



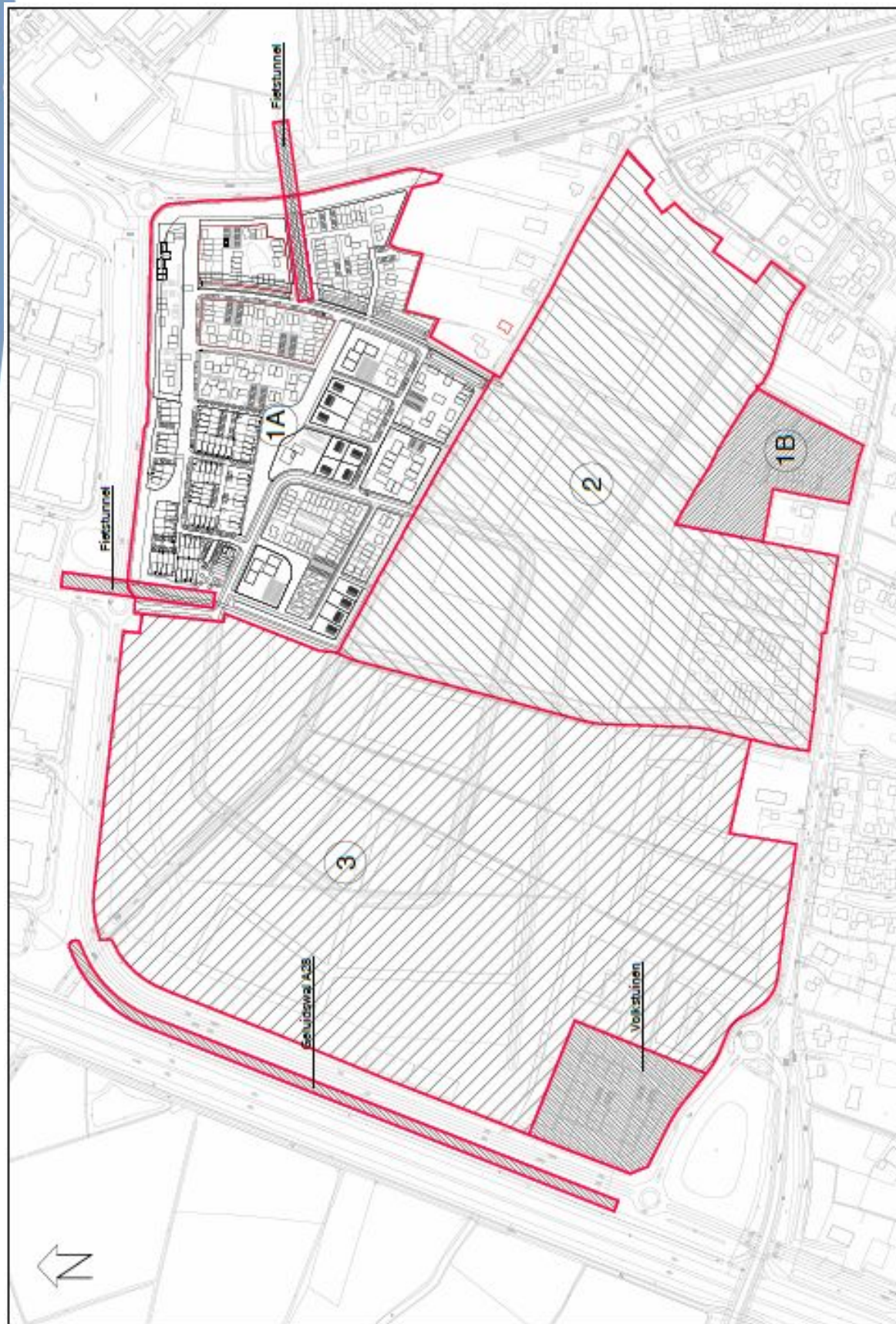
Doornsteeg

WOONSTEEK VOL ENERGIE

Stand van zaken

- » Fase 1 A en CPO in aanbouw
- » Een eerste beeld van de wijk
- » Proces & Planning Fase 2
- » Uitstraling & Duurzaamheid







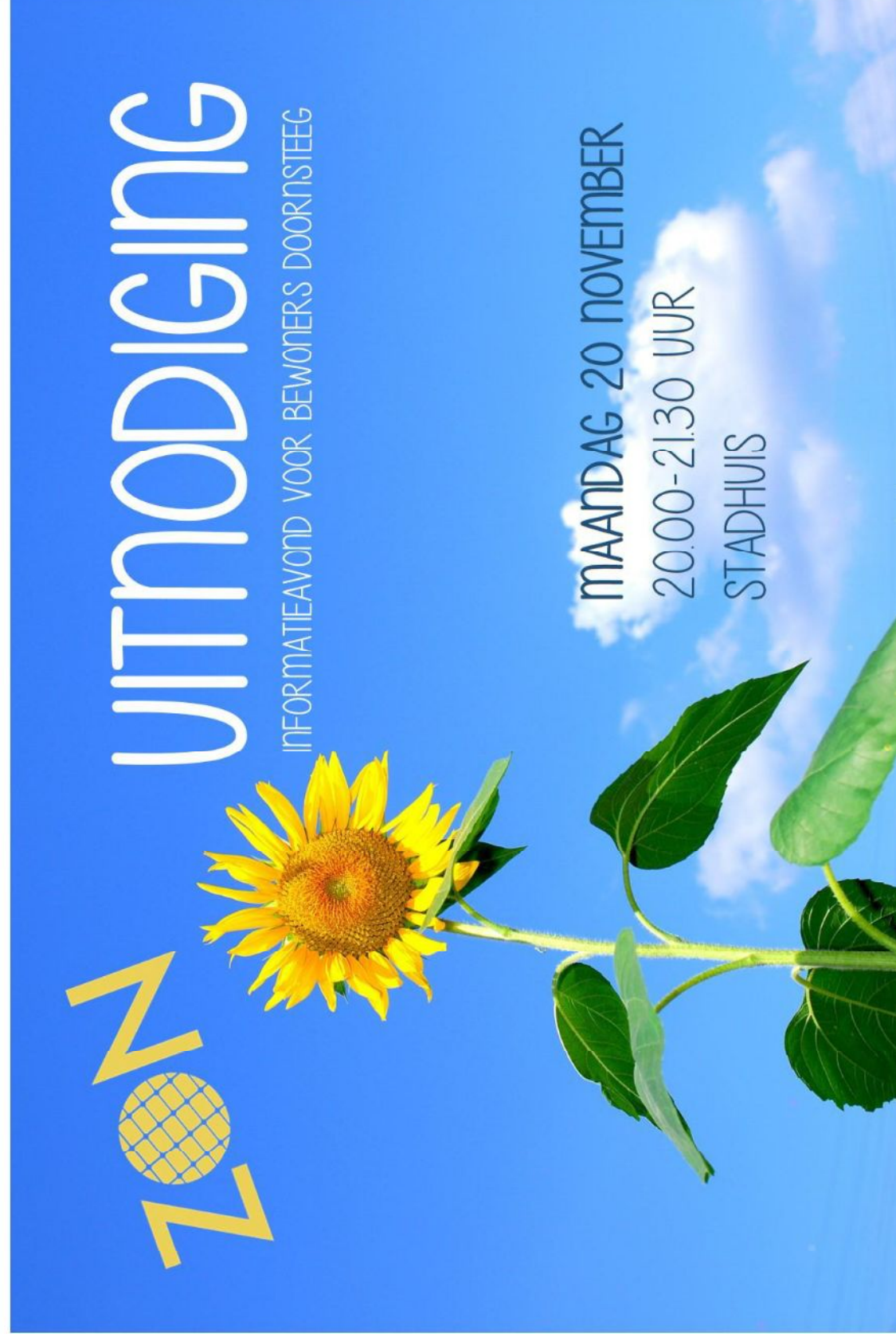




Proces & Planning Fase 1A

- » *Fase 1A volledig bouwrijp.*
- » *Fase 1A: bijna alle woningen verkocht en in aanbouw.*
- » *Woonrijp maken Fase 1A en Holkerbeek is gestart .*
- » *Eind 2018 naar verwachting inrichting gereed.*
- » *20 november: Zon op Doornsteeg voor de bewoners om van EPC 0 richting CO2 neutraliteit.*

Ook voor omwonenden:



Proces & Planning Fase 2

- » *Fase 2 Stedenbouwkundig plan in concept gereed*
 - 3 grondeigenaren: opstellers stedenbouwkundig plan
 - Gemeente faciliterende rol (openbare ruimte & bestemmingsplan)
- » *Bestemmingsplan:*
 - Start procedure formele procedure in jan 2018 (ter visie legging)
 - Vaststelling raad voor de zomer 2018. Excl: Raad van State
- » *Start bouwrijp maken na bouwvak 2018*
- » *Start bouw basisschool: 2019*

Uitstraling en Duurzaamheid

- » *Fase 2 conform uitgangspunten Masterplan Doornsteeg*
- » *Kind en gezinsvriendelijke, duurzame wijk*
- » *Groene wijk : 20 woningen per hectare / 15.000 m2 park*
- » *Duurzame woningen:*
 - *Fase 1: EPC 0*
 - *Fase 2 : Weer een stap verder. Laatste technologie:*
 - *Energie Neutrale woningen*

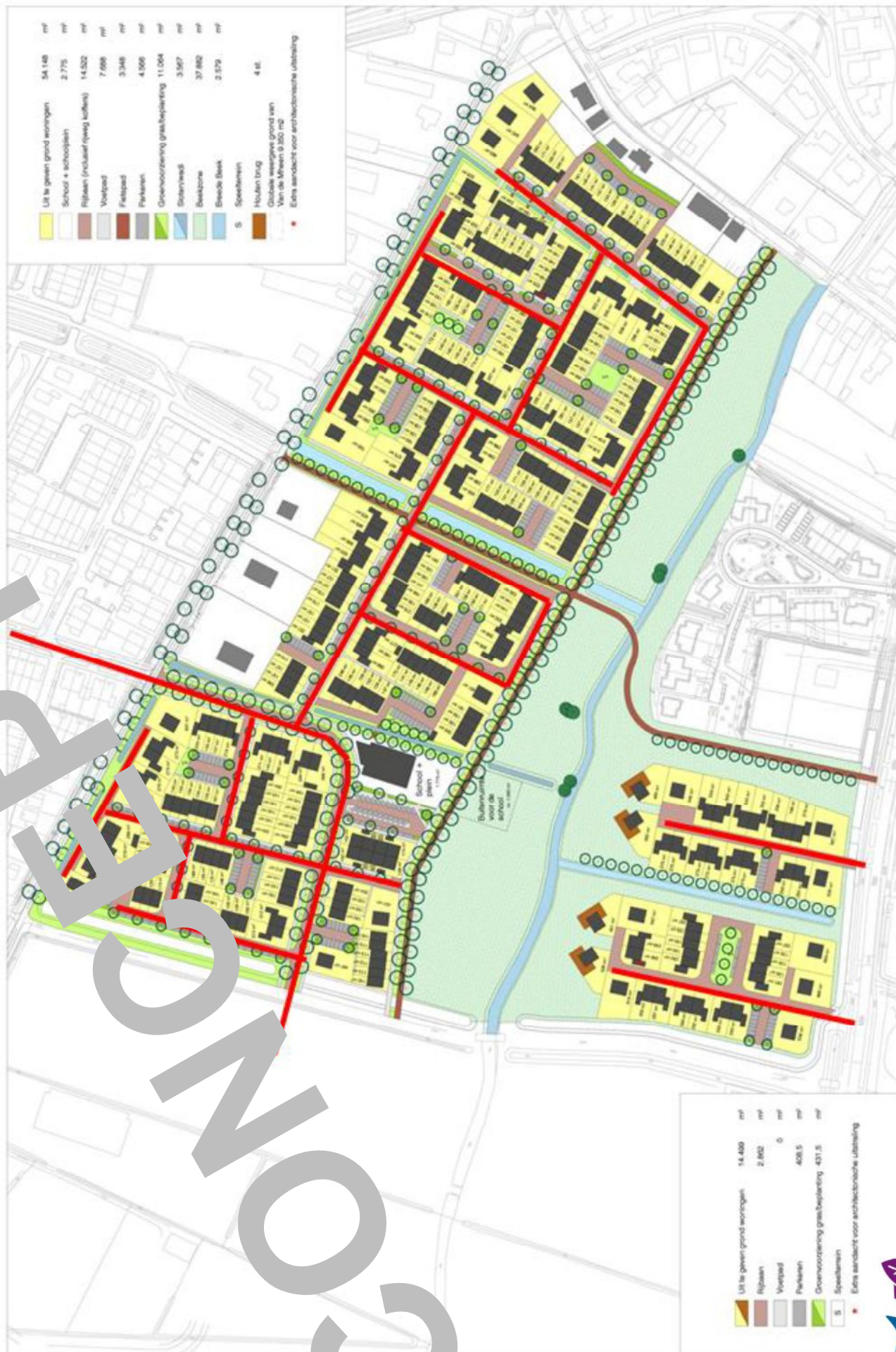


Stedenbouwkundige uitwerking









OPMERKING!
Binnen de woonvelden kunnen nog veranderingen plaatsvinden.
Hier dient rekening mee gehouden te worden.

DOORNSTEEG Deelgebied 2

schaal 1:1000

dat. 12-07-2017

Uit te geven grond woningen	54.148	m²
School + schoolplein	2.775	m²
Rijplein (inclusief rijweg luffen)	14.302	m²
Voetpad	7.688	m²
Fietspad	3.348	m²
Parkeren	4.566	m²
Grondvoorziening grasbeplanting	11.004	m²
Soortenweid	3.567	m²
Beekzone	37.882	m²
Breukle Buis	2.579	m²
Speelerven	4 st.	
Houten brug		
Overstap weergeve grond van Van de Meulen 9.300 m²		
Extra aandacht voor architectonische uitstraling		



Uit te geven grond woningen	14.400	m²
Rijplein	2.802	m²
Voetpad	0	m²
Parkeren	428,5	m²
Grondvoorziening grasbeplanting	431,5	m²
Speelerven		
Extra aandacht voor architectonische uitstraling		

OPMERKING!
Binnen de woonvelden kunnen nog veranderingen plaatsvinden.
Hier dient rekening mee gehouden te worden.

DOORNSTEEG Deelgebied 2

schaal 1:1000

dat. 12-07-2017



Nijkerk
Hoevelaken
Nijkerkerveen





OPMERKING!
Binnen de woonvelden kunnen nog veranderingen plaatsvinden.
Hier dient rekening mee gehouden te worden.

DOORNSTEEG Deelgebied 2

schaal 1:1000
dat. 12-07-2017



Nijkerk
Hoevelaken
Nijkerkerveen

Beeldkwaliteitsplan



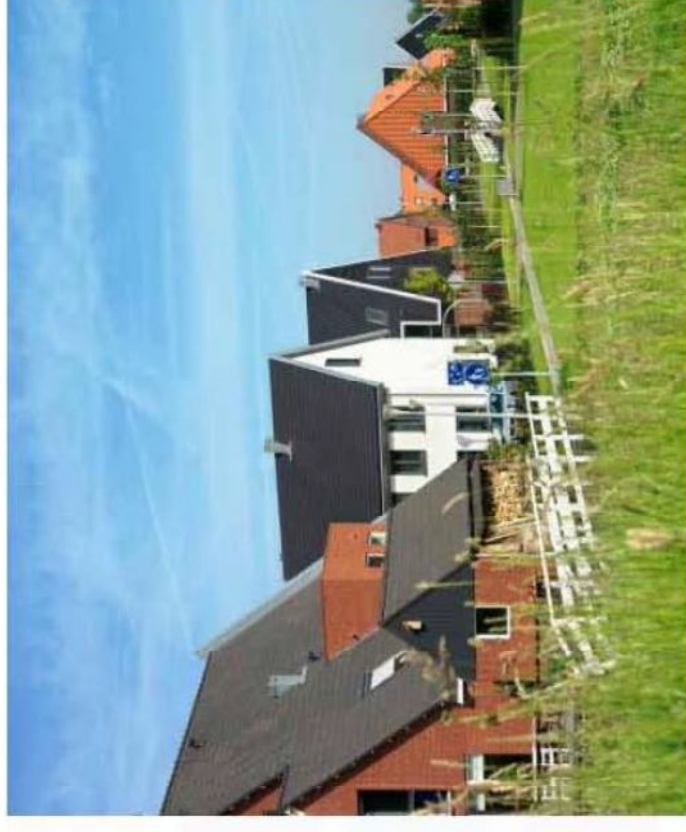
Beeldkwaliteitsplan

- Oude BKP verduidelijken en aanscherpen waar nodig
- Toevoegen nieuwe school
- Toevoegen bebouwing aan de Holkerweg
- Toevoegen natuurwoningen in de beekzone
- **Doel:** spelregels voor het ontwerp en de bouw van de nieuwe woningen en de inrichting van de buitenruimte zodat de gekozen oplossingen passen binnen de doelstellingen van een nieuwe, groene woonwijk in en dorpse sfeer.



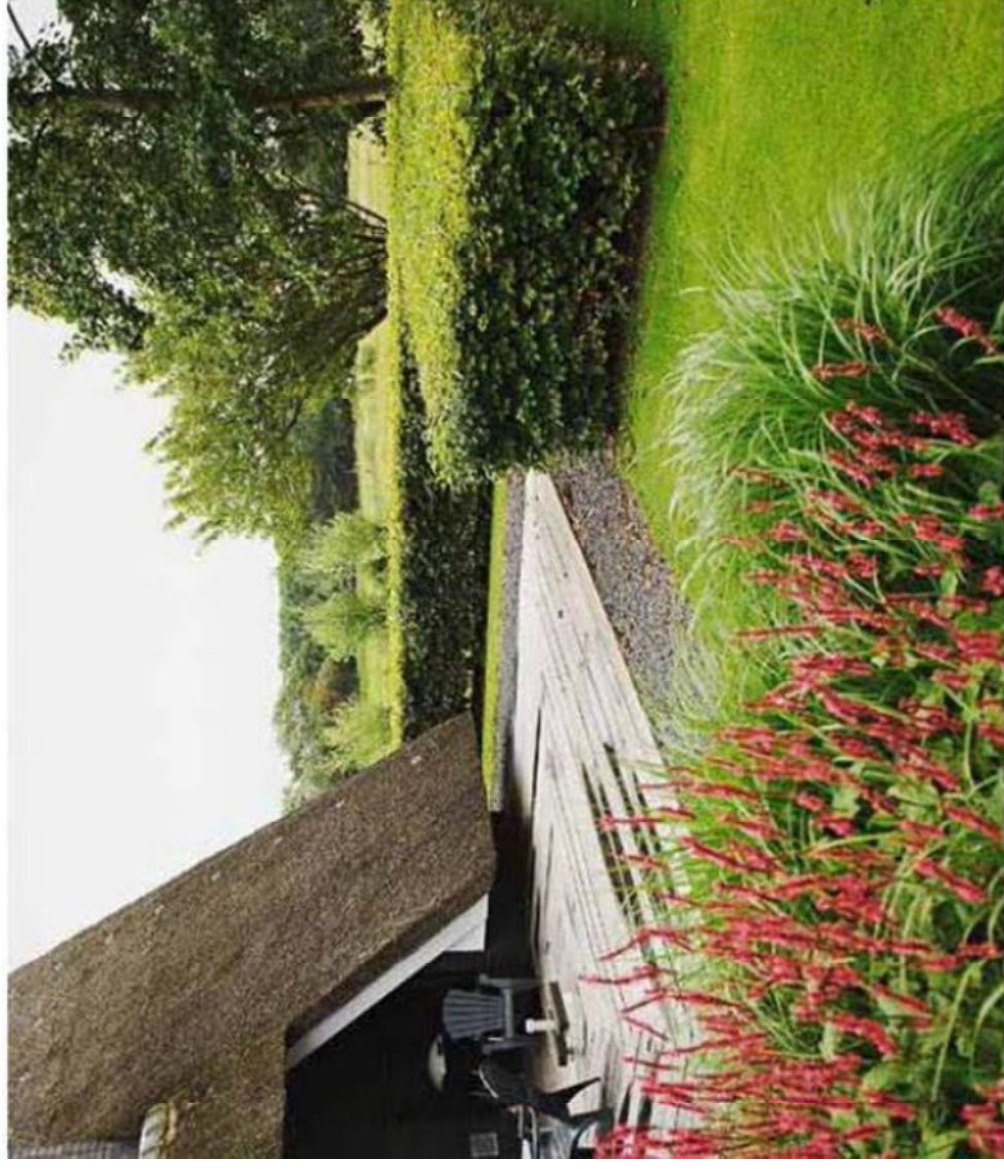
Bebouwing

- dorpse sfeer door wisselende rooilijn, variatie in nok- en goothoogte en forse dakvlakken;
- verschillende typologieën in een straat;
- hoekwoningen die aan twee zijden grenzen aan de openbare ruimte krijgen een dubbele voorkant-uitstraling;
- parkeren in hofjes.



Tuinen

- voortuinen minimaal 3 meter, incidenteel diepe groene voortuinen;
- alle voortuinen worden voorzien van een lage haag;
- alle zij- en achtertuinen die grenzen aan de openbare ruimte (of parkeerhof) worden voorzien van een hoge haag.





Lage goot versterkt dorps beeld

Verschillen in nokrichting









Gebruik van hagen als erfafscheiding







Nijkerk
Hoevelaken
Nijkerkerveen

Bestemmingsplan



Wat is een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan regelt:

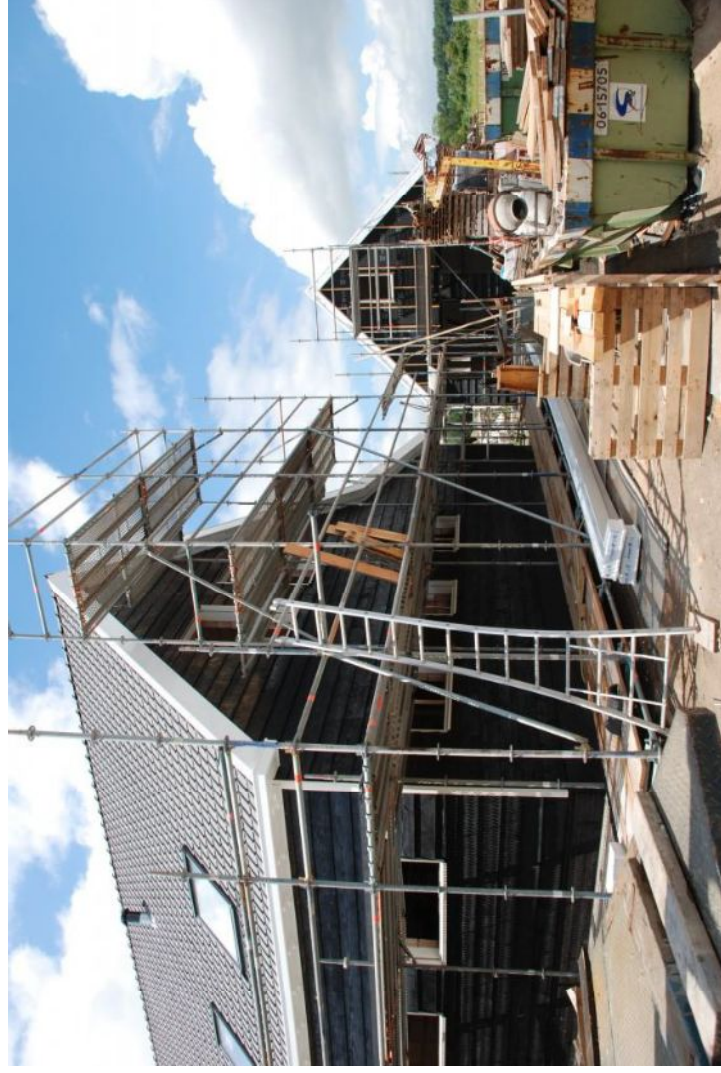
- » het gebruik van gebouwen en gronden → **gebruiksregels**
- » het bouwen → **bouwregels**
- een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen
- een aanvraag om een omgevingsvergunning voor gebruik

Wordt getoetst aan het bestemmingsplan

- » Kortom: welke functie is waar toegestaan?

Wat is een bestemmingsplan

bouwregels



gebruiksregels



Waaruit bestaat een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen:

1. Regels (voorheen voorschriften) + bijlagen
2. Verbeelding (voorheen plankaart)
3. Toelichting + bijlagen

1 en 2 zijn bindend



Waaruit bestaat een bestemmingsplan

www.ruimtelijkeplannen.nl

Functionies bestemmingsplan

Een bestemmingsplan heeft twee functies:

1. beheersregeling: om te regelen wat er is en gebruikt wordt
2. ontwikkelingsplan: om iets nieuws te ontwikkelen → Doornsteeg

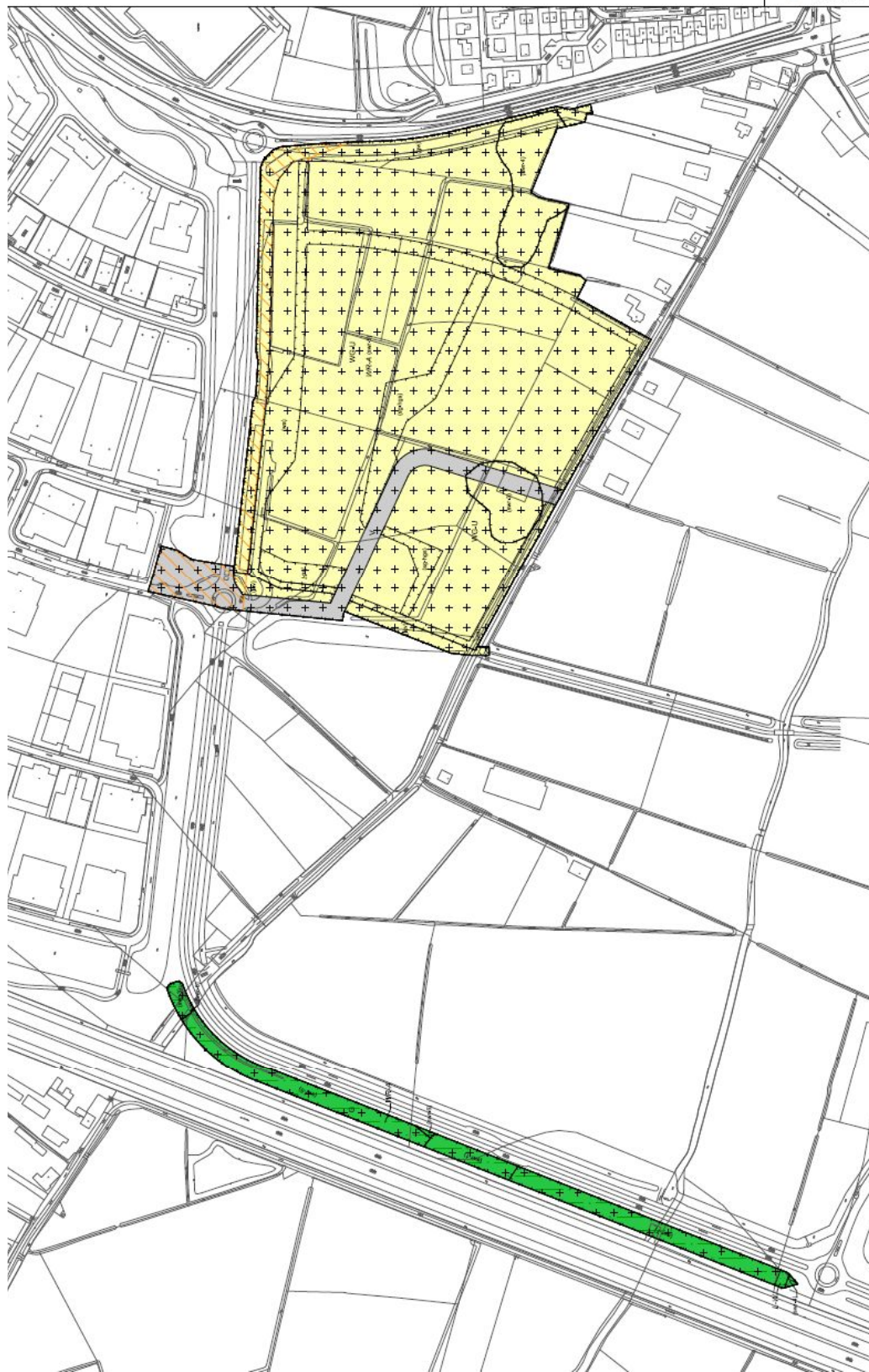




Type bestemmingsplan

We maken een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplichten:

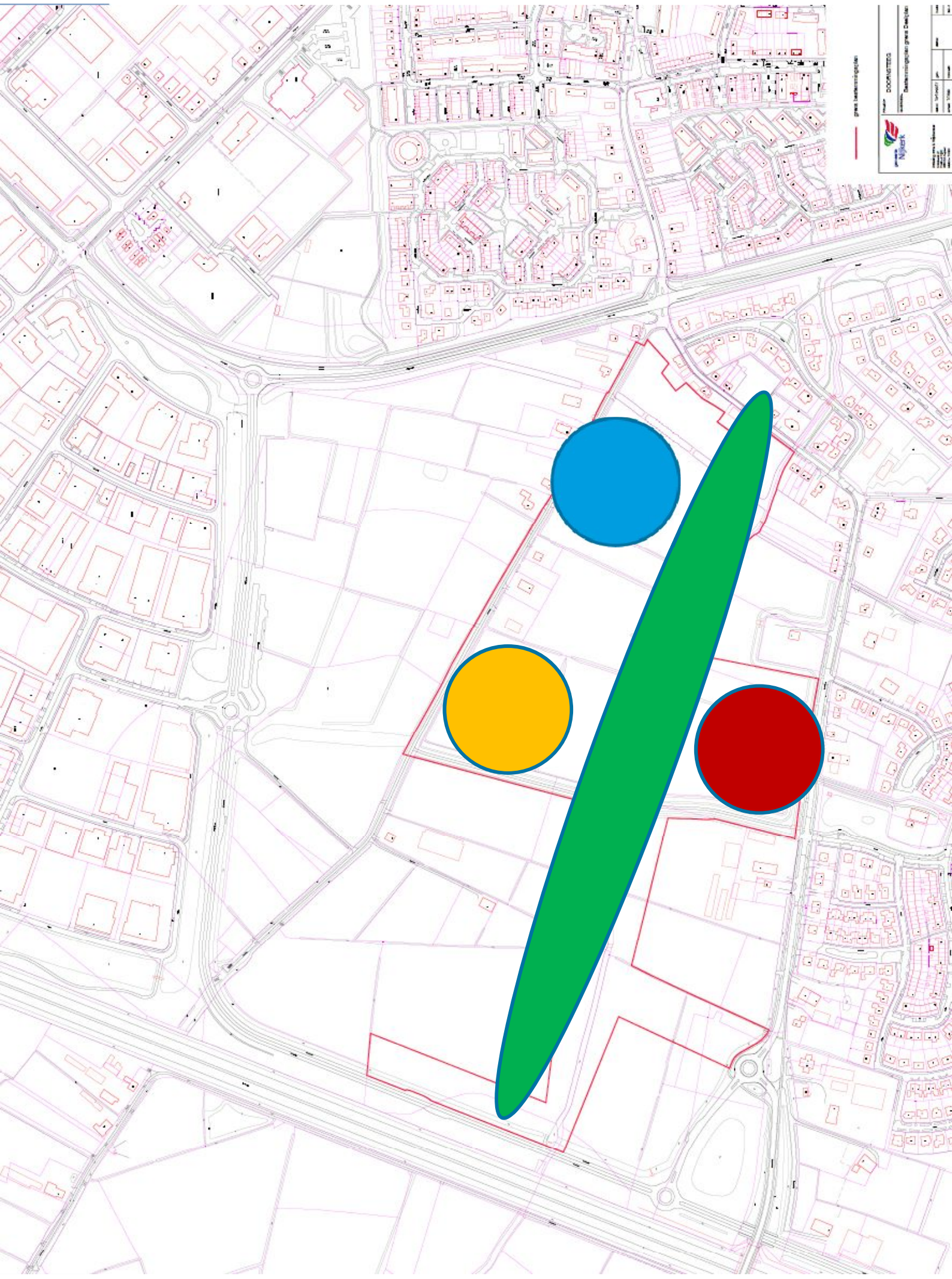
- » **bevat hoofdlijnen**
- » **nog niet alles is precies duidelijk hoe het eruit gaat zien**
- » **uitwerkingsregels**
- » **Maximale ontwikkelingsmogelijkheden**



Plangebied	Plangebiedsgrens
Bestemmingen	<div> <div>Groen</div> <div>Verkeer</div> <div>Woongebied - LB is werken</div> <div>Lidings - Wier</div> <div>Waarde - Aandachtig</div> </div>
Aandachtig	<div> <div>geledezone - Kustafte</div> <div>milieuzone - zodigafte zone</div> <div>geledeafte</div> <div>langzaam verkeer</div> <div>specifiek vorm van groen - bodagrunderfuktuur</div> <div>specifiek vorm van waarde - 1</div> <div>specifiek vorm van waarde - 3</div> <div>specifiek vorm van waarde - 4</div> <div>specifiek vorm van waarde - 5</div> <div>specifiek vorm van waarde - 6</div> <div>specifiek vorm van waarde - 7</div> <div>water</div> <div>geestelijk afgedeken</div> </div>
Verduiftoeren	GRN en vafafte afgegraven

Bestemmingsplan Doornsteeg fase 1 Identificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0004-0001 Ontwerp	
datum: 1 juli 2019 versie: 1.0	versie: 1.0 datum: 1 juli 2019





Planning procedure Bestemmingsplan Doornsteeg fase 2		Afgerond
1.	Informatieavond bewoners	14 november 2017
2.	Publicatie ontwerpbestemmingsplan	17 januari 2018
3.	Ontwerp ter inzage van 18 januari 2018 t/m 28 februari 2018	18 januari 2018
4.	Einde formele terinzagelegging	1 maart 2018
5.	Verzamelen zienswijzen	8 maart 2018
6.	Opstellen Nota beantwoording zienswijzen	8 maart t/m 22 maart 2018
7.	Vaststelling bestemmingsplan	juni/juli 2018
8.	Vorbereiding beroepstermijn	juli 2018
9.	Formele termijn tervisielegging voor beroep	juli 2018
10.	Bestemmingsplan treedt in werking	augustus 2018
11.	Opstellen eerste uitwerkingsplan	2 helft 2018
12.	Publicatie eerste uitwerkingsplan	
13.	Opstellen Nota beantwoording zienswijzen	
14.	Vaststelling uitwerkingsplan door college van B&W	

Vragen?

