

Overzicht randvoorwaarden en uitgangspunten uit het IPvE Odijk-West

datum : 18 februari 2021
betreft : Overzicht randvoorwaarden en uitgangspunten uit het IPvE Odijk-West

In het IPvE Odijk-West zijn per thema, de belangrijkste randvoorwaarden steeds aan het einde van elke paragraaf (paragraaf 6) samengevat in een kader.

In deze bijlage worden alle randvoorwaarden uit het IPvE, die per thema zijn omkaderd, hieronder gebundeld en op een rijtje gezet.

Thema Woningbouw

- *het woningbouwprogramma wordt zoveel als mogelijk toekomstbestendig en afgestemd op de Bunnikse behoefte voor zover passend binnen wettelijke kaders en niet conflicterend met afspraken die in regionaal verband of met de provincie zijn gemaakt;*
- *woningbouwprogramma afstemmen op de doelgroepen van beleid: senioren, starters, jongeren, midden-inkomens en werken aan huis;*
- *nadruk binnen bouwprogramma op categorie goedkope en middencategorie koop- en huurwoningen alsmede koopwoningen in het duurdere segment;*
- *woningen zoveel als mogelijk levensloopbestendig;*
- *Programma huurwoningen (40%):*
 - *Minimaal 30% sociale huurwoningen; vooral bedoeld voor één- en tweepersoons huishoudens met de laagste inkomens;*
 - *Minimaal 10% vrije sector huurwoningen met een huur tot maximaal € 850,- voor jongeren en stedelijke starters met één- en tweepersoonshuishoudens;*
- *Programma koopwoningen (60%):*
 - *Minimaal 30% koopwoningen in het middensegment (tot € 350.000,- prijspeil 2021); met name voor de jongere generatie (Dinkies en jonge gezinnen) en voor doorstroming van senioren uit grotere eengezinswoningen;*
 - *Voor de hoogste inkomensgroep is 30% koopwoningen in het dure marktsegment nodig (een milieu dat voorziet in luxe en comfort in een hoger prijssegment voor Yuppen, Dinkies en Settlers).*
- *alle woningen worden energieneutraal en gasloos ontwikkeld.*

Thema Voorzieningen

Inpassen van de volgende voorzieningen:

- *Indien behoefte aan nieuwe aanvullende gezondheidsvoorzieningen vanuit de markt wenselijk is kan dit worden ingepast in Odijk-West.*
- *Voldoende ruimte voor de vestiging van 1^e-lijns zorg (artsen, etc.).*
- *Er zijn vooralsnog geen aanvullende voorzieningen noodzakelijk t.b.v. welzijn en cultuur.*
- *Op basis van een nog op te stellen huisvestingsplan onderwijs wordt duidelijk of er behoefte is aan een zelfstandige school voor het basisonderwijs. Nader onderzoek dient uit te wijzen of hier ruimte is voor een IKC (Integraal Kindcentra) of een MFA (multifunctionele accommodatie). Vooralsnog wordt een ruimtereservering voor een dergelijke voorziening opgenomen.*
- *Gevarieerd aanbod van speelvoorzieningen voor meerdere leeftijdscategorieën verspreid over de wijk.*
- *Alle speelvoorzieningen dienen qua ontwerp en inrichting te voldoen aan de functionele eisen zoals opgenomen in het 'Programma van Eisen openbare ruimte gemeente Bunnik 2020'.*

Thema Verkeer en openbaar vervoer

- *Opheffen van de barrièrewerking van de N229. Nadrukkelijk geldt dat gestreefd wordt naar een omlegging van de N229; echter zo lang dat niet verzilverd kan worden dient de barrièrewerking van de N229 te worden opgeheven door ongelijkvloerse kruisingen.*
- *Realiseren van een Duurzaam Veilig verkeerssysteem (30 km/u);*
- *Realiseren van hoogwaardige interne en externe fietsverbindingen;*
- *De hoofdontsluitingen van de wijk worden aangesloten op de N229 en de N410;*
- *Bromfietsers rijden binnen de bebouwde kom op de rijbaan, behoudens op wegen met een maximum snelheid van meer dan 50 km/uur;*
- *Uitgaan van een gedifferentieerde parkeernormering voor wonen en werken;*
- *Voorkomen van parkeren op straat;*
- *Het gebied moet goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten. Voor alle woningen en bedrijven geldt dat moet worden voldaan aan de eisen welke de brandweer stelt aan de bereikbaarheid (aanrijtijden).*
- *Ontwerp en inrichting van openbare ruimte voldoet aan de functionele eisen zoals opgenomen in het 'Programma van Eisen openbare ruimte gemeente Bunnik 2020'.*

Thema Natuur en landschap

- *Bestaande landschappelijke eenheden en elementen (oost-west wegen, hoogstam-boomgaarden, hagen en andere groenstructuren) inpassen.*
- *Het Raaphofse bosje indien mogelijk inpassen en verder toegankelijk maken en aan laten sluiten op de groenstructuur van Odijk-West.*
- *Rekening houden met de uitkomsten van de nadere natuurwaarden- en ecologische onderzoeken en deze inpassen in het ontwerp van de weg (omlegging N229) en het woongebied Odijk-West.*

Thema Archeologie, cultureel erfgoed en historie

- *Deelgebieden 1 en 3: zone langs de N229 en vermoedelijke locatie grafveld: als in deze gebieden bodemingrepen plaatsvinden, moet archeologisch onderzoek in de vorm van een waarderend proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is om een waardestelling van de aanwezige vindplaatsen op te stellen conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Op basis van de resultaten van het waarderende proefsleuvenonderzoek wordt een besluit genomen over de vervolgstappen. Deze kunnen bestaan uit nader onderzoek (opgraving en/of archeologische begeleiding) of maatregelen om de archeologische waarden in de bodem te ontzien. Bij dit laatste dient de Handreiking voor Archeologievriendelijk Bouwen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed als richtlijn.*
- *Deelgebied 2: zone met vindplaatsen in het noordwestelijke deel: als in deze gebieden bodemingrepen dieper dan 30 cm worden uitgevoerd, is een waarderend proefsleuvenonderzoek, eventueel gevolgd door een opgraving en/of archeologische begeleiding, of maatregelen om de archeologische resten te ontzien noodzakelijk.*
- *Deelgebied 4: zone met dekzand: geen vervolgstappen nodig.*
- *Deelgebieden 5 en 6: als in deze gebieden bodemingrepen groter dan 100 m² én dieper dan 30 cm plaatsvinden dient een verkennend/ karterend proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd, gevolgd door waarderend proefsleuvenonderzoek, opgraving en/of archeologische begeleiding, of maatregelen om archeologische resten te ontzien.*
Voor deelgebied 5 kan eventueel i.p.v. een proefsleuvenonderzoek gekozen worden voor een karterend booronderzoek met een boorgrid van 8 x 10 m.

Thema Recreatie en toerisme

- *Zorgdragen, naast een gezonde leefomgeving, voor voldoende recreatieve mogelijkheden in de wijk die afgestemd zijn op de samenstelling van de huishoudens/nieuwe bewoners.*
- *Zorgen voor goede en veilige bereikbaarheid van omliggende recreatiegebieden voor fietsers en voetgangers.*
- *Ontwikkelen van nieuwe wandel- en fietsroutes door het gebied die aansluiten op het regionale wandel- en fietsknooppuntennetwerk.*
- *Gebruiken van de vijf verhalen van de Kromme Rijnstreek (uitwerking Omgevingsvisie) bij ontwikkelen van nieuwe recreatievoorzieningen.*

Thema Water

Watersysteem

- Overtollig water, a.g.v. de toename aan verharding, dient zoveel als mogelijk te worden geïnfilteerd (vasthouden en lokaal bergen heeft de voorkeur boven het aanleggen van extra oppervlaktewater);
- Uitgangspunt is om bij toename van verharding, minimaal 15% van dit toegenomen oppervlak als nieuw water aan te leggen; dit kan door extra oppervlaktewater in de vorm van watergangen of een waterbergingsgebied aan te leggen;
- Indien wordt gekozen voor infiltratie in plaats van het uitbreiden van open water moet het systeem een T=100 bui kunnen verwerken (86 mm). Hiervan mag wel de landelijke afvoer vanaf worden gehaald;
- De primaire watergang (Vloijkerwetering) dient te worden behouden;
- Bestaande duikers in de primaire watergang (Vloijkerwetering) bij voorkeur vervangen door een open waterverbinding;
- Alle watergangen in het gebied (bestaand en nieuw) zoveel als mogelijk voorzien van natuurvriendelijke oevers (streefbeeld “natuurlijk” HDSR);
- De benodigde waterberging dient te worden gerealiseerd voordat tot demping of verharding wordt overgegaan;
- De drooglegging in stedelijk gebied dient voldoende te zijn om wateroverlast tijdens extreme neerslag-gebeurtenissen te voorkomen. Wateroverlast treedt op wanneer incidenteel (voor stedelijk gebied meer dan eens per 100 jaar) peilstijgingen tot aan of boven insteek (laagste maaiveld) optreden;
- Aan- en afvoer van omliggende watersystemen dient in stand te worden gehouden;
- De afvoer van water uit het watersysteem van het plangebied mag ten gevolge van de bebouwing in principe niet toenemen ten opzichte van de uitgangssituatie;
- In droge perioden mag de waterbehoefte niet toenemen;
- Bovengrondse afvoer heeft de voorkeur boven ondergrondse afvoer met een hemelwaterriolering.

Peilbeheer

- Handhaven bestaand peil;
- Onderzoek naar mogelijkheid aanvullend flexibel peilbeheer uitvoeren.

Waterkwaliteit en ecologie

- Voor de waterkwaliteit geldt minimaal het stand-still principe: de oppervlaktewaterkwaliteit mag niet verslechteren;
- Water zo veel mogelijk van schoon naar vuil laten stromen, gebruik maken van aanwezig schone kwelstromen;
- Gebruik milieu- en watervriendelijke bouwmaterialen (geen uitloogbare materialen);
- Maak hoofdwaterlopen zo breed mogelijk en reserveer waar mogelijk ruimte voor laaggelegen natuurvriendelijk in te richten oevers. Bij de inrichting dient rekening te worden gehouden met ecologische verbindingzones en recreatie;
- Geen doodlopende watergangen aanleggen;
- Vermijd het gebruik van bestrijdingsmiddelen in het beheer van openbaar groen en bestrating; wat schoon is schoonhouden;
- Aanleg natuurvriendelijke oevers of plasbermen waar mogelijk om de waterkwaliteit te verbeteren.
- Voorkomen aanleg van doodlopende watergangen;
- Zoveel mogelijk voorkomen van schaduwwerking in de watergangen;
- Bij aanleg van bomen in de nabijheid van watergangen of waterpartijen dient bladval in watergangen tot een minimum beperkt te blijven;
- Kwaliteit en inrichting van open stedelijk water voldoet tenminste aan de ambitie “zichtbaar” waarbij het streven is het ambitieniveau “natuurlijk” te realiseren. Door hoge biodiversiteit met ecologisch ingerichte watergangen zal de kwaliteit van “zichtbaar” naar “natuurlijk” doen transformeren;
- Bij de inrichting van natuurvriendelijke oevers bij voorkeur toepassen van een flauw talud (ca 1:5 of meer);
- Indien een natuurvriendelijk oever niet wenselijk is, bijvoorbeeld door ruimtegebrek moet worden gekeken of de aanleg van een plasberm mogelijk is;
- Onderzoek naar mogelijkheden voor inpassing van vispaaiplaatsen, oever- en waterplanten.

Hemelwaterriolering

- Scheiden regenwater en afvalwater: schoon regenwater en afvalwater zo vroeg mogelijk van elkaar scheiden;
- Hemelwater wordt alleen aangesloten op de vuilwaterriolering als dit vanwege praktische, technische of financiële overwegingen niet realiseerbaar is;

- *Bovengrondse afvoer heeft de voorkeur boven afvoer in een ondergrondse hemelwaterafvoer;*
- *Afvoer van regenwater vertragen en voorzuiveren via voorzieningen als vegetatiedalen, open verharding, wadi's, bermassage, lamellenafscheiders of andere infiltratiesystemen;*
- *Huishoudelijk afvalwater (DWA) afvoeren naar de zuivering;*
- *Waar mogelijk gebruik maken van bestaande riolering infrastructuur;*
- *Met het oog op klimaatveranderingen wordt voor het bepalen van water op straitsituaties in plaats van een ontwerpbui 8 (C2100) een ontwerpbui 8 + 10% toegepast. Hierbij is rekening gehouden met het gematigde klimaatscenario G van het KNMI. Dit scenario gaat uit van een temperatuurstijging van 1 graden Celsius in 2050 ten opzichte van 1990;*
- *Van de afvoerstructuur van het afvalwater en het hemelwater wordt een rioleringsplan opgesteld die besproken wordt met het waterschap.*

Infiltratievoorziening

- *Alleen toepassen bovengrondse infiltratievoorzieningen zoals een wadi;*
- *Een infiltratievoorziening dient bij voorkeur een bui van 80 mm (T=100) te bergen;*
- *De ledigingstijd van infiltratievoorzieningen bedraagt circa 48 uur. De buffer dient hierna weer volledig beschikbaar te zijn voor nieuwe buien;*
- *Doelstelling is om een deel van het hemelwater binnen het perceel te bergen en te infiltreren. De perceel-eigenaar wordt geacht hiertoe de nodige maatregelen te treffen;*
- *Voorzieningen treffen voor berging en infiltratie op kortst mogelijke afstand, straat, wijk, of aangrenzend gebied.*

Vuilwaterriolering

- *Huishoudelijk afvalwater (DWA) afvoeren naar de AWZI conform de richtlijnen van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;*
- *Afvoer zoveel mogelijk op basis van vrij verval;*
- *Indien de riolering niet volledig op basis van vrij verval kan worden ontworpen wordt de aanleg van (ondergrondse) gevoelige objecten zoals gemalen zoveel mogelijk beperkt;*
- *Wanneer mogelijk gebruik maken van bestaande riolering infrastructuur;*
- *Ontwerp riolering conform 'Leidraad Riolering' modules B2000 en C2100;*
- *Droogweerafvoer - DWA inwoners: 12 liter/inwoner/uur gedurende 10 uur (120 liter/dag, ongeacht stelseltype);*
- *Ontwerp moet rekening houden met toekomstige uitbreiding.*

Beheer en onderhoud

- *Afspraken over beheer en onderhoud (duikers, bruggen, maaien, schonen en baggeren) vastleggen in een onderhoudsovereenkomst;*
- *Zet bagger- of plantenmateriaal dat vrijkomt bij maaien of schonen niet af op het talud van de oever, maar minimaal 0,4 m vanaf de insteek of voer het direct af.*

Thema Geotechniek

- *Afhankelijk van de ontwateringseisen dient het terrein mogelijk (beperkt) opgehoogd te worden, waarbij rekening moet worden gehouden met het aanbrengen van een cunet onder de toekomstige wegen en (openbare) verhardingen.*
- *Bij ophogen dient te worden voldaan aan de gestelde restzettingseis.*
- *Afhankelijk van de restzettingseis en de beoogde netto ophoging kunnen zettingsversnellende maatregelen nodig zijn.*
- *Bij ophogen dienen de optredende zettingen te worden gemonitord.*
- *Bij ontgravingen dient het risico van opbarsten van de deklaag te worden beschouwd.*
- *Op locaties waar een kleipakket aanwezig is, dient voor de funderingswijze van constructies en kunstwerken uitgegaan te worden van een paalfundering.*

Thema Bodemkwaliteit en explosieven

- *Wanneer grond op de locaties toegepast worden als ophoging of het bouwrijp maken van het gebied voor woningbouw moet deze op basis van de gemiddelde bodemkwaliteit ter plaatse en het Stand-still principe aan de bodemkwaliteitsklasse Altijd toepasbaar voldoen (Landbouw/natuur).*
- *In het grootste deel van het onderzoeksgebied zijn geen beperkingen voor het toekomstige gebruik en de te verwachten grondwerkzaamheden. Er zijn wel een aantal verdachte locaties (bijv. Erven en (agrarische)*

bedrijven, boomgaarden, halfverhardingen, etc.) bekend die als aandachtspunten moeten worden beschouwd. Zij brengen mogelijke belemmeringen met zich mee voor de ontwikkeling van het plangebied. Het is van belang dit mee te laten wegen in de verdere planvorming. Op deze locaties dient afhankelijk van de ontwikkeling ter plaatse bodemonderzoek uitgevoerd worden om meer inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit ter plaatse.

- Locaties waar sprake is van de aanwezigheid van een ernstig geval van bodemverontreiniging moeten voor of tijdens de ontwikkeling gesaneerd worden.
- T.z.t. verkennend bodemonderzoek voor niet onderzochte percelen.
- T.z.t. nader onderzoek of actualisatie-bodemonderzoek van reeds onderzochte percelen.

Thema Onderhoud en beheer openbare ruimte

- Ontwerp en inrichting van de openbare ruimte dient te voldoen aan de functionele eisen zoals opgenomen in het 'Programma van Eisen openbare ruimte gemeente Bunnik 2020'.

Thema Externe milieu invloeden

- Rekening houden met de veiligheidszones (onbebouwbare zones) van hoogspanningslijn en de aardgastransportleidingen.
- Rekening houden met de milieucategorieën en de daarbij behorende richtafstanden tot woningbouw.
- Rekening houden met de standaardwaarden en grenswaarden uit de Omgevingswet en Aanvullingsspoor geluid. T.z.t. onderzoek uitvoeren naar geluid.
- Ter zijner tijd onderzoek uitvoeren naar luchtkwaliteit (onderzoek naar 'in betekende mate').

Thema Milieueffecten

- Ter zijner tijd voor Odijk-West een m.e.r.-beoordeling uitvoeren.

Thema Duurzaamheid – Energieconcept

- Uitgaande van een gasloze wijk blijkt dat een concept met een individuele warmtepomp met bodemlus per woning op dit moment de beste optie is voor de ontwikkeling van Odijk-West. Ook het individuele concept met een lucht/water warmtepomp scoort relatief gunstig. Beide systemen kunnen overigens naast elkaar functioneren.
- Inrichting van de openbare ruimte moet realisatie van energie neutrale woningen mogelijk maken.
- De bodem moet blijvend als bron van warmte en koude kunnen dienen.
- Er mag geen onacceptabele interferentie optreden tussen de verschillende bodemenergiesystemen.
- Bomen geven geen schaduw op daken (met zonnepanelen) van gebouwen.

Thema Duurzaamheid – Circulair en duurzaam bouwen

- De ontwikkeling van Odijk-West dient te voldoen aan het mede door de gemeente Bunnik in 2017 ondertekende "Betonconvenant".
- De ontwikkeling van Odijk-West dient te voldoen aan het regionaal "Convenant Duurzaam Bouwen" dat in 2021 verschijnt.
- De R-lijst strategieën (of gelijkwaardige systematiek) als kader hanteren bij de uitwerking van het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte.
- De gemeente selecteert ontwikkelaars/aannemers die zoveel mogelijk CO₂ neutraal bouwen. Vervolgens past de gemeente de reguliere aanbestedingssystematiek toe bij civiele werken en voegt daar voor dat moment regulier haalbare circulariteits-eisen aan toe aangaande de bouwmaterialen (waaronder CO₂ reductie, secundaire bouwgrondstoffen).

Thema Duurzaamheid – Klimaatadaptie

- Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met de bovengrondse afstroming van neerslag. De hoogteligging van de straten wordt bewust gekozen en het maaiveld wordt zodanig ingericht dat het risico op overlast geminimaliseerd wordt.
- De drempel van nieuwe gebouwen moet minimaal 15 cm hoger te liggen dan het hoogste punt van de straat. Hierdoor is het mogelijk om op straat water te bergen zonder dat dit grote schade veroorzaakt.
- Bij alle nieuwbouwontwikkelingen wordt waterberging gerealiseerd om droogte zoveel mogelijk te voorkomen.
- Iedere ontwikkeling kan minimaal een bui van 60 mm per uur bergen en infiltreren voordat er geloosd wordt op het gemeentelijk rioolsysteem.
- M.b.t. hittebestrijding voldoen aan de op het moment van aanbesteding geldende landelijke eisen.

- *Woningen voldoen aan wettelijke grenswaarden voor oververhitting (de TOjuli-waarde).*

Thema Duurzaamheid – Natuurinclusief

- *De op het moment van aanbesteding geldende landelijke eisen m.b.t. de inrichting en aanleg van de openbare ruimte.*
- *Het ontwerp van de wijk bevat ecologisch routes in het landschap die natuurplekken verbinden.*
- *Landschappelijke structuren die er al zijn worden in het ontwerp opgenomen.*
- *Woningen zijn geen barrière voor flora en fauna maar gaan hier een positieve functie voor vervullen.*

Thema Duurzaamheid – Duurzame mobiliteit

- *Binnen de woonwijk is de auto te gast. Voetganger en fiets krijgen de ruimte.*
- *ontwerp van autoluwe woonstraten.*
- *Er wordt een hoogwaardig fietsnetwerk ontworpen voor routes binnen en naar buiten de gemeente.*
- *Er zijn voldoende laadpalen op de parkeerplekken voor elektrische auto's. Een systeem van codering in de paal voor aansluiting op het elektriciteits-netwerk van de woning wordt ingebouwd.*
- *Er zijn bij bushaltes in de gemeente voldoende overdekte plekken voor fietsen en zo mogelijk ook een aantal goed afsluitbare opslagboxen voor fietsen.*

Thema Informatie en communicatietechnologie

- *Voor zowel woon- en werkomgeving streven naar een optimale ICT-infrastructuur.*

Thema Integrale veiligheid

- *Aandacht voor alle aspecten van integrale veiligheid, te weten: sociale, fysieke en externe veiligheid.*
- *Bij de uitwerking van woningen en woonomgeving voldoen aan de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw.*