het vervolgtraject wordt een voorstel hiervoor (energieconcept, investeringen, beheer enz.) uitgewerkt.

## **2.6 Milieu & Leefomgeving**

Doornsteeg heeft alles in zich om een groene, milieuvriendelijke wijk te worden. Duurzaamheid kan centraal worden gesteld bij de te kiezen oplossingen voor de gerapporteerde belemmeringen. Daarbij kan worden gedacht aan oplossingen voor vleermuizen, broedvogels en oeverzwaluwen. Maar ook het gebruik maken van bestaand groen, zoals de bermen langs de watergangen en natuurvriendelijke oevers. In stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht worden kansen geboden door zongericht verkavelen, toekomstbestendige woningen en openbare ruimte, het gebruik van groene daken, speelplaatsen op groene terreinen, duurzame en natuurvriendelijke verlichting en de aanplant van inheemse struiken en bomen. Voor wat het afwateringssysteem betreft wordt uitgegaan van afkoppeling en waterinfiltratie op locatie. Het oppervlaktewater heeft zowel een esthetische functie als voor het gebruik van bluswater.

## **2.7 Infrastructuur en Verkeer**

Rondom Doornsteeg ligt een uitstekende wegenstructuur om de toekomstige wijk te ontsluiten. De aansluitingen van bestaande rotondes moeten hiervoor worden gebruikt. Bij het ontwerpen en inrichten van de wijk moet de inpassing van langzaam verkeersroutes uitdrukkelijk aandacht krijgen en gebaseerd zijn op het principe: fietsers centraal, auto te gast. Het openbare wegennet in Doornsteeg moet ontworpen zijn op de principes van Duurzaam Veilig (SWOV).

De aanleg van de infrastructuur dient, evenals de ontwikkeling van het totale plangebied, flexibel te worden uitgevoerd, zodat de ontsluiting meegroeit met de ontwikkeling (op maat en passend) en niet vooraf grote voorinvesteringen nodig zijn.

De ondergrondse infrastructuur (kabels, leidingen) sluiten aan bij de behoefte (vraag, capaciteit) van de wijk en voorziet in de mogelijkheid de duurzaamheidswensen te faciliteren. Glasvezel is standaard.

## **2.8 Beheer en Onderhoud**

De wijk moet beheers- en onderhoudsvriendelijke worden ontworpen en aangelegd. Dit geldt voor zowel de harde infrastructuur (wegen, wandelpaden, pleinen, etc.) als mede de groenvoorzieningen en waterstructuren (sloten, beken, waterpartijen).

Onderzocht moet worden de mogelijkheid om de bewoners en belanghebbenden van het plangebied een rol te geven in het beheer van de openbare ruimte.

Ook wordt, in samenhang met de energievisie, gekeken naar de mogelijkheid c.q. haalbaarheid van productie van biomassa ten behoeve van de energievoorzieningen.

## 2.9 Wensbeelden

**Wandelen** langs de beek **Fietssnelweg**  
Stadsgezicht over de A28 **Stadstuinbouw** en  
volkstuinten Ruimte voor eigen initiatieven **Voorzieningen**  
dicht bij de kern **Fietspaden** stelsel rond en door de wijk  
**Gezin Natuurlijke wijk Veilig**  
Relatie met de stad **Groen** en **Duurzaam** Particulier  
opdrachtgeverschap **Waterwoningen** Tweedse huizen Jaren 30  
Plat-**modern** Steigerwoningen **Traditioneel** gemengd

\*\*\*\*\*

Doornsteeg is een duurzame, groene en veilige wijk.  
Een gemoedelijke wijk waar het prettig wonen is voor gezinnen.  
Waar wandelaars en fietsers genieten van de mijmerende Dammersbeek.  
Een groene wijk waar mensen voor elkaar klaar staan en de stadstuinbouw floreert.  
Een wijk waar Nijkerkers, oud en jong, wonen in de nabijheid van de kern.  
Een woonomgeving waar de verbinding voelbaar is tussen stad en polder

\*\*\*\*\*

## 2.10 Vervolg planproces en planning

Dit document geeft de kaders en ambities weer voor het gebied Doornsteeg. Op basis hiervan wordt een globaal Masterplan gemaakt, dat sterk beeldend van karakter is. In dit Masterplan wordt opgenomen:

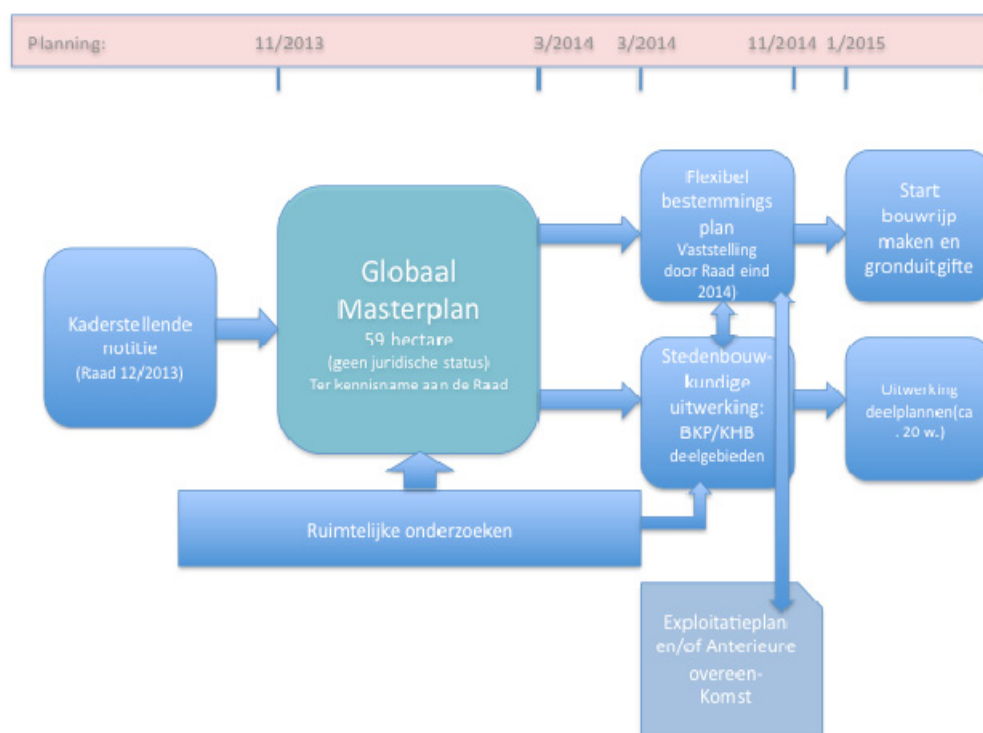
- Een inspirerende en sterke landschappelijke structuur, inclusief de inpassing van sterke landschappelijke en ecologische elementen.
- Een verantwoorde waterhuishoudkundige structuur die technisch goed functioneert, maar ook ruimtelijke kwaliteit toevoegt aan de wijk.
- Onderscheidende stedenbouwkundige structuur die kopers en architecten inspireert. Een plan dat flexibiliteit biedt om in te kunnen spelen op de wensen van kopersgroepen. Specifieke aandacht wordt besteed aan het inrichten van de wijk voor gezinnen met kinderen.
- Veilige en goed functionerende ontsluitingsstructuur.
- Vereiste en uitdagende duurzaamheidsmaatregelen.
- Programmatische vlekken (globaal en flexibel) met mogelijke invullingen (alternatieven).
- Hindercontouren, beperkingen, in te passen woningen/bedrijvigheid e.d.
- Het zoveel mogelijk waarborgen van het zicht op de toren van Nijkerk.

Als vervolg op dit globaal masterplan wordt een *flexibel bestemmingsplan* opgesteld voor minimaal een derde van het plangebied (circa 300 woningen en de hierbij behorende voorzieningen). Dit om de waarborg te krijgen de komende circa zeven jaar voldoende ruimte te hebben om de verdere planontwikkeling vorm te kunnen geven en te kunnen voldoen aan de eventueel aantrekkende vraag

naar nieuwbouwwoningen. Langs deze weg kan op de kortst mogelijke termijn én op een verantwoorde wijze worden voorzien in de behoefte aan ontwikkelingsruimte voor nieuwbouwwoningen en uitgeefbare grond in Nijkerk in de diverse (markt)segmenten.

Het bestemmingsplan moet de ruimte bieden voor de realisatie van diverse type woningen, waarbij planologisch voldoende *flexibiliteit* moet kunnen worden geboden aan de uiteindelijke concrete invulling (woningtype, maatvoering e.d.) van de wijk. Op basis van het principe van organische stedenbouw (een wijk zonder vaststaand eindbeeld) kan een bijzondere en onderscheidende wijk ontstaan (organisch groeimodel). Dit betekent dat het bestemmingsplan meer vrijheid biedt voor invulling in een latere fase en niet alles vooraf vastligt (blauwdruk). Tot op het laatste moment moet onderlinge uitruil/vervanging van programma/woningtype mogelijk zijn om in te kunnen spelen op de marktvraag. Alleen essentiële ruimtelijke kaders om voldoende juridische zekerheid te bieden aan belanghebbenden dienen te worden vastgelegd.

Het planproces is er op gericht om eind maart 2014 het Globaal Masterplan ter kennisname aan de raad toe te sturen en eind 2014 het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad voor te leggen. Zodoende in 2015 te kunnen starten met bouwrijp maken en de uitgifte van kavels. In het bijgevoegde schema is het proces en de planning inzichtelijk gemaakt.



## 2.11 Participatie

In september 2012 heeft de raad de startnotitie vastgesteld. Hierin is aangegeven dat het van groot belang is vanaf het begin van het planproces de belanghebbenden nauw te betrekken. Het proces start met het opstellen van een globaal masterplan. Deze fase wordt dan ook uitgevoerd conform de startnotitie. Hierin is gekozen voor de samenwerkende stijl (samenwerking in publiek-private sfeer met m.n. andere eigenaren in het gebied) en de participatieve stijl (adviseurs beginspraak voor de



belanghebbenden c.q. bewoners/gebruikers). Deze vormen van participatie bieden input voor het vormgeven aan en ontwikkelen van de nieuwe wijk en geven concrete ideeën voor de ontwerpen. Wij zullen in de projectorganisatie na afloop van deze fase het participatietraject evalueren en waar nodig bijstellen voor de volgende fase, om zo te leren van deze eerste fase. Ook is in de vervolgfase een bijstelling noodzakelijk, omdat in iedere fase deels andere personen/partijen betrokkenen zijn. Langs deze weg willen we gedurende het gehele planproces:

- goed inspelen op wat er leeft in de samenleving
- inhoudelijke verrijking, nieuwe ideeën creëren
- draagvlak voor beleid vergroten
- versterken van begrip en vertrouwen

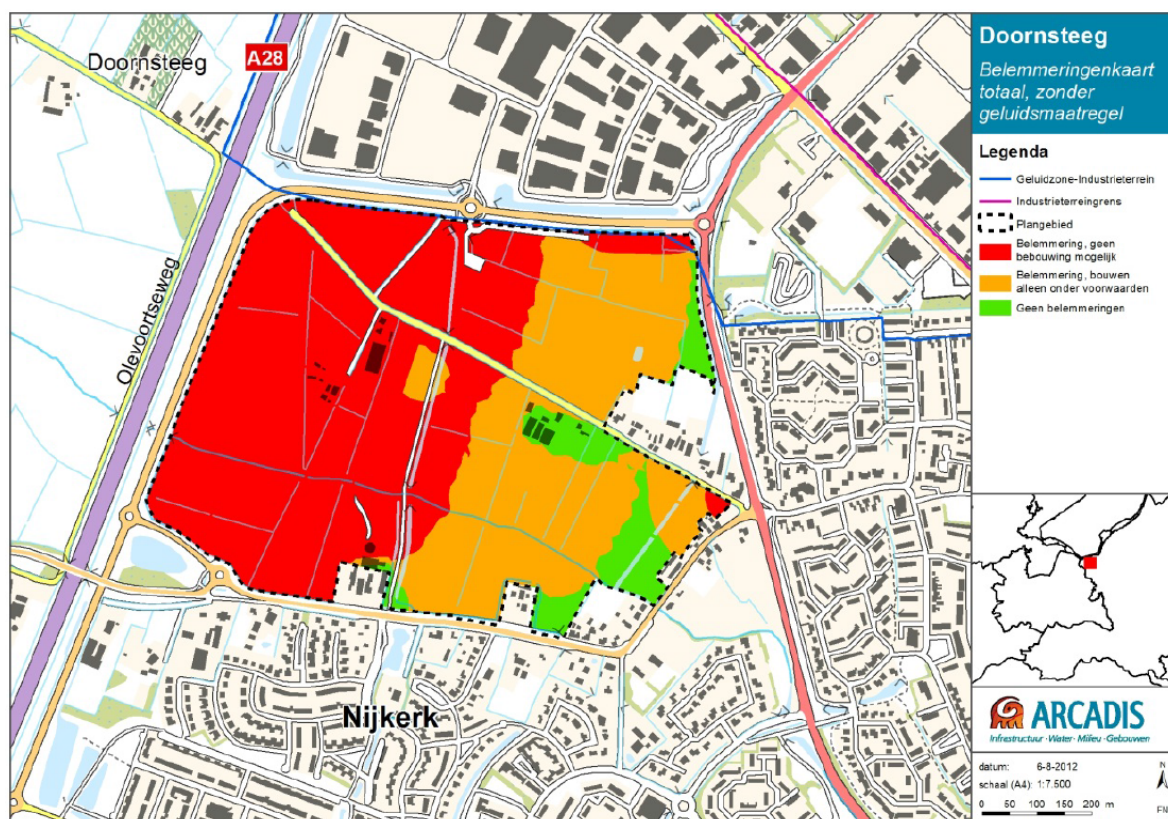
Werkvormen die gebruikt worden, zijn: interactieve werkbijeenkomsten, individuele gesprekken, communicatie via de gemeentepagina, (nieuws)brieven, website en de reguliere media. Inmiddels is een eerste brief naar belanghebbenden (grondeigenaren en bewoners/omwonenden) verstuurd en zijn zij geïnformeerd over de op handen zijnde planontwikkeling.

Tijdens het uitwerken van het bestemmingsplan/beeldkwaliteitplan en de uitwerking van de deelgebieden worden toekomstige, potentiële kopersgroepen betrokken. Dit om hun wensen te integreren in de plannen en kopers te verleiden en de binden.

## 2.12 Kaders vanuit de milieuonderzoeken

Geluid	Wegverkeerslawaai vormt een fysieke belemmering voor Doornsteeg. Ter hoogte van de A28 moet de geluidsbelasting op het plangebied worden teruggedrongen om het bouwen van woningen of voorzieningen mogelijk te maken. Uitgangspunt is dat er geluidsschermen komen om een goed leefklimaat te waarborgen in Doornsteeg. Het streven is om zicht vanuit en naar het plangebied mogelijk te maken. Dit kan eventueel in combinatie met bijvoorbeeld woningen met dove gevels. Nader onderzoek is hiervoor noodzakelijk. Zie ook de belemmeringenkaart onderaan deze tabel.
Industriële hinderzonering	Langs de Arkemheenweg liggen hindercontouren van bedrijven die deels overlappen met de grenzen van het plangebied. Nader onderzoek naar de feitelijke milieucontouren is nodig. Milieucontouren zijn kaderstellend voor de inpassing van woningbouw.
Externe veiligheid	Zowel de A28 als het LPG-vulpunt vormen fysieke belemmeringen voor de externe veiligheid. Daarom mag binnen 30 meter vanaf de A28 en 45 meter van het vulpunt geen kwetsbare bestemming worden gerealiseerd. Nader onderzoek naar het groepsrisico moet worden gedaan in de volgende fase, wanneer de stedenbouwkundige invulling van het gebied bekend is. Een kans ligt in de aanleg van een park nabij de A28 en een vijver die dienst doet als blusvoorziening voor het LPG-station.
Luchtkwaliteit	In het plangebied wordt ruimschoots voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de wet milieubeheer. Dit aspect vormt verder geen belemmerend kader.
Geurhinder	Er gelden beperkingen als gevolg van geurhinder (m.n. agrarische) bedrijven in het plangebied. Deze hindercirkels moeten nader worden bekeken en in relatie tot de inpassing van woningen worden gebracht. Geurhinder mag geen belemmering vormen in de toekomst voor zowel de bedrijven als toekomstige bewoners/ gebruikers van het plangebied.

Bodem	Er gelden geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een wijk met kindvriendelijk en duurzaam karakter.
Archeologie	De bodem is archeologisch sterk verstoord door de agrarische activiteiten in het verleden. Drie aanwezige terpen met vroegere boerderijen moeten nader worden onderzocht. Indien hier cultuurhistorische waarden zijn terug te vinden, dit inpassen in het plan.
Flora & fauna	Er zijn geen belemmeringen vanuit het oogpunt van ecologie. Er zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000, mits met de effect beperkende maatregelen voor de verlichting van het gebied rekening wordt gehouden. Ook is er geen ruimtebeslag op de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Wel moeten maatregelen worden getroffen volgens het ecologisch protocol, om schade te voorkomen aan beschermde plant- en diersoorten. Er zijn voldoende kansen voor flora en fauna om Doornsteeg tot een kindvriendelijke en duurzame wijk te maken.
Energie	Kaderstellend is het energieneutraal ontwikkelen van Doornsteeg en streven naar CO <sub>2</sub> neutraliteit. De keuze geen gas aan te leggen tenzij er in Doornsteeg zwaarwegende technische belemmeringen zijn of de verkoopbaarheid van de woningen sterk wordt belemmerd.



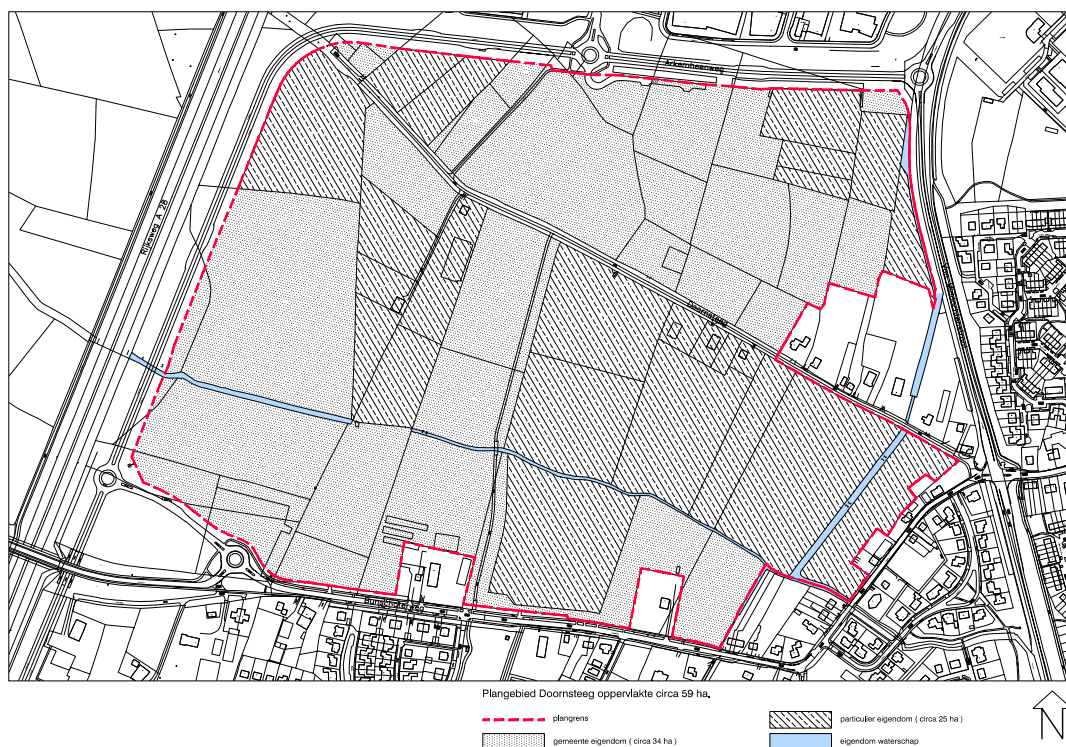
Belemmeringenkaart Doornsteeg (worst case geluid)

## 2.13 Financieel

De gemeente heeft ongeveer de helft van het plangebied in eigendom. In verband met de slechte marktomstandigheden is in de grondexploitatie rekening gehouden met de ontwikkeling van slechts een derde van het plangebied. De overige gronden zullen naar verwachting niet op korte termijn in ontwikkeling worden genomen en zijn in de grondexploitatie opgenomen tegen agrarische waarde. Met deze uitgangspunten zal de grondexploitatie naar verwachting neutraal kunnen eindigen. In de grondexploitatie wordt uitgegaan van de realisatie van 45 woningen per jaar en een ontwikkelperiode van 2016 tot en met 2022. Het programma sluit aan op de uitkomsten van de recent uitgevoerde marktscan (Ecorys).

De woningen zullen voor een deel worden gerealiseerd door particuliere grondeigenaren. Het heeft de voorkeur om met deze grondeigenaren via een (anterieure) overeenkomst tot ontwikkelafspraken te komen en overeenstemming te bereiken over een proportionele bijdrage aan de ontwikkel- en realisatiekosten en bovenwijkse kosten. Ook in de kosten voor de aan te leggen geluidswerende maatregelen zullen de particuliere grondeigenaren naar rato moeten bijdragen. Deze bijdragen zijn noodzakelijk om de grondexploitatie budgettair neutraal te kunnen sluiten.

Tegelijk met het bestemmingsplan zal volledigheidshalve een exploitatieplan worden opgesteld om het kostenverhaal (beter: de financiële kaders of andere term dan 'kostenverhaal') veilig te stellen. Zolang niet met alle grondeigenaren een anterieure overeenkomst is gesloten, is het noodzakelijk een exploitatieplan te hanteren, dat tegelijk met het bestemmingsplan (door de raad) moet worden vastgesteld.



### 3 COMMUNICATIEPLAN & KALENDER DOORNSTEEG

Conform de in september 2012 door de raad vastgestelde startnotitie burgerparticipatie is deze communicatiekalender opgesteld. Deze communicatiekalender sluit aan op de planning, zoals opgenomen in de kaderstellende notitie Doornsteeg.

In de startnotitie is aangegeven dat het van groot belang is vanaf het begin van het planproces de belanghebbenden nauw te betrekken. Er is gekozen voor een combinatie van de samenwerkende stijl (samenwerking in publiek-private sfeer met m.n. andere eigenaren in het gebied) en de participatieve stijl (adviseurs beginspraak voor de belanghebbenden c.q. bewoners/gebruikers).

Deze vormen van participatie bieden input voor het vormgeven aan en ontwikkelen van de nieuwe wijk en geven concrete ideeën voor de ontwerpen. Langs deze weg willen we gedurende het gehele planproces:

- goed inspelen op wat er leeft in de samenleving
- inhoudelijke verrijking, nieuwe ideeën creëren
- draagvlak voor beleid vergroten
- versterken van begrip en vertrouwen

Werkvormen die gebruikt worden zijn: interactieve werkbijeenkomsten, individuele gesprekken, communicatie via de gemeentepagina, (nieuws)brieven, website en de reguliere media.

De hieronder beschreven communicatieactiviteiten hebben betrekking op het vaststellen van de kaderstellende notitie, opstellen van het globale masterplan, opstellen bestemmingsplan en beeldkwaliteit plan.

Voor de hierop volgende vervolgfases (bouwrijp maken, stedenbouwkundige uitwerking deelgebieden en verkoop kavels/woningen) wordt tijdig een nieuwe, aanvullende kalender en een communicatieplan opgesteld die passen bij de opgave van dat moment voor het project.

## Communicatiekalender tot eind 2013

Datum	Doelgroep	Communicatie-middel	Kernboodschap	Status
01-10-2013	College	B&W-advies	Raadsinformatiebrief/Aanpak project Doornsteeg	Gereed
07-10-2013	Raad en pers	Raadsinformatiebrief	Aanpak project Doornsteeg	Gereed
07-10-2013	Bewoners/omwonenden plangebied (±50)	Brief	Start project Doornsteeg en wijze van betrekken	In concept gereed
07-10-2013	Grondeigenaren (±20)	Brief	Start project Doornsteeg en wijze van betrekken	In concept gereed
07-10-2013	Alle	Website nijkerk.eu	Raadsinformatiebrief plaatsen op nijkerk.eu > woon-en-leefomgeving >ontwikkeling-nieuwbouwwijk-Doornsteeg	
08-10-2013	Pers	Vastgestelde B&W-besluitenlijst 01-10	Er is geen Persuur i.v.m. andere verplichtingen college. Vastgestelde besluitenlijst 01-10-13 wordt op 08-10-13 aan pers gemaild.	
05-11-2013	College	B&W-advies	Kadernotitie Doornsteeg	
12-11-2013	Pers	Vastgestelde B&W-besluitenlijst 05-11	Toelichting Kadernotitie Doornsteeg tijdens Persuur van 14.00 tot 15.00 uur	
Nov 2013	Bewoners/omwonenden	Brief	Uitnodiging interactieve bijeenkomst t.b.v. globaal Masterplan	
Nov 2013	Grondeigenaren	Telefoon	Uitnodiging gesprek om een-op-een ambities en belangen te verkennen.	
02-12-2013	Alle	Commissievergadering	Behandeling raadsvoorstel Kadernotitie Doornsteeg	
19-12-2013	Alle	Raadsvergadering	Behandeling raadsvoorstel Kadernotitie Doornsteeg	
Nov/ dec 2013	Bewoners/omwonenden	Interactieve bijeenkomst	Peilen wensen, ideeën, belangen m.b.t. woningbouw Doornsteeg	
Nov/ dec 2013	Grondeigenaren	Separate gesprekken met grondeigenaren	Peilen wensen, ideeën, belangen m.b.t. hun grondpositie in plangebied Doornsteeg	
Dec 2013 – Mrt 2014	Projectgroep	Globaal Masterplan Strategisch Ontwikkelingsplan	Meedenken in ontwikkeling Globaal masterplan en het strategisch ontwikkelingsplan (volgorde ontwikkelen) communicatie. Opstellen van deze documenten loopt parallel aan Globaal Masterplan	



## Communicatiekalender vanaf 2014

Datum	Doelgroep	Communicatiemiddel	Kernboodschap	Status
1 <sup>ste</sup> kwartaal 2014	Bewoners/omwonenden	Bijeenkomst	Presenteren uitkomsten verwerking input en 'definitieve' versie Globaal Masterplan dat voor besluitvorming naar college gaat.	
1 <sup>ste</sup> kwartaal 2014	Grondeigenaren	Bijeenkomst/Gesprekken	Presenteren uitkomsten verwerking input en 'definitieve' versie Globaal Masterplan dat voor besluitvorming naar college gaat.	
Eind maart/ april 2014	College	B&W-advies	Globaal Masterplan incl. uitslagen onderzoeken waterhuishouding, bodem, lucht, flora, fauna, veiligheid, hindercirkels	
Eind maart/ april 2014	Raad	Brief	Ter kennisname Globaal Masterplan incl. uitslagen onderzoeken	
Eind maart/ april 2014	Bewoners/omwonenden plangebied	Brief	Toelichten collegebesluit Masterplan Doornsteeg	
Eind maart/ april 2014	Grondeigenaren	Brief	Toelichten collegebesluit Masterplan Doornsteeg	
Eind maart/ april 2014	Pers	Persuur	René Windhouwer licht Masterplan Doornsteeg toe week na behandeling in B&W.	
Maart - dec 2014	Alle	Reguliere inspraak- procedure	Flexibel bestemmingsplan incl. Beeldkwaliteit-plan	
Nov. 2014	College	B&W-advies	Vaststellen flexibel bestemmingsplan incl. beeldkwaliteitplan	
Dec. 2014	Raad	Raadsvoorstel	Vaststellen flexibel bestemmingsplan incl. beeldkwaliteitplan	