

Nota van Uitgangspunten Herontwikkeling Entree-Zuid, Odijk

25 oktober 2024



Inhoudsopgave

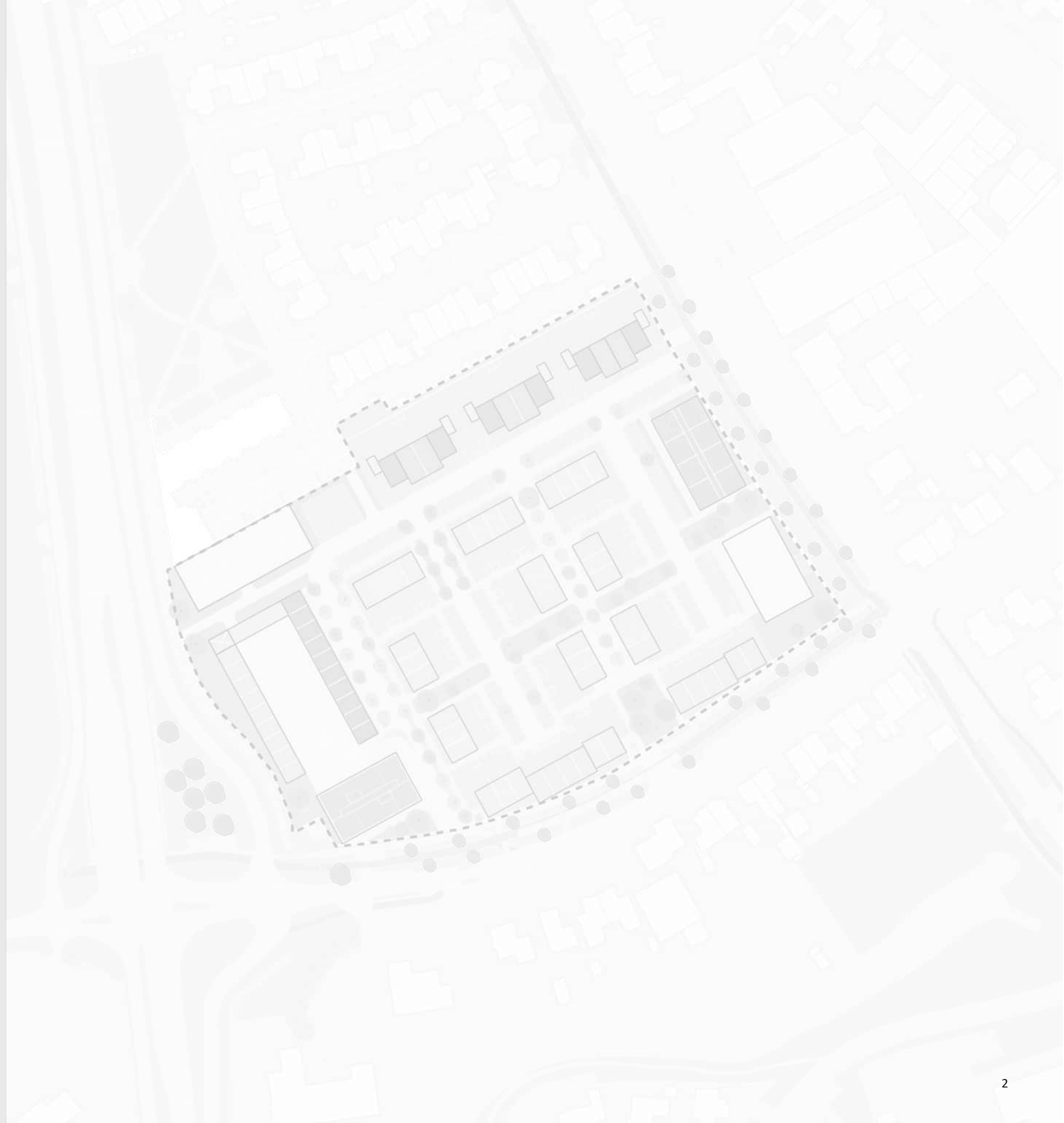
pagina

1.	Inleiding	3
2.	Proces	4
2.1	Participatie	5
2.2	Stakeholdersoverleg	6
2.3	Anterieure overeenkomst	8
2.4	Omgevingsplan	8
2.5	Start bouw	8
3.	Locatie	9
3.1	Kaderstelling	9
3.2	Stedenbouw	11
3.3	Welstand	20
4.	Programma	26
1.	Verkeer en parkeren	28
5.1	Verkeer en verkeersontsluiting	28
5.2	Parkeren	31
6.	Duurzaamheidsambities	32
7.	Onderzoeken Ruimtelijke Ordening	33
7.1	Natuurtoets	33
7.2	Waterhuishouding	34
7.3	Geluid	35
7.4	Externe veiligheid	36
7.5	Bodemkwaliteit	37
7.6	Archeologie	38
7.7	Kabels en leidingen	39
7.8	Beheer openbare ruimte	40
7.9	Luchtkwaliteit	41
7.10	Milieuzonering	42
8.	Bijlagen	43

Definitief participatieverslag

Notitie duurzaamheidsambities

Verkenning mobiliteit



1. Inleiding

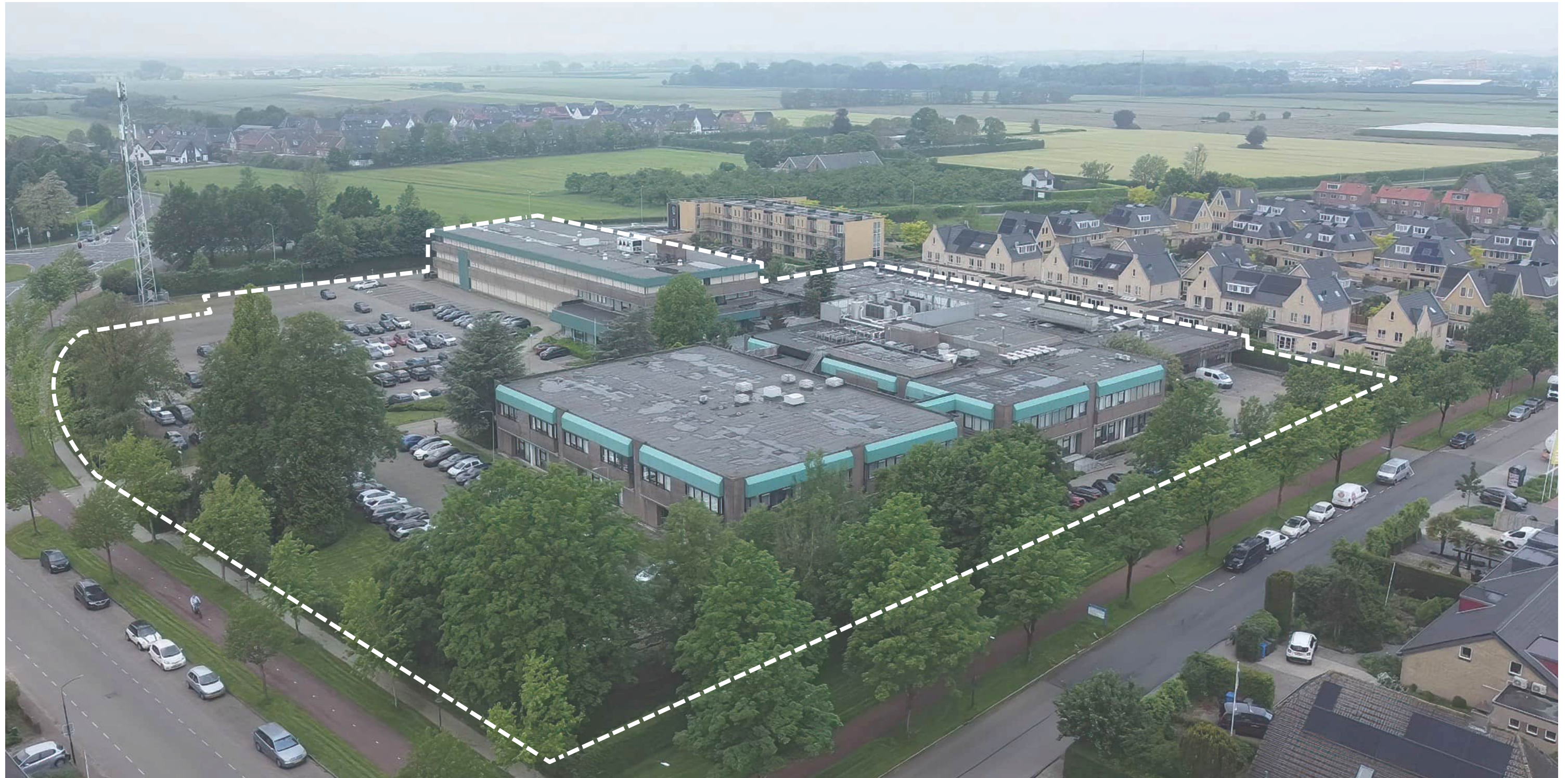
Van Wanrooij Projectontwikkeling is in gesprek met de gemeente Bunnik over de transformatie van het voormalige Kodak-terrein in Odijk. Het terrein is momenteel in gebruik als kantoorlocatie, waar het Politie Diensten Centrum (PDC) is gehuisvest. Van Wanrooij en de gemeente Bunnik zien in deze locatie kans om deze te herontwikkelen tot een nieuwe woonwijk. Uitgangspunt daarbij is de door de gemeenteraad vastgestelde Visie op Wonen.

Het beoogde plan voorziet een herontwikkeling van de kantoorlocatie naar een nieuwe woonwijk van circa 230-250 woningen. Voor de stedenbouwkundige uitwerking wordt Van Wanrooij ondersteund door architectenbureau INBO.

In deze Nota worden de locatie specifieke kaders uiteengezet. Dit vormt het vertrekpunt en de basisprincipes voor het ontwerpen van de nieuwe woonwijk.



Luchtfoto - huidige situatie Entree-Zuid



2. Proces

Op 9 juli 2024 is er een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Bunnik en Van Wanrooij Projectontwikkeling. In de overeenkomst is onder andere opgenomen een Nota van Uitgangspunten op te stellen voor het project.

2.1. Participatie

Van Wanrooij heeft in samenwerking met de gemeente Bunnik drie bewonersavonden georganiseerd. De avonden waren bedoeld om wensen en bedenkingen vanuit de buurt, maar ook van toekomstige bewoners, op te halen. Het resultaat van de participatie kunt u terug vinden in het participatieverslag (bijlage 1).

Op de speciaal ingerichte projectwebsite voor Nieuwbouwproject Entree-Zuid in Odijk is alle informatie met betrekking tot het participatietraject gepubliceerd.

Zie <https://www.odijkentree.nl/>.

2.2 Stakeholdersoverleg

In aanloop naar de nota van uitgangspunten en de verdere planuitwerking heeft overleg plaatsgevonden met diverse stakeholders. Er is afstemming gezocht met MooiSticht over de beeldkwaliteit, een quickscan Ruimtelijke Ordening en Milieu (ROM) uitgevoerd door de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) en overleg gevoerd met verschillende ambtelijke vakdisciplines. De ontvangen reacties en adviezen zijn in het plan verwerkt.



Herontwikkeling PDC locatie Odijk



Input participatie avonden

“Meer groen voor ontmoetingen”

“Minder ‘gevelmuur’ (Zeisterweg) is gewenst

“Betaalbare woningen voor starters”

“Vorrang voor inwoners
Gemeente Bunnik bij toewijzing
Betaalbare koopwoningen”

“Diversiteit in woningaanbod”

“Meer aandacht voor overzichtelijk kruispunt”

“Meer informatie over parkeren”



Informatiepanelen participatietraject

Belangrijke thema's voor input van omwonenden en belanghebbenden tijdens de eerste participatie avonden, enkele voorbeelden van de informatiepanelen:



4

MOBILITEIT EN PARKEREN

Duurzaam en efficiënt van A naar B

vragen

- Welke thema's vindt u belangrijk in het kader van mobiliteit en parkeren?
- Wat wilt u meegeven op het gebied van mobiliteit en parkeren?



Deelauto's



Elektrische deelfietsen



Goede OV-verbinding



Parkeren tussen de bomen



Groene inrichting rondom parkeerplaatsen



5

GROEN EN OPENBARE RUIMTE

Groene leefomgeving en vriendelijke woonstraten

vragen

- Welk thema's vindt u belangrijk in de openbare ruimte?
- Wat wilt u meegeven op het gebied van groen in de openbare ruimte?



"Delfse sloep" - ruimte voor groen en ontmoeten



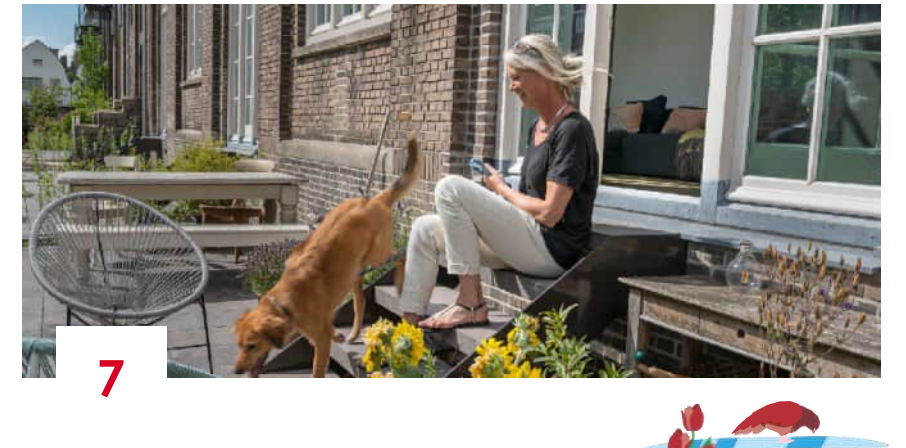
Autovrije woonstraten



Auto is te gast in de groene woonstraten



Ruimte voor groen in wegprofiel



7

LEEFBAAR EN VITAAL

Levendige buurt door goede mix en diversiteit aan woningtypen

vragen

- Hoe belangrijk vindt u een mix van woningaanbod voor verschillende doelgroepen zoals gezinnen, starters en senioren?
- Wij denken aan andere woonvormen. Wat voor woningen zouden dit volgens u moeten zijn?



Beneden/boven wonen



Appartementen van vriendelijke school



Buizenruimte aan een collectieve tuin



Appartementen en gezinswoningen aan een collectieve tuin (parkeerdek)



Kindvriendelijke straten



Groene ontmoetingsplekken

2.3 Anterieure overeenkomst

Voorafgaand aan de ruimtelijke procedure (zie 2.4) wordt er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente Bunnik. Dit betreft het privaatrechtelijke deel van het project. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt over het uitvoeren van de werkzaamheden en wordt het wettelijke gemeentelijke kostenverhaal geregeld.

2.4 Omgevingsplan

Als de gemeenteraad de voorliggende Nota vaststelt, wordt toegewerkt naar een wijziging van het Omgevingsplan. Gemeente Bunnik en de ontwikkelaar onderzoeken samen welke ruimtelijke procedure meeste recht doet aan de voorgenomen ontwikkeling. Een woonwijk is namelijk op basis van het Omgevingsplan op dit moment niet mogelijk. Het gaat hier om het publiekrechtelijke deel van de planontwikkeling. Belanghebbenden kunnen tijdens de Omgevingsplan-procedure hun zienswijze(n) naar voren brengen bij de gemeenteraad.

2.5 Start bouw

Bij een onherroepelijk Omgevingsplan kunnen de benodigde vergunningen worden aangevraagd. Nadat de benodigde vergunningen onherroepelijk zijn, kan er gestart worden met bouw- en woonrijp maken van de locatie.



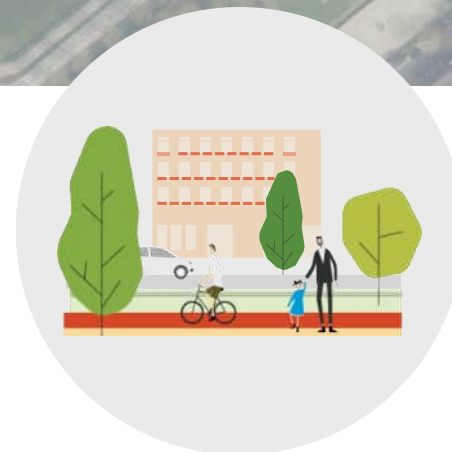
3. Locatie

3.1 Kaderstelling

Het plangebied ligt op een goed bereikbare locatie in Odijk, gelegen tussen de Schoudermantel (Provinciale weg), de Zeisterweg en de Singel. Aan de noordwestzijde wordt het plangebied begrensd door de Rietkamp.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de nieuwe woonwijk Kersenweide en ligt op loopafstand van de winkelpassage De Meent. Rondom het plangebied zijn goede openbaar-voervoer-verbindingen. Het plangebied ligt langs een drukke invalsweg in Odijk, waarbij het project de projectnaam Entree-Odijk heeft gekregen.

De locatie Entree-Zuid kan een ruimtelijke en verkeerstechnische schakelpositie vervullen voor toekomstige ontwikkelingen van kern winkelgebied De Meent en mogelijke doorontwikkeling van Kersenweide.



Herkenbare architectuur
als entreegebied



Levendige buurt
door goede mix
en diversiteit aan
woningtypes



Groene
leefomgeving
en vriendelijke
woonstraten

Kader:

- Optimaal benutten van de ligging en gebruik maken van de relatie met de omgeving
- Logische aansluiting op passage De Meent;
- Langzaam-verkeer-route door plangebied – relatie met Kersenweide

Ruimtelijke context - centraal in Odijk

Nieuwe woonwijk Kersenweide
(ca. 1200 woningen) - dorps
karakter

Plangebied – Entree-Zuid wordt sleutelpositie
tussen de nieuwe woonwijk en de rest
van Odijk. Door de centrale ligging krijgt
het plangebied een Kleinstedelijk karakter.

Bestaande kern



3.2 Stedenbouw

Vanuit beleidsoverwegingen zetten we in op een hoge dichtheid woningen. De bouwtypologie is gevarieerd. Langs de Schoudermantel ligt de bouwmassa hoger, met een maximale aantal bouwlagen van 7.

Het plangebied kent een mix van appartementen en grondgebonden woningen.

Aandacht moet er zijn voor inpassing van variatie in typologie, zoals beneden-boven-woningen. Ook kenmerkt het plan zich door wonen en zorg nadrukkelijk een plek te geven.

Aandacht moet besteed worden aan voldoende parkeerplekken, waarbij er onderbouwde, passende parkeernormen worden gehanteerd.

Op de volgende pagina staan de uitgangspunten geformuleerd voor de thema's:

- Ontsluiting
- Parkeren
- Groenstructuur
- Wandel- en fietspaden
- Woonsferen
- Bouwhoogtes
- Brandgang tussen achtertuinen in het plan en met de achtertuinen van de woningen aan de Rietkamp

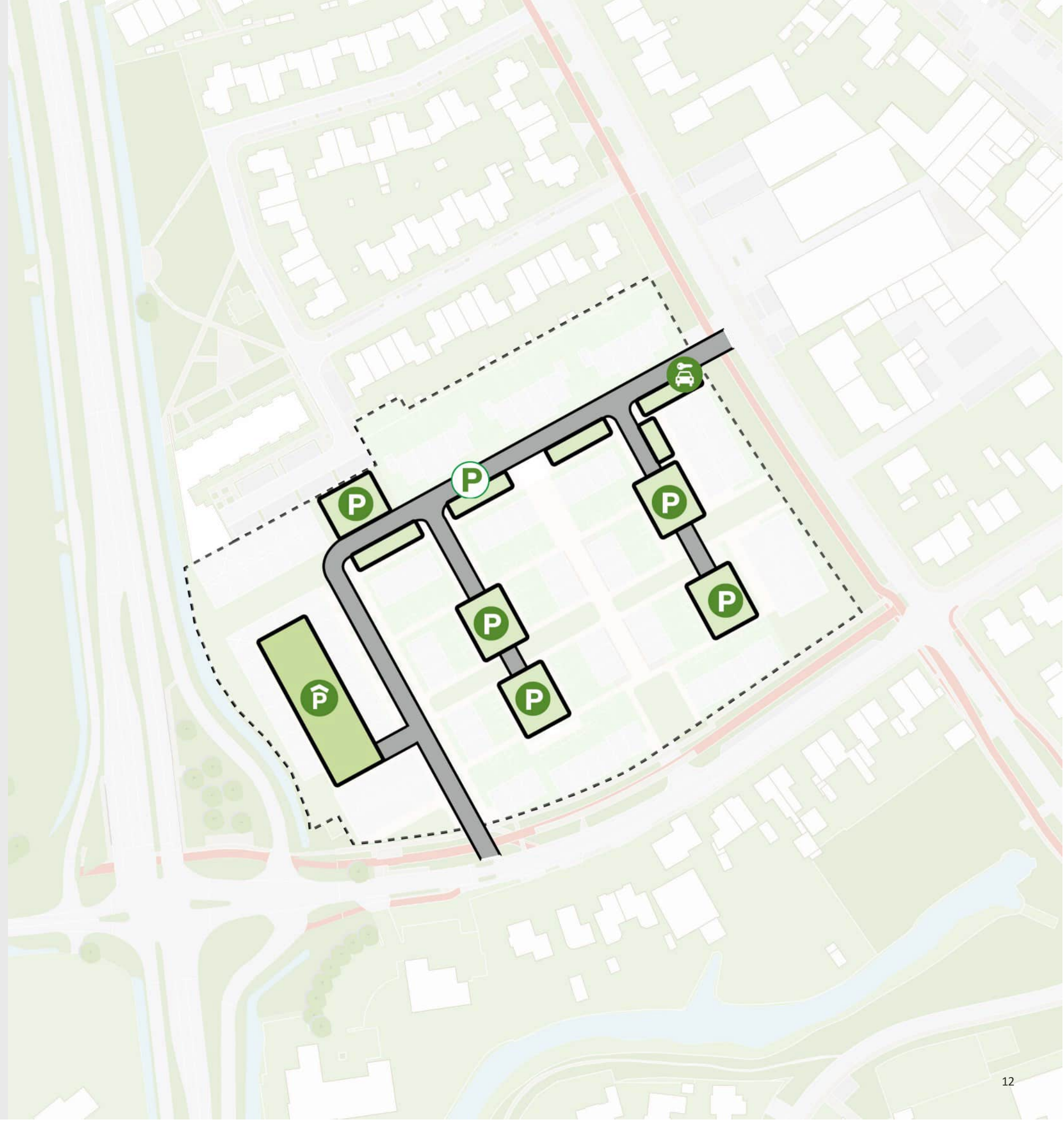


Uitgangspunten Stedenbouw

Ontsluiting & parkeren

-  Routing auto's
-  Parkeren in groene hoven
-  Parkeren langs straat
-  Parkeren onder groen dek
-  Positie deelmobiliteit

Er is gezocht naar een geschikte parkeeroplossing, waarbij het in- en uitgaande verkeer zo wordt georganiseerd dat de ontsluiting van het gebied optimaal wordt ontzorgd. Er is gekozen voor het gebruik van parkeerkoffers, in combinatie met een beperkt aantal parkeerplaatsen langs de straat. Een uitgebreidere toelichting op het verkeer en parkeren is te vinden vanaf pagina 28.



Uitgangspunten Stedenbouw

Wandel en fietspaden

- ← Verbinding langzaam verkeer
- ← Verbinding langzaam verkeer
(toekomstige ontwikkeling Singel)
- ← Hoofdontsluiting
- Voetgangers / autovrije zones

Er is gericht ingezet op een optimale aansluiting op de aangrenzende routes voor langzaam verkeer, waardoor een goede verbinding met de omliggende omgeving wordt gerealiseerd. Een groene zone loopt dwars door het plan en biedt een natuurlijke doorgang, speciaal ingericht voor langzaam verkeer.



Uitgangspunten Stedenbouw

Groenstructuren

- ← Groenstructuur
-  Behoud bestaande bomen langs Singel/Zeisterweg

Bij de stedenbouwkundige opzet is ruim aandacht besteed aan groenstructuren. Er zijn groene assen in het hart van het plan gecreëerd en er is groen rondom het plan geïntegreerd, met als uitgangspunt het behoud van bomen langs de Singel en Zeisterweg direct grenzend aan het plangebied. Waar groen op maaiveld beperkt mogelijk is, zal gevelgroen op diverse plekken worden aangevuld om de groene uitstraling te versterken.

De Groene Koers zal in beginsel mede als uitgangspunt dienen voor de inrichting en het beheer (incl. de geldende LIOR). Bij de herontwikkeling van het gebied wordt gestreefd naar het realiseren van de gestelde ambities en doelstellingen. De norm voor openbaar groen per woning én de groennorm blijken, gezien de programmatische woningbouwdoelstellingen met bijhorende dichtheid van de bebouwing, niet onverminderd haalbaar. Hiervoor in de plaats zal ingezet worden op optimaal openbaar groen, waarbij kwalitatief groen prevaleert, particuliere vergroening gestimuleerd zal worden en zal een bovengemiddelde toepassing van verticaal groen nagestreefd worden.



Uitgangspunten Stedenbouw

Woonsferen en bouwhoogtes

- Stedelijke rand (4-5 lagen), max. 18m hoog
- Stedelijke rand (5 lagen plus kap), max. 20m hoog
- Stedelijke rand (7 lagen / accent), max. 25m hoog (excl. mast)
- Centrum dorps (3 lagen plus kap), max. 13m hoog
- Centrum dorps (4 lagen), max. 16m hoog
- Wonen aan dorpsstraat (3 lagen), max. 13m hoog
- Autoluw wonen (3 lagen), max. 13m hoog

We kiezen bewust voor een divers programma en variërende bouwhoogtes, met een duidelijke aansluiting op de omliggende bebouwing. Tijdens het participatieproces is nadrukkelijk afgestemd over de gewenste bouwhoogtes en de positionering van de gebouwen. In het participatieverslag (bijlage 1) is te lezen dat de positie van de hoogteaccenten door het merendeel van de omwonenden als logisch en goed doordacht werd ervaren.



Vogelvlucht - voorbeeldverkaveling

Concept:
Randen worden gezien als 1 geheel,
de hoeken zijn verbijzonderd



Aanzichten - silhouette randen

De hoekgebouwen zijn verbijzonderd (setback, verspringing in gootlijn)

De plint wordt ingezet als verbindend element van de gebouwen aan de randen (verfijning in detaillering, materiaal/kleur)

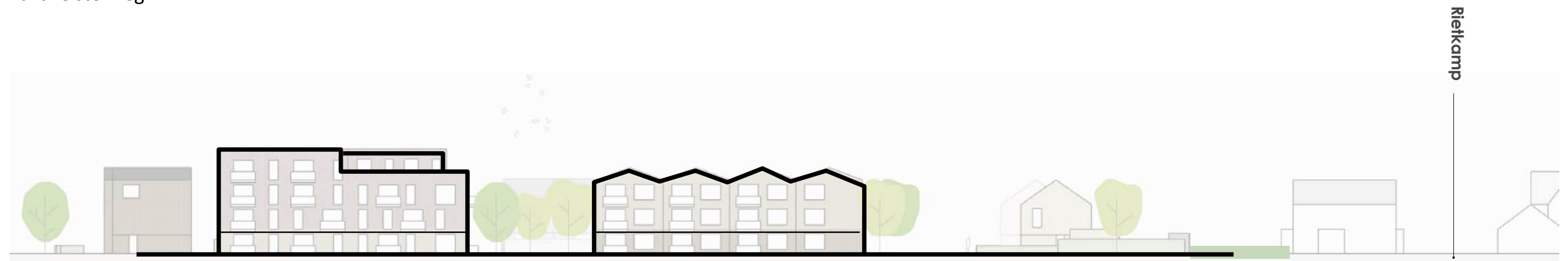
Onderzocht dient te worden of de telecommast kan worden opgenomen in het ontwerp van het hoogteaccent



Aanzicht Schoudermantel / N-weg



Aanzicht Zeisterweg



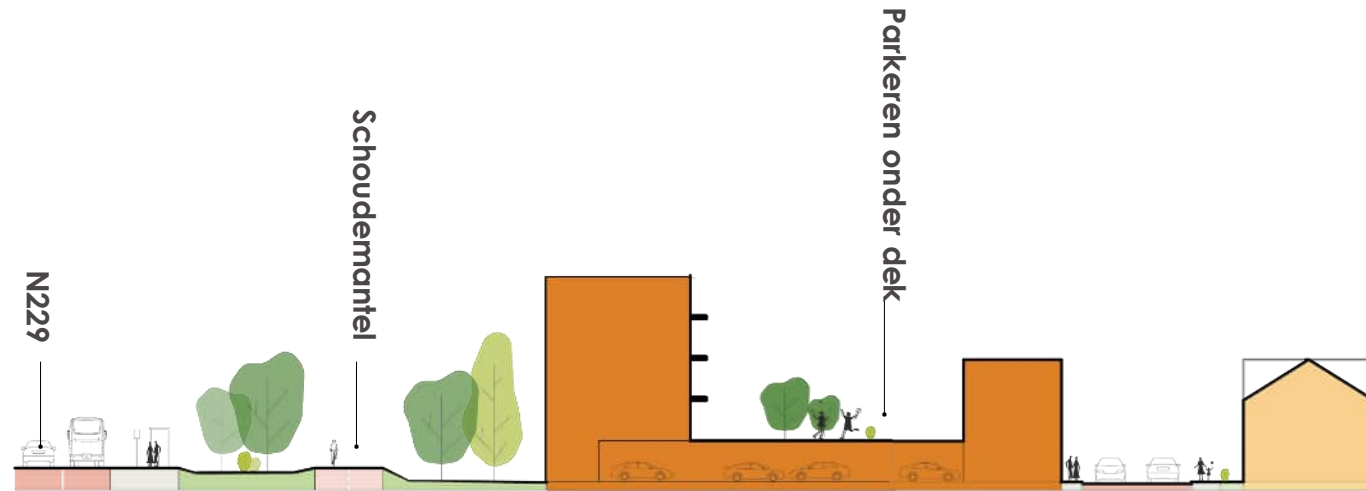
Aanzicht Singel

Principedoorsnedes – straatprofielen

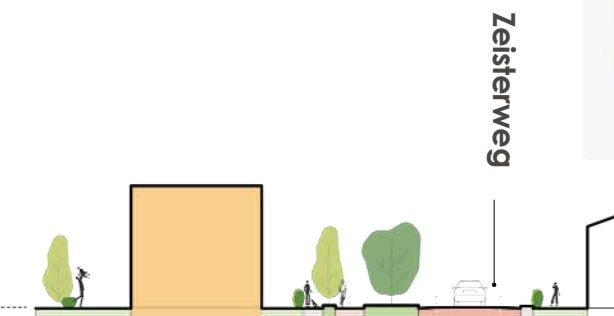
(bouwpeilen i.r.t. omliggende maaiveldhoogtes/bouwpeilen dienen nader onderzocht te worden)

Uitgangspunten:

- Woonerf (15 km/u)
- Autovrije straat en autoluwe doorsteken
- Parkeren veelal in parkeerkoffers en deels langs de straten
- Deels gebouwde parkeervoorziening op maaiveld onder een dek



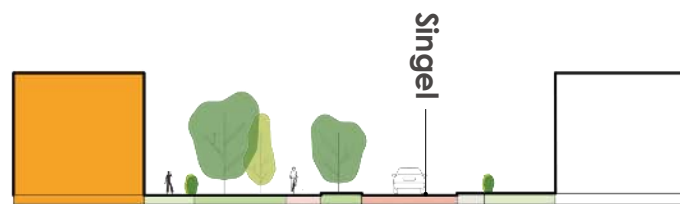
Doorsnede AA' - N-weg + parkeren onder groen dek



Doorsnede DD' - Zeisterweg



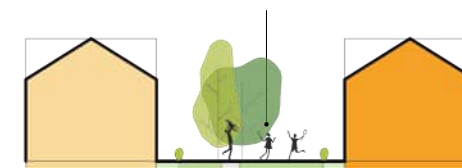
Doorsnede BB' - Rietkamp + haaksparkeren langs groen weg profiel



Doorsnede CC' - Singel



Doorsnede EE' - Parkeren in groen parkeerhof



Doorsnede FF' - Autovrije straat





3.3 Welstand

Met een afgevaardigde van de Welstandscommissie (MooiSticht) heeft afstemming plaatsgevonden over de stedenbouwkundige opzet van het plan. De stedenbouwkundige opzet en verkaveling zoals opgenomen in deze Nota van Uitgangspunten, zijn akkoord bevonden.

Ook wordt er in deze Nota van Uitgangspunten een eerste aanzet gegeven voor de beoogde beeldkwaliteit. Het kleurgebruik en de materiaalprincipes zijn tevens akkoord bevonden door de afgevaardigde van de Welstandscommissie (MooiSticht). Voor dit plangebied wordt een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld met daarin de volgende uitgangspunten zoals op de volgende pagina's weergegeven:

- Samenhang binnen het plan
- LIOR
- De met MooiSticht reeds afgestemde ontwerpprincipes

Verder zal in het Beeldkwaliteitsplan (BKP) aandacht worden gegeven aan de afstemming van de beeldkwaliteit van het hoogte-accent met de appartementen in de Entreezone van Kersenweide.

Kader:

Op deze locatie moet worden gezocht naar een stedenbouwkundige situatie die recht doet aan de locatie nabij het dorpscentrum en die tevens de bestaande structuur versterkt.

Hoogte-accent

Op de hoek van de Schoudermantel-Zeisterweg is een verbijzondering gewenst als eerste blikvanger van het plangebied. Dit in de vorm van een grotere bouwmassa in meerdere lagen (gedacht wordt aan 7 bouwlagen).

Bebouwing aan de N229

Verder dient gezocht te worden naar een bebouwing die de structuur van het gebied begeleidt en versterkt. De Schoudermantel is een invalsweg/ontsluitingsweg. De bebouwing langs de Schoudermantel, parallel aan de N229, moet hier qua massa en uitstraling passend zijn. Als gevolg van het veranderende programma zoals vastgelegd in de Woonvisie 2024-2027 zal er een intensievere bebouwingsopzet en beeldkwaliteit komen, echter wel passend binnen de dorpse context van Odijk; zie volgende pagina's.

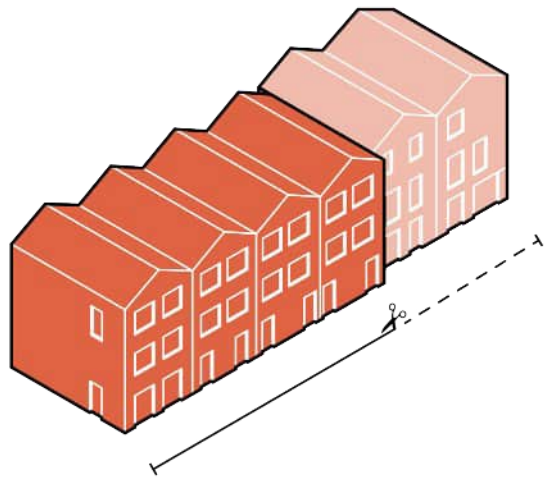
Overgang van nieuwbouw naar bestaande woningen

De overgangen van de bestaande woningen naar de nieuwbouw vragen bijzondere aandacht. Gepleit wordt voor een geleidelijke overgang, met een aflopende bebouwingsmassa vanaf de Schoudermantel. De aansluiting op de bestaande bouw zal qua bebouwingsmassa en verschijning (kappen, geleding en volume) tot uiting moeten komen.

Kleinstedelijk karakter

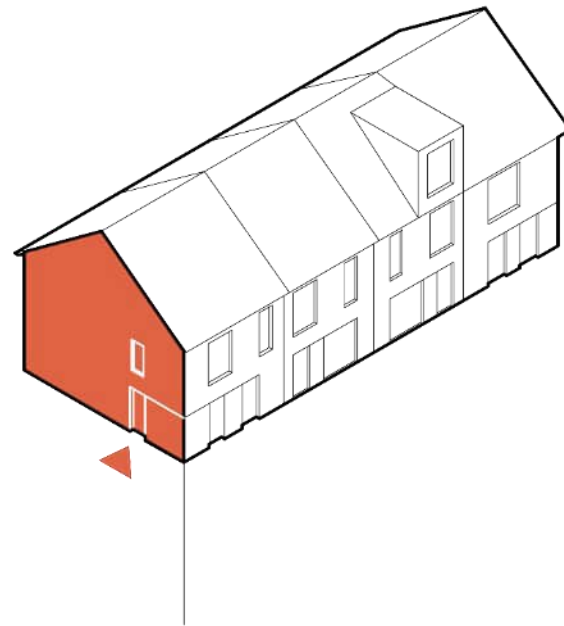
De grondgebonden woningen kennen een vriendelijke, dorpse uitstraling, passend bij een dorp als Odijk.

Dorpse schaal van korte rijtjes



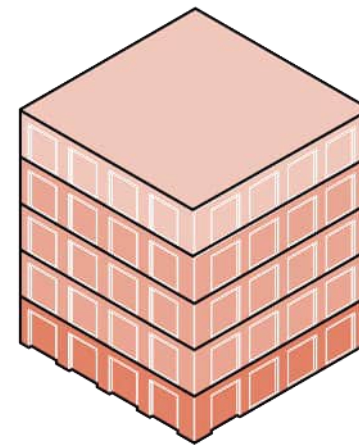
Indien rijtjes woningen langer worden dan 4 woningen, wordt er geleding aangebruikt in dit rijtje door bijvoorbeeld verspringing in rooilijn.

Tweezijdige orientatie

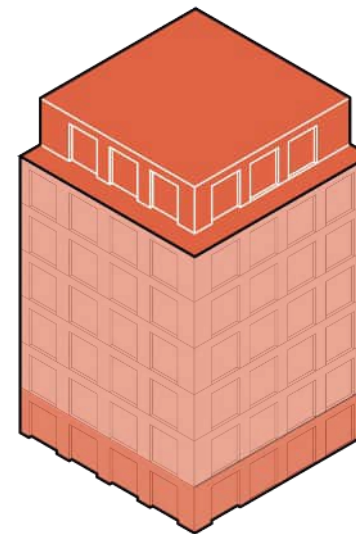


Hoekwoningen worden altijd voorzien van tweezijdige orientatie, dit met behulp van voordeur op de kopgevel, openingen op de kopgevel of een hoekraam.

Horizontale geleding bij appartementen (Stedelijke rand)

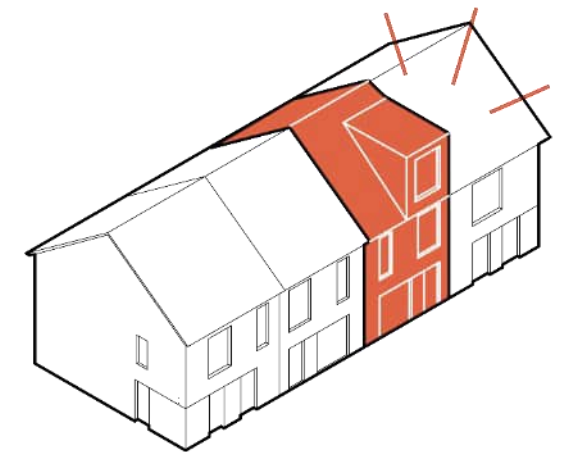


Verdeling plint/midden/top



Bij het hoogteaccent wordt een setback-laag toegepast en/of een geleding in materiaalgebruik.

Onderbreking gootlengte (Dorpsstraat)



Woning aan de hoofduitsluiting (dorpsstraat) krijgen een onderbreking in goothoogte.



Voordeur aan de zijkant



Geleding door materiaal

Geleding door gevelindeling top/midden/plint



Hoekraam



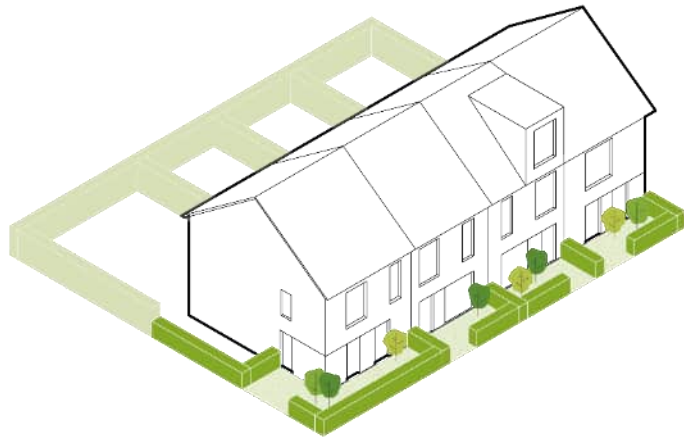
Geleding door onderbreking gootlengte



Geleding door kap / dakrand

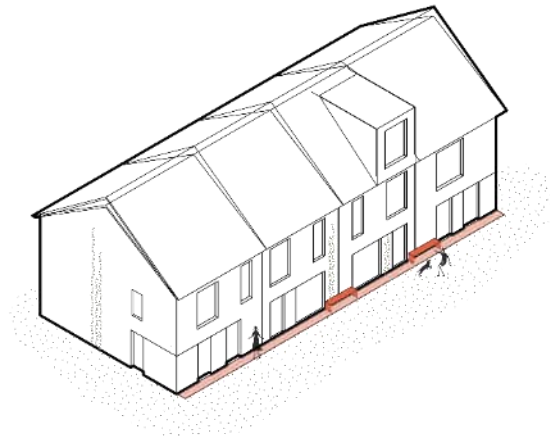
Ontwerpprincipes overgang privé / openbaar

Voortuinen



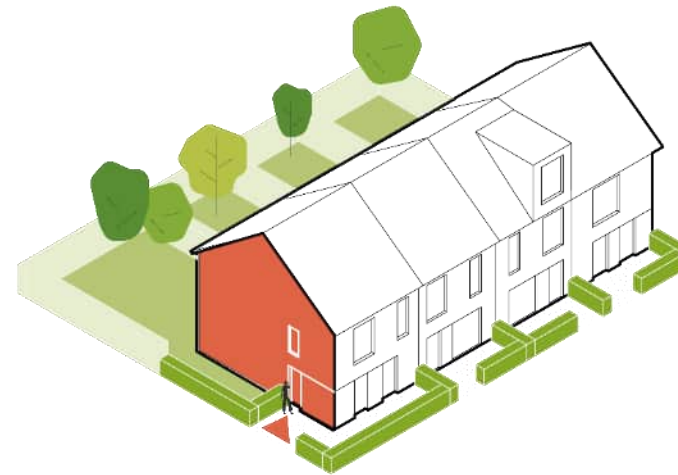
- De voortuin is minimaal 2,5m diep
- De voortuin wordt altijd voorzien van een haag
- Er is ruimte voor het aanplanten van een boom

Delftse stoep



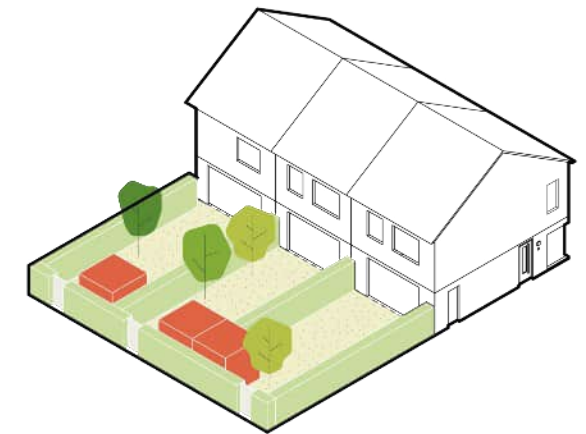
- Een smalle zone voor een huis waar men eigen meubilair op mag zetten
- Ander soort bestrating

Zijtuinen



- Oog op straat bij de hoeken
- Afwisseling lage en hoge hagen

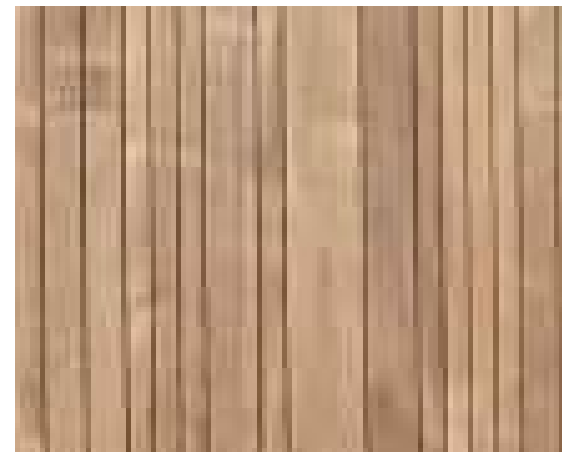
Achtertuinen met berging



- Groene erfafscheidng

Ontwerpprincipes materialen en kleuren

Hoofd-kleurenpalet



Eigentijds en verfijnd
Natuurlijke materialen

Antraciete dakpannen



Vorm en kleur zonnepanelen mee ontwerpen



Verfijning in detaillering



Aandacht voor groene daken



Kleur kozijn in harmonie met kleur baksteen



Beige / grijsbruine tinten voor ingetogen uitstraling



Ruimte voor gevelgroen



Impressie - autovrije straat



4. Programma

Er is in Gemeente Bunnik veel vraag naar betaalbare woningen. Dit is ook zo opgenomen in de 'Visie op Wonen 2024-2027'. Het door de Raad vastgestelde bouwprogramma – zie hieronder - is het uitgangspunt. Tevens dient wonen en zorg een plek te krijgen in het plangebied. Ingezet wordt op het bereik van een brede doelgroep woningzoekenden, waarbij ook specifiek aandacht is voor huisvesting voor jongeren en senioren.

Kader:

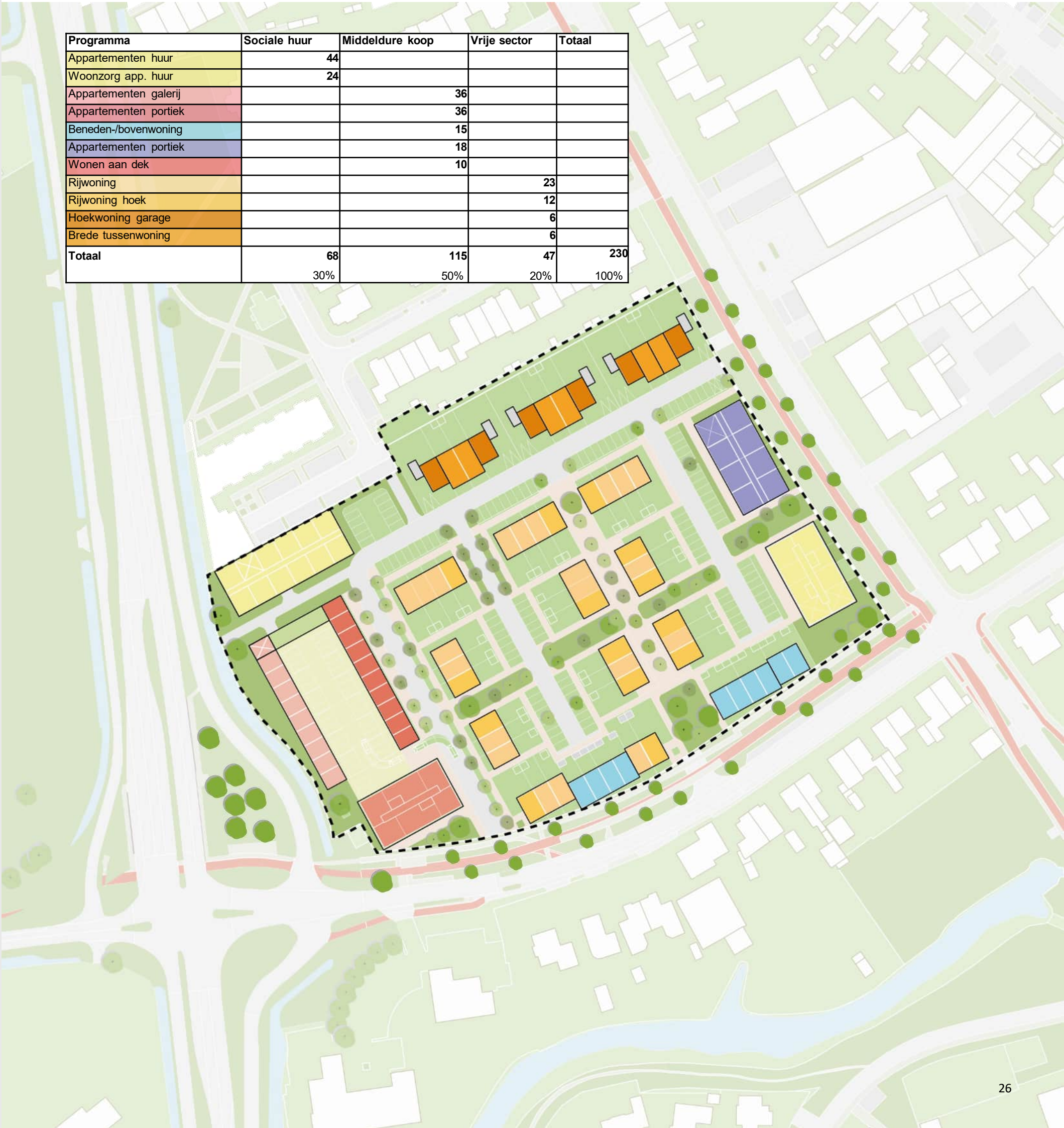
Het bouwprogramma vanuit de 'Visie op Wonen 2024-2027' is van kracht:

- 30 % sociale huur
- 40% betaalbaar tot € 390.000,-
- 10% betaalbaar tot NHG-grens
- 20% vrije sector

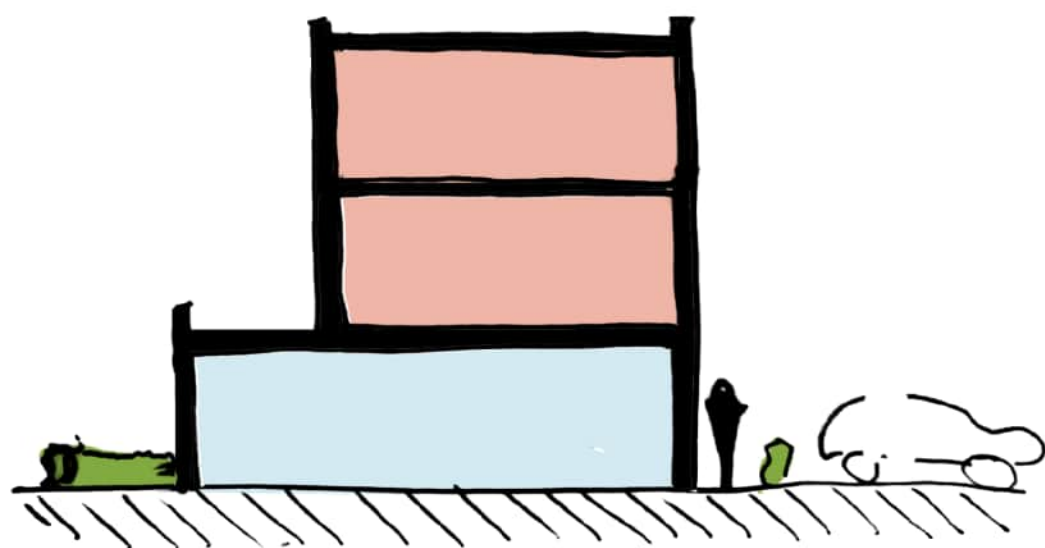
Prijspeil 1-1-2024

waarbij tevens woon- en zorgwoningen zijn inbegrepen.

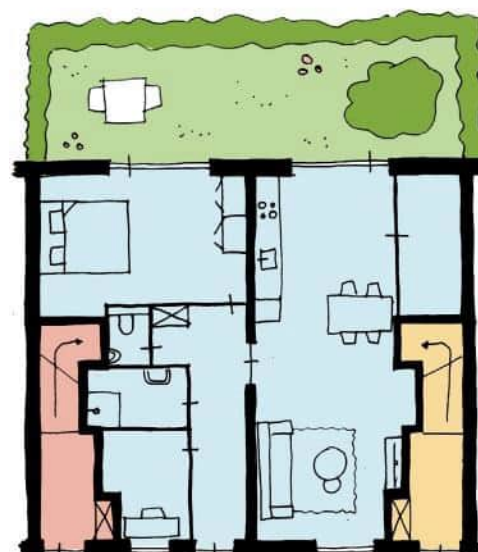
Programma	Sociale huur	Middeldure koop	Vrije sector	Totaal
Appartementen huur	44			
Woonzorg app. huur	24			
Appartementen galerij		36		
Appartementen portiek		36		
Beneden-/bovenwoning		15		
Appartementen portiek		18		
Wonen aan dek		10		
Rijwoning			23	
Rijwoning hoek			12	
Hoekwoning garage			6	
Brede tussenwoning			6	
Totaal	68	115	47	230
	30%	50%	20%	100%



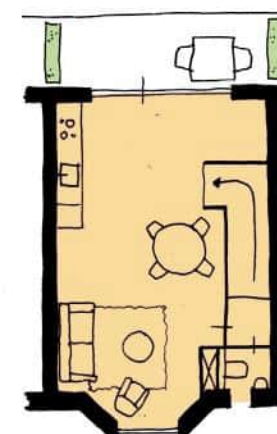
Toelichting ontwerpprincipe beneden-/bovenwoning



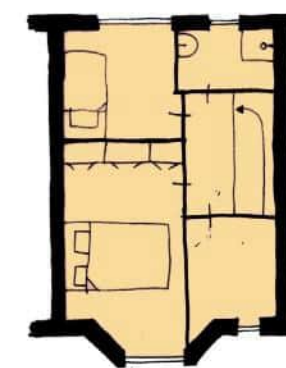
Principeddoorsnede



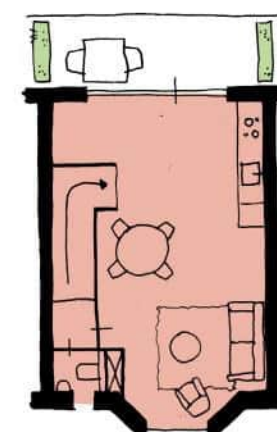
Begane grond
Brede benedenwoning



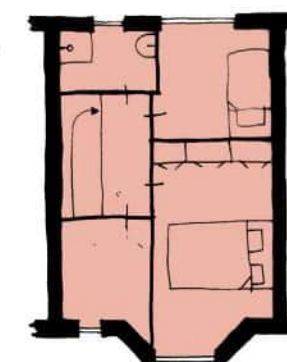
Eerste verdieping
Rechter bovenwoning
laag 1



Tweede verdieping
Rechter bovenwoning
laag 2



Eerste verdieping
Linker bovenwoning
laag 1



Tweede verdieping
Linker bovenwoning
laag 2

5. Verkeer en parkeren

5.1 Verkeer en verkeersontsluiting

Het plangebied kent een tweetal verkeersontsluitingen voor autoverkeer, op de daarvoor meest logische omliggende wegen: De Singel en Zeisterweg. Daarnaast komen er langzaam verkeerontsluitingen aan de westzijde van het plangebied en via de Rietkamp. Hierin wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid van de OV-haltes en de winkelpassage de Meent. Ook moet het plangebied goed toegankelijk zijn voor hulpdiensten, dit dient in afstemming te gebeuren met betrokken partijen.

Bij de verkeerstechnische uitwerking wordt uitgegaan van de LIOR. Trottoirs worden voldoende breed ingericht voor een goede toegankelijkheid voor elk type gebruiker (dat toegestaan is op het trottoir).

Vanuit het participatietraject is aandacht gevraagd voor de veiligheid in de huidige verkeerssituatie ter plaatse van kruispunt Zeisterweg/Singel en de vermenging van fietsers en voetgangers op het vrijliggende fietspad langs de Singel. Een voetpad langs het bedoelde fietspad wordt meegenomen in de verdere planvorming, echter de aanpassing van het kruispunt stijgt uit boven de reikwijdte van dit project. Hetzelfde geldt voor een voetpad aan de Schoudermantel richting de bushalte langs het fietspad.

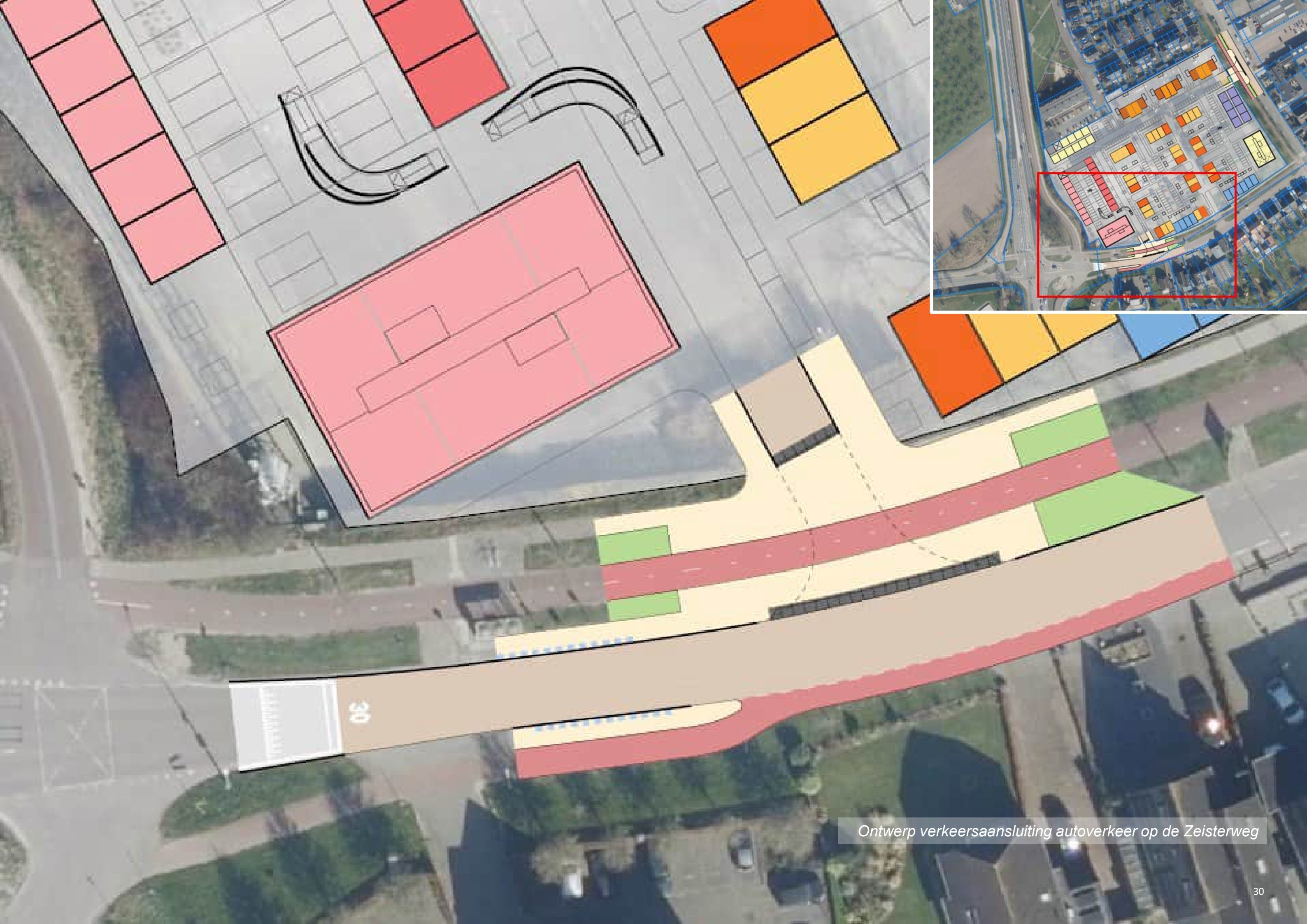
Op de volgende pagina's staan de verkeerskundige ontwerpen van de (auto)verkeersaansluitingen aangegeven. In bijlage 3 zijn de resultaten van het verkeersonderzoek weergegeven. Voor wat betreft de verkeersbewegingen en de daarbij behorende afwikkeling, zal nader onderzoek uitgevoerd worden. Dit overstijgt de scope van dit plangebied, het onderzoek volgt tevens het op te stellen Mobiliteitsbeleid.



De stippenlijn geeft de demarcatie aan, waarmee de verdeling voor de te verrichten onderzoeken in of buiten het plangebied duidelijk wordt weergegeven.



Ontwerp verkeersaansluiting autoverkeer op de Singel



Ontwerp verkeersaansluiting autoverkeer op de Zeisterweg

5.2 Parkeren

Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar het toepassen van passende parkeernormen voor dit plan in afwijking van de vigerende parkeernota. In het onderzoek wordt rekening gehouden met de ligging van het plan ten opzichte van openbaar vervoerspunten, fietsbereikbaarheid en de beoogde doelgroepen. Ook wordt de inzet van deelmobiliteit meegenomen in het onderzoek. De rapportage van adviesbureau Goudappel is als bijlage 3 aan deze Nota toegevoegd en daarmee tevens uitgangspunt voor de herontwikkeling van Entree-Zuid.

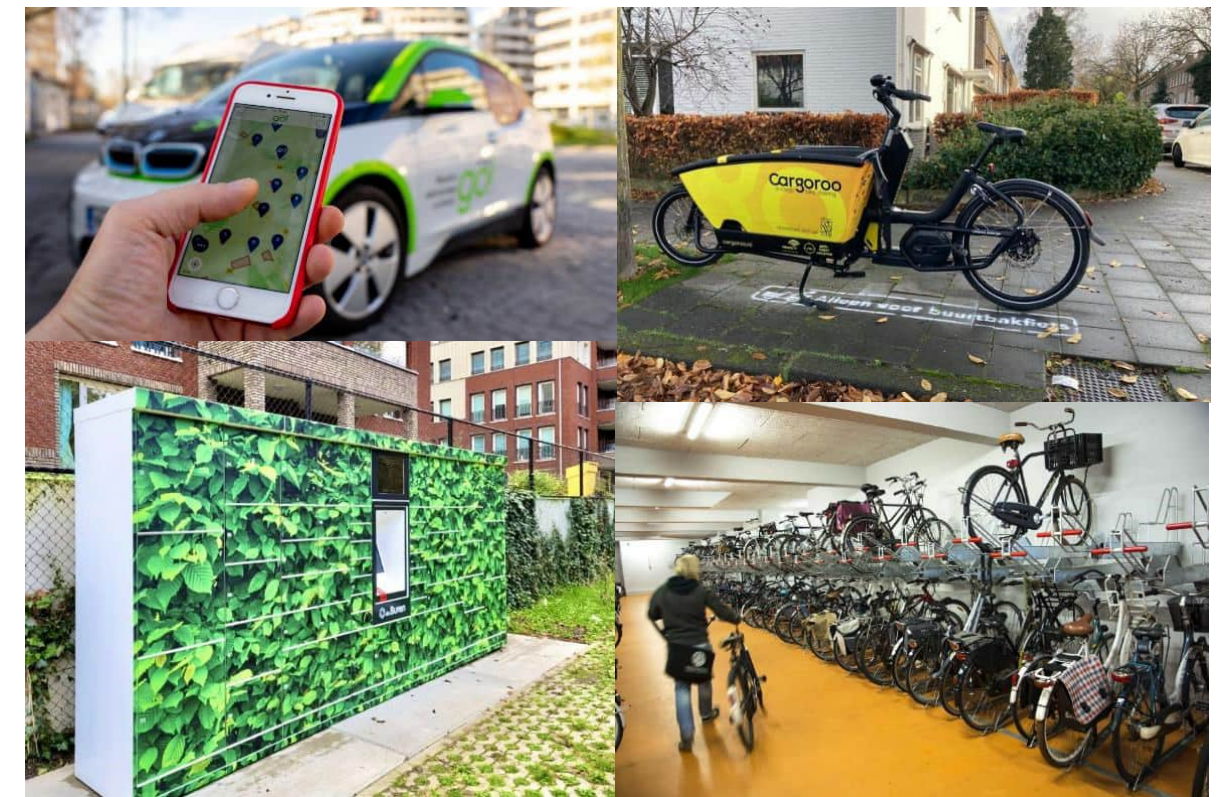
In september 2024 heeft de gemeenteraad de Startnotitie Mobiliteitsplan Bunnik vastgesteld. Daarmee is voor de gemeente Bunnik het startsein gegeven om toe te werken naar een toekomstbestendig mobiliteitsplan. Waar het mogelijk is, zal de ontwikkeling van Entree-Zuid meeliften op de planvorming van het Mobiliteitsplan Bunnik. Vooruitlopend daarop is voor Entree-Zuid de ambitie om lagere parkeernormen te hanteren dan dat nu in de gemeente gebruikelijk is. Daarmee wordt een vervolg gegeven aan de ambitie die het college in haar collegeprogramma heeft gesteld inzake duurzame mobiliteit.

De eerste uitwerking daarvan heeft inmiddels plaatsgevonden voor de nieuwbouwwijk Kersenweide. Voor de wijk Entree-Zuid wordt de lat nog iets hoger gelegd. De directe nabijheid van het centrum en de goede OV-verbindingen en de (toekomstige) fietsinfrastructuur rechtvaardigen deze ambitie. Dat vergt een zoektocht naar een mix van slimme oplossingen die deze ambitie moeten waarmaken. In samenhang met de koersbepaling in het nieuwe Mobiliteitsplan wordt deze ambitie verder onderzocht en uitgewerkt.

Om de ambitie te behalen kan parkeerregulering een oplossingsrichting zijn. Echter is dit nog geen uitgemaakte zaak. Oplossingsrichtingen worden bewust opengehouden om zo ruimte te bieden aan een bredere mobiliteitsvisie binnen de gemeente Bunnik, dat gestalte gaat krijgen in het nieuwe Mobiliteitsplan. We gaan in beginsel uit van parkeren op eigen terrein (binnen de grenzen van het project-plangebied).

Tevens is een belangrijk aandachtspunt is de inpassing van fiets-parkeren, met name bij gestapelde woningen. Uitgangspunt is aansluiting bij de principes van Utrechtse bouwbrief.

Voor de beoogde gebouwde parkeervoorziening, die een onrendabele grondexploitatie als gevolg heeft, worden de subsidiemogelijkheden onderzocht om de financiële haalbaarheid te waarborgen.



Sturend parkeerbeleid

Inzet deelmobiliteit

Locatie specifiek

**OV dichtbij
regiopoorten**

Fietsverbindingen

**Passend bij
doelgroepen**

Passende parkeernormen

**Collectieve
voorzieningen
fietsparkeren**

6. Duurzaamheidsambities

Initiatiefnemer en Gemeente streven naar niveau Goud van het Convenant Duurzame Woningbouw, waarbij de partijen gezamenlijk hebben onderzocht op welke wijze er invulling gegeven kan worden aan deze ambities. Dit met inachtneming van alle overige ruimtelijke en programmatische ambities en passend binnen de financiële kaders van de exploitatie van het plangebied. Locatie-specifiek afwijken hiervan kan gemotiveerd geschieden.

Om de duurzaamheidsambities uit het Convenant Duurzame Woningbouw concreet te maken voor dit plan, zijn er twee bijeenkomsten georganiseerd waarbij een afvaardiging van diverse vakdisciplines van de gemeente, adviesbureau Goudappel en de initiatiefnemer aanwezig waren. Tijdens deze bijeenkomsten werd beargumenteerd op welke onderdelen niveau goud wel haalbaar is en op welke onderdelen op een ander niveau.

De uitkomsten van de bijeenkomsten staan hiernaast weergegeven. De volledige rapportage met toelichtingen en onderbouwingen, is als bijlage 2 bij deze Nota van Uitgangspunten toegevoegd.

Ambitieniveau per onderdeel Convenant Duurzame Woningbouw

Onderwerp	Indicator	Brons	Zilver	Goud	Anders*
Energie	BENG 1			X	
	BENG 3, eengezinswoningen			X	
	BENG 3, appartementen		X		
Circulariteit	MPG-score		X		
	% grondstof non-virgin/biobased				X
Duurzame mobiliteit	Parkeernorm		X		
	Laadpaalnorm			X	
	Loop- en fietsroutes			X	
	Deelmobiliteit		X		
Klimaatadaptatie	Wateroverlast			X	
	Droogte			X	
	Hitte			X	
	Overstromingsrisico			X	
Natuurinclusiviteit en biodiversiteit	Hoogwaardige habitats			X	
	Groen-blauwe structuren			X	
Gezonde leefomgeving	% vrij van giftige stoffen	X			
	Temperatuuroverstijging in de woning			X	

**= Ambitieniveau nog niet vast te stellen, tijdens de uitwerking wordt nader onderzocht welk ambitieniveau (op gebouwniveau) haalbaar is.*

7. Onderzoeken Ruimtelijke Ordening

7.1 Natuurtoets

Onlangs heeft een ecooloog een quickscan Natuurtoets uitgevoerd in het plangebied. Deze toets is uitgevoerd om de mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten te onderzoeken en om eventuele ecologische risico's in kaart te brengen. Hiernaast staan de resultaten van deze quickscan.

In het kader van de verdere planvorming, waaronder het Omgevingsplan, zal er nader onderzoek plaatsvinden om de impact van het project op de lokale flora en fauna te beoordelen. Tijdens dit onderzoek zal ook specifiek gekeken worden naar de mogelijkheden om de aanwezige bomen langs de plangrenzen zoveel als mogelijk te behouden, zodat de natuurlijke elementen geïntegreerd kunnen blijven in het plan.

Resultaten quickscan Natuurtoets

Gebouwbewonende vleermuizen

Er moet onderzoek gedaan worden naar gebouwbewonende vleermuizen.

Boombewonende vleermuizen en jaarrond beschermde nesten

In de winter moet er teruggekomen worden voor een veldbezoek om te kijken naar boomholtes en jaarrond beschermde nesten van soorten als havik, sperwer, etc. Vanwege het blad waren de bomen onvoldoende te inspecteren waardoor deze niet uitgesloten kunnen worden uit het plangebied. Mochten boomholtes of jaarrond beschermde nesten worden aangetroffen tijdens deze ronde en mocht het niet duidelijk zijn waarvoor deze gebruikt worden, moet hiernaar nader onderzoek komen.

Vliegroutes vleermuizen

Zoals besproken tijdens de ambitiewebsessie, is het de wens om de bomen aan de randen van het plangebied te zoveel mogelijk te behouden. Dit is een positief uitgangspunt, aangezien deze bomen mogelijk een essentiële vliegroute voor vleermuizen vormen. Indien het toch nodig blijkt om bomen te kappen of als ze vanwege de werkzaamheden niet behouden kunnen blijven, dient hierover overleg plaats te vinden met een ecologisch deskundige om te bepalen welke vervolgstappen genomen moeten worden. Daarom zal er een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd worden. De resultaten van de Natuurtoets zullen duidelijk maken waar deze vliegroutes zich wel of niet bevinden.

Activiteitenplan marterachtigen

Om vast te stellen of kleine marterachtigen aanwezig zijn in het plangebied, moet aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in de vorm van een Activiteitenplan. In het Activiteitenplan worden onder andere een habitattoets uitgevoerd en de alternatieven voor het project afgewogen. Daarnaast worden de noodzakelijke ecologische maatregelen en/of werkzaamheden beschreven. Ook worden de maatregelen uiteengezet die nodig zijn om nadelige effecten op beschermde soorten te mitigeren of te compenseren.

Nader onderzoek steenmarter

Er dient nader onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van de steenmarter binnen het plangebied, met name in het struweel en in delen van het politiegebouw behoort tot de mogelijke verblijfsgebieden. Derhalve dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden naar steenmarters middels cameravallen en/of struikrovers.

7.2 Waterhuishouding

Om Entree-Zuid een toekomstbestendige woonwijk te maken, wordt er een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld. Daarin wordt rekening gehouden met de peilhoogtes van de omliggende bebouwing, zodat zowel de waterafvoer als de drooglegging optimaal functioneren. Het plan bevat een zorgvuldig uitgewerkt peilenplan dat voldoende drooglegging waarborgt, zodat gebouwen en infrastructuur niet worden aangetast door wateroverlast. Hierbij wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie, waarbij stijgende neerslag en veranderende weersomstandigheden in de toekomst zijn meegenomen. Daarnaast zijn de eisen en richtlijnen van het waterschap (HDSR) en de gemeente Bunnik uitgangspunten om een goede waterhouding in het plan te behouden.

De urgentie van een goede waterhuishouding wordt onderkent. Dit wordt zoveel als mogelijk binnen de beschikbare ruimte in het plan en met inzet van nieuwe en bewezen technieken optimaal ingepast. Veel groen, voldoende waterberging, is daarbij belangrijk.



7.3 Geluid

Met name de N229, maar ook de Zeisterweg en Singel veroorzaken hoge geluidniveaus ter plaatse van het plangebied, zie ook de uitsnede van de indicatieve belastingen kaart hiernaast. De exacte geluidniveaus moeten vastgesteld worden middels akoestisch onderzoek.

Het plan moet aan de standaardwaarden en grenswaarden in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) worden getoetst. Uitgangspunt is het verkeer in de toekomstige situatie, waarbij ook rekening gehouden wordt met de infrastructurele aanpassingen ten behoeve van het plan Kersenweide en de daaruit voortvloeiende benodigde akoestische maatregelen. Hoogstwaarschijnlijk zijn (aanvullende) akoestische maatregelen noodzakelijk. Het ontwerp dient rekening te houden en de uitkomsten van het akoestisch onderzoek.

Aandachtspunt is de mogelijke cumulatie van geluid van warmtepompen en de ligging van de locatie in een aandachtsgebied stiltegebied (bron: provincie Utrecht).

College is voornemens om hogere waarden toe te staan dan de standaardwaarden, mits er wordt voldaan aan de wettelijke geluidwerende voorzieningen. Dit wordt nader afgestemd met de ODRU.



Geluidcontouren 2030 wegvverkeer volgens oude rekenmethodiek, nog te actualiseren in akoestisch onderzoek

7.4 Externe veiligheid

In het kader van het opstellen van het Omgevingsplan zal de externe veiligheid worden onderzocht. Dit onderzoek is van belang om te beoordelen of de aanwezigheid van risicobronnen, zoals nabijgelegen infrastructuur, industriële activiteiten of opslag van gevaarlijke stoffen, invloed kan hebben op de veiligheid van het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zullen worden gebruikt om te waarborgen dat er voldoende maatregelen worden genomen om de veiligheid van toekomstige bewoners en omwonenden te waarborgen en te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

De locatie ligt in een aandachtsgebied en de plaatsgebonden risicocontour. Op circa 50 meter is een gasleiding met brandaandachtsgebied gelegen. Er moet rekening worden gehouden met het groepsrisico en de plaatsgebonden risicocontour. Daarnaast ligt het plangebied direct naast de provinciale weg N229, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voordat realisatie van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk is binnen deze zones, is onderzoek en verantwoording noodzakelijk.

College is voornemens om medewerking te verlenen aan de voorgestelde bebouwing binnen de zoneringen van externe veiligheid met als uitgangspunt de VNG richtlijnen van een gemengd gebied. Na passende voorzieningen in overleg met de ODRU.



Bron: Risicokaart, Atlas leefomgeving

7.5 Bodemkwaliteit

Onlangs heeft er een bureauonderzoek plaatsgevonden en is het terrein bezocht vooruitlopend op het uit te voeren Verkennend bodemonderzoek. Hiernaast staan de eerste uitkomsten van het bureauonderzoek en het bezoek.

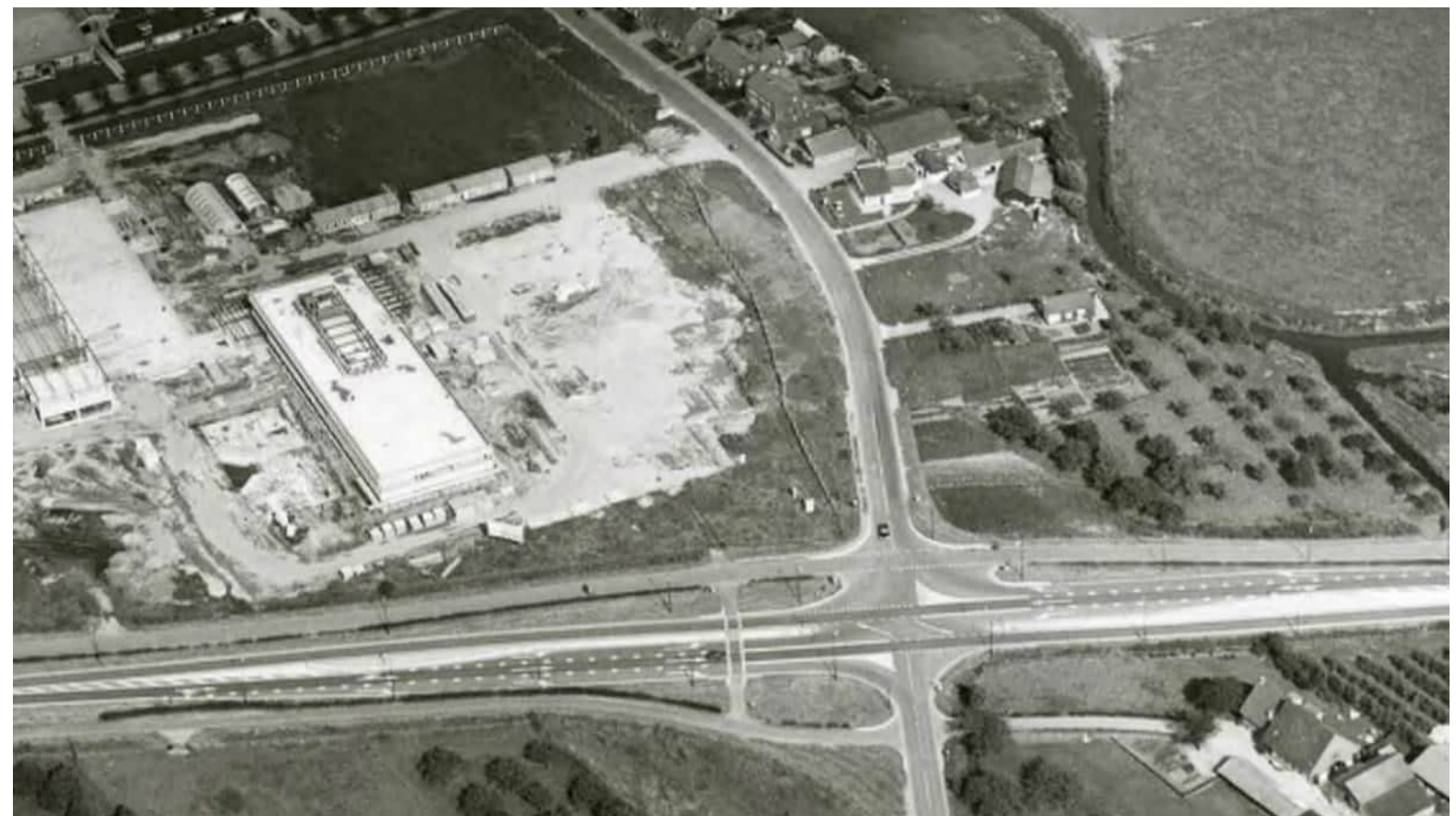
Het bodemgebruik wijzigt van 'kantoor' naar 'wonen', waardoor er andere eisen aan de bodemkwaliteit worden gesteld. De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor het beoogde gebruik. Daarom wordt een milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele perceel. Dit onderzoek houdt rekening met aanwezige slootdempingen en voormalige boomgaarden.

Het uitgangspunt is een gesloten grondbalans.

Resultaten bureau onderzoek bodemkwaliteit en locatiebezoek

Op basis van de eerste bevindingen (historie en locatiebezoek) zijnde volgende activiteiten waargenomen:

- Op de noordzijde van de locatie is een (kersen)boomgaard aanwezig geweest, tevens is hier een mogelijk gedempte sloot en demping/ ophoging aanwezig;
- Tijdens het locatiebezoek zijn op de locatie 2 bovengrondse opslagtanks voor dieselolie aanwezig. Deze zijn aangesloten/ aanwezig voor noodstroomaggregaten (NSA);
- Het overige terrein is vooralsnog onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging.



Luchtfoto uit 1972, KODAK kantoor in aanbouw

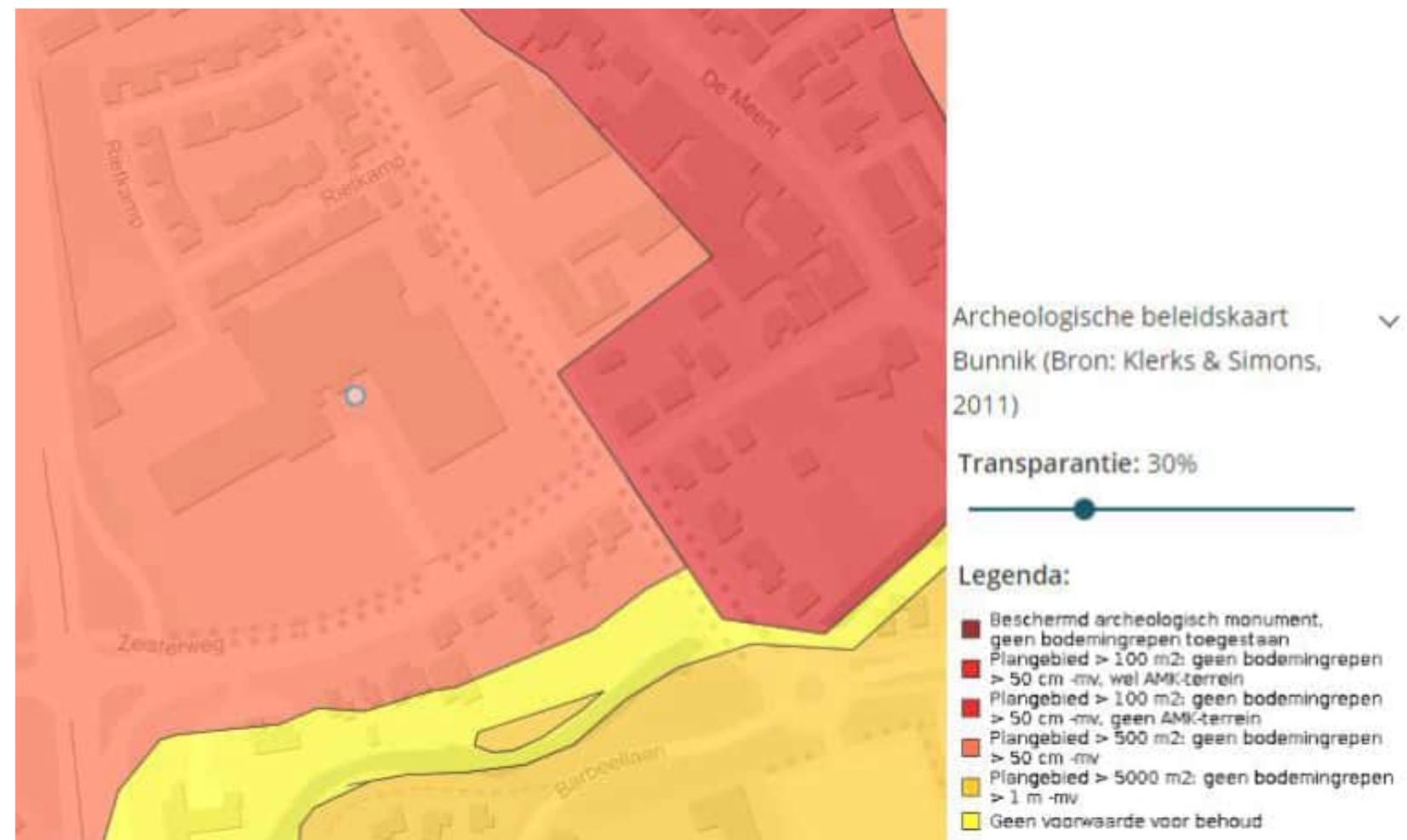
7.6 Archeologie

De locatie heeft een dubbelbestemming archeologie, waarde Archeologie-3.

Er staat bebouwing op het terrein, en het gehele terrein is verhard en dus geroerd. Voor de realisatie van dit plan is een nieuw Omgevingsplan nodig, omdat het huidige bestemmingsplan geen woningen toelaat.

Bij het opstellen van dit nieuwe ruimtelijke plan dient rekening gehouden te worden met het archeologiebeleid van Gemeente Bunnik, vastgelegd in een beleidsplan met kaart. Vanuit het verleden zijn er archeologische nederzittingsresten te verwachten, uit de periode late ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen. Tevens zijn er aanwijzingen dat er in de Romeinse tijd een weg door het plangebied heeft gelopen.

Om die reden wordt een archeologisch booronderzoek uitgevoerd om (1) te bepalen of de bodemopbouw vanaf het verwachte archeologisch niveau nog intact is en (2) wat de precieze landschappelijke ligging van het terrein op de stroomgordel was, oeverwal, (rest)geul of mogelijk ook komgebied. Na dit booronderzoek kan bepaald worden welke terreindelen eventueel in aanmerking komen voor karterend en waarderend vervolgonderzoek in de vorm van karterende boringen of zelfs direct middels proefsleuven.



Archeologische beleidskaart Bunnik (bron: Geoportaal ODRU)

7.7 Kabels en leidingen

Er is onderzoek uitgevoerd naar de kabels en leidingen in en om de locatie, waarbij een KLIC-melding is gedaan om een volledig overzicht te krijgen van de ondergrondse infrastructuur. Tijdens het onderzoek zijn er veel datakabels waargenomen, die momenteel in gebruik zijn. In een latere planfase zullen de aanwezige kabels en leidingen verwijderd of verplaatst worden in overleg met de betreffende nutspartijen.

Daarnaast zal worden onderzocht of de aanwezige telecommast kan worden geïntegreerd in het ontwerp van het hoogteaccent op de hoek van de Zeisterweg/Schoudermantel.



7.8 Beheer openbare ruimte

De initiatiefnemer werkt samen met de gemeente aan het ontwerp van de openbare ruimte. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de realisatie van de openbare ruimte en draagt het na oplevering over aan Gemeente Bunnik.

Vanaf de overdracht van de openbare ruimte is Gemeente Bunnik verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. De uitgangspunten voor het beheer worden afgestemd op de duurzaamheidsambities van het project. Dit betekent dat er aandacht is voor zaken zoals groenbeheer, het gebruik van milieuvriendelijke materialen en klimaatadaptieve maatregelen, om zo een duurzame, groene en toekomstbestendige openbare ruimte te waarborgen.

Bij het opstellen van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte, is de LIOR uitgangspunt. Daar waar wenselijk of noodzakelijk zal, na goedkeuring van de gemeente, gemotiveerd afgeweken kunnen worden van de LIOR.



7.9 Luchtkwaliteit

In de GGD-Richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid wordt aanbevolen om nieuwe gevoelige bestemmingen, inclusief woningen, bij voorkeur niet te bouwen binnen:

- 25 meter van een drukke weg binnen de bebouwde kom;
- 50 meter van een drukke weg buiten de bebouwde kom.

Een drukke weg is een weg met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. De N229 is een drukke weg en daarom adviseert de ODRU om zoveel als mogelijk met bovenstaande afstanden rekening te houden.

Er volgt een toets aan de huidige en toekomstige luchtkwaliteit aan wettelijke grenswaarden en WHO-advieswaarden.

College is voornemens om medewerking te verlenen aan de voorgestelde bebouwing binnen voornoemde zonerings m.b.t. luchtkwaliteit. Na passende voorzieningen in overleg met de ODRU.



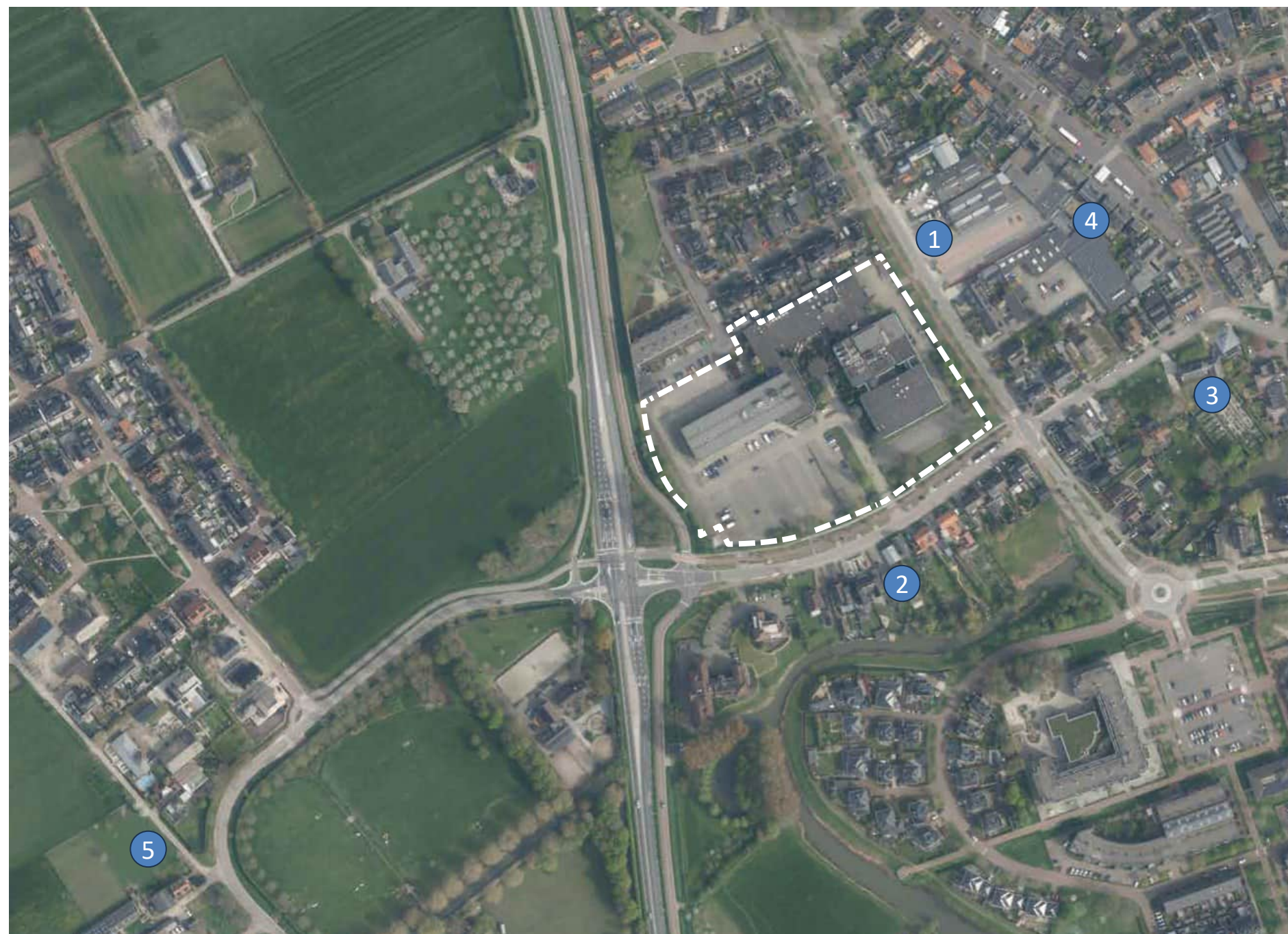
Luchtkwaliteitskaart (bron: Geoportaal ODRU)

7.10 Milieuzonering

Rondom het plangebied liggen verschillende activiteiten die nader beoordeeld en gemotiveerd moeten worden. Het gaat om:

1. Esso tankstation op ca. 32 meter afstand van het plangebied. Dit heeft de bestemming bedrijventerrein (cat. 1 of 2) en functieaanduidingen 'garage' en 'verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg'.
2. Bestemming gemengd ten zuiden van het plangebied op ca. 15 meter afstand van het plangebied met functieaanduiding 'detailhandel'.
3. Kerk en begraafplaats op ca. 100 meter afstand van het plangebied. Dit heeft de bestemming maatschappelijk.
4. Bestemming centrum ten oosten van het plangebied op ca. 96 meter afstand van het plangebied, waarbij detailhandel is toegestaan.
5. Bestemming agrarisch ten westen van het plangebied op ca. 41 meter afstand van het plangebied, waarbij een grondgebonden agrarische bedrijf is toegestaan en de functieaanduiding paardenhouderij op ca. 105 meter afstand van het plangebied is.

Er volgt een inventarisatie en beoordeling van het effect van omliggende activiteiten waarbij de VNG richtafstanden voor gemengd gebied worden gehanteerd.



8. Bijlagen

Bijlage 1: Definitief participatieverslag Entree-Zuid d.d. 18-9-2024

Bijlage 2: Notitie duurzaamheidsambities Entree-Zuid d.d. 16-9-2024

Bijlage 3: Verkenning mobiliteit Entree-Zuid Odijk d.d. 18-9-2024

