

# Doornsteeg Fase 3

## Nijkerk

**VOOR ELK WAT WILS** Op basis van sterke landschappelijke dragers worden in het derde en laatste deelgebied van Doornsteeg drie onderscheidende woonmilieus gerealiseerd: de Boomgaard, de Stegen en de Beektuinen. Verdere diversificatie van woningtypen binnen de buurt waarborgt inclusief wonen binnen herkenbare stedenbouwkundige ensembles.



### OPDRACHTBESCHRIJVING

Stedenbouwkundig Plan, Inrichtingsplannen openbare ruimte en supervisie voor fase 3 als afronding van uitbreidingswijk Doornsteeg in Nijkerk.

**OPDRACHTGEVER** Gemeente Nijkerk (i.s.m. BKO BV (o.a. De Bunte Vastgoed), BV Doornsteeg (o.a. Heijmans Vastgoed) en van de Mheen Plantontwikkeling B.V.)

**PROJECTTEAM** Gijs Wolfs, Jakob Grambow, Mieke van der Arend, David Sonntag

**ONTWERP** 2020 - heden

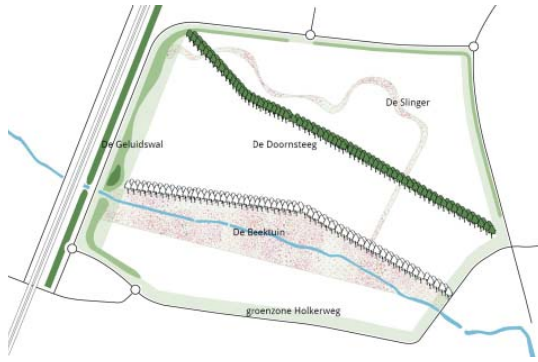
### STATUS DO

**SAMENWERKING** Buro Dwarstraat (opsteller BKP), Haver Droeze (ontwerp Beekpark)

**FUNCTIE** woonwijk

**OMVANG** ca. 650 - 700 woningen

# Doornsteeg Fase 3 Nijkerk



HOOFDSTRUCTUUR LANDSCHAP EN DRIE BUURTEN (MASTERPLAN BUREAU B+B)

**STRUCTURBEELD** Door de hoofdopzet van het Masterplan te volgen vormen de drie opeenvolgende ontwikkel- en realisatiefasen van Doornsteeg een samenhangend geheel. De hoofdontsluiting binnen het plangebied -de Groenallee- is letterlijk en figuurlijk het verbindende element in het hart van de wijk. Evenals het assenkruis van de langzaam verkeersroutes die de naam dragen van de locatie: Doornsteeg.

**GELUIDSWAL ALS WIJKPARK** Het historische tracé van de Doornsteeg wordt in de noordwestelijke hoek van de locatie onderbroken door de Arkemheenweg en de A28. Conform het akoestisch onderzoek van 2020 wordt aan de binnenkant van de Arkemheenweg een nieuwe geluidswal gerealiseerd. In de oksel van dit nieuwe geluidswal ligt daarom een

groene, publieke ruimte met een uitzichtpunt over de polder, speelplekken en een rustiger verblijfsruimte. Dit 'akoestisch landschap' loopt geleidelijk af en strekt zich als groene rand uit langs de westzijde van de wijk, tot aan de Beekzone. Door het dubbelgebruik van geluidswering én verbindende groenstructuur is deze zone onlosmakelijk onderdeel van wijk en valt dus binnen het plangebied.

**DAMMERSBEEK** De Dammersbeek zal gaan meanderen door de lagergelegen beekzone. Het noordelijke 'oeverpark' heeft vooral betekenis als recreatieve zone voor de wijk, terwijl de zuidelijke oever een natuurlijker inrichting heeft en een belangrijke functie voor het vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater.



STRUCTURBEELD MET LANDSCHAPPELIJKE DRAGERS EN DRIE WOONMILIEUS



UITWERKING PROEFVERKAVELING

**DRIE WOONMILIEUS** Deze landschappelijke hoofdstructuren leveren een vanzelfsprekende inpassing van de drie verschillende woonmilieus op:

#### De Boomgaard

In de Boomgaard wordt zoveel mogelijk publieke ruimte gecreëerd tussen de woningen. Deze overwegend groene ruimten vormen een afwisselende schakeling met de bouwblokken. Eerder dan aan 'straten' grenzen de woningen hier aan 'boomgaarden'. In dit woonmilieu worden daarom relatief meer 'compacte' woontypologieën toegepast zoals gesloten bouwblokken, appartementen, rug-aan-rugwoningen en patiowoningen. De woningen grenzen op een zo direct mogelijke manier aan de openbare ruimte, dus zonder overgangen met private voortuinen.

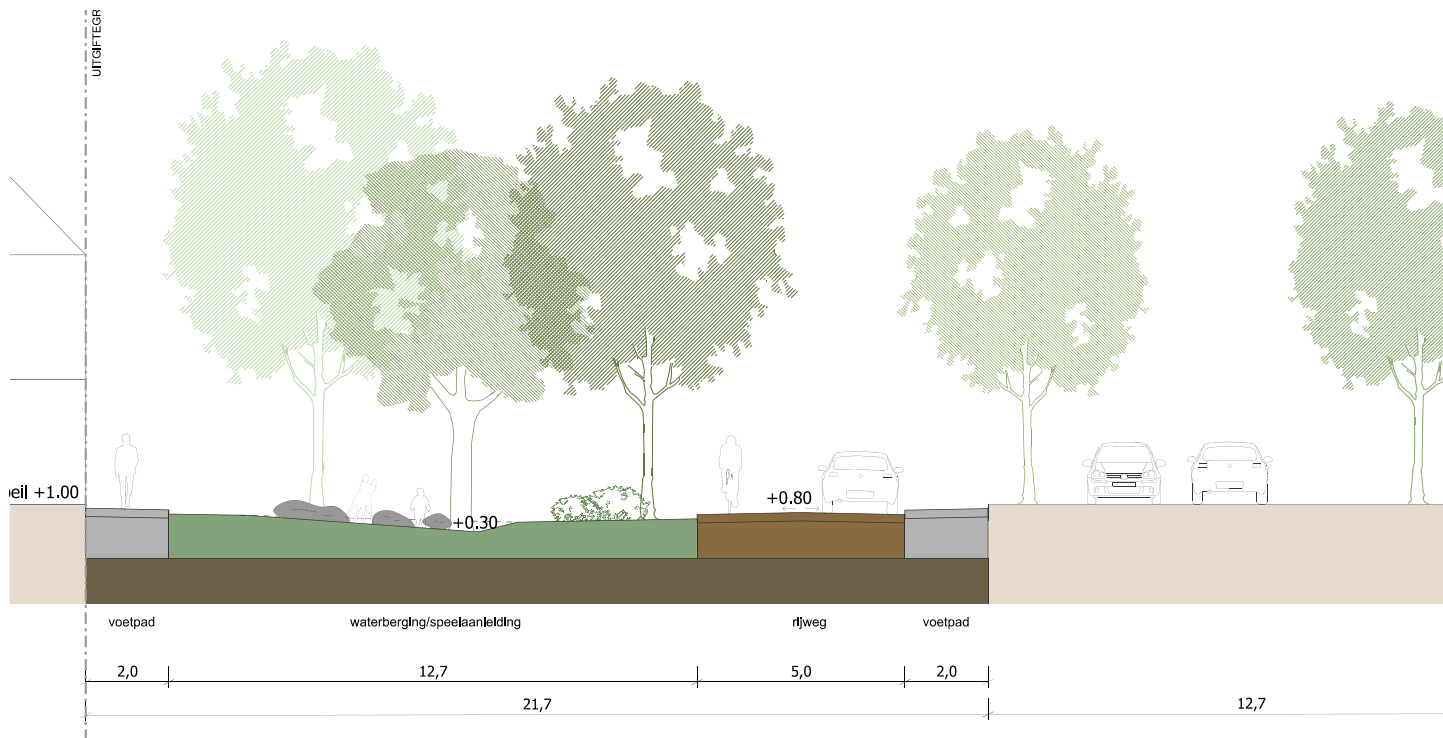
#### De Stegen

In de Stegen wordt de historische verkavelingsstructuur gevolgd door de noord-zuid gerichte slotjes en de aangrenzende houtwallen te handhaven en in de structuur op te nemen. De landschappelijke schaal van de lange

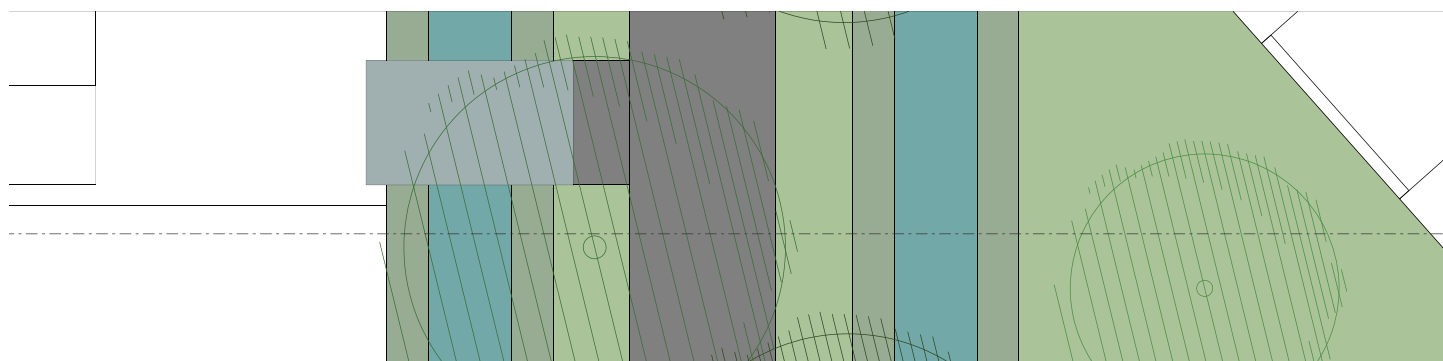
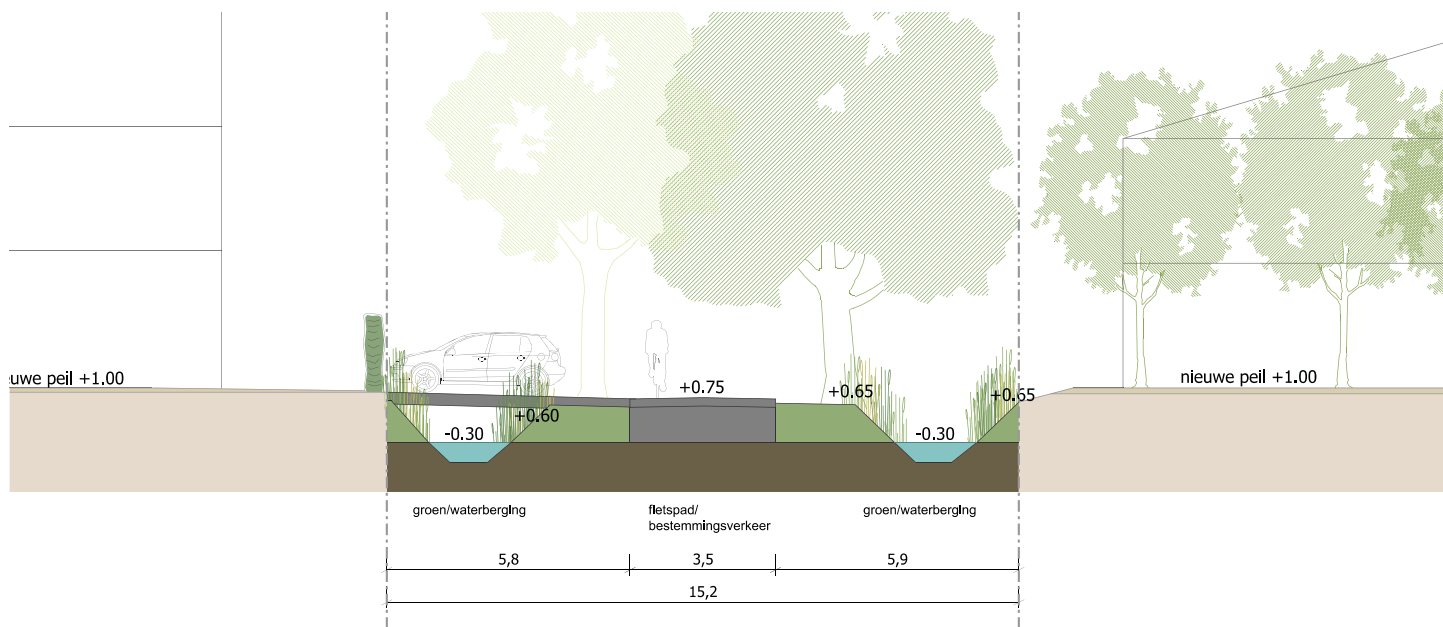
lijnen blijft daardoor beleefbaar in de nieuwe woonomgeving. Ook leveren de volgroeide bestaande bomenrijen zo vanaf het begin een positieve bijdrage aan de groenbeleving van de jonge wijk. De bebouwbare velden die zo ontstaan kunnen op veel verschillende wijzen worden verkaveld. Vrijwel alle woningen ontleen hun kwaliteit aan de ligging aan deze stevige water- en groenstructuur.

#### De Beektuinen

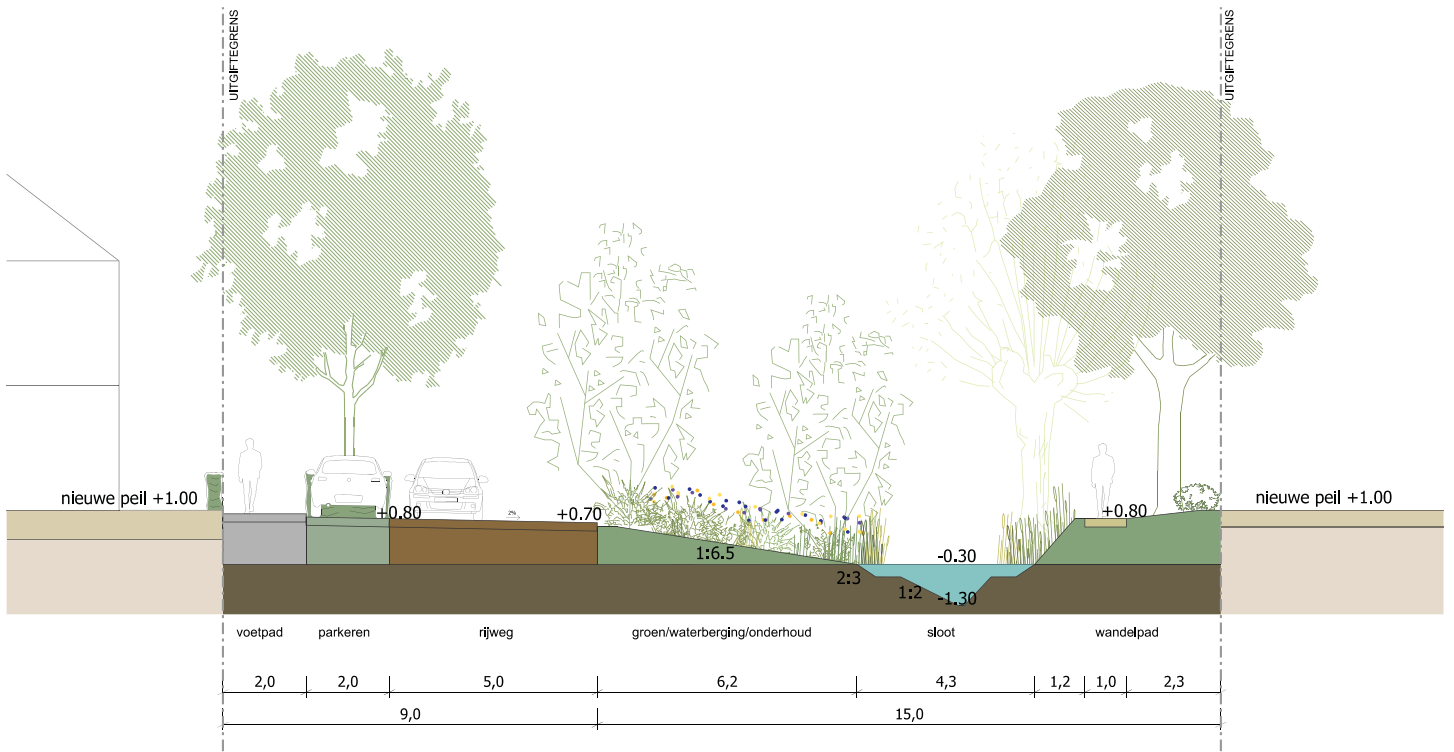
De Beektuinen zijn opgevat als drie 'terpen' die in de beekzone liggen. De beekzone zelf wordt via de groene scheggen met een vergelijkbare vegetatie tot aan de zuidelijke plangrens bij de Bunschoterweg doorgetrokken. Zo ontstaan drie kleinere, overzichtelijke buurtjes waarvan de woningen vrijwel allemaal op de groene zones met natte natuur uitkijken of daar direct aan grenzen. De 'rafelige' noordelijke bebouwingsgrens maximaliseert het raakvlak tussen woningen en openbaar groen. Woningen gelegen aan de Bunschoterweg zijn hierop georiënteerd en worden vanaf dezelfde weg ontsloten.



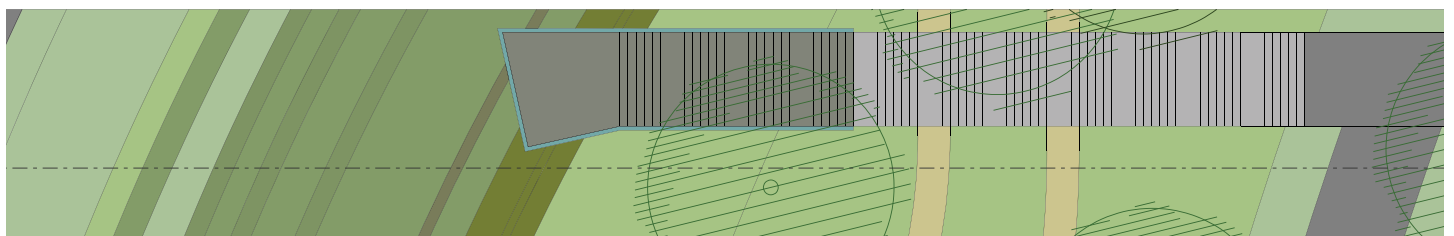
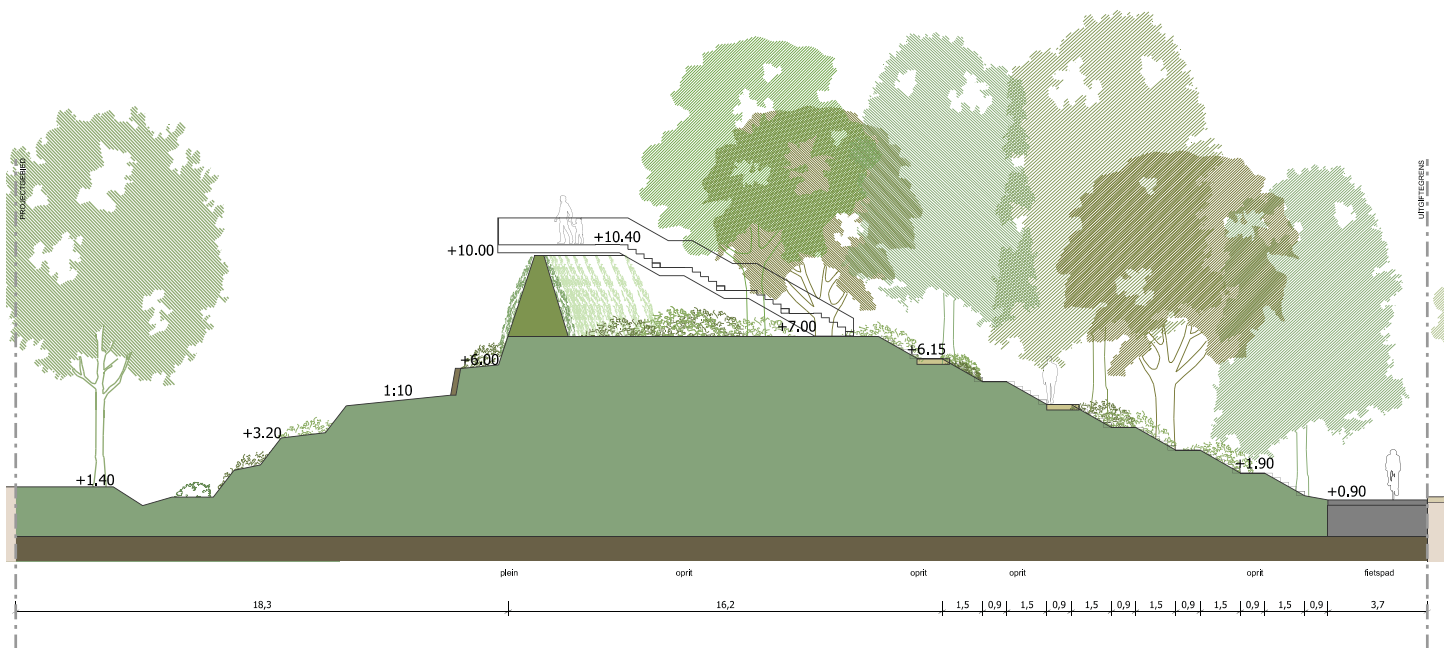
DE BOOMGAARD - MET WATERBERGING EN SPELEN IN GROENE SLINGER



DOORNSTEEG - WONEN AAN EEN HISTORISCHE LAAN



DE STEGEN - BIODIVERS EN KLIMAATADAPTIEVE INPASSING VAN HET BESTAANDE SLOTENSTELT



GELUIDSWAL - WOONPARK MET UITKIJPUNT



DE BEEKTUIN



DE STEGEN



DE BOOMGAARD

**STEDENBOUWKUNDIGE PLANKAART** In de stedenbouwkundige plankaart is de hoofdstructuur en de maatvoering van het ruimtelijk landschappelijk kader, hoofdontsluiting en buurtontsluiting vastgelegd. Binnen de ontwikkelvlekken is het mogelijk te variëren op verkavelingsoplossingen binnen het kader van hier beschreven beoogde kwaliteiten, alsmede binnen het kader van het aan het bestemmingsplan gekoppelde Beeldkwaliteitsplan. ontsloten.



VERTALING VAN PROEFVERKAVELING NAAR STEDENBOUWKUNDIG PLANKAART



SFEERFOTO'S FASE 2



KLIMAATADAPTIEVE WATERHUISSHOUDING ALS DRAGER VOOR DE WOONMILIEUS



BIODIVERSE GROENSTRUCTUUR MET INHEEMSE BEPLANTING