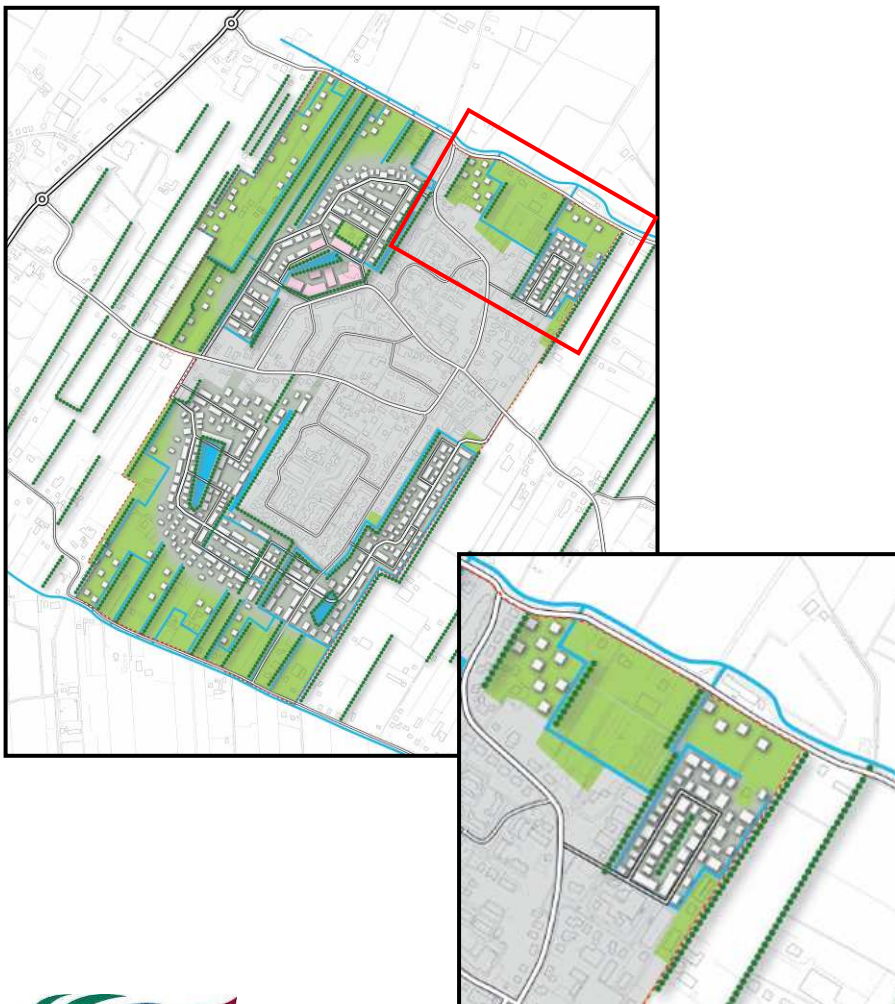


# Startnotitie Nijkerkerveen

## ‘Deelplan 1’



# Inhoud

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b> .....   | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>HUIDIGE SITUATIE DEELPLAN 1</b> .....   | <b>4</b>  |
| 2.1      | LIGGING .....  | 4         |
| 2.2      | BEGRENZING .....   | 4         |
| 2.3      | EIGENDOMSITUATIE .....   | 5         |
| 2.4      | GEBRUIK .....  | 5         |
| 2.5      | BESTEMMINGSPLAN .....  | 6         |
| 2.6      | BODEM.....   | 6         |
| 2.7      | LANDSCHAP EN ARCHITECTUUR.....   | 6         |
| 2.8      | VERKEER.....   | 7         |
| 2.9      | ARCHEOLOGIE.....   | 7         |
| 2.10     | FLORA/FAUNA.....   | 7         |
| 2.11     | MILIEUZONES (RICHTAFSTANDEN OP BASIS VAN VNG BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (EDITIE 2009))..... | 7         |
| 2.12     | PARTICULIERE INITIATIEVEN.....   | 8         |
| <b>3</b> | <b>RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN</b> .....   | <b>9</b>  |
| 3.1      | INLEIDING .....  | 9         |
| 3.2      | BOUWPROGRAMMA.....   | 9         |
| 3.3      | WERKEN .....   | 10        |
| 3.4      | VOORZIENINGEN .....  | 10        |
| 3.5      | VERKEER.....   | 10        |
| 3.6      | CIVIELE TECHNIEK .....   | 10        |
| 3.7      | WATERHUISHOUDING.....  | 11        |
| 3.8      | GROEN .....  | 11        |
| 3.9      | MILIEUZONES.....   | 11        |
| 3.10     | GELUID + LUCHTKWALITEIT .....  | 11        |
| 3.11     | EXTERNE VEILIGHEID .....   | 12        |
| 3.12     | ARCHEOLOGIE.....   | 12        |
| 3.13     | FLORA EN FAUNA .....   | 12        |
| 3.14     | BODEM.....   | 12        |
| 3.15     | BESTEMMINGSPLAN .....  | 12        |
| <b>4</b> | <b>STEDENBOUW EN BEELDKWALITEIT</b> .....  | <b>13</b> |
| 4.1      | GEGEVENS .....   | 13        |
| 4.2      | STEDENBOUW .....   | 14        |
| 4.3      | BEELDKWALITEIT.....  | 14        |
| <b>5</b> | <b>PLANNING</b> .....  | <b>15</b> |
| <b>6</b> | <b>ORGANISATIE</b> .....   | <b>16</b> |
| 6.1      | INLEIDING .....  | 16        |
| 6.2      | PILOT SAMENWERKING VAN DE MHEEN.....   | 16        |
| 6.3      | PROJECTORGANISATIE DEELPLAN 1 .....  | 16        |
| 6.4      | TAKEN EN BEVOEGDHEDEN .....  | 17        |
|          | <b>BIJLAGE 1 – WEGPROFIELEN NIJKERKERVEEN</b> .....  | <b>18</b> |
|          | <b>BIJLAGE 2 – KABELS EN LEIDINGEN</b> .....   | <b>19</b> |

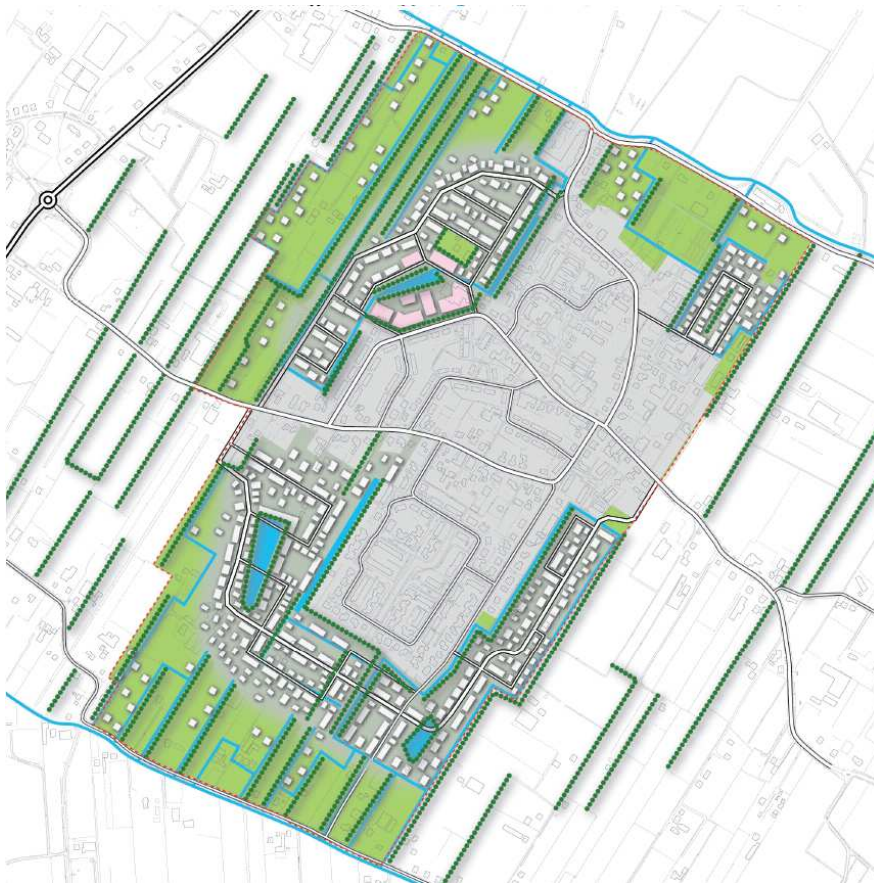
# 1 INLEIDING

In deze startnotitie worden de randvoorwaarden en uitgangspunten aangegeven die van toepassing zijn op de uitwerking van Deelplan 1 Nijkerkerveen. Daarbij gelden:

- harde randvoorwaarden; wettelijk, beleidsmatig vastgesteld of vanuit de ontwikkeling van de locatie zodanig van aard dat alternatieven niet mogelijk zijn. De gemeente wil en kan daar niet van afwijken;
- zachte uitgangspunten; ambities of wenselijke ontwikkelingen die flexibel te interpreteren zijn.

Bij de verdere detaillering in Nijkerkerveen kan het voorkomen dat het wenselijk, danwel noodzakelijk, is om af te wijken van randvoorwaarden en/of uitgangspunten. Afwijken van randvoorwaarden is alleen mogelijk wanneer dat goed wordt onderbouwd en bestuurlijk wordt geaccordeerd door het college en in uitzonderlijke gevallen door de gemeenteraad en/of hogere overheden.

De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 23 april 2009 het Voorkeursmodel vastgesteld. Voor deze uitbreiding wordt uitgegaan van een ontwikkeltempo van ca. 50 tot 70 woningen per jaar, dit betekent dat de uitbreiding gefaseerd zal plaatsvinden. Het Voorkeursmodel wordt uitgewerkt in twee Masterplannen (Noord en Zuid) en een Structuurvisie. Gelijktijdig aan het opstellen van Masterplan-Noord en de Structuurvisie wordt gestart met de uitwerking van het eerste deelplan.



*Figuur 1: Voorkeursmodel Kern Nijkerkerveen*

Deze startnotitie wordt door de Stuurgroep Nijkerkerveen vastgesteld.

## 2 HUIDIGE SITUATIE DEELPLAN 1

### 2.1 Ligging

Deelplan 1 ligt in de noordoost hoek van Nijkerkerveen en bestaat uit twee ontwikkellocaties. Tussen deze locaties ligt een begraafplaats en staan de vrijstaande woningen aan de Buntwal. De voorziene uitbreiding van de begraafplaats de westzijde maakt onderdeel uit van dit project.



*Figuur 2: Ligging Deelplan 1*

### 2.2 Begrenzing

Deelplan 1 wordt begrensd door:

- A. De Buntwal (noordzijde)
- B. Grens nieuwe bestemmingsplan buitengebied (oostzijde)
- C. Talmastraat (zuidzijde)
- D. Grens achterzijde woningen Van Dijkhuizenstraat - Begraafplaats (zuidzijde)
- E. Van Dijkhuizenstraat (zuid-westzijde)





*Figuur 3: Begrenzing plangebied Deelplan 1*

### **2.3 Eigendomsituatie**

De volgende kadastrale percelen zijn eigendom van de gemeente en Plankenburg B.V.

- G 6112;
- G 4163.

Op de aangekochte gronden zijn de volgende rechten van toepassing:

- Perceel sectie G, nr. 6112, groot 1,0383 ha komt van de oude nummers G, nrs. 4843 en 5141, die aangekocht zijn van Van Leuveren, Van Dijkhuizenstraat 40, Nijkerkerveen. In de akte van levering is onder meer bepaald dat de verkoper het verkochte om niet mag gebruiken tot uiterlijk 15 december 2009;
- Perceel sectie G, nr. 4163 is gekocht van de heer J. van de Bunt, Buntwal 7, Nijkerkerveen. In de akte van levering is bepaald dat het verkochte per 1 november 2006 ontruimd vrij van huur geleverd moet worden. Het huidige gebruik van de woning wordt geregeld door Plankenburg B.V..

De begraafplaats is eigendom van de gemeente.

- G 5052.

De volgende kadastrale percelen zijn particulier eigendom:

- G 5724;
- G 5573;
- G 5574;
- G 4846;
- G 5051;
- G 5442;
- G 5725.

### **2.4 Gebruik**

Het huidige gebruik van het gebied is voornamelijk agrarisch en wonen.

## 2.5 Bestemmingsplan

Momenteel zijn er in het gebied een aantal bestemmingsplannen vigerend. De volgende kaart geeft hier een overzicht van.



Figuur 4: Vigerende bestemmingsplannen

## 2.6 Bodem

Voor een groot deel van de gronden gelegen in het plangebied (figuur 3.) is bodemonderzoek uitgevoerd ten tijde van de aankoop van de gronden. Om een compleet beeld te krijgen, zal voor het gehele plangebied worden nagegaan waar nog verkennend onderzoek nodig is en zal via groundtracer onderzoek worden nagegaan of er rekening moet worden gehouden met o.a. puin in de ondergrond. Bekend is dat er in het verleden sloten zijn gedempt.

## 2.7 Landschap en architectuur

De oorspronkelijke landschapsstructuur van slagenlandschap met houtwallen is vooral herkenbaar in het buitengebied rondom de bestaande kern Nijkerkerveen, binnen de kern is deze oorspronkelijke structuur verdwenen.

De architectuurstijl is onder te verdelen in twee categorieën, namelijk landelijke bebouwing en dorpse bebouwing. De landelijke bebouwing bestaat uit boerderijen, oud en nieuw, met een hoogte van een tot twee bouwlagen waarbij de gootlijn veelal laag is. De bebouwing bestaat uit zowel rode baksteen, als wit gekeimde baksteen met veelal donkere pannendaken of rietdaken.

In veel gevallen heeft de kap een wolfseinde. De schuren die van oudsher voorkomen zijn gemaakt uit zwart hout en hebben een kenmerkende vorm. De dorpse bebouwing is vrij divers. De oudere woningen hebben vaak een laag met een tweede laag in de mansardekap. De afdekking is meestal met gebakken rode pannen. De nieuwere woningen hebben geen specifieke bouwstijl en komen landelijk veelvuldig voor in dorp en stad.

## **2.8 Verkeer**

In de huidige situatie worden de bestaande woningen ontsloten via de Buntwal of de Van Dijkhuizenstraat. Het bedrijventerrein aan de Talmastraat en de begraafplaats wordt ontsloten via de Van Dijkhuizenstraat.

## **2.9 Archeologie**

Uit het inventariserend archeologisch onderzoek is geconcludeerd dat het gebied rondom Nijkerkerveen een middelhoge verwachtingswaarde heeft. De aanwezigheid en ligging van archeologische waarden van het plangebied is niet vastgesteld. Om de archeologische verwachting aan te scherpen wordt aanvullend veldonderzoek uitgevoerd.

## **2.10 Flora/fauna**

Deelplan 1 ligt op een dermate grote afstand ten opzichte van Natura 2000 gebieden, beschermde natuurmonumenten, en een Ecologische Hoofdstructuur of andere specifieke natuurwaarden buiten de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur, dat geen negatieve effecten op deze gebieden ten gevolge van woningbouw in Deelplan 1 te verwachten valt.

Met betrekking tot Deelplan 1 zijn de volgende conclusies getrokken die relevant zijn. Er zijn:

- geen beschermde plantensoorten die op de Rode Lijst staan aangetroffen;
- geen vleermuizen aangetroffen, maar in het najaar zijn verblijfplaatsen van vleermuizen te verwachten;
- verspreid in het gebied vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde zoogdieren aangetroffen of te verwachten;
- territoria van de ontheffingsplichtige Steenuil aangetroffen;
- geen reptielen of beschermde vissen en ongewervelden aangetoond.

Tegen de tijd dat de ontwikkeling gepland staat zal naar mogelijke broed of verblijfplaatsen van de vleermuis en de steenuil worden gezocht. Dit onderzoek heeft een beperkte houdbaarheid van max. een jaar.

## **2.11 Milieuzones (richtafstanden op basis van VNG bedrijven en milieuzonering (editie 2009)).**

Door de bedrijvigheid rondom Deelplan 1 liggen er milieuzones<sup>1</sup> over het gebied. Met deze zones dient rekening te worden gehouden bij het stedenbouwkundig ontwerp. De hinder wordt voornamelijk veroorzaakt door industriële (geluid) bedrijven. Op figuur 5 is aangegeven wat de invloed is van deze zonering. Tevens is hierop de invloedsgrens van de bedrijven naar aanleiding van het bestemmingsplan aangegeven.

---

<sup>1</sup> richtafstanden op basis van VNG bedrijven en milieuzonering, editie 2009





*Figuur 5: Aanwezige milieuzones vanuit de mogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen (gele lijnen)*

### **2.12 Particuliere initiatieven**

Bij de gemeente is een drietal initiatieven binnengekomen welke gelegen zijn in Deelplan 1. De initiatieven zijn ingediend door de bewoners van de volgende adressen:

- Buntwal 3 => toevoeging van 2 vrijstaande woningen;
- Buntwal 5 => toevoeging van 1 vrijstaande woning;
- Buntwal 5b => toevoeging van 1 vrijstaande woning.

Bovenstaande initiatieven passen niet binnen het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat niet wordt meegewerkt aan dergelijke initiatieven mits het college daar expliciet toe besluit.



## 3 RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

### 3.1 Inleiding

De randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van deelplan 1 zijn hoofdzakelijk overgenomen uit het Integraal Programma van Eisen (IPvE) voor de Kern Nijkerkerveen, zoals vastgesteld in het college van burgemeester en wethouders van 19 mei 2009 en de gemeenteraad van Nijkerk op 20 juni 2009.

### 3.2 Bouwprogramma

Het totale plan Nijkerkerveen voorziet in een toename van 600 woningen. Met de realisatie van Deelplan 1 wordt gestreefd naar 70-80 woningen.

#### Wonen

Er wordt gestreefd om in Deelplan 1 een woningbouwprogramma te realiseren conform de verhoudingen in het Voorkeursmodel (30%-30%-40% goedkoop-midden-duur). In het IPvE is aangegeven dat er met name aandacht moet zijn voor de doelgroepen starters en senioren.



*Figuur 6: Uitsnede Deelplan 1 uit het voorkeursmodel*

In het IPvE is aangegeven dat het goed is om te starten met het realiseren van woningaanbod voor de Nijkerkerveeners. De ontwikkeling van een woonzorgzone met kleinschalige appartementen en patio- of bungalowachtige woningen kan hierin een rol gaan spelen.

In het voorkeursmodel wordt gesteld dat binnen de contouren van het afgerond dorp met een dichtheid van 22 woningen per hectare kan worden gebouwd. In het omliggende landschap worden villa's toegevoegd in een lage dichtheid van ongeveer 10 woningen per hectare.

### **3.3 Werken**

In het IPvE worden 2 locaties genoemd die interessant zijn voor toekomstige ambachtelijke en creatieve bedrijvigheid. Eén van deze locaties is de uitbreiding van bedrijvigheid aan de Talmastraat. Voor Deelplan 1 wordt er vooralsnog vanuit gegaan dat aan de rand grenzend aan het bestaande bedrijventerrein Talmastraat (binnen bestaande beperkende milieuzones) bedrijvigheid wordt toegevoegd. Bij uitgifte van deze kavels kan vervolgens direct de behoefte worden ingeschat en kunnen ook conclusies worden getrokken of en in welke mate het elders binnen Nijkerkerveen bedrijvigheid ook een plaats moet krijgen.

Tegelijkertijd is het van belang dat de gemeente wel het signaal afgeeft dat het gemeentelijk beleid is dat bedrijvigheid (categorie 3 en meer) juist een plaats moet krijgen op het toekomstige bedrijventerrein

Daarnaast geldt dat binnen het woningbouwprogramma kan worden gedacht aan woon-werk combinaties.

### **3.4 Voorzieningen**

In deelgebied 1 wordt rekening gehouden met de uitbreiding van de bestaande begraafplaats. Op basis van de VNG reeks bedrijven en milieuzonering editie 2009 dient rekening te worden gehouden met een richtafstand tot bebouwing van 10 meter (geluid).

### **3.5 Verkeer**

#### *Autoverkeer*

Voor het wegverkeer moet worden aangesloten bij de uitgangspunten uit het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan. De te hanteren principeprofielen zijn opgenomen in bijlage 1.

De woonbuurten in Deelplan 1 worden als 30 km/uur gebieden uitgewerkt. Bij het uitwerken wordt rekening gehouden met het Duurzaam Veilig principe

#### *Fietsvoorzieningen*

Voor de interne ontsluiting/verkaveling van de wijk is het van belang om fietsroutes richting het centrum van het dorp te maken die vrijliggend zijn. Hierdoor ontstaan directe en veilige verbindingen. Vanuit verkeersveiligheid spelen vooral de oversteekpunten van fietsers een belangrijke rol. De Van Dijkhuizenstraat en de Buntwal worden intensief gebruikt door schoolgaande jeugd. Bij de uitwerking van de plannen voor Deelplan 1 dient hiermee rekening te worden gehouden.

#### *Voetgangers*

In de nieuwe woonbuurten moeten voetpaden worden aangelegd. Bij de aanleg van nieuwe voetpaden moet rekening worden gehouden met rolstoel- en rollatorgebruik, waarbij het uitgangspunt geldt dat de paden zo weinig mogelijk onderbroken worden.

#### *Parkeren*

Ten aanzien van parkeren is er beleid in voorbereiding. De verwachting is dat een norm van gemiddeld 2 parkeerplaatsen per woning wordt vastgesteld. Voor deelplan 1 wordt vooralsnog 2 parkeerplaatsen per woning aangehouden. Wanneer het vastgesteld beleid afwijkt van deze norm kan nog worden bijgesteld.

Voor vrijstaande en twee onder één kap woningen (en evt. ook hoekwoningen met garage) wordt voorgesteld om als uitgangspunt op te nemen dat hier ook (minimaal) 1 voertuig op eigen terrein kan parkeren. Garages tellen niet mee in de parkeernorm. Bovengenoemde parkeernormen zijn inclusief bezoekersparkeerplaatsen. De parkeerplaatsen op eigen terrein worden meegeteld in de totale berekening van het benodigde aantal parkeervoorzieningen.

### **3.6 Civiele techniek**

Voor de civieltechnische aspecten wordt verwezen naar de notitie "Civieltechnische voorwaarden ontwikkeling Deelplan 1 Nijkerkerveen".

### **3.7 Waterhuishouding**

In de bestaande kern Nijkerkerveen ondervinden bewoners wateroverlast. De grondwaterstand in Nijkerkerveen is hoog en voor de uitbreidingsgebieden is het nodig om op te hogen. Om bij de uitbreiding ervoor te zorgen dat in zowel de nieuwe als in de bestaande woningbouwgebieden geen wateroverlast ontstaat, zal in nauwe samenwerking met het waterschap een waterstructuurplan worden opgesteld.

Het waterstructuurplan resulteert in ontwerpuitgangspunten voor de riolering en waterhuishouding waarmee een voorontwerp (rioleringsplan, waterhuishoudkundig plan en drainageplan) en uiteindelijk een bestek opgesteld kan worden voor de uitbreiding. Deze ontwerpuitgangspunten zijn het resultaat van heldere afspraken over de riolering en waterhuishouding tussen alle betrokken partijen en omhelst dus ook de te volgen watertoets procedure.

### **3.8 Groen**

De uitgangspunten uit het IPvE met betrekking tot Deelplan 1 zijn als volgt geformuleerd. Het is wenselijk de nieuwe ontwikkelingen in het landschap op te nemen waarbij ook de oorspronkelijke kwaliteiten en kenmerken van de locatie zoveel mogelijk worden hersteld en vastgelegd. Tevens is het wenselijk ter versterking van het oorspronkelijke slagenlandschap nieuwe houtwallen aan te leggen, niet alleen binnen het deelgebied, maar ook daarbuiten richting bijvoorbeeld Slichtenhorst.



*Figuur 7: Slagenlandschap met houtwallen ter hoogte van de Buntwal*

### **3.9 Milieuzones**

Ten aanzien van milieu kan als randvoorwaarde worden meegegeven dat rekening moet worden gehouden met industriële en agrarische milieuzones.

### **3.10 Geluid + Luchtkwaliteit**

Geluid:

Er zal rekening worden gehouden met de invloed van verkeerslawaai. Op basis van akoestisch onderzoek zal blijken waarmee rekening gehouden dient te worden gehouden. Uitgangspunt is te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.



Luchtkwaliteit:

De luchtkwaliteit in dit deel van de gemeente Nijkerk voldoet ruim aan de wettelijke normen. Daarnaast is het plan dermate klein, dat het Niet In Betekende Mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit levert geen belemmeringen op.

### **3.11 Externe veiligheid**

Door de eerdere ontwikkeling van Deelplan 1 komen meer woningen en mensen in het gebied. Dit heeft gevolgen voor het groepsrisico in het gebied dat wordt veroorzaakt door de ligging van de gasleiding. Er is een inventariserend gesprek geweest met de Gasunie. Er wordt door de Gasunie een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd.

### **3.12 Archeologie**

Er is onderzoek gedaan naar archeologie. Er zijn geen archeologische wetenswaardigheden ontdekt. Wel is het wenselijk om rekening te houden met de cultuurhistorische structuren.

### **3.13 Flora en fauna**

Er dient rekening te worden gehouden met (toekomstige) ontheffingsplichtige broedvogelsoorten. In deelgebied 1 blijkt dit noodzakelijk uit waarnemingen van territoriaal gedrag van de steenuil. Nader onderzoek moet uitwijzen of ontheffing van de flora- en faunawet moet worden aangevraagd.

Indien in het plangebied gebouwen gesloopt gaan worden, moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van vleermuizen. Een nadere inventarisatie daartoe is nodig. Werkzaamheden die in gebruik zijnde nesten verstoren of beschadigen dienen te worden voorkomen. Dit is voor de meeste vogelsoorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering te starten voor of na het broedseizoen.

Voor beschermde 'algemene soorten' uit de groep kleine zoogdieren en amfibieën geldt automatisch een vrijstelling van verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet en is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk.

### **3.14 Bodem**

Bij de aankoop van de te ontwikkelen gronden is uitgebreid bodemonderzoek verricht, de grond is geschikt voor woningbouw. Wanneer de realisatiefase wordt ingegaan zullen alle gronden in het plangebied geschikt moeten worden gemaakt voor toekomstig gebruik.

### **3.15 Bestemmingsplan**

De voorgenomen ontwikkeling van Deelplan 1 wordt in een bestemmingsplan vastgelegd.

## 4 STEDENBOUW EN BEELDKWALITEIT

### 4.1 Gegevens

In de grondexploitatie welke ten grondslag ligt aan het vastgestelde Voorkeursmodel Nijkerkerveen is uitgegaan van de volgende uitgangspunten.

| Ruimtegebruik             | Deelplan 1  |                             |
|---------------------------|-------------|-----------------------------|
| Bruto plangebied          |             | 41.654 m <sup>2</sup>       |
| Inpassingen               |             | 816 m <sup>2</sup>          |
| <b>Netto plangebied</b>   | <b>100%</b> | <b>40.838 m<sup>2</sup></b> |
| uitgeefbaar wonen         | 56%         | 22.826 m <sup>2</sup>       |
| uitgeefbaar voorzieningen | 0%          | 0 m <sup>2</sup>            |
| verharding                | 17%         | 6.835 m <sup>2</sup>        |
| parkeren                  | 2%          | 709 m <sup>2</sup>          |
| groen                     | 19%         | 7.633 m <sup>2</sup>        |
| water                     | 7%          | 2.835 m <sup>2</sup>        |

| Woningtype       | Kavel              | verdeling %  |
|------------------|--------------------|--------------|
| Rijen            |                    |              |
| middel (b=5,4m)  | 135 m <sup>2</sup> | 14%          |
| groot (b=5,7m)   | 148 m <sup>2</sup> | 14%          |
| hoek (b=6m)      | 196 m <sup>2</sup> | 12%          |
| 2/1 kap, Schakel |                    | <b>40%</b>   |
| klein            | 250 m <sup>2</sup> | 10%          |
| middel           | 275 m <sup>2</sup> | 10%          |
| groot            | 300 m <sup>2</sup> | 10%          |
| Vrijstaand       |                    | <b>30%</b>   |
| klein            | 400 m <sup>2</sup> | 10%          |
| middel           | 420 m <sup>2</sup> | 7,5%         |
| groot            | 480 m <sup>2</sup> | 5%           |
| Kavels           |                    | <b>22,5%</b> |
| klein            | 540 m <sup>2</sup> | 2,5%         |
| middel           | 600 m <sup>2</sup> | 2,5%         |
| groot            | 750 m <sup>2</sup> | 2,5%         |
|                  |                    | <b>7,5%</b>  |
| Voorzieningen    |                    |              |

Het gaat hier om een indicatief programma dat voortkomt uit de uitgangspunten van het IPvE. In overleg met stedenbouwkundige en planeconoom zal een definitieve invulling van het ruimtegebruik en het woningbouwprogramma worden gemaakt. Bovenstaand programma is aan de orde wanneer alleen woningbouw wordt gerealiseerd. Wanneer uit onderzoek naar voren komt dat ook plaats is voor bedrijven moet worden afgeweken van dit programma.

## **4.2 Stedenbouw**

Voor Deelplan 1 zijn de op basis van het Voorkeursmodel de volgende stedenbouwkundige, landschappelijke en verkeerskundige uitgangspunten geformuleerd:

Stedenbouwkundig:

- De architectuur en de stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op een landelijke en dorpse uitstraling. Maximaal 2 bouwlagen uitgevoerd met kap;
- Een lage bebouwingsdichtheid langs de Buntwal, grotere bouwvolumes aansluiten op bestaande bebouwing van het dorp;
- vermijden van doodlopende wegen, indien onontkomelijk, in ieder geval doorgaande fiets/voetroutes;
- vermijden van achterkanten van woningen naar de openbare ruimte, indien onontkomelijk, landschappelijke oplossingen met “groene” erfscheidingen;
- voorkanten van woningen oriënteren op de openbare ruimten;
- Bijgebouwen laten aansluiten op de bouwstijl van de woning.

Landschappelijk:

- aansluiten op de bestaande landschappelijke structuren van houtsingels en natuurlijke watergangen;
- lange structuren langs begeleidende houtsingels;
- contact met omliggende landschap door zichtlijnen;
- infiltratie van water, gescheiden watersysteem;
- indien nodig aansluiten op watersystemen in de omgeving (begraafplaats);
- visueel smalle wegen, door toepassen van lanen, houtsingels en hagen;
- steen gebruik minimaliseren, groene parkeerplaatsen en parkeerkooffers.

Verkeerskundig:

- visueel smalle wegen door variatie in materiaalgebruik en door groen;
- ontsluiting op de Buntwal;
- parkeren bij voorkeur op eigen erf en parkeren aan een zijde van de weg of parkeren geconcentreerd in parkeerkooffers.

## **4.3 Beeldkwaliteit**

Voor Deelplan 1 zal een beeldkwaliteitplan worden opgesteld waarin eisen zullen worden gesteld aan de invulling van de bebouwde en onbebouwde ruimte. In dit beeldkwaliteitplan moet de ambitie voor de inrichting van de bebouwde en onbebouwde ruimte van Nijkerkerveen vastgelegd worden. Daarbij kan worden gedacht aan de volgende uitgangspunten:

- aansluiten op de dorpse/landelijke stijlkenmerken van de woningbouw en agrarische identiteit, waarbij moderne eigentijdse toevoegingen van natuurlijke materialen zoals glas, hout, riet, steen e.d. een nieuwe identiteit scheidt;
- afwisseling in één laag met kap en twee lagen met kap;
- variatie in nokrichting, gevelbreedte en rooilijnen
- kavels grenzend aan openbare ruimten zoveel mogelijk mee-ontwerpen;
- in woningbouw gebruik van natuurlijke materialen.
- indien bedrijfsgebouw bij woning samenhangende architectuur;
- duurzaamheidsproof, duurzaam veilige inrichting;

Er moet worden gezorgd voor een goede afstemming tussen het beeldkwaliteitplan voor Deelplan 1 en het beeldkwaliteitplan voor Masterplan-Noord.



## 5 Planning

De planning die wordt aangehouden ziet er in grote lijnen als volgt uit:

|  |               |
|--|---------------|
| Startnotitie   | Juli 2009     |
| VO Stedenbouw  | Augustus 2009 |
| DO Stedenbouw + VO Woningen                              | Januari 2010  |
| DO Woningen VO Inrichtingsplan Openbare ruimte           | April 2010    |
| Bestek BRM (incl. aanbesteding) + Realisatieovereenkomst | Medio 2010    |
| Bestemmingsplanprocedure                                 | Eind 2010 *   |
| Bouwrijpmaken  | Begin 2011    |
| Start bouw   | Medio 2011    |

\* Exclusief bezwaar en beroepsprocedure

## 6 Organisatie

### 6.1 Inleiding

Voor de ontwikkeling van de Kern Nijkerkerveen is er met het oog op de financiële haalbaarheid van het plan voor gekozen om parallel aan het opstellen van de Structuurvisie en het Materplan ook de ontwikkeling van Deelplan 1 op te starten. Daarnaast geldt dat de gemeente met Van de Mheen nog afspraken moet maken over het te kiezen samenwerkingsmodel. Wanneer een keuze is gemaakt over een samenwerkingsmodel wordt een bijpassende projectorganisatie ingericht, inclusief de rol van Van de Mheen. Doordat Deelplan 1 hierop vooruitloopt wordt hiervoor een tijdelijke organisatiestructuur ingericht waarbij Van de Mheen zowel bij de voorbereiding als de besluitvorming een rol heeft.

### 6.2 Pilot Samenwerking Van de Mheen

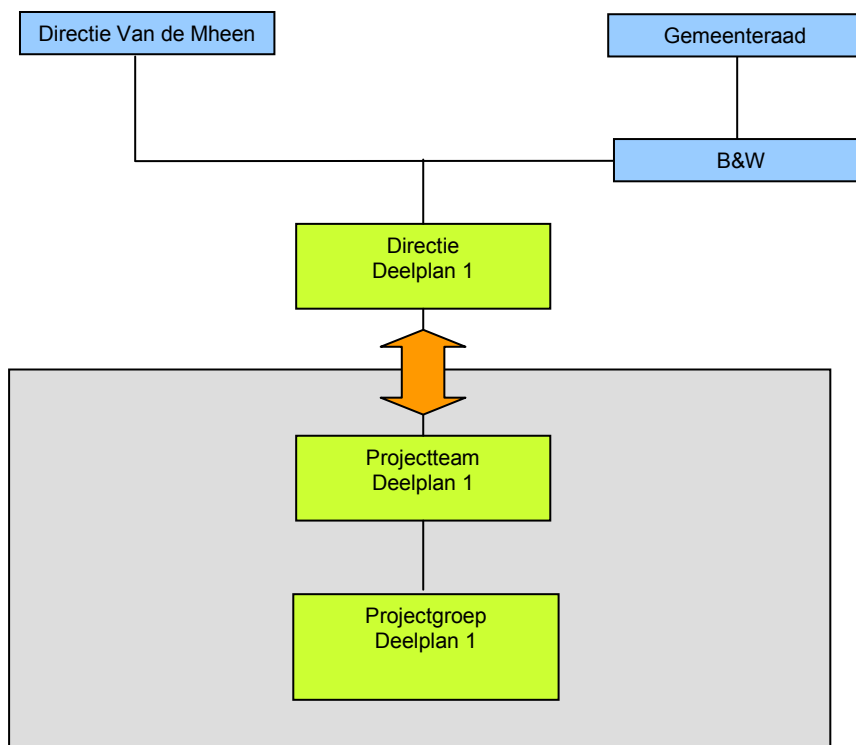
Het inrichten van deze organisatiestructuur kan als pilot dienen voor de samenwerkingsvorm die de gemeente en Van de Mheen voor de gehele ontwikkeling van Nijkerkerveen nog met elkaar overeen moeten komen.

In het kader van deze pilot dient met Van de Mheen ook een afspraak worden gemaakt over de voorfinanciering van planontwikkelingskosten. Uitgaande van een samenwerkingsvorm waarbij beide partijen voor 50% verantwoordelijkheid dragen ligt het voor de hand dat Van de Mheen ook voor 50% bijdraagt in de voorfinanciering van de planontwikkelingskosten. Afspraken betreffende deze pilot moeten schriftelijk worden vastgelegd.

Bij de verdere uitwerking van deze samenwerkingsvorm moeten de bevindingen uit de samenwerking vanuit Deelplan 1 worden betrokken.

### 6.3 Projectorganisatie Deelplan 1

De organisatiestructuur voor Deelplan 1 functioneert onder de verantwoordelijkheid van de Directie Deelplan 1. Schematisch ziet dit er als volgt uit:



## **6.4 Taken en bevoegdheden**

### **Directie**

De directie is richtinggevend op inhoud en proces en is sturend tot het moment van de formele besluitvorming in de Raad/college en de directie van Van de Mheen. In de Directie wordt op reguliere basis informatie uitgewisseld over de stand van zaken van het project en worden de eventuele knelpunten in het planproces geïnventariseerd.

De Directie bestaat uit:

- Projectwethouder VROM (voorzitter);
- Wethouder Grondzaken EZ;
- Directie Van de Mheen (marktpartij)
- Manager MRO;
- Manager Infra;
- Projectleiding (secretaris).

### **Projectteam Deelplan 1**

Het projectteam coördineert het planproces en is verantwoordelijk voor de voorbereiding van de besluitvorming in de Directie. Hierin zijn vertegenwoordigd:

- Projectleiding gemeente Nijkerk;
- Projectleiding Van de Mheen;
- Planeconoom
- Medewerker gemeente Infra en wijkbeheer (ad hoc);
- Stedenbouwkundige (ad hoc).

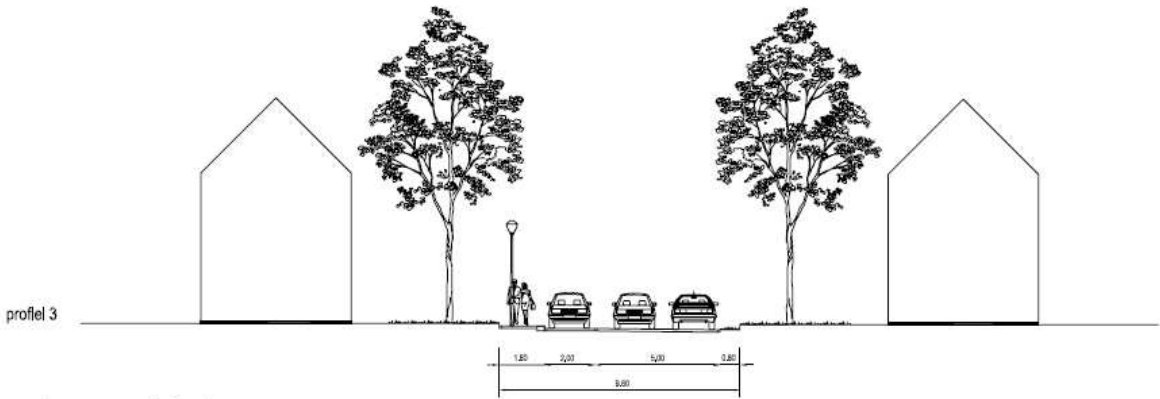
### **Projectgroep Deelplan 1**

De inhoudelijke voorbereiding van te vervaardigen stukken vindt plaats in de gemeentelijk projectgroep, deze bestaat uit:

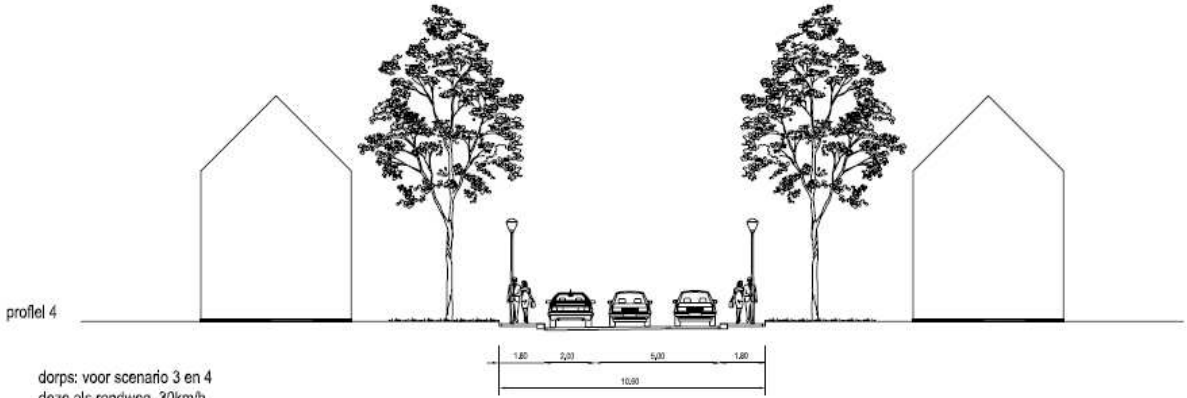
- Projectleiding gemeente Nijkerk;
- Medewerker gemeente Infra en wijkbeheer;
- Planeconoom;
- Stedenbouwkundige;
- Medewerker milieu;
- Medewerker bouwzaken;
- Medewerker ruimtelijke ordening.



# Bijlage 1 – Wegprofielen Nijkerkerveen



dorps: voor scenario 3 en 4  
2 / 3 van de wegen profiel 3 voor de berekening  
30 km/h



dorps: voor scenario 3 en 4  
deze als rondweg, 30km/h  
1 / 3 van de wegen profiel 4 voor de berekening

# Bijlage 2 – Kabels en leidingen



- Nuon laagspanning
- Nuon middenspanning
- Gas
- KPN
- UPC
- Waterleiding
- Riolering