



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IJSSELSTEIN, 'T VELD

**10 NOVEMBER 23
22199-T**

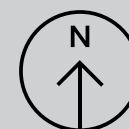


IJSSELSTEIN, 'T VELD
LIGGING IN DE OMGEVING





IJSSELSTEIN, 'T VELD AANSLUITING OP DE OMGEVING





LEGENDA

- Hart gasleiding
- Buffer 2m afstand vanaf hart gasleiding
- Buffer 5m afstand vanaf hart gasleiding





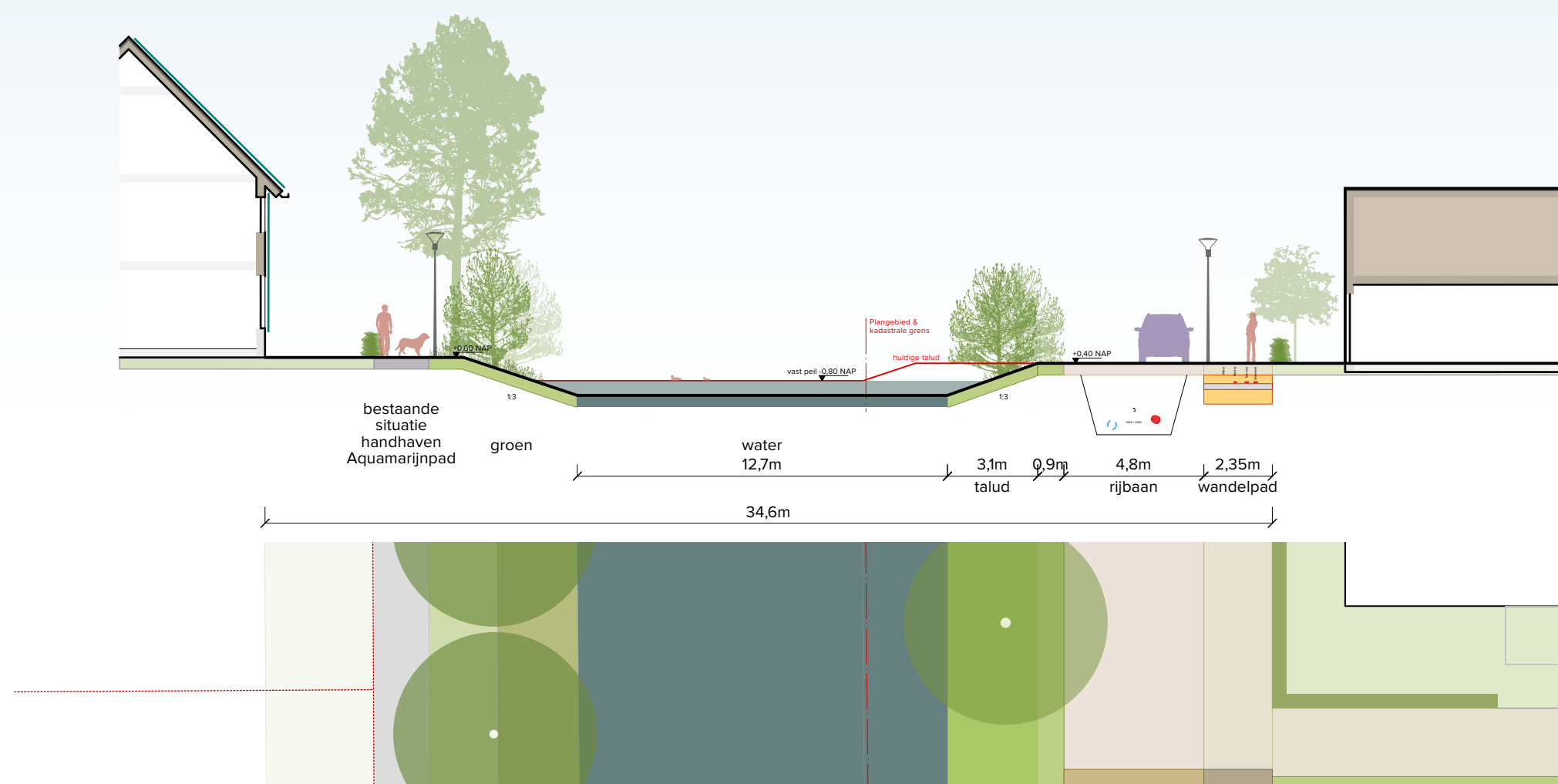
HUDIGE SITUATIE PEILMATEN & KADASTERGRENZEN

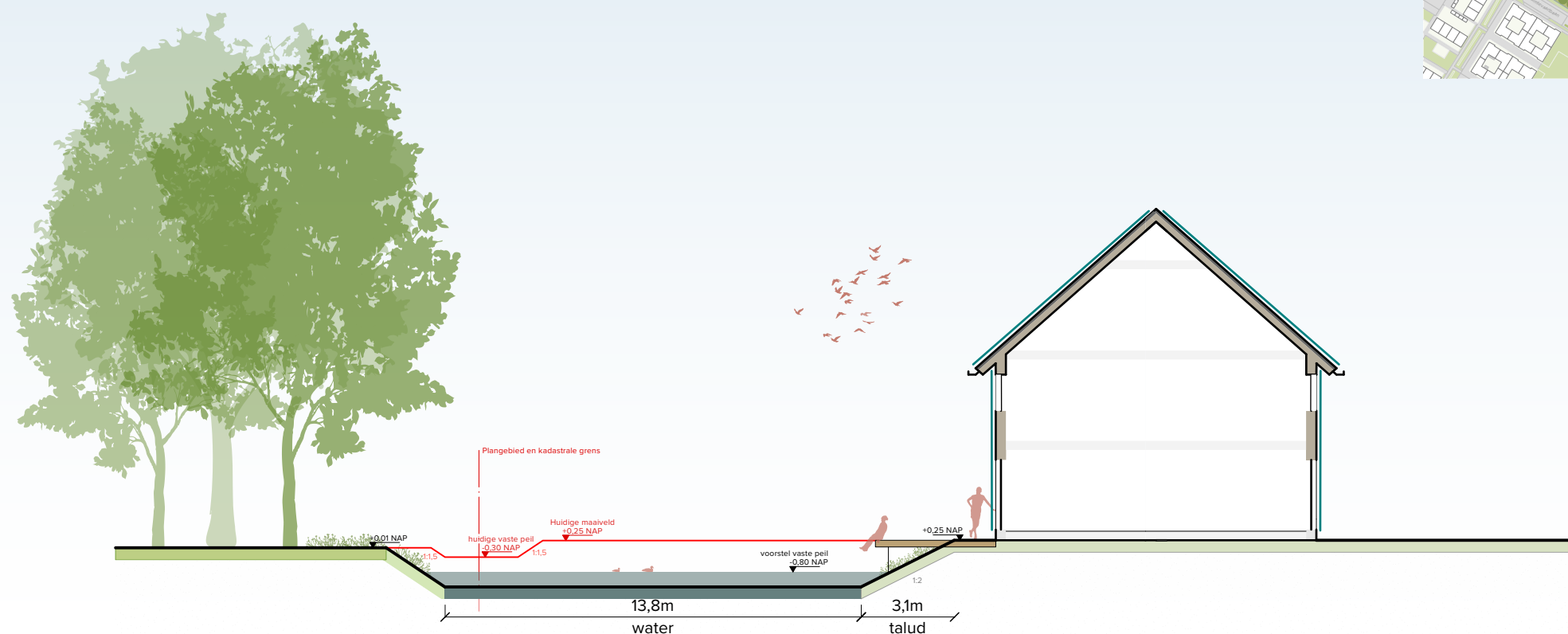


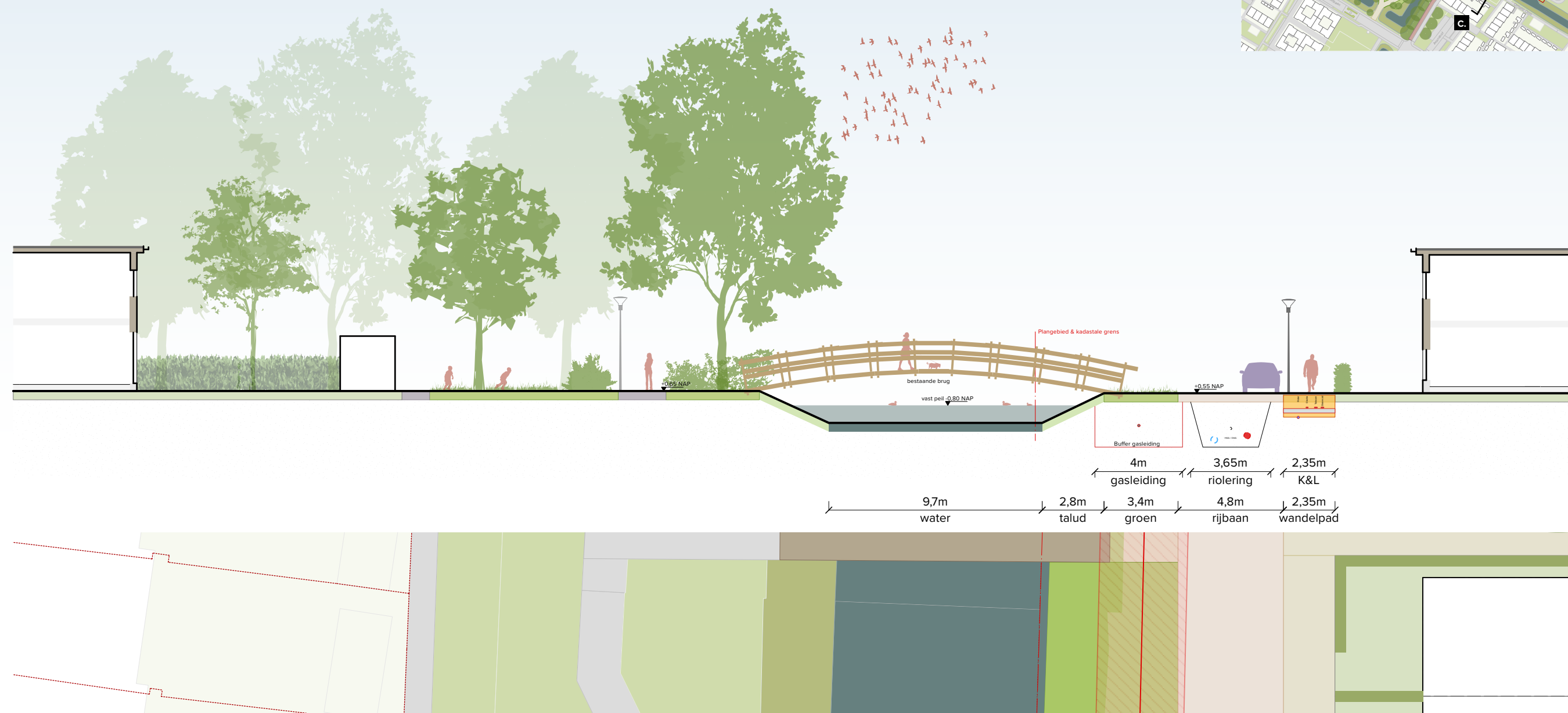


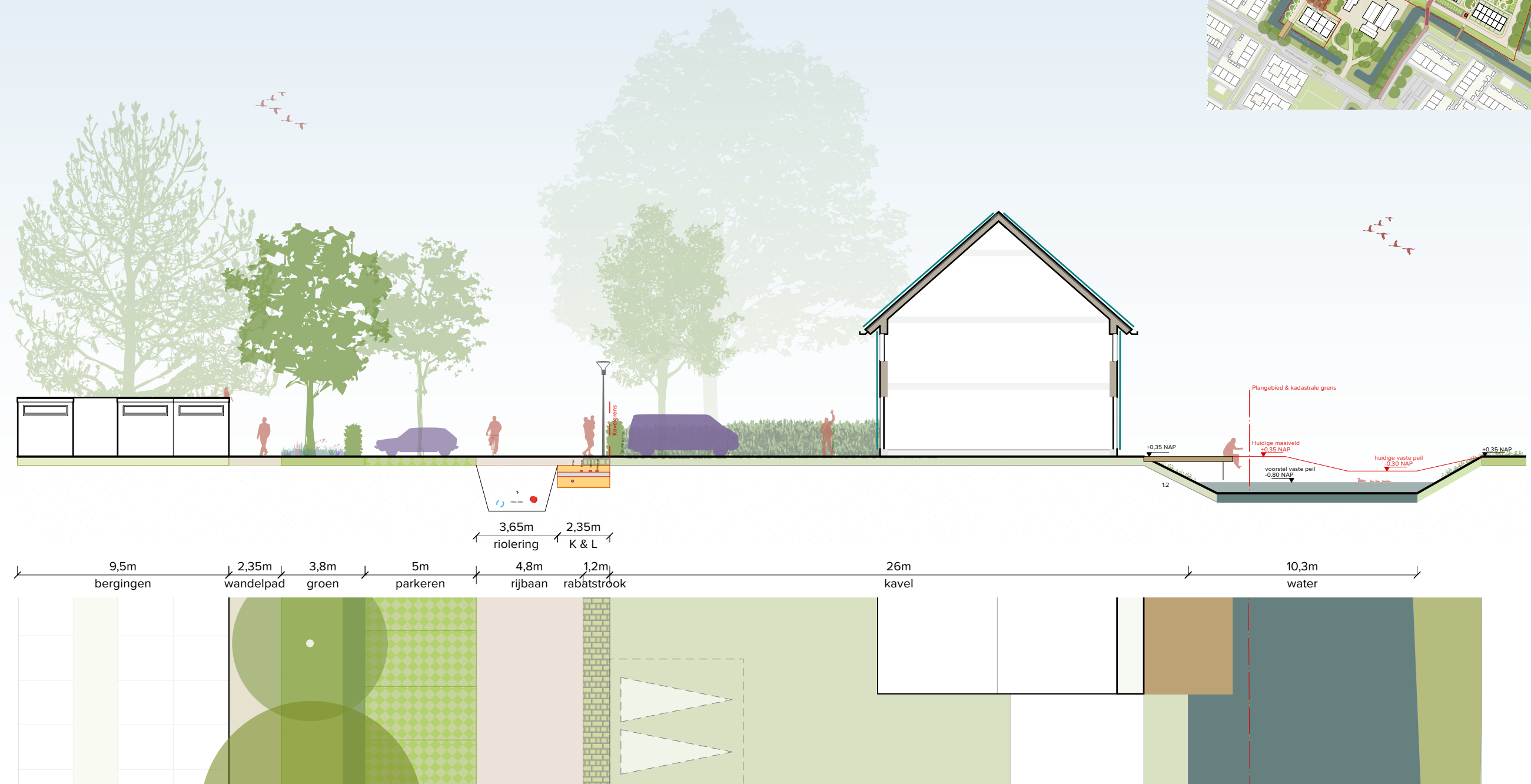
IJSSELSTEIN, 'T VELD
TOTAAL PLANKAART

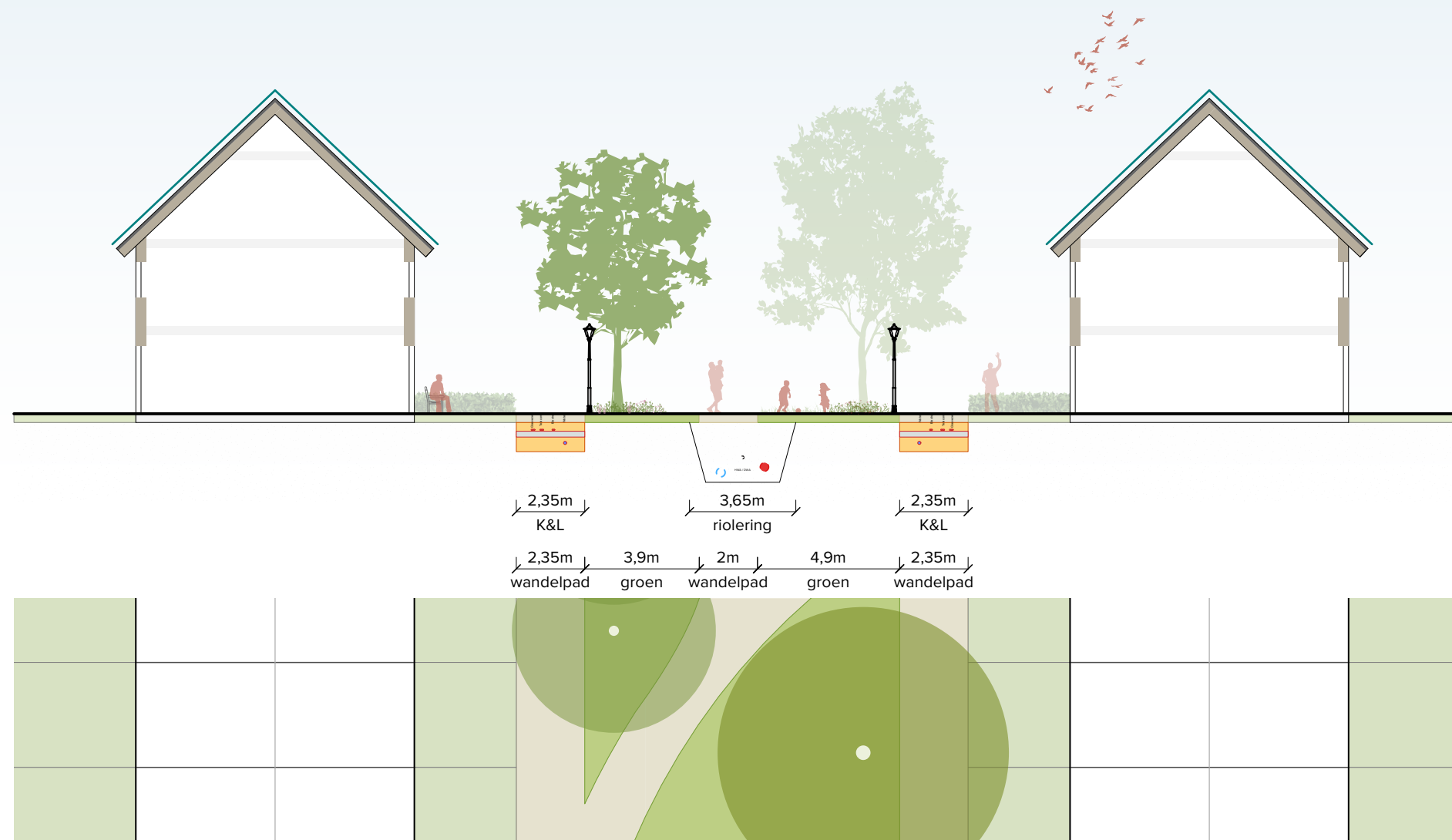






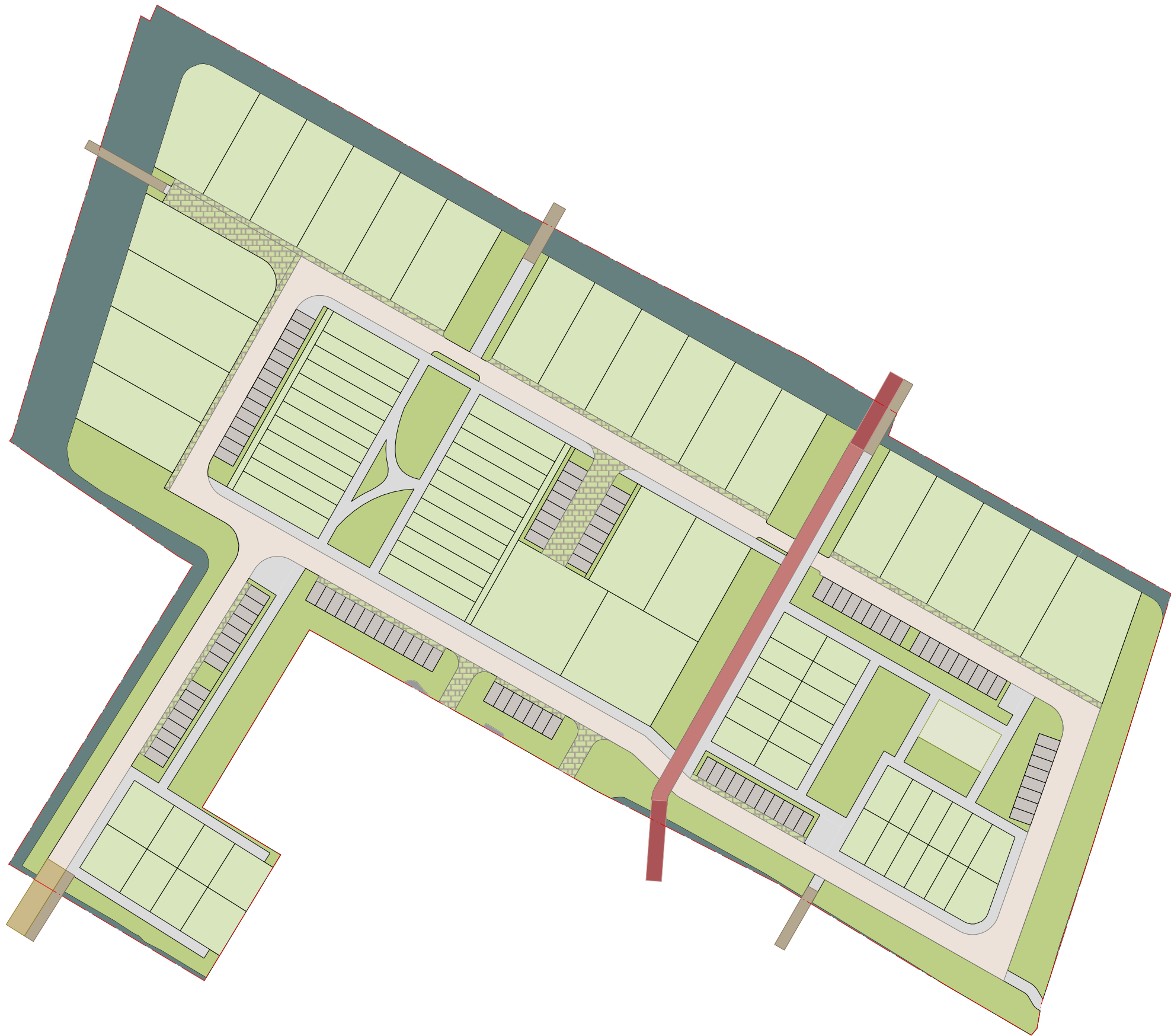






PROFIEL WONEN AAN HET PARK





Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Verharding weg primair	0 m2	0%
Verharding weg secundair	2.996 m2	10%
Verharding weg tertiair	0 m2	0%
Verharding parkeren	1.296 m2	4%
Verharding trottoir	2.340 m2	8%
Verharding plein	0 m2	0%
Verharding fietspad	332 m2	1%
Verharding halfverharding	895 m2	3%
Totaal verharding	7.858 m2	26%

Uitgeefbaar kavels	13.311 m2	44%
Uitgeefbaar VVE	152 m2	1%
Uitgeefbaar water	0 m2	0%
Uitgeefbaar verharding	0 m2	0%
Uitgeefbaar groen	0 m2	0%
Uitgeefbaar nuts	0 m2	0%
Totaal uitgeefbaar	13.463 m2	44%

Oppervlakte groen	5.829 m2	19%
Oppervlakte park	0 m2	0%
Oppervlakte wadi	0 m2	0%
Totaal groen	5.829 m2	19%

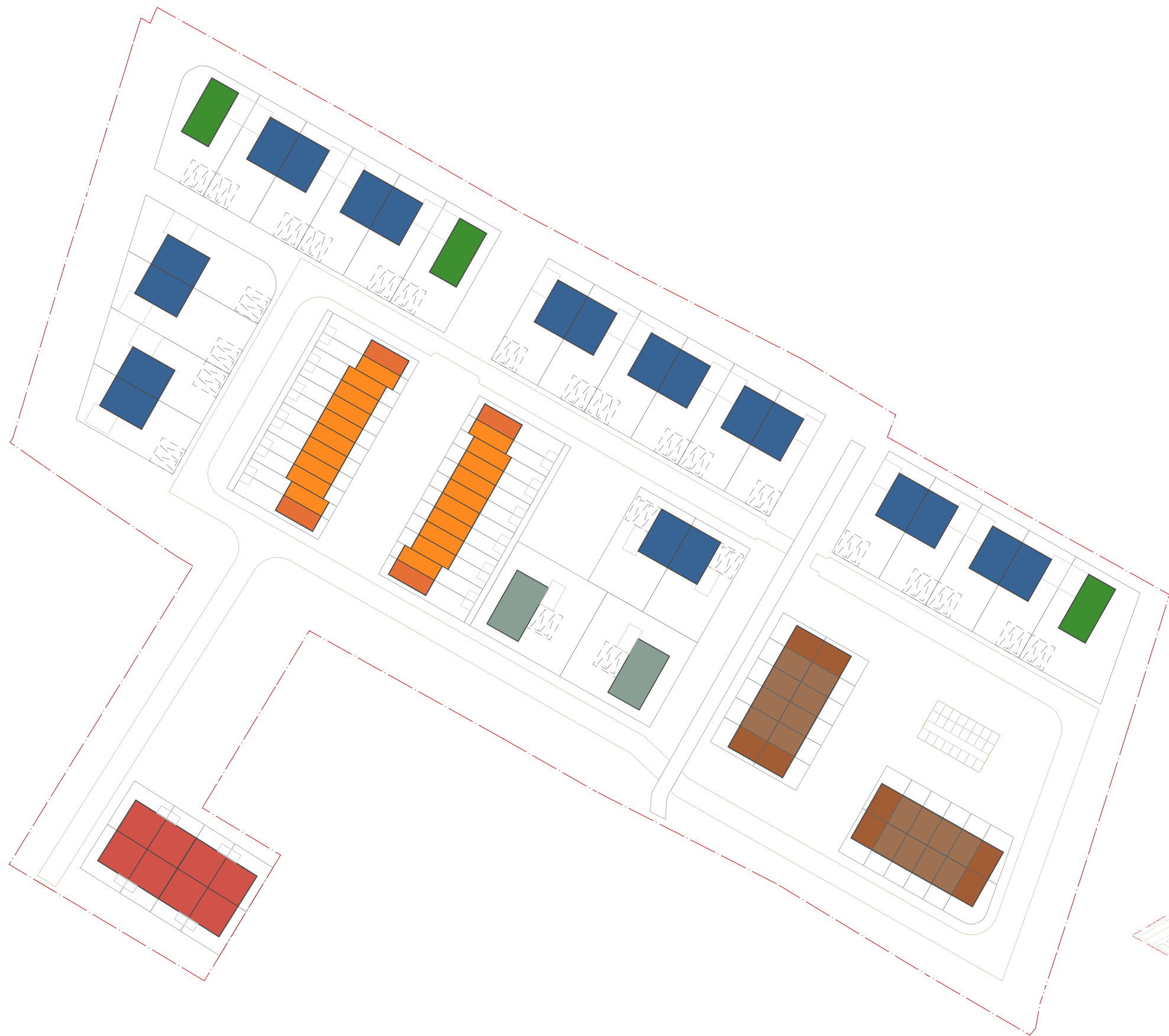
Oppervlakte water	3.171 m2	10%
Totaal water	3.171 m2	10%

Oppervlakte plangebied	30.312 m2	100%
------------------------	-----------	------

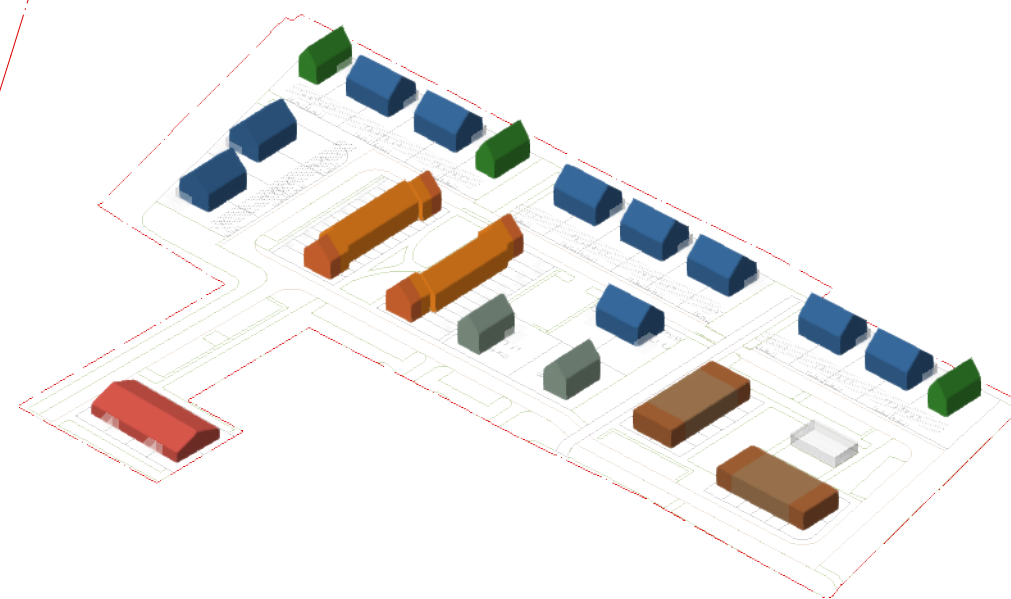
Bruggen	aantal
Autobrug	1
Fietsbrug	2
Voetgangersbrug	5

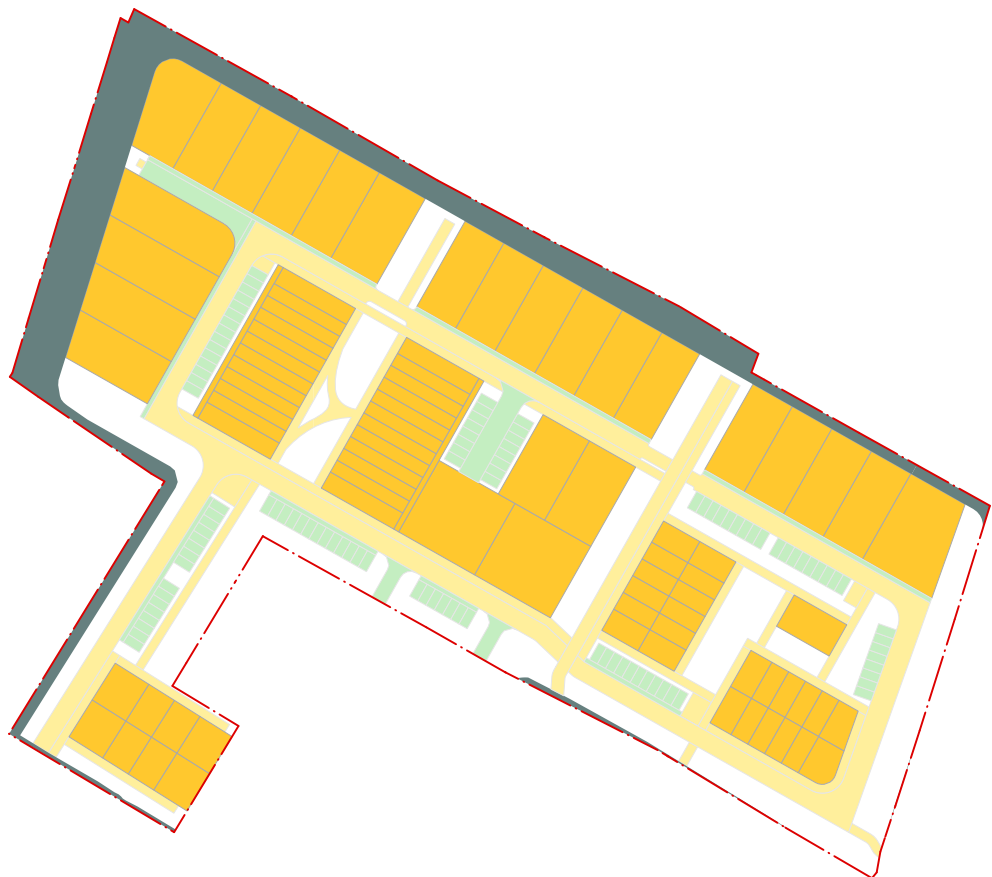
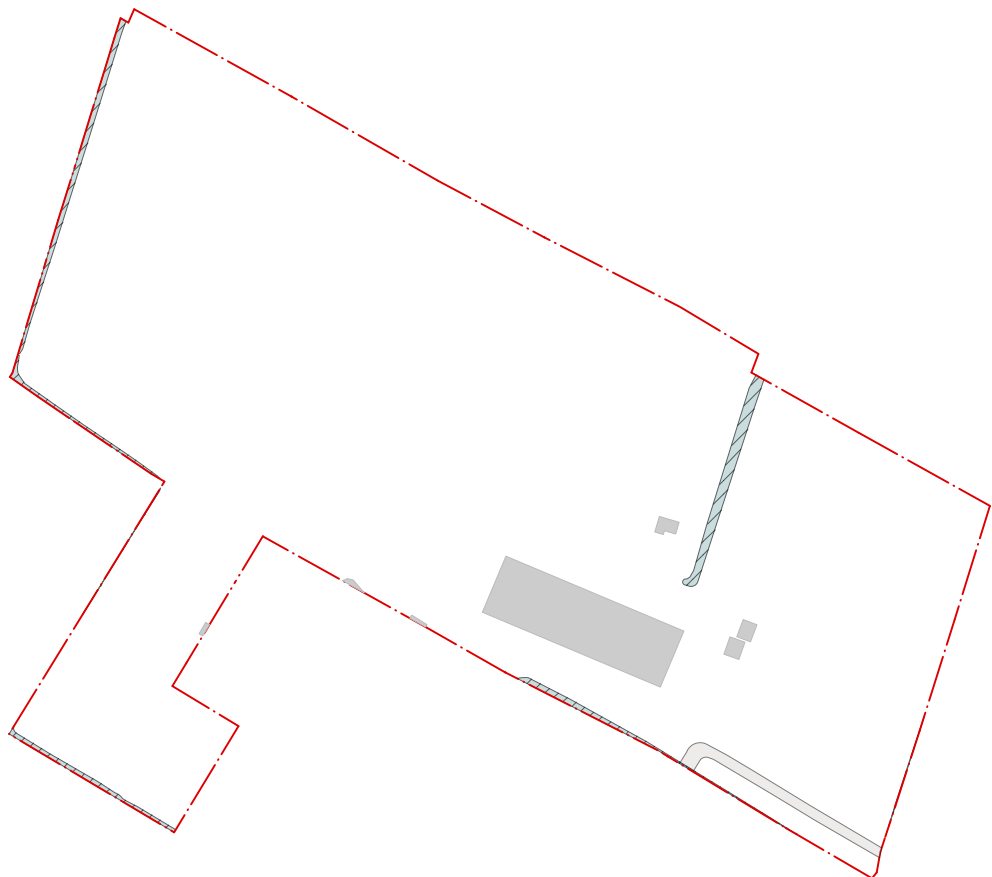


Parkeerbalans					
Parkeerbeleidsplan Gemeente IJsselstein 2006			Matig stedelijk - rest bebouwde kom		
Woning typologieën	Aantal	Parkeerkencijfer*	Behoefte		
			waarvan bezoekers		waarvan bezoekers
Huur, huis, sociale huur	24	1,5	0,3	36	7,2
Koop, huis, tussen/hoek + Huur, huis, vrije sector	32	1,9	0,3	60,8	9,6
Koop, huis, twee-onder-een-kap	20	2,1	0,3	42	6
Koop, huis, vrijstaand	5	2,1	0,3	10,5	1,5
Behoefte Wonen (B)	81			149,3	
Bezoekersparkeren minimaal benodigd					24,3
*Parkeerkencijfers min en max. zijn inclusief bezoekersaantal					
Parkeervoorzieningen		Aantal	Parkeerkencijfer	Gerealiseerd	
Parkeren openbaar gebied		104	1	104	
Parkeren deelauto		0	5	0	
Parkeren elektrisch		0	1	0	
Parkeren onder dek / parkeergarage		0	1	0	
Dubbele oprit duur		25	1,80	45	
Dubbele oprit zonder garage		0	1,70	0	
Lange oprit met garage		0	1,30	0	
Lange oprit zonder garage		0	1,00	0	
Enkele oprit met garage		0	1,00	0	
Enkele oprit zonder garage		0	0,80	0	
Garage zonder oprit		0	0,50	0	
Parkeren buiten plan		0	1	0	
Getekende parkeervoorzieningen (A)				149	
Verschil norm vanuit wonen (A - B)				= -0	



Programma	Aantal	Percentage
Categorie: Sociaal		30%
Rug aan rug	16	20%
Rug aan rug (eind)	8	10%
Categorie: Betaalbaar		40%
Rijwoningen A3600	20	25%
Rijwoningen A3600 (hoek)	4	5%
Patio woningen	8	10%
Categorie: Vrije sector		31%
Twee onder één kap F7300	20	25%
Vrijstaand E6600 XL	3	4%
Vrije kavels	2	2%
Totaal aantal woningen		81
		100%





Waterbalans percentage regel

Compensatie-eisen waterschap

Dempen bestaand water
1 op 1 compenseren in m2 open water

Toename verhard oppervlak

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
benodigde berging (m2) = 15% (stedelijk) en 10% (landelijk) open water van toename verhard
LET OP: eis geldt voor plannen tot 10.000 m2 toename verhard oppervlak,
groter = maatwerkberekening in overleg met waterschap!

Uitgangspunten

Compensatie-opgave

Compensatiepercentage	15%
Percentage verhard van kavels	90%
Percentage verhard van half/open verharding	80%

Bergingsvoorzieningen

Percentage berging natuurvriendelijke oevers	0%
Percentage berging retentiegebied	0%

Verharding bestaande situatie

Dakvlakken	894 m2
Infrastructuur (wegen, stoepen, etc.)	175 m2
Totaal	1069 m2

Verharding toekomstige situatie

Kavels	12122 m2
Openbare ruimte	
- Gesloten verharding	3342 m2
- Half/open verharding	3612 m2
Totaal	19077 m2

stap 1: Toename verhard oppervlak 18008 m2

totaal toekomstige verharding - totaal bestaande verharding

stap 2: Compensatie-opgave toename verhard oppervlak 2701 m2

toename verhard oppervlak x compensatiepercentage

Oppervlaktewater bestaande situatie

Open water	422 m2
------------	--------

Oppervlaktewater toekomstige situatie

Open water	3171 m2
------------	---------

stap 3: Verschil oppervlaktewater 2749 m2

toekomstig oppervlaktewater - bestaand oppervlaktewater
LET OP: het verschil moet altijd gelijk of groter dan 0 zijn i.v.m. compensatie-opgave dempen

stap 4: Oppervlaktewaterbalans 48 m2

verschil open oppervlaktewater - compensatie-opgave toename verhard oppervlak

GASLEIDING | GASUNIE

- Riolering en nutstracé minimaal 2m uit de Gasunie leiding, en als de riolering erg diep komt (met een groot ontgravings profiel) mogelijk nog verder weg.
- Geen bomen boven de leiding en denk aan wegen meubilair zoals verkeerspalen en lichtmasten, deze dienen minimaal 1m uit de leiding te worden geplaatst.

RIOLERING & DRAINAGE | HANDBOEK OPENBARE RUIMTE GEMEENTE IJSSELSTEIN

<i>Wegtype (CROW)</i>	<i>Omschrijving wegtype</i>	<i>ligging</i>
Zwaarbelaste weg, wegtype 3	Gebiedsontsluitingswegen	Naast de rijbaan
Licht belaste weg, wegtype 4 en wegen in woon- en verblijfsgebieden, wegtype 5 en 6	Erftoegangswegen.	In hart van de rijbaan, HWA/DWA h.o.h. min. 1,20 m

KABELS & LEIDINGEN | HANDBOEK OPENBARE RUIMTE GEMEENTE IJSSELSTEIN

Beschikbaar tracé in wijkontsluitings- en woonstraten is minimaal 2,35 m (exclusief kolken)

Kabel- en leidingentracés dienen op de volgende horizontale afstanden van bomen te staan:

Boomcategorie	Verwachte eindhoogte	Afstand hart stam tot zijkant nutstracé	
		zonder wortelscherm	met wortelscherm
1	> 12,00 meter	3,00 meter	1,75 meter
2	6,00-12,00 meter	2,00 meter	1,25 meter
3	< 6,00 meter	1,50 meter	1,00 meter



LEGENDA

- Buffer 2m afstand vanaf hart gasleiding
- Kabels en leidingen
- Riolering

IJSSELSTEIN, 'T VELD
NUTSVORZIENINGEN





IJSSELSTEIN, 'T VELD

CALAMITEITENROUTE MET OPSTELPLEK

