



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

**ROELOFARENDSEEN,
KAVELPASPOORTEN VRIJVALLENDE LOCATIES**

10 SEPTEMBER 2024
23839-R

DEFINITIEF
10-09-2024

INLEIDING	3
AANLEIDING EN DOEL	3
BOUWSTENENSTUDIE 2022	4
AANPASSING PROGRAMMA.....	4
LEESWIJZER	4
STUDIE 2022 VS HUIDIGE STUDIE	5
HISTORIE VRIJVALLENDE LOCATIES	6
LOCATIE SCHOLENEILAND	7
STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT	7
RUIMTELIJKE ANALYSE.....	8
KAVELPASPOORT	9
RUIMTELIJKE PRINCIPES.....	10
VOORBEELDUITWERKING + PROGRAMMA	11
LOCATIE ROELEVAER	12
STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT	12
RUIMTELIJKE ANALYSE.....	13
KAVELPASPOORT	14
RUIMTELIJKE PRINCIPES.....	15
VOORBEELDUITWERKING + PROGRAMMA	16
LOCATIE ONELPLEIN	17
STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT	17
RUIMTELIJKE ANALYSE.....	18
KAVELPASPOORT	19
RUIMTELIJKE PRINCIPES.....	20
VOORBEELDUITWERKING + PROGRAMMA	21
LOCATIE GOGHERWEIDE	22
STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT	22
RUIMTELIJKE ANALYSE.....	23
KAVELPASPOORT	24
RUIMTELIJKE PRINCIPES.....	25
VOORBEELDUITWERKING + PROGRAMMA	26

BIJLAGE	27
BIJLAGE A: PARKEERBELEID GEMEENTE	27
BIJLAGE B: LIOR GEMEENTE	28
BIJLAGE C: ONDERGRONDSE INFRA.....	29
BIJLAGE D: MODELLEN V1.....	33
BIJLAGE E: TABEL STUDIE (2022).....	37
BIJLAGE F: TOELICHTING KAVELPASPOORT....	38

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

INLEIDING

AANLEIDING EN DOEL

De gemeente Kaag en Braassem ontwikkelt op dit moment een Integrale Kind Centrum (IKC) aan het Sportpad in Roelofarendsveen. Dit IKC gaat conform huidige planning in het najaar van 2026 open en biedt dan ruimte aan verschillende scholen en kinderdagverblijven in de dorpskern van Roelofarendsveen. De huidige locaties van die scholen komen dan leeg te staan. Het gaat om de volgende locaties (zie kaart):

- Scholeneiland (1)
- Roelevaer (2)
- Onelplein (3)
- Gogherweide (4)

De gemeente is voornemens om deze locaties te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw.



Kaart van de vrijvallende locaties

BOUWSTENENSTUDIE 2022

In 2022 is in opdracht van de gemeente een studie gedaan naar de ontwikkelmogelijkheden van deze locaties (bouwstenen vrijvallende locaties, IMOSS, 2022). Op basis van verschillende bouwstenen (woningtypologie, groen, parkeren, bouwhoogte) is per locatie gezocht naar een optimaal programma. Uitgangspunt was het bepalen van de hoogste opbrengstpotentie per locatie, binnen de kaders van het gemeentelijke beleid op gebied van wonen (minimaal 30% sociaal, 40% midden, 30% duur), parkeren en groen. De uitkomst (voorkeursvariant) is met de verschillende raadsfracties besproken, zie schema rechts. Deze voorkeursvariant is destijds gebruikt ter verantwoording van de bekostiging van de ontwikkeling van het Integraal Kind Centrum aan het Sportpad.

AANPASSING PROGRAMMA

De nu voorliggende studie bouwt voort op de studie uit 2022 en is meer gericht op het in beeld brengen van stedenbouwkundige (on)mogelijkheden per locatie. Een paar zaken zijn nader uitgewerkt:

- correctie op maatvoering van sociale woningen (was in 2022 iets te klein t.o.v. de norm);
- het sluitend maken van de parkeerbalans per deelgebied. In 2022 was deze balans sluitend met alle deelgebieden bij elkaar opgeteld, nu is het sluitend per deelgebied;
- bergingen en gebouwontsluitingen zijn opgenomen bij alle appartementsblokken.

Door deze correcties blijkt dat het Scholeneiland minder woningen kan herbergen dan eerder was aangenomen. Daarentegen biedt de Gogherweide weer meer ruime voor appartementen. Op de 4 vrijvallende locaties samen komt het aantal woningen nog steeds uit op ca 180-182.

In de herijking is met twee varianten gewerkt. Uitgangspunt voor variant 1 is een hogere opbrengst. Variant 2 laat andere modellen zien met andere woningtypes en andere aantallen. De kavelpaspoorten in dit document maakt verschillende stedenbouwkundige opzetten mogelijk en geeft ruimtelijke kaders mee aan de ontwikkelende partij, zodat het plan stedenbouwkundig goed aansluit met de omgeving.

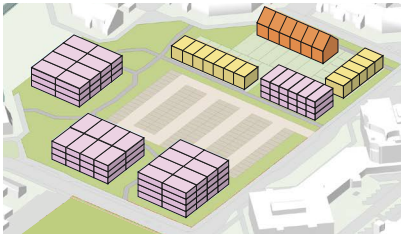
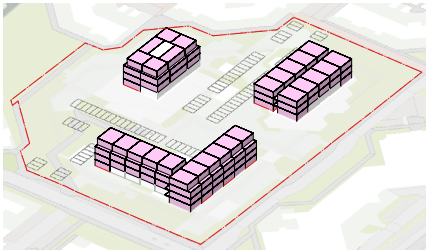
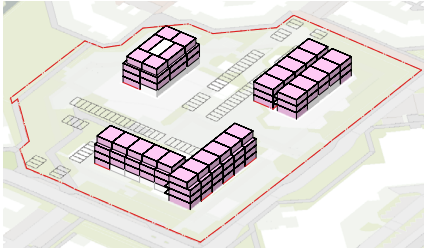
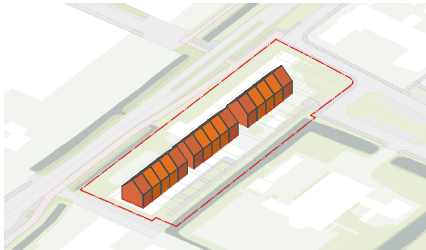
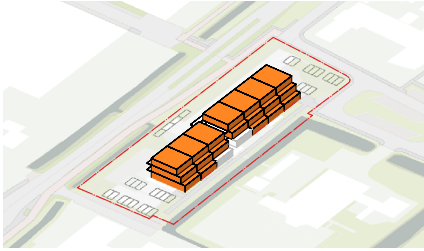
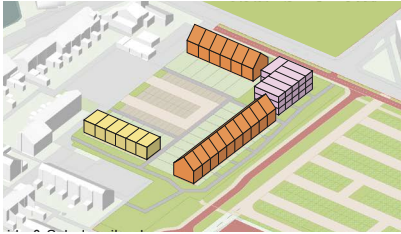
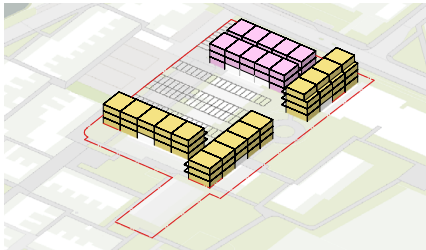
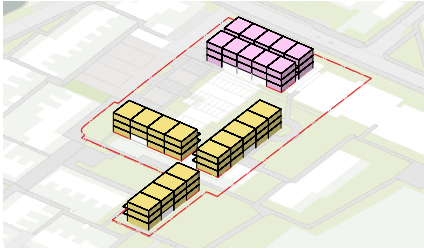
In bijlage C en D is meer informatie te vinden over de huidige studie en de studie uit 2022.

LEESWIJZER

Na een korte historische analyse van Roelofarendsveen als context waarbinnen deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, volgt per locatie:

- Stedenbouwkundige context; dit is een algemene beschrijving van de wijk en de belangrijkste ruimtelijke dragers.
- Ruimtelijke analyse; In dit deel wordt per locatie enkele onderdelen uitvoerig belicht, zoals de wegenstructuur, de voorkanten in de directe omgeving, de groenstructuur en de ondergrondse infrastructuur.
- Het kavelpaspoort; Deze kaart geeft met symbolen aan welke eisen en richtlijnen de gemeente aan een ontwikkelaar meegeeft om de ruimtelijke kwaliteit zoveel mogelijk te waarborgen.
- De ruimtelijke principes; Deze principes zijn een aanvulling op het kavelpaspoort en geven per onderdeel aan welke richting de gemeente voor ogen heeft bij het ontwerp voor bijvoorbeeld het groen, parkeren, bouwhoogte etc.
- Voorbeelduitwerking en programma; Dit is een toekomstbeeld van de locaties zoals de gemeente dat voor ogen heeft. Uiteraard bieden de kaders ook ruimte voor alternatieve plannen van marktpartijen. Het voorgeschreven programma geldt als een minimum.

STUDIE 2022 VS HUIDIGE STUDIE

	Bouwstenenstudie sept. 2022 Voorkeursvariant (opbrengst)	Huidige studie sept. 2024 Variant 1	Huidige studie sept. 2024 Variant 2																																				
Scholeneiland	 18 +80 12 6	 8 +80	 8 +80																																				
Roelevaer	 4 9	 5 4	 10																																				
Onelplein	 16	 15	 19																																				
Gogherweide	 17 6 16	 27 43	 27 36																																				
	<u>104 woningen</u>	<u>102 woningen</u>	<u>100 woningen</u>																																				
	<table><tr><td></td><td>sociaal</td><td>midden</td><td>duur</td></tr><tr><td>Aantal</td><td>39</td><td>43</td><td>22</td></tr><tr><td></td><td>38%</td><td>41%</td><td>21%</td></tr></table>		sociaal	midden	duur	Aantal	39	43	22		38%	41%	21%	<table><tr><td></td><td>sociaal</td><td>midden</td><td>duur</td></tr><tr><td>Aantal</td><td>35</td><td>43</td><td>24</td></tr><tr><td>Percentage</td><td>34%</td><td>42%</td><td>24%</td></tr></table>		sociaal	midden	duur	Aantal	35	43	24	Percentage	34%	42%	24%	<table><tr><td></td><td>sociaal</td><td>midden</td><td>duur</td></tr><tr><td>Aantal</td><td>35</td><td>36</td><td>29</td></tr><tr><td>Percentage</td><td>35%</td><td>36%</td><td>29%</td></tr></table>		sociaal	midden	duur	Aantal	35	36	29	Percentage	35%	36%	29%
	sociaal	midden	duur																																				
Aantal	39	43	22																																				
	38%	41%	21%																																				
	sociaal	midden	duur																																				
Aantal	35	43	24																																				
Percentage	34%	42%	24%																																				
	sociaal	midden	duur																																				
Aantal	35	36	29																																				
Percentage	35%	36%	29%																																				

Sociaal

Midden

Duur

Appartementen

Rijwoningen

Tweekappers

HISTORIE VRIJVALLENDE LOCATIES

Roelofarendsveen is een oude nederzetting met bebouwingslinten die teruggaan tot diep in de middeleeuwen. De nederzetting ontwikkelde zich tot een tuindersdorp en bleef lange tijd ondergeschikt aan het naast gelegen Oude Wetering. Pas na de tweede wereldoorlog verschoof het zwaartepunt richting Roelofarendsveen waar de eerste seriematige woningbouw uitbreidingen gepland werden.

Het **Onelplein (3)** is onderdeel van zo'n eerste serie van uitbreidingen rond het Westeinde. Het schoolgebouw is in de jaren vijftig gebouwd als onderdeel van de Mariakerk/parochie. Het ontwerp van de kerk en het schoolgebouw (en ook de serie van 2 onder 1 kap woningen verderop langs de Alkemadelaan) is geïnspireerd op de Amsterdamse School, met de kenmerkende bruine klinkers, rode schuine daken en witte kozijnen.

Daarna volgden de uitbreidingswijken aan de oost- en noordkant van de Alkemadelaan. De wijk Gogherpolder, aan de noordkant van de Alkemadelaan, met ruim 1.300 woningen werd ontwikkeld in verschillende fases in de periode 1970 – 1985. Deze wijk kenmerkt zich door de gangbare stedenbouwkundige principes van die periode: functiescheiding en een nadruk op licht, lucht en ruimte. De seriematige woningbouw is vrijwel geheel uitgevoerd in het type eengezinswoning met voor- en achtertuin, en in de voor die tijd kenmerkende functionalistische, sobere stijl. Het Sportpad is een centraal onderdeel van deze wijk: een sportterrein waar al sinds 1964 verschillende sporten worden beoefend.

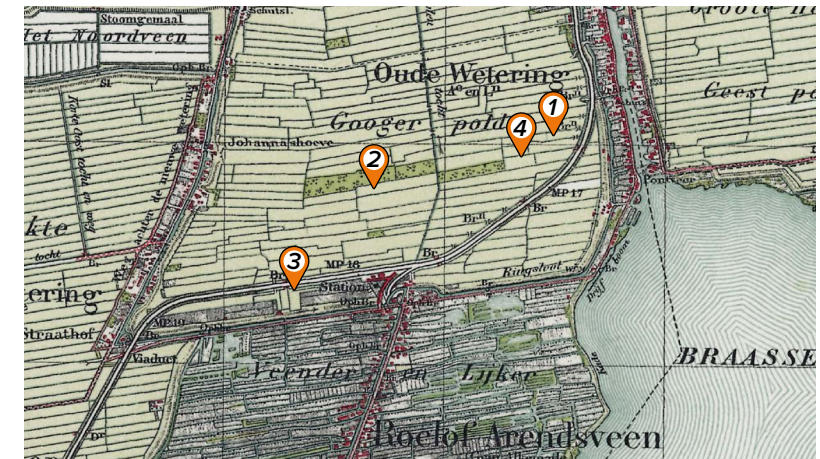
Het **scholeneiland (1)** is gebouwd in 1976 en herbergt 3 schoolgebouwen die allemaal in 1 bouwlaag zijn opgetrokken. Voor die tijd waren dit moderne scholen met veel lichtinval en omvangrijke, veilige speel- en buitenruimten voor kinderen. Het terrein is visueel afgeschermd van de omgeving door een groene haag.

De naastgelegen **Gogherweide (4)** biedt ruimte aan het gelijknamige 3-laagse wooncomplex voor senioren. Kenmerkend van deze locatie is wat traditionelere uitstraling met bruine baksteen en schuine kappen maar ook de ruim opgezette groene binnenplaats met mooie volwassen bomen en het groen rondom.

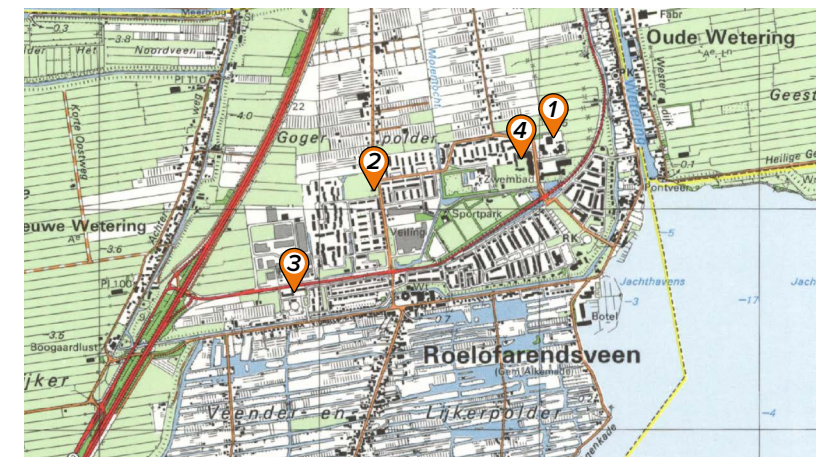
Verder naar het westen, langs de Sotaweg, ligt de locatie van de school **De Roelevaer (2)**. Een klein 1-laags gebouw met kleine speelplaats grotendeels verscholen achter een groene haag. Deze school is uiteindelijk pas in 1984 gebouwd toen de omliggende woonwijk al voltooid was.



Gogherweide en omgeving in aanbouw, rond 1974
(bron: Historische vereniging Alkemade)



Rond 1925



Rond 1980



2024

LOCATIE SCHOLENEILAND

Het Scholeneiland is de grootste van de vier vrijvallende locaties (13.374 m²). Deze locatie biedt nu nog ruimte aan drie scholen en een kinderdagverblijf, een klein kantoor en een gemeenschapsruimte.

De locatie ligt op de grens tussen de dorpskernen van Roelofarendsveen en Oude Wetering. De Rembrandt van Rijnsingel is de grens tussen de twee dorpen.

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN

De belangrijkste structuren voor het gebied zijn de Rembrandt van Rijnsingel, belangrijk als ontsluitingsroute naar de van Alkemadelaan; de straat 'Watergang' en de groenblauwe structuur aan de noordzijde (zie plattegrond).

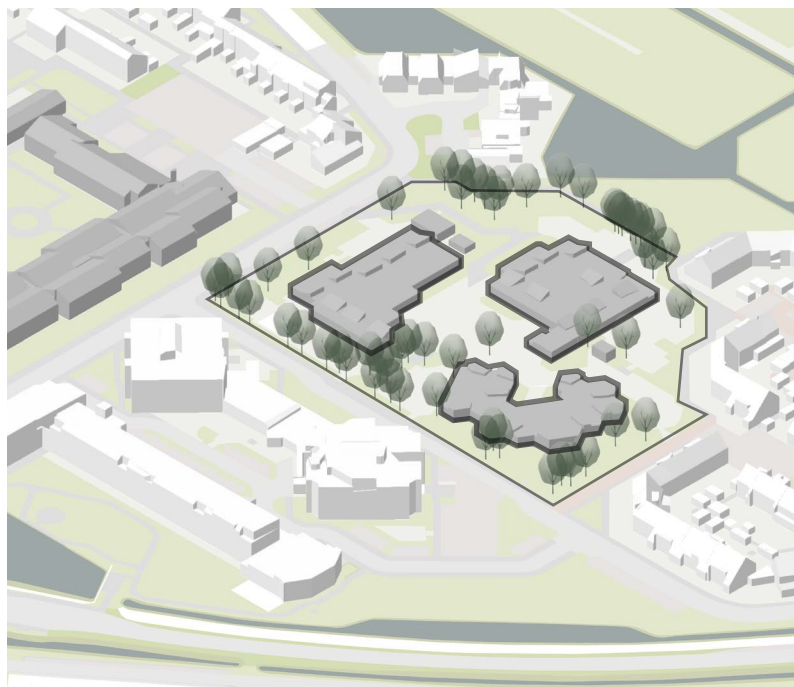
De huidige bebouwingsstructuur in het gebied is naar binnen gekeerd met een losse opzet van bebouwing met daar tussen de schoolpleinen. Het gebied heeft verschillende randen: aan de oostzijde vormen een aantal geknikte rijen woningen (2 lagen met kap) aan de Vlet de rand van het gebied. Deze hebben een typerende woonervenstructuur met voordeuren aan de aangrenzende straat en stoep.

De zuidzijde wordt begrensd door twee geschakelde blokken van 4 lagen hoog. Deze blokken zijn groter van maat en schaal en heeft naast wonen ook een zorgfunctie. De entree ligt echter aan de andere zijde.

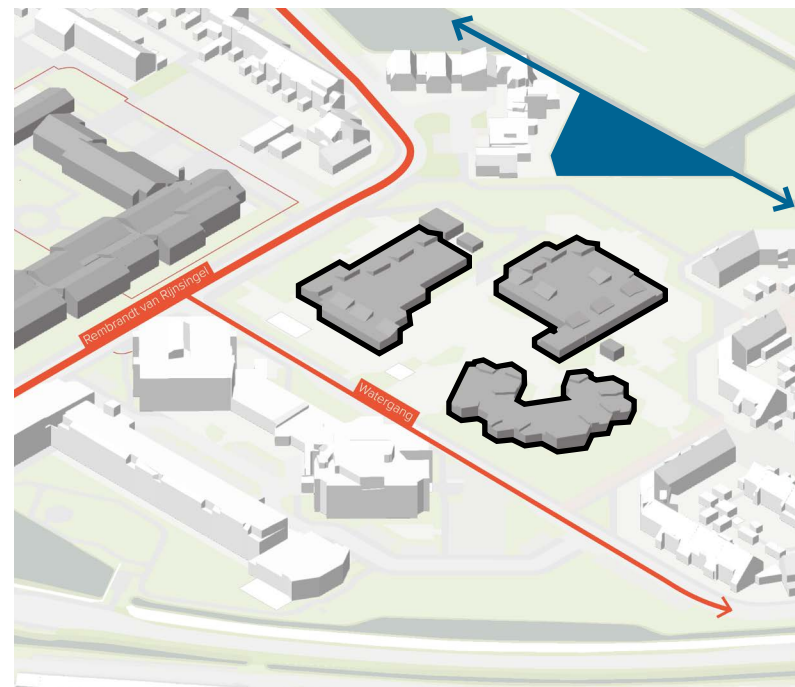
Aan de overzijde (west) van de Rembrandt van Rijnsingel ligt het seniorencomplex van de te herontwikkelen Gogherweide.

Aan de noordzijde van de Rembrandt van Rijnsingel is eind jaren tachtig nog een klein hofje ontwikkeld met 2 onder 1 kap woningen.





Het gebied van Scholeneiland met de drie schoolgebouwen en bomen



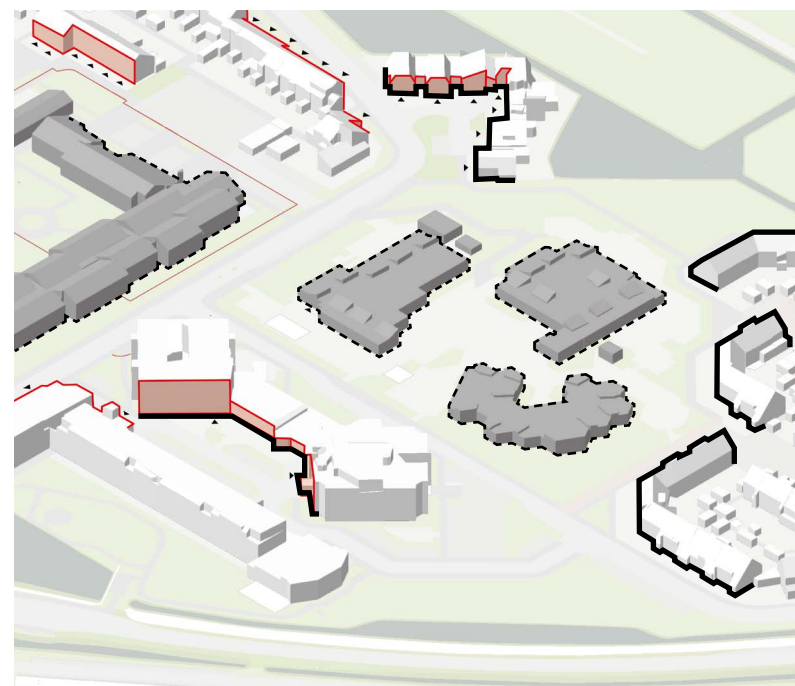
Ligging aan de structuren van de Rembrandt van Rijnsingel, Watergang en groenblauwe zoom



Bouwhoogtes huidige situatie



Bebouwingsstructuur van het gebied zelf: intern georiënteerd en doorwaadbaar.



Voorkanten van omliggende bebouwing



Situatie ondergrondse infrastructuur, meer te zien in bijlage C



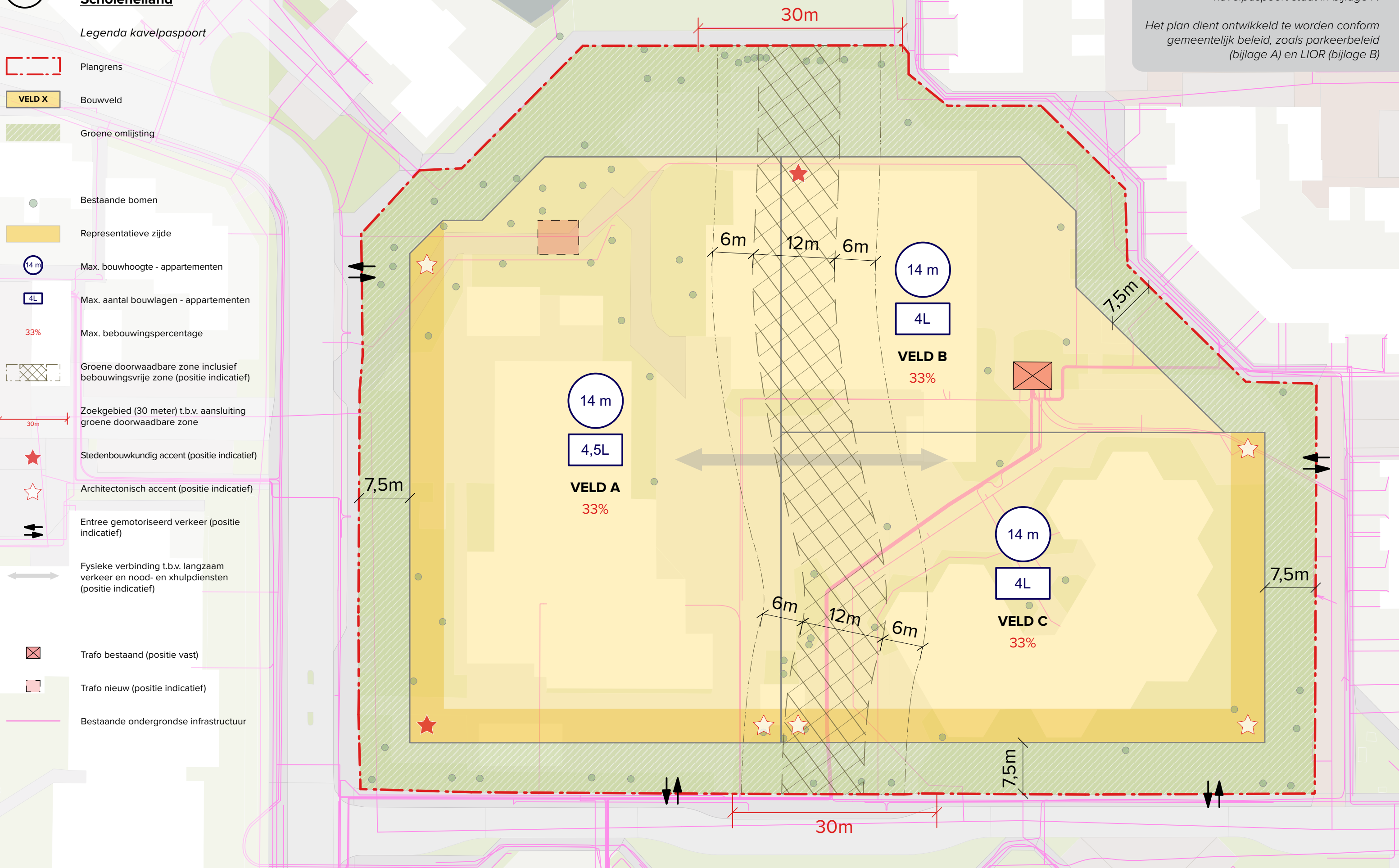
Scholeneiland

Legenda kavelpaspoort

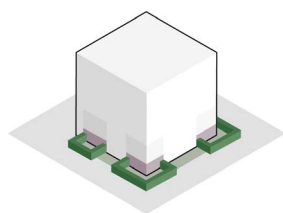
- Plangrens
- Bouwveld
- Groene omlijsting
- Bestaande bomen
- Representatieve zijde
- Max. bouwhoogte - appartementen
- Max. aantal bouwlagen - appartementen
- Max. bebouwingspercentage
- Groene doorwaadbare zone inclusief bebouwingsvrije zone (positie indicatief)
- Zoekgebied (30 meter) t.b.v. aansluiting groene doorwaadbare zone
- Stedenbouwkundig accent (positie indicatief)
- Architectonisch accent (positie indicatief)
- Entree gemotoriseerd verkeer (positie indicatief)
- Fysieke verbinding t.b.v. langzaam verkeer en nood- en hulpdiensten (positie indicatief)
- Trafo bestaand (positie vast)
- Trafo nieuw (positie indicatief)
- Bestaande ondergrondse infrastructuur

*Meer toelichting over de elementen van het kavelpaspoort staat in bijlage F.

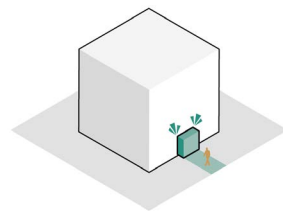
Het plan dient ontwikkeld te worden conform gemeentelijk beleid, zoals parkeerbeleid (bijlage A) en LIOR (bijlage B)



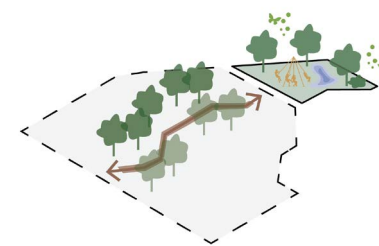
KAVELPASPOORT



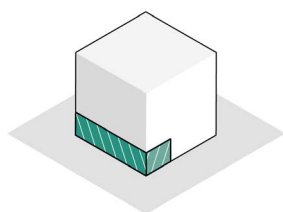
*Duidelijke en
hoogwaardige
overgangzones
tussen openbaar en
privé*



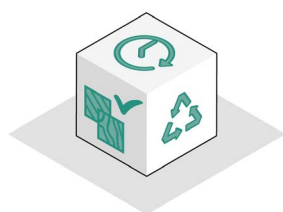
*Hoofdentrees van
woongebouwen
zijn gekoppeld aan
het parkeren en het
langzaam verkeer
netwerk*



*Samen met gemeente
onderzoeken naar
relatie tussen
grasveld en groene
doorwaadbare zone*



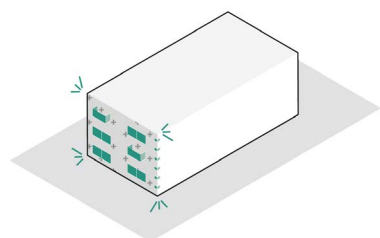
*Blinde gevels
bij bergingen
voorkomen door
transparante gevels
toe te passen*



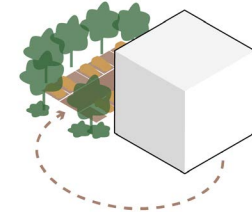
*De bouwmaterialen
zijn hoogwaardig,
tijdloos en passend
in de omgeving*



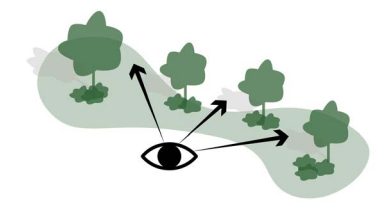
*De openbare ruimte
dient te ontworpen
zijn met oog op
klimaatadaptatie en
ecologie*



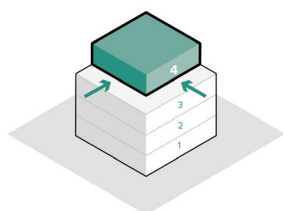
*Kopgevels
mee-ontwerpen
middels balkons,
raampartijen of
verbijzonderingen*



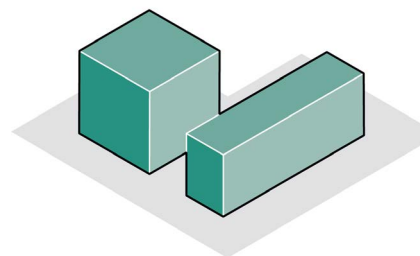
*Het parkeren is
vanaf buiten het
plangebied zo veel
als mogelijk uit het
zicht*



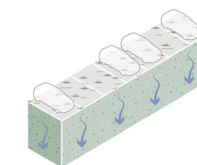
*De groene omlijsting
van het plangebied
is sociaal veilig
ontworpen*



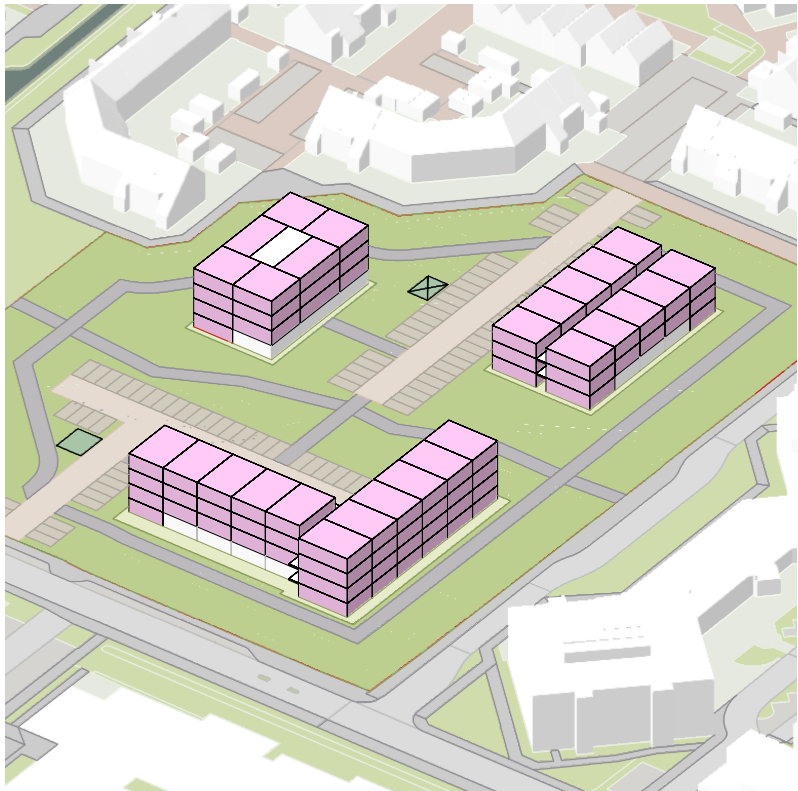
*Vierde bouwlaag
wordt voorzien van
een setback*



*De bebouwing
vormt samen een
stedenbouwkundig
en architectonisch
ensemble;*



*Parkeervakken
zijn voorzien van
waterdoorlatende
verharding*



▼ *Programma (indicatief). Meer info over model in bijlage.*

PROGRAMMA Woningcategorie	Getekend Aantal	(%)
SOCIAAL	88	100%
APPARTEMENTEN	88	100%
 Appartement sociaal (gem. 66 m2 BVO)	88	100%
MIDDEN	0	0%
APPARTEMENTEN	0	0%
 Bebo boven	0	0%
 Bebo onder	0	0%
 Appartement midden huur	0	0%
VRIJE SECTOR	0	0%
GRONDGEBONDEN	0	0%
 Rijwoning 5,4m	0	0%
 Rijwoning 5,4m hoek	0	0%
 Twee onder één kap	0	0%
APPARTEMENTEN	0	0%
 Appartement duur koop	0	0%
Totaal aantal woningen	88	100%

LOCATIE ROELEVAER

De locatie Roelevaer is een relatief kleine locatie (2.658 m²) in het midden van een naoorlogse woonwijk. De locatie biedt ruimte aan een kleine basisschool en een kinderdagverblijf.

De locatie ligt ten westen van de Sotaweg en is goed bereikbaar vanaf de Alkemadelaan.

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN

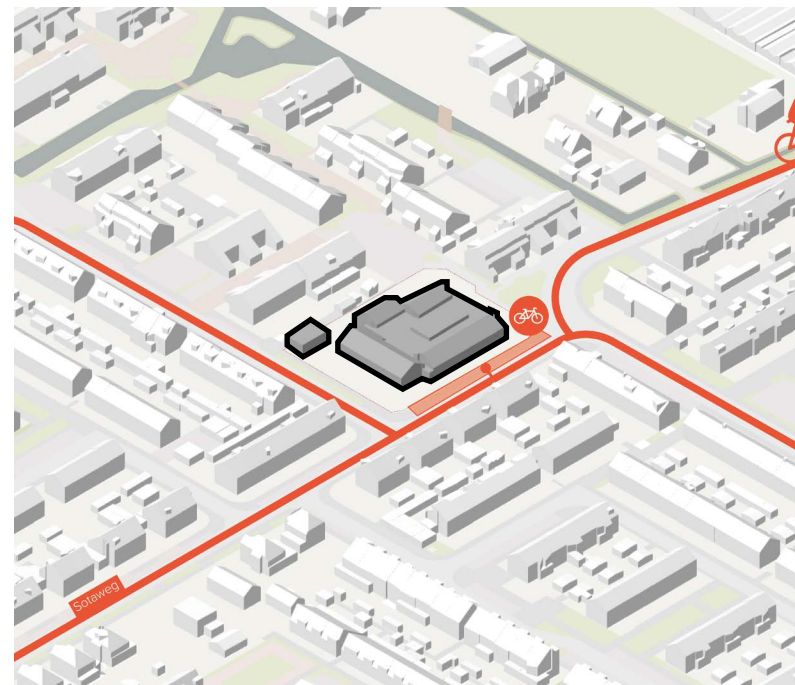
De belangrijkste structuren voor het gebied zijn de Sotaweg en Middenweg. Het gebouw vormt onderdeel van de bouwblokken van de naastgelegen wijk maar ligt net wat los.

Vanuit het noorden gezien vormt het gebouw de beëindiging van de Sotaweg. Aan alle randen grenzen woningen met 2 lagen met een kap. De kaprichting wisselt, maar is steeds gekoppeld aan de straattrichting.





Het gebied van de Roelevaer met het huidige gebouw en bomen



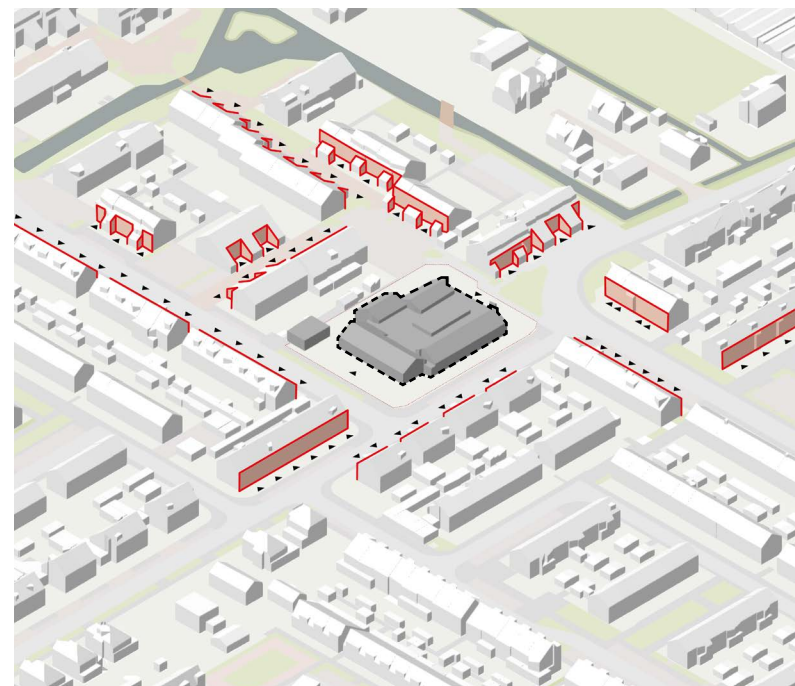
Ligging aan de structuren van de Rembrandt van Rijn, Watergang en groenblauwe zoom



Bouwhoogtes huidige situatie



Bebouwingsstructuur van het gebied zelf: intern georiënteerd en doorwaadbaar



Voorkanten van omliggende bebouwing



Situatie ondergrondse infrastructuur, meer te zien in bijlage C



Roelevaer

Legenda kavelpaspoort



Plangrens



Bouwveld



Groene buffer



Zoekgebied parkeren



Bestaande bomen



Representatieve zijde



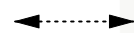
Max. nok- en goothoogte - grondgebonden



Max. aantal bouwlagen - grondgebonden

40%

Max. bebouwingspercentage



Wandelroute (positie indicatief)



Entree gemotoriseerd verkeer (positie indicatief)



Architectonisch accent (positie indicatief)



Orientatie hoekgevel (positie indicatief)



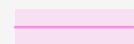
Vaste rooilijn



Uiterste rooilijn



Trafo nieuw (positie indicatief)

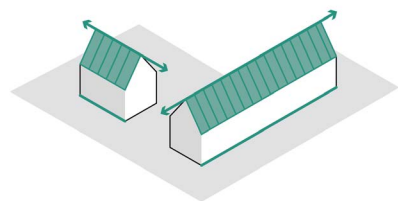


Bestaande ondergrondse infrastructuur (inclusief contour)

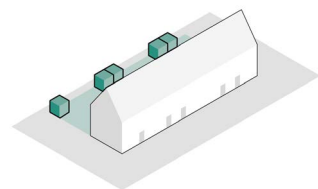
**Meer toelichting over de elementen van het kavelpaspoort staat in bijlage F.*

Het plan dient ontwikkeld te worden conform gemeentelijk beleid, zoals parkeerbeleid (bijlage A) en LIOR (bijlage B)

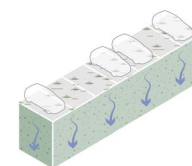
KAVELPASPOORT



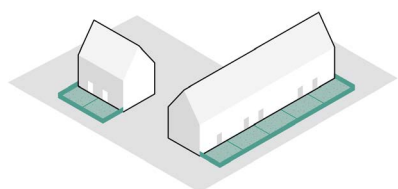
*Zadeldaken dienen
in de langsrichting
van het bouwblok te
zijn ontworpen*



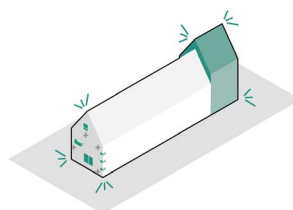
*Bergingen zijn aan
de achterzijde
gesitueerd*



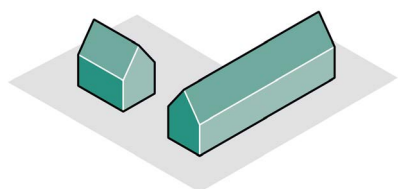
*Parkeervakken
zijn voorzien van
waterdoorlatende
verharding*



*Rijwoningen
en vrijstaande
woningen zijn
voorzien van een
voortuin*



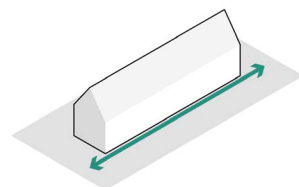
*Kopgevels
mee-ontwerpen
middels balkons,
raampartijen of
verbijzonderingen*



*De bebouwing
vormt samen een
stedenbouwkundig
en architectonisch
ensemble*



*De bouwmaterialen
zijn hoogwaardig,
tijdloos en passend
in de omgeving*



*Rooilijnen staan
in een rechte lijn
en sluiten aan op
bestaande rooilijnen
uit de omgeving*



*De openbare ruimte
dient te ontworpen
zijn met oog op
klimaatadaptatie en
ecologie*

RUIMTELIJKE PRINCIPES



▼ *Programma (indicatief). Meer info over model in bijlage.*

PROGRAMMA Woningcategorie	Getekend Aantal	(%)
SOCIAAL	0	0%
APPARTEMENTEN	0	0%
Appartement sociaal	0	0%
MIDDEN	0	0%
APPARTEMENTEN	0	0%
Bebo boven	0	0%
Bebo onder	0	0%
Appartement midden huur	0	0%
VRIJE SECTOR	9	100%
GRONDGEBONDEN	9	100%
Rijwoning 5,4m	3	33%
Rijwoning 5,4m hoek	2	22%
Twee onder één kap	4	44%
APPARTEMENTEN	0	0%
Appartement duur koop	0	0%
Totaal aantal woningen	9	100%

LOCATIE ONELPLEIN

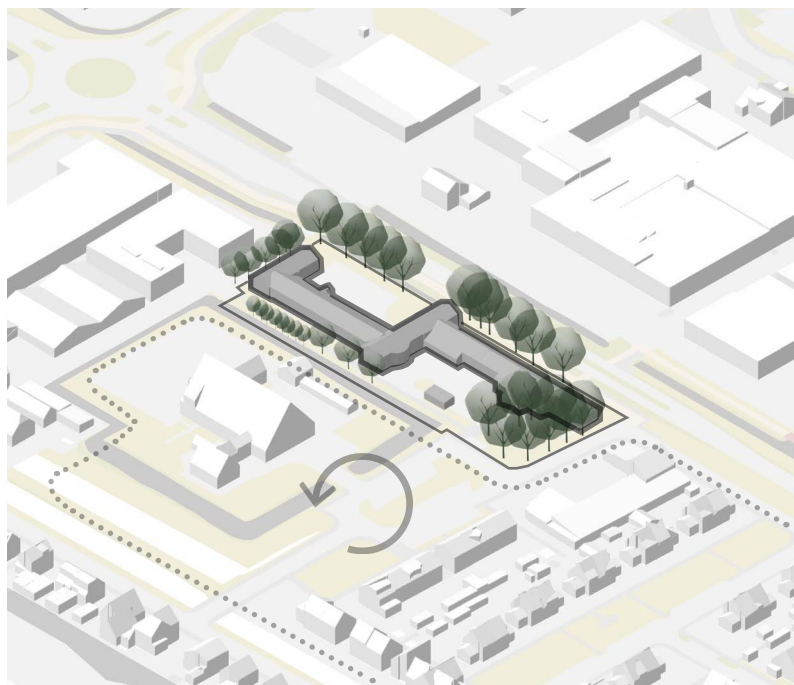
Deze locatie ligt direct ten zuiden van de Alkemadelaan en is relatief klein (5.098 m²). Het bestaande gebouw is onderdeel van een stedenbouwkundig ensemble samen met de naastgelegen Mariakerk.

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN

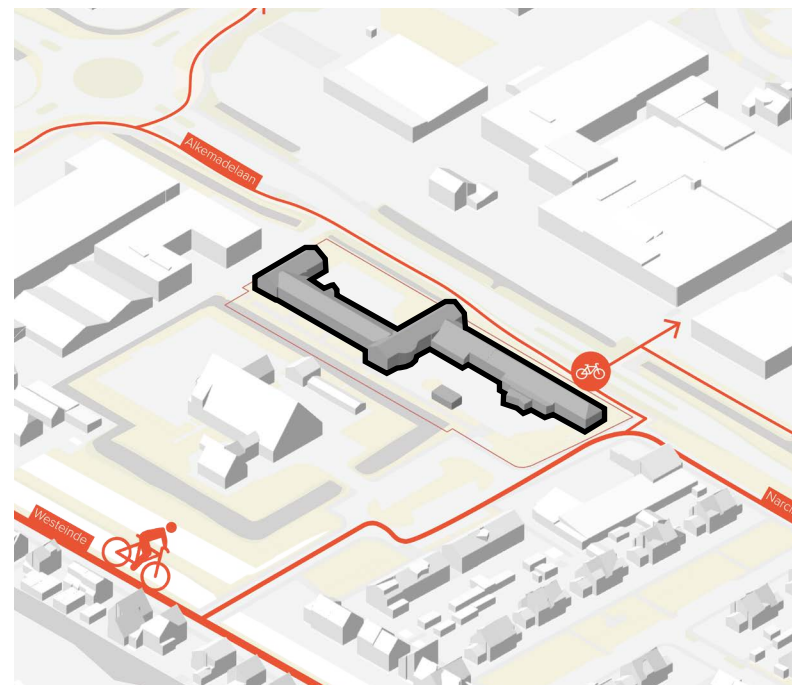
De belangrijkste structuren voor het gebied zijn de Alkemadelaan, waar het gebied onderdeel is van de ruimtelijke toegang tot het centrum. De huidige bebouwingsstructuur bestaat uit een (alzijdig) langwerpig gebouw in bajonetvorm (verspringing). Hierdoor ontstaat een ruimte voor en achter het gebouw. Het gebouw sluit aan de ene zijde aan op de bebouwingsstructuur van het bedrijventerrein en op de andere zijde aan de woonwijk (1,5 laag met kap). De achtergelegen kerk is afgezoomd met watergangen.

Komende jaren gaat een deel van de wijk op de schop. De kerk zal verbouwd worden tot appartementencomplex en de naast gelegen woonwijk zal door de woningcorporatie worden geherstructureerd met een verdichtingsopgave.

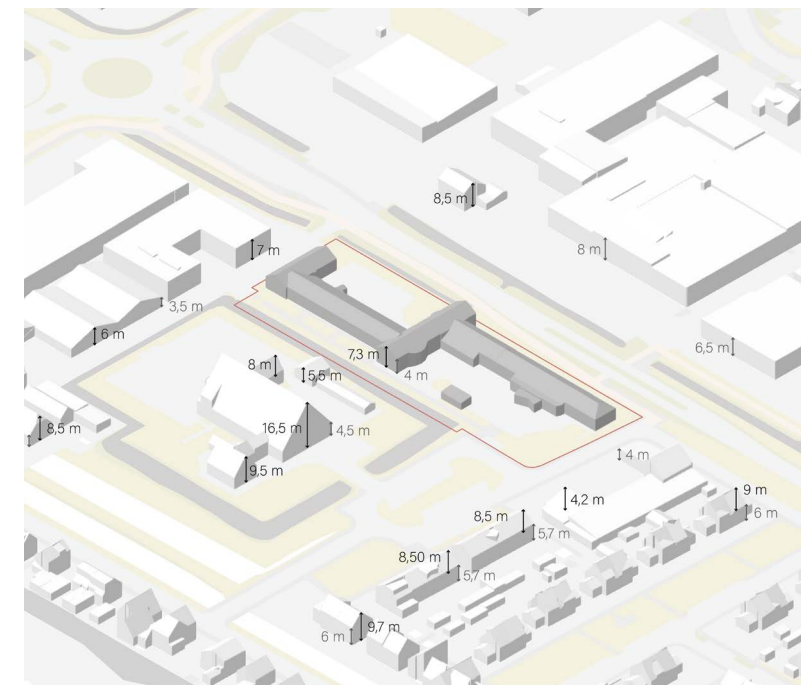




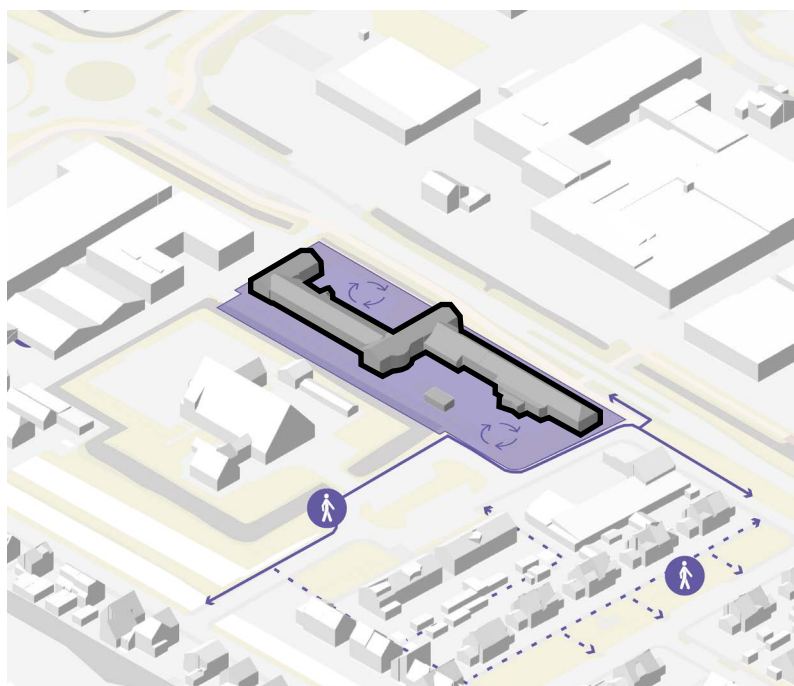
Vrijvallende locatie Onelplein met bomen. In de omgeving wordt er gewerkt aan een aantal woningbouwplannen



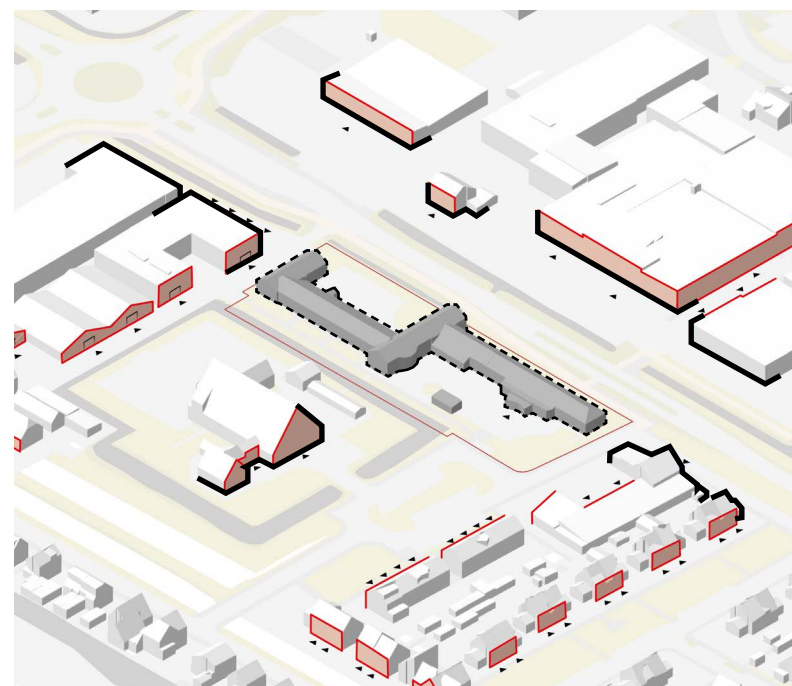
Ligging aan de structuren van de Alkemadelaan



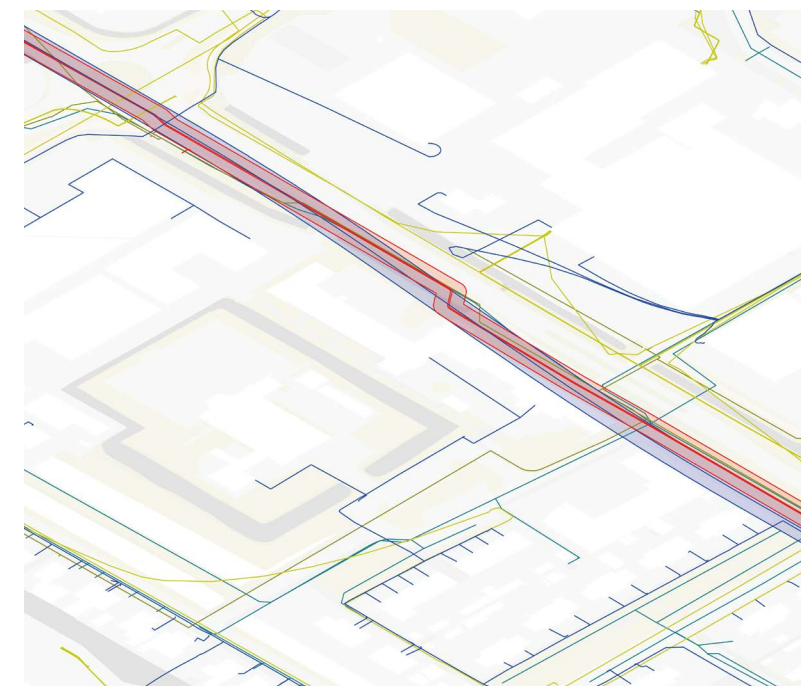
Bouwhoogtes



Bebouwingsstructuur van het gebied zelf: langwerpig blok, vrijliggend in de omgeving



Randen van het gebied



Situatie ondergrondse infrastructuur, meer te zien in bijlage C



Onelplein

Legenda kavelpaspoort



Plangrens



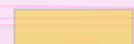
Bouwveld



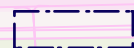
Groene buffer



Bestaande bomen



Representatieve zijde



Zonering voor appartementen



Max. bouwhoogte - appartementen



Max. aantal bouwlagen - appartementen



Max. nok- en goothoogte -
grondgebonden



Max. aantal bouwlagen - grondgebonden

45%

Max. bebouwingspercentage



Entree gemotoriseerd verkeer (positie
indicatief)



Stedenbouwkundig accent (positie indicatief)



Architectonisch accent (positie indicatief)



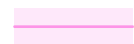
Orientatie hoekgevel (positie indicatief)



Uiterste rooilijn



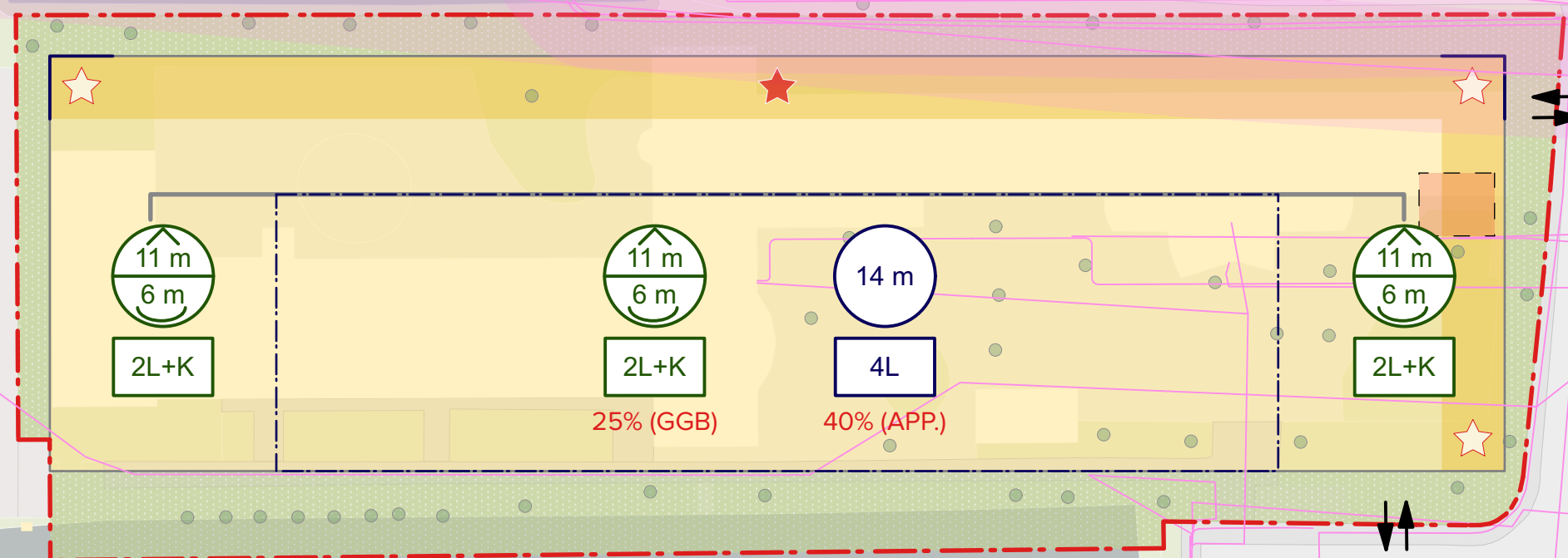
Trafo nieuw (positie indicatief)

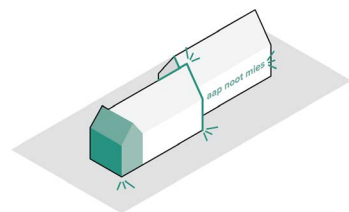


Bestaande ondergrondse infrastructuur

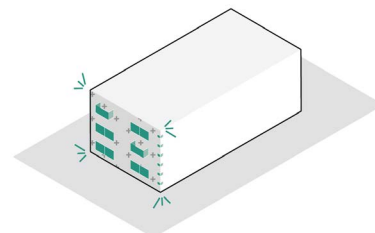
**Meer toelichting over de elementen van het kavelpaspoort staat in bijlage F.*

Het plan dient ontwikkeld te worden conform gemeentelijk beleid, zoals parkeerbeleid (bijlage A) en LIOR (bijlage B)

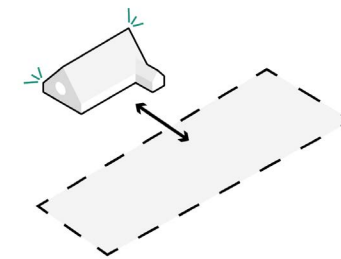




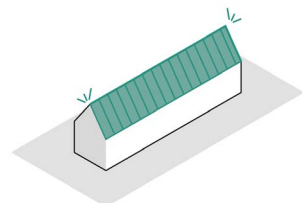
Architectonische verwijzing(en) naar het voormalige schoolgebouw



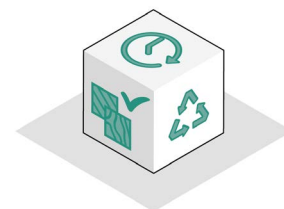
Kopgevels mee-ontwerpen middels balkons, raampartijen of verbijzonderingen



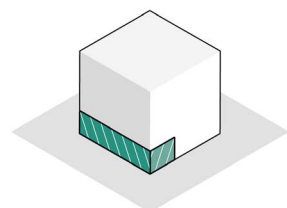
Ontwerp het nieuwe gebouw op een manier dat het de relatie met de kerk versterkt



Grondgebonden woningen zijn voorzien van zadeldaken



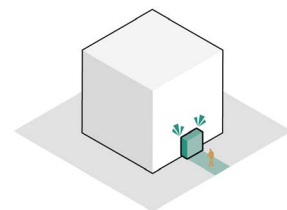
De bouwmaterialen zijn hoogwaardig, tijdloos en passend in de omgeving



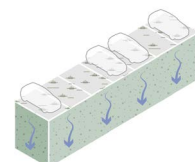
Blinde gevels bij bergingen voorkomen door transparante gevels toe te passen



De openbare ruimte dient te ontworpen zijn met oog op klimaatadaptatie en ecologie

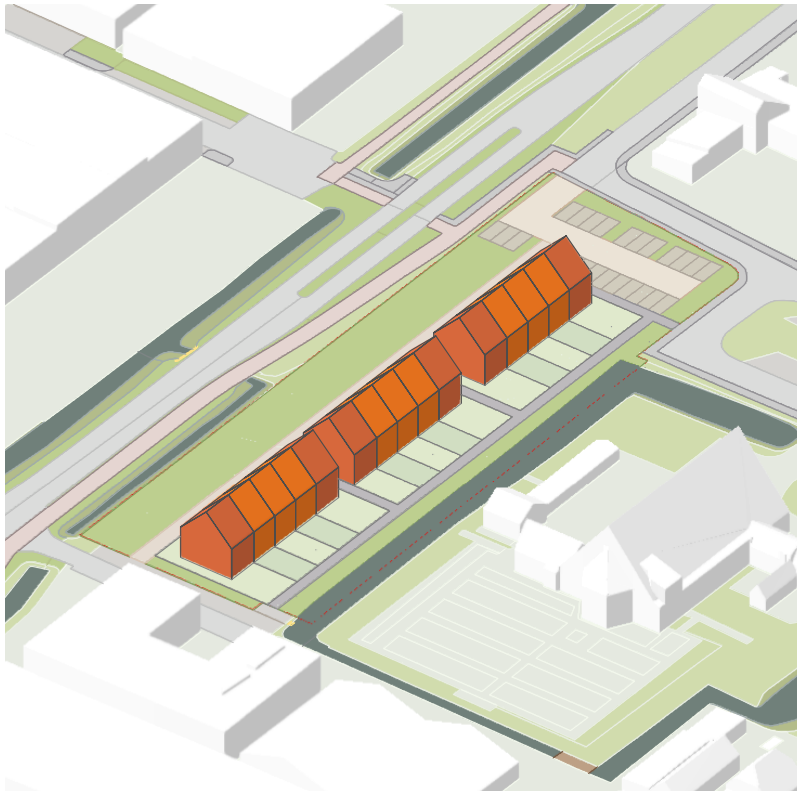


Entrees van wooncomplexen zijn goed herkenbaar vanaf de openbare ruimte



Parkeervakken zijn voorzien van waterdoorlatende verharding

RUIMTELIJKE PRINCIPES



▼ Programma (indicatief). Meer info over model in bijlage.

PROGRAMMA Woningcategorie	Getekend Aantal	(%)
SOCIAAL	0	0%
APPARTEMENTEN	0	0%
Appartement sociaal	0	0%
MIDDEN	0	0%
APPARTEMENTEN	0	0%
Bebo boven	0	0%
Bebo onder	0	0%
Appartement midden huur	0	0%
VRIJE SECTOR	15	100%
GRONDGEBONDEN	15	100%
Rijwoning 5,4m	9	60%
Rijwoning 5,4m hoek	6	40%
Twee onder één kap	0	0%
APPARTEMENTEN	0	0%
Appartement duur koop	0	0%
Totaal aantal woningen	15	100%

LOCATIE GOGHERWEIDE

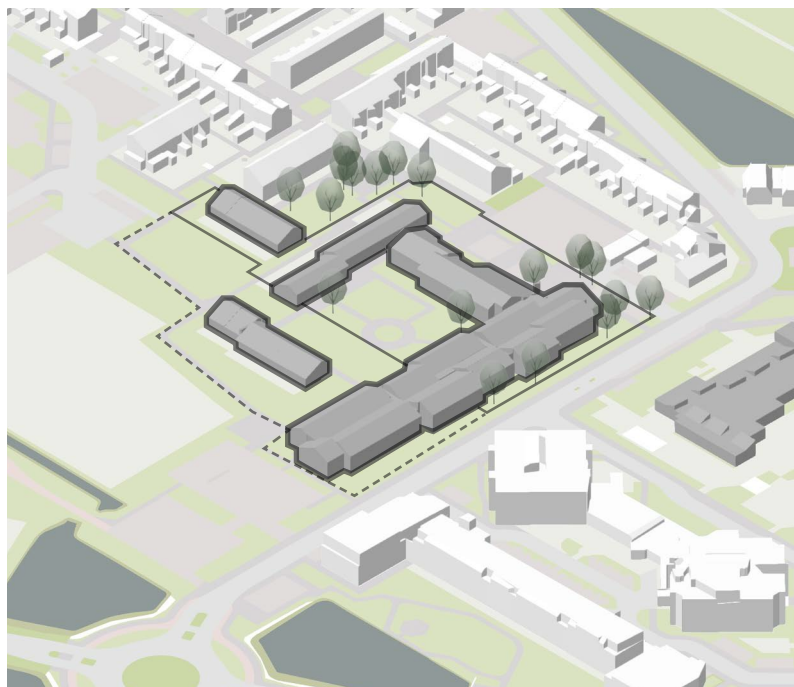
De locatie van Gogherweide is gedeeltelijk onderdeel van de ontwikkeling rond het IKC Sportpad. Een deel van de locatie zal namelijk ingericht worden als parkeerterrein voor de sportterreinen en het IKC. Het overige deel zal beschikbaar komen voor woningbouw (nadat huidige bewoners overgeplaatst zijn, verwachting is pas na 2028).

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN

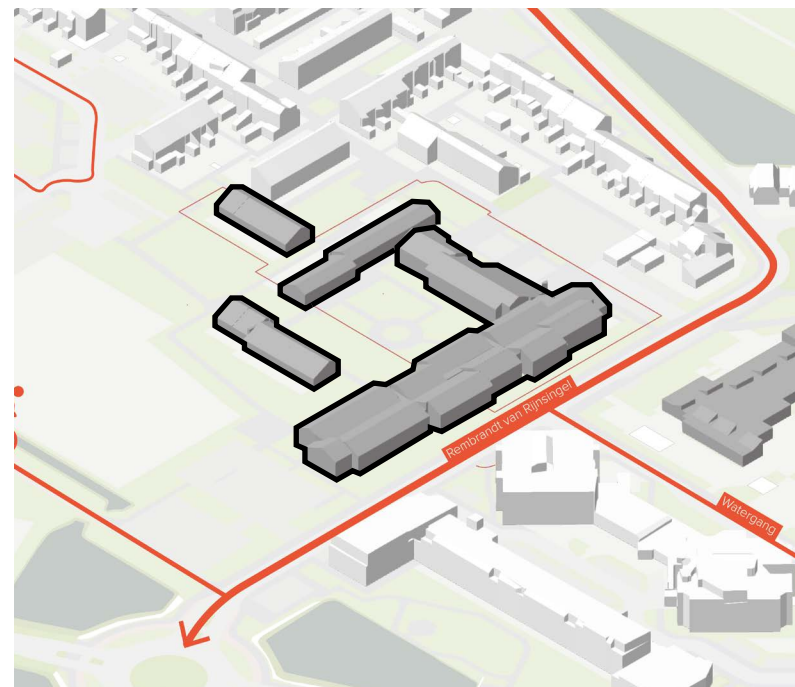
De belangrijkste structuren voor het gebied is de Rembrandt van Rijnsingel, belangrijk als ontsluitingsroute naar de Alkemadelaan en daarnaast de positie, ligging en maat en schaal van de naastgelegen woonbuurt.

De huidige bebouwingsstructuur is opgezet als een compact hofje met verschillende vleugels met enkele openingen en een groen middenterrein. De randen worden gedefinieerd door de bebouwing aan de Rembrandt van Rijnsingel met voorzieningen in de plint, een parkeerterrein en een bouwblok aan de noord- en westzijde. De zuidwestzijde wordt begrensd door de ontwikkeling van het Sportpad.





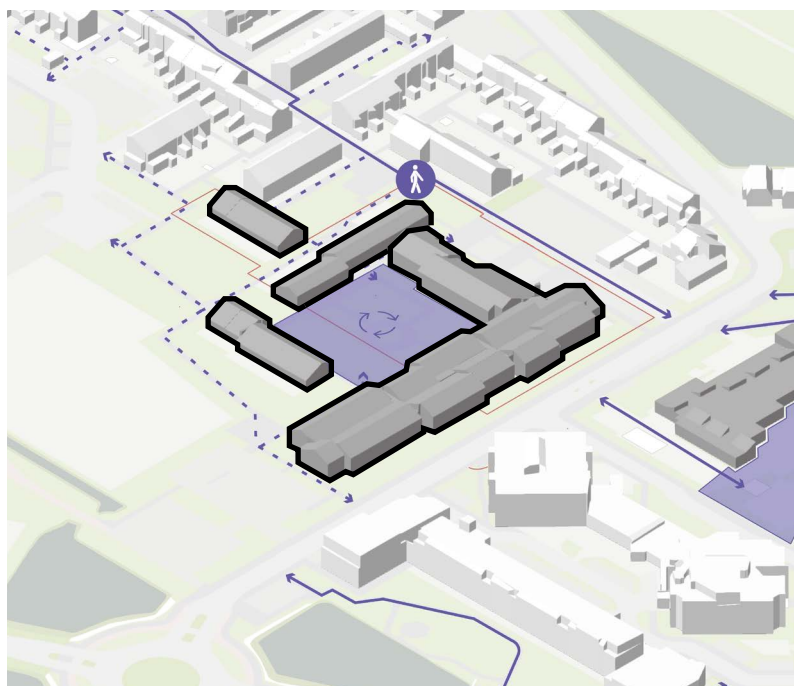
Vrijvallende locatie Gogherweide, een gedeelte van het complex is onderdeel van de Sportpad ontwikkeling



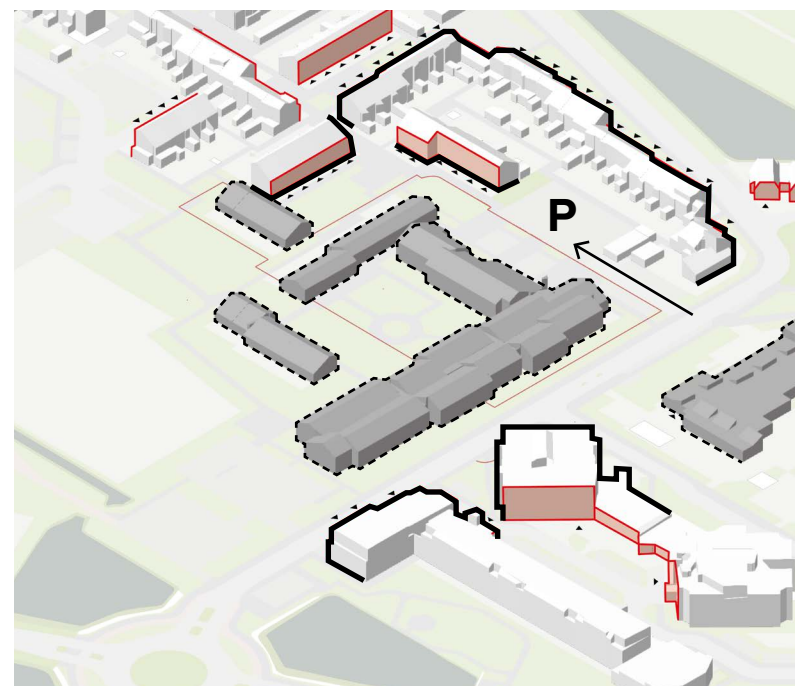
Ligging aan de structuren van de Rembrandt van Rijnsingel



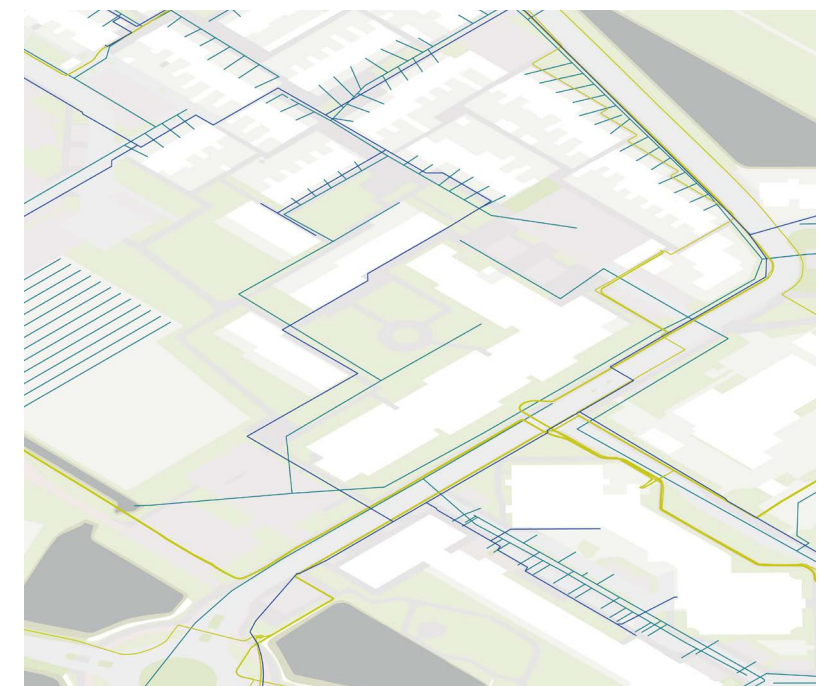
Bouwhoogtes huidige situatie



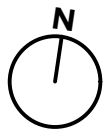
Bebouwingsstructuur van het gebied zelf: compact hofje met looproutes aan de randen.



Voorkanten van omliggende bebouwing



Situatie ondergrondse infrastructuur, meer te zien in bijlage C



Gogherweide

Legenda kavelpaspoort



Plangrens



Bouwveld



Groene buffer



Bestaande bomen



Representatieve zijde



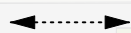
Max. bouwhoogte - appartementen



Max. aantal bouwlagen - appartementen



Max. bebouwingspercentage



Wandelroute (positie indicatief)



Entree gemotoriseerd verkeer (positie indicatief)



Stedenbouwkundig accent (positie indicatief)



Architectonisch accent (positie indicatief)



Orientatie hoekgevel (positie indicatief)



Trafo nieuw (positie indicatief)



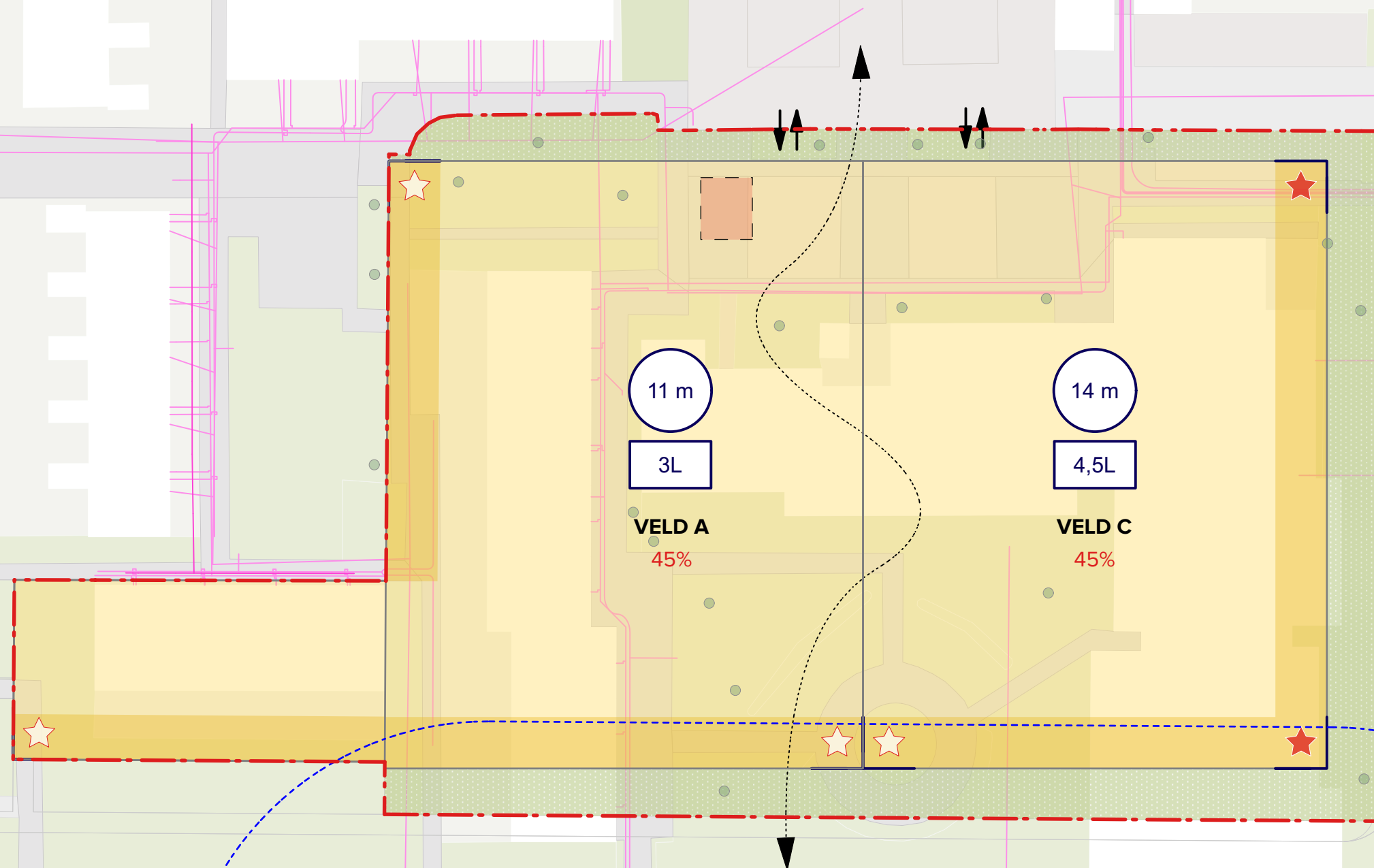
Bestaande ondergrondse infrastructuur

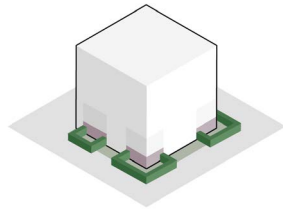


Toekomstige contour parkeren Sportpad

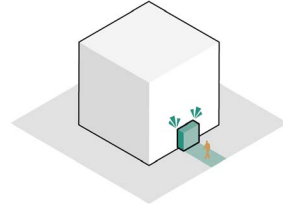
**Meer toelichting over de elementen van het kavelpaspoort staat in bijlage F.*

Het plan dient ontwikkeld te worden conform gemeentelijk beleid, zoals parkeerbeleid (bijlage A) en LIOR (bijlage B)

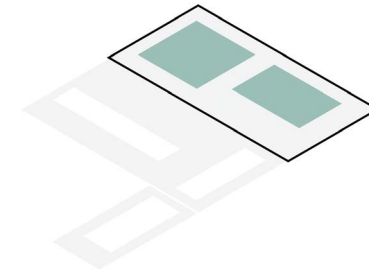




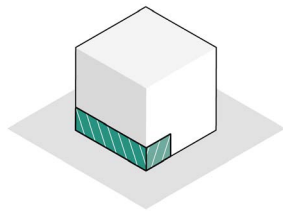
*Duidelijke en
hoogwaardige
overgangzones
tussen openbaar en
privé*



*Entrees van woon-
complexen zijn goed
herkenbaar vanaf de
openbare ruimte*



*Bebouwing met de
grootste massa/
footprint worden
gesitueerd in veld B*



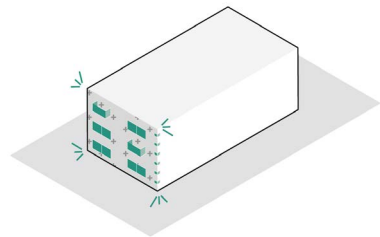
*Blinde gevels
bij bergingen
voorkomen door
transparante gevels
toe te passen*



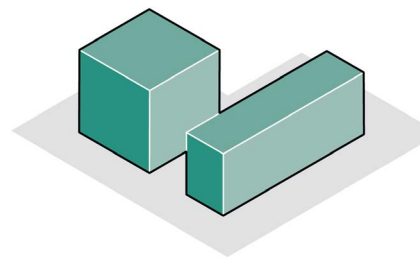
*De bouwmaterialen
zijn hoogwaardig,
tijdloos en passend
in de omgeving*



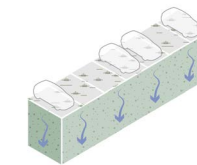
*De openbare ruimte
dient te ontworpen
zijn met oog op
klimaatadaptatie en
ecologie*



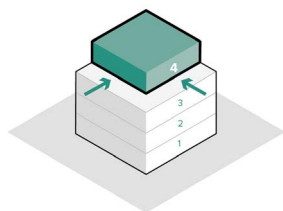
*Kopgevels
mee-ontwerpen
middels balkons,
raampartijen of
verbijzonderingen*



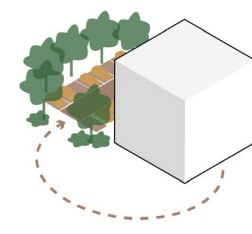
*De gebouwen
vormen samen een
stedenbouwkundig
en architectonisch
ensemble;*



*Parkeervakken
zijn voorzien van
waterdoorlatende
verharding*

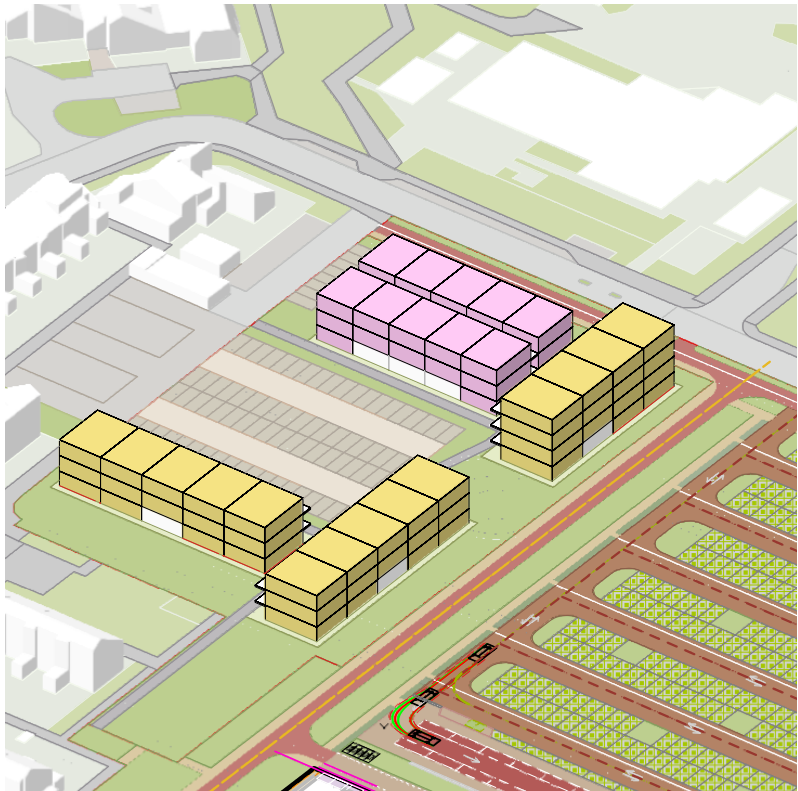


*Vierde bouwlaag
wordt voorzien van
een setback*



*Het parkeren is
vanaf buiten het
plangebied zo veel
als mogelijk uit het
zicht*

RUIMTELIJKE PRINCIPES



▼ Programma (indicatief). Meer info over model in bijlage.

PROGRAMMA Woningcategorie	Getekend Aantal	(%)
SOCIAAL	27	39%
APPARTEMENTEN	27	39%
Appartement sociaal (63 m2 BVO)	27	39%
MIDDEN	43	61%
APPARTEMENTEN	43	61%
Bebo boven	0	0%
Bebo onder	0	0%
Appartement midden huur (80 m2 BVO)	43	61%
VRIJE SECTOR	0	0%
GRONDGEBONDEN	0	0%
Rijwoning 5,4m	0	0%
Rijwoning 5,4m hoek	0	0%
Twee onder één kap	0	0%
APPARTEMENTEN	0	0%
Appartement duur koop	0	0%
Totaal aantal woningen	70	100%

BIJLAGE

Het plan moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen voor woningbouw. Dit is beschreven in de Nota Parkeernormen 2018.

BEPALEN VAN DE PARKEERBEHOEFTE

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte is onderscheid te maken tussen nieuwbouwontwikkelingen, functiewijzigingen

Nieuwbouwontwikkeling / herstructurering:

Onder een nieuwbouwontwikkeling wordt verstaan het bouwen van één of meerdere gebouwen op een onbebouwd perceel. Herstructurering betreft het slopen van bestaande bebouwing en het ontwikkelen van nieuwe bebouwing, met een gelijkwaardige functie. Voor deze ontwikkelingen wordt een parkeereis conform de normen in deze nota opgelegd.

Functiewijzigingen:

Onder een functiewijziging wordt verstaan het wijzigen van de functie van een bestaand gebouw, waarbij het bestaande gebouw niet wordt gesloopt. Bijvoorbeeld een kantoorgebouw dat wordt omgezet in één of meerdere woningen. Bij een functiewijziging wordt de parkeerbehoefte berekend op basis van de parkeernormen in deze nota. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte dient uitsluitend rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het te realiseren bouwplan.

Woningen (grondgebonden)	Centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel bezoekers	Eenheid
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.		
Vrijstaand	1,4	2,2	1,9	2,7	2	2,8	0,3*	Per woning
Twee-onder-een-kap	1,3	2,1	1,8	2,6	1,8	2,6	0,3*	Per woning
Tussenwoning/hoekwoning	1,1	1,9	1,6	2,4	1,6	2,4	0,3*	Per woning
Huurwoning (sociale huur)	0,9	1,7	1,2	2	1,2	2	0,3*	Per woning
Woningen (appartementen)	Centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel bezoekers	Eenheid
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.		
Etage, duur (> 120 m2)	1,2	2	1,7	2,5	1,7	2,5	0,3*	Per woning
Etage, middelduur (65 – 120 m2)	1	1,8	1,5	2,3	1,5	2,3	0,3*	Per woning
Etage, goedkoop (< 65 m2)	0,9	1,7	1,2	2	1,2	2	0,3*	Per woning
Kamerverhuur (zelfstandig en niet-zelfstandig)	0,5	0,6	0,6	0,8	0,6	0,8	0,2*	Per kamer
Aanleunwoning en serviceflat	0,8	1,3	1	1,4	1	1,4	0,3*	Per woning

DUBBELGEBRUIK

De parkeerbehoefte van nieuwbouwontwikkelingen of functiewijziging wordt berekend op basis van de parkeernormen uit de bijlage van de nota (zie tabel hiernaast). Wanneer er sprake is van combinatie van bestemmingen kan er dubbelgebruik worden toegepast, gebruikmakend van de aanwezigheidspercentages uit de nota. De toe te passen parkeernormen zijn afhankelijk van de ligging binnen Kaag en Braassem. Voor de vrijvallende locaties geldt de categorie ‘Rest bebouwde kom.’ Wanneer bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen die nog een functie vervullen moeten deze worden gecompenseerd.

FYSIEKE MATEN PARKEERVAKKEN

Parkeervakken in de openbare ruimte moeten voldoen aan de maten gesteld in de ASVV 2012 en de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente. Dit komt neer op 5,20 x 2,5m voor haaksparkeren en 6,00 x 2,10m voor langsparkeren. Acceptabele loopafstanden naar de parkeerplaats is 100m vanaf de woning.

Bij de categorisering van het programma t.b.v. het parkeren worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

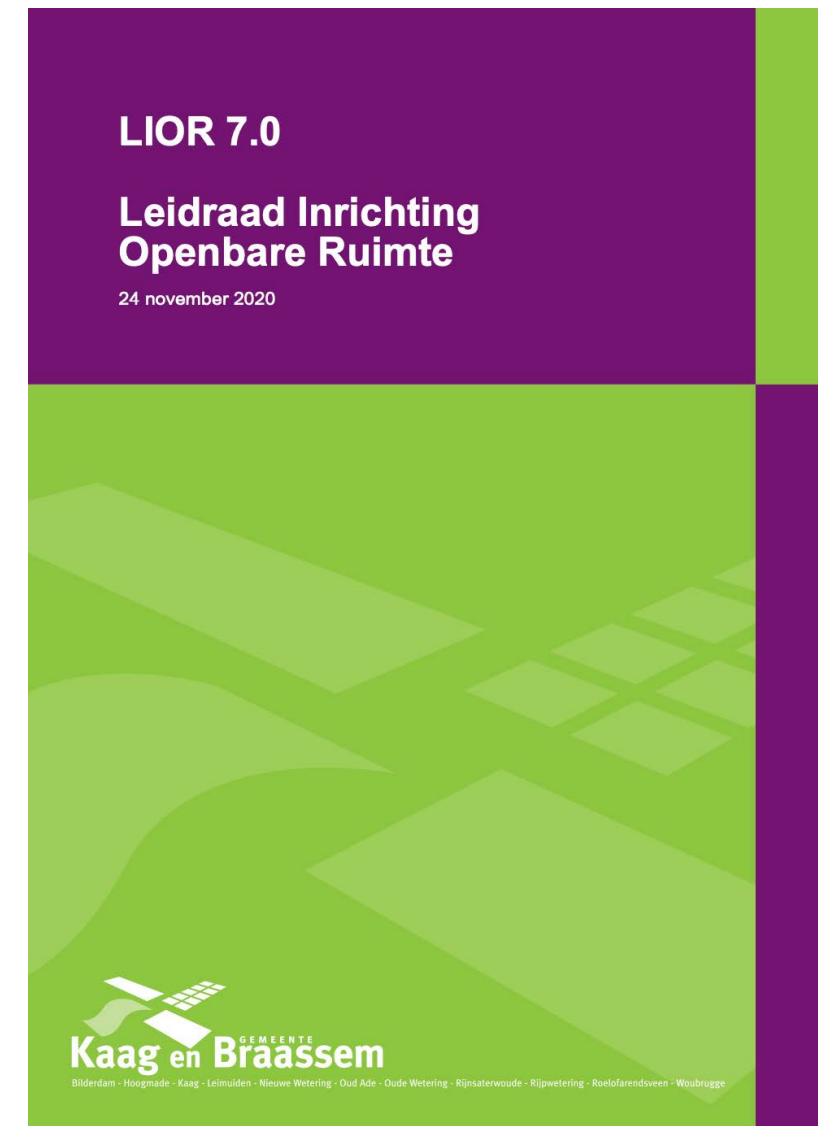
- Goedkoop: appartementen kleiner dan 65 m2
- Midden: appartementen tussen de 65 en 100 m2
- Duur: appartementen groter dan 100 m2

De gemeente Kaag en Braassem is eindverantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte. Vanuit die taakstelling heeft zij de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) opgesteld. De LIOR is bestemd voor iedereen die zich met de inrichting en vormgeving van de openbare ruimte bezighoudt, zoals assetbeheerders, projectleiders, ontwikkelaars en ontwerpers.

Plannen voor de vrijvallende locaties dienen ontwikkeld te worden conform LIOR 7.0.

LIOR 7.0 kan worden gedownload via deze link: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-330376.html>

Als de bouw pas meer dan twee jaar na het sluiten van de koopovereenkomst begint, is de op dat moment geldende versie van de LIOR van toepassing.



- Hoogspanning
- Middenspanning
- Laagspanning
- Gas hoge druk
- Waterleiding
- Riool

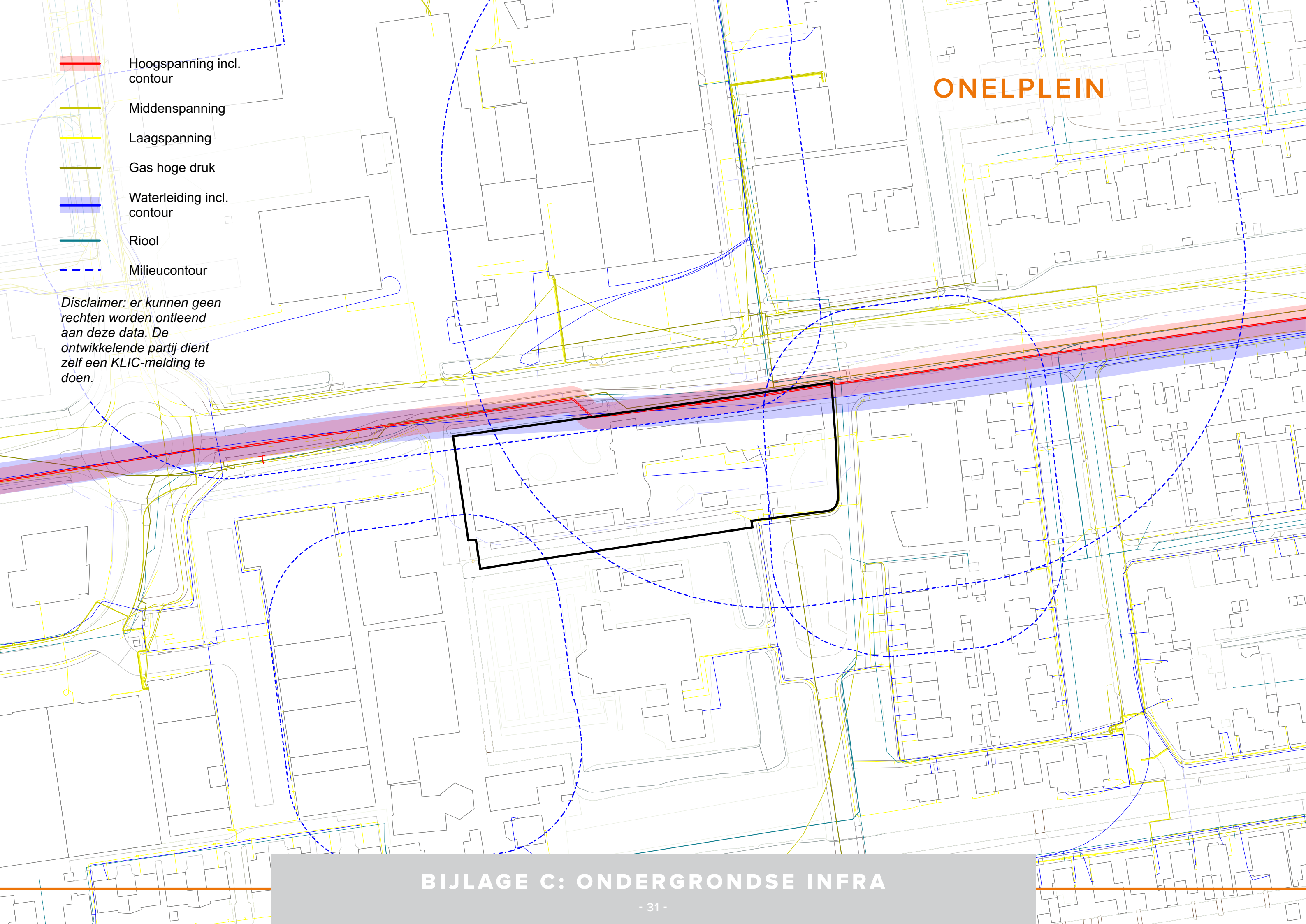
Disclaimer: er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze data. De ontwikkelende partij dient zelf een KLIC-melding te doen.

SCHOLENEILAND

- Hoogspanning
- Middenspanning
- Laagspanning
- Gas hoge druk
- Waterleiding incl. contour
- Riool

Disclaimer: er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze data. De ontwikkelende partij dient zelf een KLIC-melding te doen.

ROELEVAER



- Hoogspanning incl. contour
- Middenspanning
- Laagspanning
- Gas hoge druk
- Waterleiding incl. contour
- Riool
- Milieucontour

Disclaimer: er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze data. De ontwikkelende partij dient zelf een KLIC-melding te doen.

ONELPLEIN

- Hoogspanning
- Middenspanning
- Laagspanning
- Gas hoge druk
- Waterleiding
- Riool
- Contour nieuw P-terrein Sportpad

Disclaimer: er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze data. De ontwikkelende partij dient zelf een KLIC-melding te doen.

GOGHERWEIDE

SCHOLENEILAND

PROGRAMMA	Getekend	
Woningcategorie	Aantal	(%)
SOCIAAL	88	100%
APPARTEMENTEN	88	100%
Appartement sociaal (gem. 66 m2 BVO)	88	100%
MIDDEN	0	0%
APPARTEMENTEN	0	0%
Bebo boven	0	0%
Bebo onder	0	0%
Appartement midden huur	0	0%
VRIJ SECTOR	0	0%
GRONDGEBONDEN	0	0%
Rijwoning 5,4m	0	0%
Rijwoning 5,4m hoek	0	0%
Twee onder één kap	0	0%
APPARTEMENTEN	0	0%
Appartement duur koop	0	0%
Totaal aantal woningen	88	100%



*Alle cijfers van programma en parkeerbalans zijn inidicatief

Parkeerbehoefte							
Woning typologieën	Aantal	Parkeerkencijfer		Behoeftes			Totaal
		norm*	bewoners	bezoekers	bewoners	bezoekers	
Koop, huis, vrijstaand	0	1,9	1,6	0,3	0,0	0,0	
Koop, huis, twee-onder-een-kap	0	1,8	1,5	0,3	0,0	0,0	
Koop, huis, tussen/hoek	0	1,6	1,3	0,3	0,0	0,0	
Koop, appartementen, duur	0	1,7	1,4	0,3	0,0	0,0	
Koop, appartementen, midden	0	1,5	1,2	0,3	0,0	0,0	
Koop, appartementen, goedkoop	0	1,2	0,9	0,3	0,0	0,0	
Huur, huis, vrije sector	0	1,6	1,3	0,3	0,0	0,0	
Huur, huis, sociale huur	0	1,2	0,9	0,3	0,0	0,0	
Huur, appartementen, duur	0	1,7	1,4	0,3	0,0	0,0	
Huur, appartementen, midden/ goedkoop/ sociaal	88	1,2	0,9	0,3	79,2	26,4	
Aanleunwoning, serviceflat	0	1,0	0,7	0,3	0,0	0,0	
Kleine eenpersoonswoning (per kamer)	0	0,6	0,4	0,2	0,0	0,0	
Parkeerbehoeftes (A)	88				79,2	26,4	105,6

	Parkeeroverschot openbaar	Aantal	Parkeerkencijfer		Gerealiseerd
	Parkeren openbaar gebied	106	1		106
	Parkeeroverschot openbaar gebied (D)				106

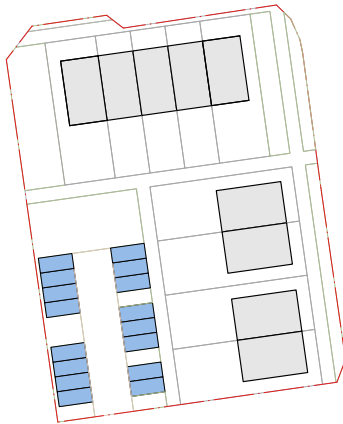
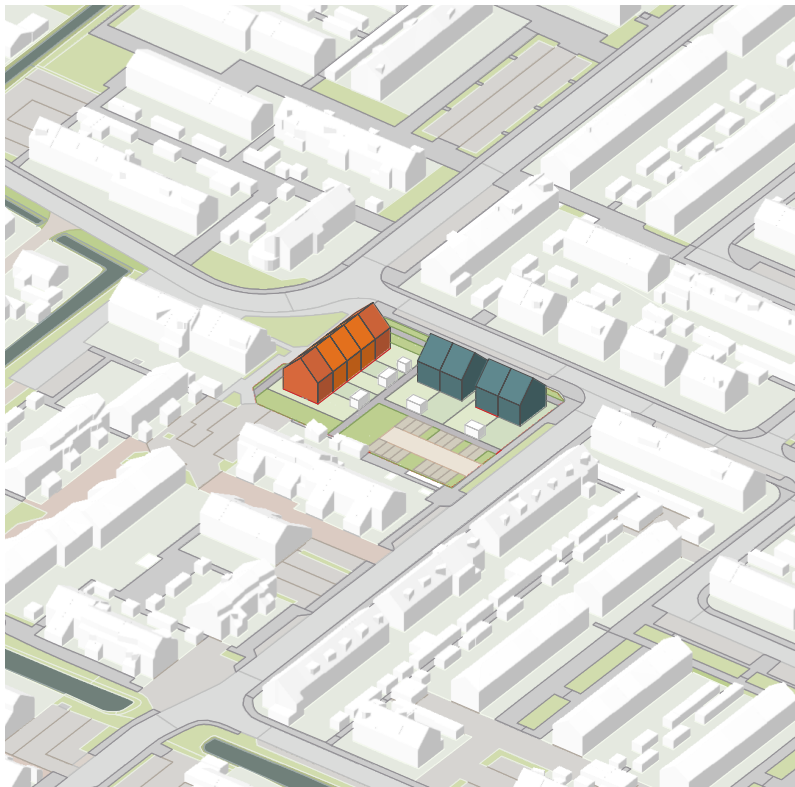
Parkeerbalans	((D + B) -A)	0,4
---------------	--------------	-----



ROELEVAER

PROGRAMMA	Getekend	
Woningcategorie	Aantal	(%)
SOCIAAL	0	0%
APPARTEMENTEN	0	0%
Appartement sociaal	0	0%
MIDDEN	0	0%
APPARTEMENTEN	0	0%
Bebo boven	0	0%
Bebo onder	0	0%
Appartement midden huur	0	0%
VRIJE SECTOR	9	100%
GRONDGEBONDEN	9	100%
Rijwoning 5,4m	3	33%
Rijwoning 5,4m hoek	2	22%
Twee onder één kap	4	44%
APPARTEMENTEN	0	0%
Appartement duur koop	0	0%
Totaal aantal woningen	9	100%

Parkeerbehoefte		Parkeerkencijfer					Totaal
Woning typologieën	Aantal	norm*	bewoners	bezoekers	bezoekers	bezoekers	
Koop, huis, vrijstaand	0	1,9	1,6	0,3	0,0	0,0	
Koop, huis, twee-onder-een-kap	4	1,8	1,5	0,3	6,0	1,2	
Koop, huis, tussen/hoek	5	1,6	1,3	0,3	6,5	1,5	
Koop, appartementen, duur	0	1,7	1,4	0,3	0,0	0,0	
Koop, appartementen, midden	0	1,5	1,2	0,3	0,0	0,0	
Koop, appartementen, goedkoop	0	1,2	0,9	0,3	0,0	0,0	
Huur, huis, vrije sector	0	1,6	1,3	0,3	0,0	0,0	
Huur, huis, sociale huur	0	1,2	0,9	0,3	0,0	0,0	
Huur, appartementen, duur	0	1,7	1,4	0,3	0,0	0,0	
Huur, appartementen, midden/ goedkoop/ sociaal	0	1,2	0,9	0,3	0,0	0,0	
Aanleunwoning, serviceflat	0	1,0	0,7	0,3	0,0	0,0	
Kleine eenpersoonswoning (per kamer)	0	0,6	0,4	0,2	0,0	0,0	
Parkeerbehoefte (A)	9			12,5	2,7		15,2
Parkeerroplossing openbaar		Aantal	Parkeerkencijfer			Gerealiseerd	
Parkeren openbaar gebied		16	1			16	
Parkeerroplossing openbaar gebied (D)						16	
Parkeerbalans		((D + B) -A)					0,8



*Alle cijfers van programma en parkeerbalans zijn inidicatief

PROGRAMMA	Getekend	
Woningcategorie	Aantal	(%)
SOCIAAL	0	0%
APPARTEMENTEN	0	0%
Appartement sociaal	0	0%
MIDDEN	0	0%
APPARTEMENTEN	0	0%
Bebo boven	0	0%
Bebo onder	0	0%
Appartement midden huur	0	0%
VRIJE SECTOR	15	100%
GRONDGEBONDEN	15	100%
Rijwoning 5,4m	9	60%
Rijwoning 5,4m hoek	6	40%
Twee onder één kap	0	0%
APPARTEMENTEN	0	0%
Appartement duur koop	0	0%
Totaal aantal woningen	15	100%

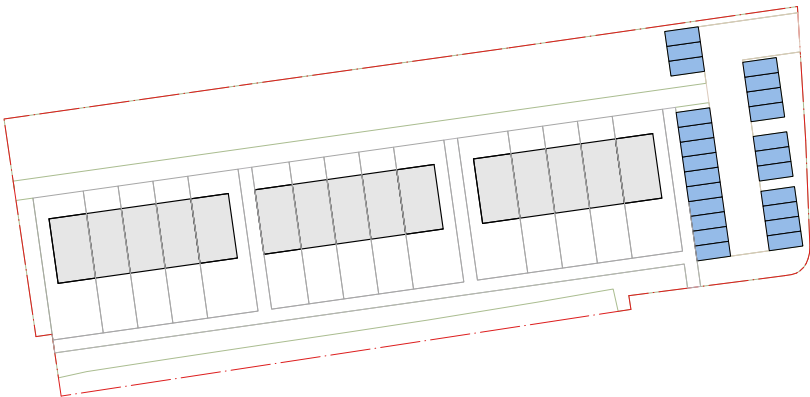
Parkeerbehoefte							
Woning typologieën	Aantal	Parkeerkencijfer		Behoefte			Totaal
		norm*	bewoners	bezoekers	bewoners	bezoekers	
Koop, huis, vrijstaand	0	1,9	1,6	0,3	0,0	0,0	
Koop, huis, twee-onder-een-kap	0	1,8	1,5	0,3	0,0	0,0	
Koop, huis, tussen/hoek	15	1,6	1,3	0,3	19,5	4,5	
Koop, appartementen, duur	0	1,7	1,4	0,3	0,0	0,0	
Koop, appartementen, midden	0	1,5	1,2	0,3	0,0	0,0	
Koop, appartementen, goedkoop	0	1,2	0,9	0,3	0,0	0,0	
Huur, huis, vrije sector	0	1,6	1,3	0,3	0,0	0,0	
Huur, huis, sociale huur	0	1,2	0,9	0,3	0,0	0,0	
Huur, appartementen, duur	0	1,7	1,4	0,3	0,0	0,0	
Huur, appartementen, midden/ goedkoop/ sociaal	0	1,2	0,9	0,3	0,0	0,0	
Aanleunwoning, serviceflat	0	1,0	0,7	0,3	0,0	0,0	
Kleine eenpersoonswoning (per kamer)	0	0,6	0,4	0,2	0,0	0,0	
Parkeerbehoefte (A)	15				19,5	4,5	24,0

| | | | | | | | |

	Parkeerroplossing openbaar	Aantal	Parkeerkencijfer		Gerealiseerd
	Parkeren openbaar gebied	24	1		24
	Parkeerroplossing openbaar gebied (D)				24

| | | | | | |

Parkeerbalans	((D + B) - A)				0,0
---------------	---------------	--	--	--	-----



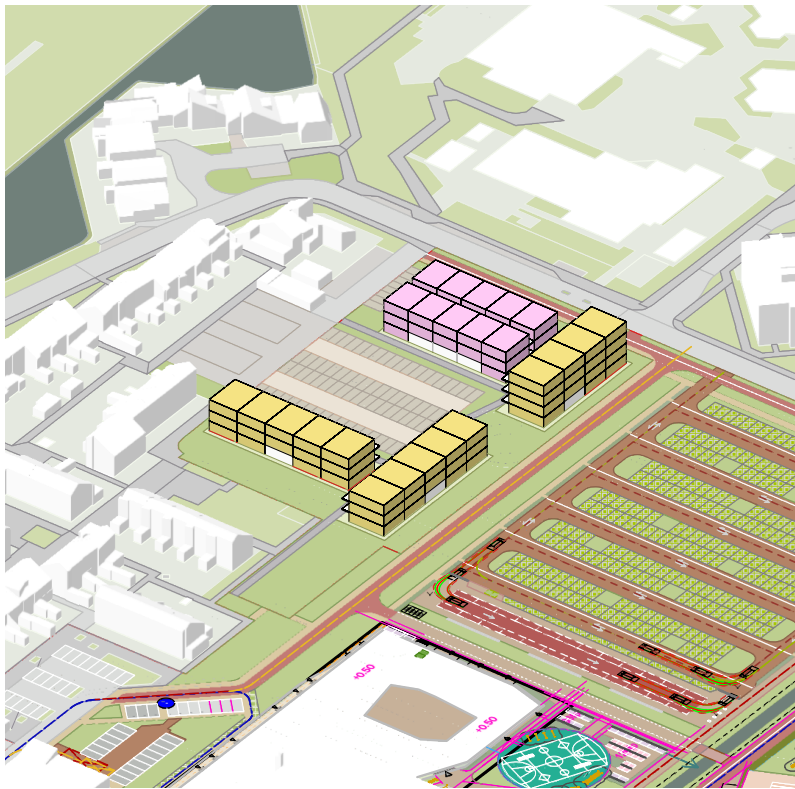
*Alle cijfers van programma en parkeerbalans zijn inidicatief

GOGHERWEIDE

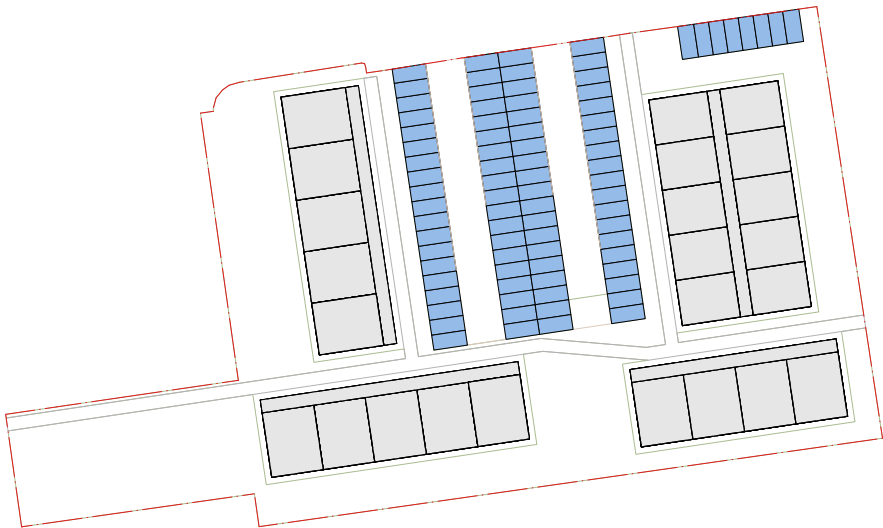
PROGRAMMA	Getekend	
Woningcategorie	Aantal	(%)
SOCIAAL	27	39%
APPARTEMENTEN	27	39%
Appartement sociaal (63 m2 BVO)	27	39%
MIDDEN	43	61%
APPARTEMENTEN	43	61%
Bebo boven	0	0%
Bebo onder	0	0%
Appartement midden huur (80 m2 BVO)	43	61%
VRIJE SECTOR	0	0%
GRONDGEBONDEN	0	0%
Rijwoning 5,4m	0	0%
Rijwoning 5,4m hoek	0	0%
Twee onder één kap	0	0%
APPARTEMENTEN	0	0%
Appartement duur koop	0	0%
Totaal aantal woningen	70	100%

Parkeerbehoefte							
Woning typologieën	Aantal	Parkeerkencijfer		Behoeft e			Totaal
		norm*	bewoners	bezoekers	bewoners	bezoekers	
Koop, huis, vrijstaand	0	1,9	1,6	0,3	0,0	0,0	
Koop, huis, twee-onder-een-ka p	0	1,8	1,5	0,3	0,0	0,0	
Koop, huis, tussen/hoek	0	1,6	1,3	0,3	0,0	0,0	
Koop, appartementen, duur	0	1,7	1,4	0,3	0,0	0,0	
Koop, appartementen, midden	0	1,5	1,2	0,3	0,0	0,0	
Koop, appartementen, goedkoop	0	1,2	0,9	0,3	0,0	0,0	
Huur, huis, vrije sector	0	1,6	1,3	0,3	0,0	0,0	
Huur, huis, sociale huur	0	1,2	0,9	0,3	0,0	0,0	
Huur, appartementen, duur	0	1,7	1,4	0,3	0,0	0,0	
Huur, appartementen, midden/ goedkoop/ sociaal	70	1,2	0,9	0,3	63,0	21,0	
Aanleunwoning, serviceflat	0	1,0	0,7	0,3	0,0	0,0	
Kleine eenpersoonswoning (per kamer)	0	0,6	0,4	0,2	0,0	0,0	
Parkeerbehoefte (A)	70				63,0	21,0	84,0

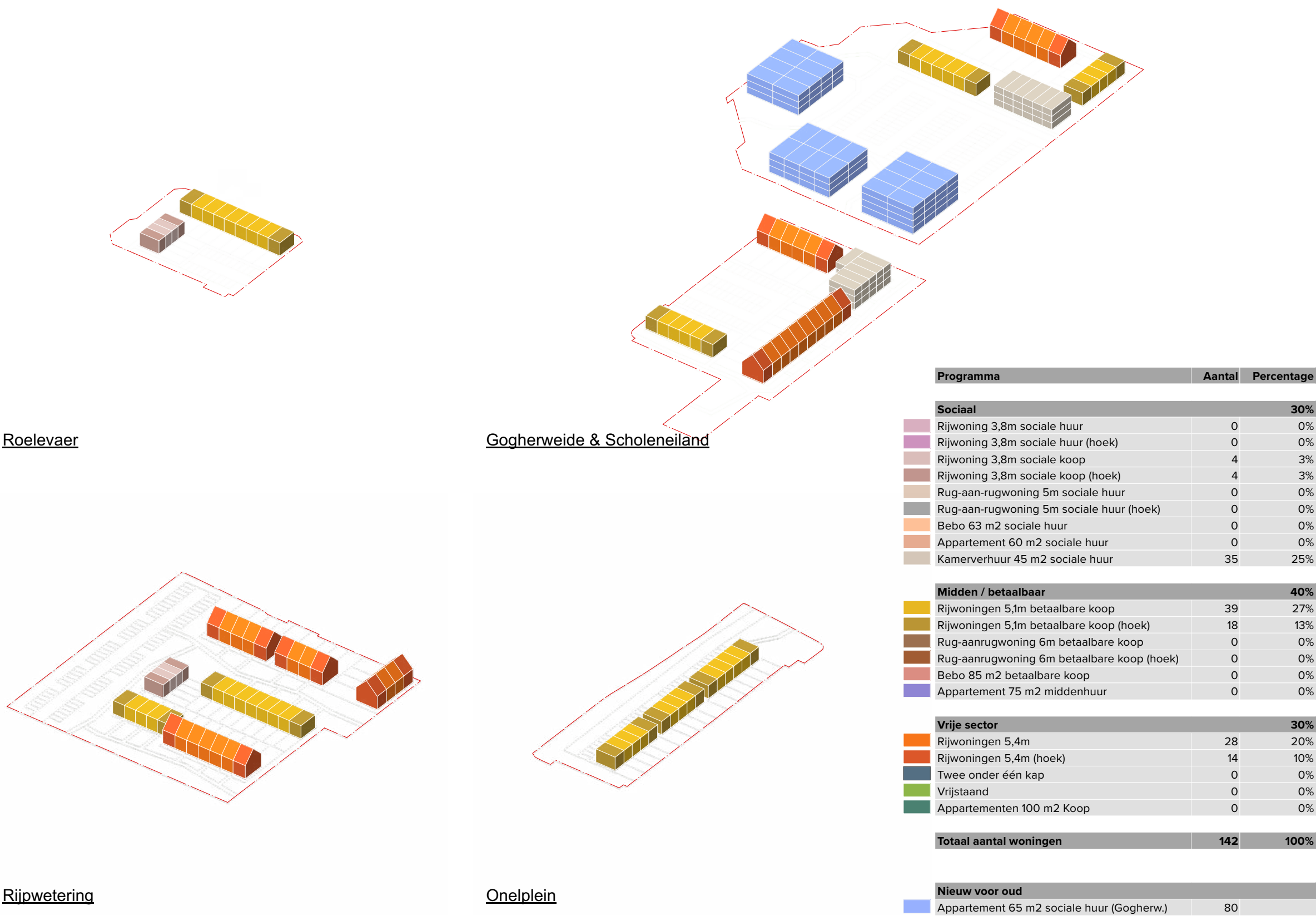
	Parkeerroplossing openbaar	Aantal	Parkeerkencijfer	Gerealiseerd
	Parkeren openbaar gebied	84	1	84
	Parkeeroplossing openbaar gebied (D)			84
	Parkeerbalans	((D + B) -A)		0,0



*Alle cijfers van programma en parkeerbalans zijn inidicatief



TABEL STUDIE 2022 MAXIMALE OPBRENGST





Plangrens

De plangrens bepaalt de omvang van het ontwikkelgebied en is gebaseerd op bestaande kadastrale grenzen en/of bestaande inrichting van de openbare ruimte.



Bouwveld

Uitsluitend binnen het bouwveld is het toegestaan om gebouwen te ontwikkelen en parkeerplaatsen aan te leggen. Ook privé buitenruimtes vallen binnen het bouwveld.



Groene bufferzone

De groene bufferzone is zo veel als mogelijk onverhard. Alleen als het echt niet anders kan, is het mogelijk om verharding aan te leggen. Bij groene buffers wordt er altijd voldoende aandacht besteed aan klimaatadaptatie en ecologie. De inrichting wordt nader bepaald.



Groene omlijsting

Hoewel de groene omlijsting lijkt op een groene buffer, is er één belangrijk verschil: bij een groene omlijsting moet er niet alleen rekening worden gehouden met klimaatadaptatie en ecologie, maar ook sociale veiligheid. De inrichting wordt nader bepaald. Bij Scholeneiland is de groene omlijsting overal minimaal 7,50 meter breed.



Vaste rooilijn

Deze rooilijn is verplicht om te bouwen. De breedte van de rooilijn ligt niet vast.



Uiterste rooilijn

Deze rooilijn geeft aan tot waar de voorgevel maximaal gepositioneerd kan worden, waarbij het mogelijk is om ook de voorgevel wat meer terug te positioneren. De breedte van de rooilijn ligt niet vast.



Bestaande bomen

Uitgangspunt is om bestaande bomen zoveel als mogelijk te behouden. Indien er een boom gekapt moet worden, dient er met de gemeente overlegd te worden hoe dit gecompenseerd kan worden.



Representatieve zijde

Betreft de formele voorzijde van een gebouw wat betekent dat dit 'het gezicht' moet gaan worden van het plan. Gevelopeningen tussen bebouwing zijn aan de representatieve zijde ondergeschikt. Een representatieve zijde heeft niet te maken met aan welke kant de entree moet komen. Verder heeft deze zijde niets te maken met een rooilijn.



Zoekgebied parkeren

Indien opgenomen in het kavelpaspoort geeft deze zone aan waar al het parkeren binnenin moet worden oplossen.



Zonering voor appartementen

Binnen deze zone is het toegestaan om appartementen te bouwen.



Maximale bouwhoogte (m) - appartementen (blauw)

Hierbij staat aangegeven wat de maximale bebouwingshoogte is bij appartementengebouwen inclusief daktechniek. Binnen deze hoogte is er eventueel nog ruimte voor een hogere plint.



Maximaal aantal bouwlagen - appartementen (blauw)

Aantal bouwlagen dat maximaal toegestaan is bij appartementengebouwen. Ondergronds parkeren telt niet als bouwlaag. Halfverdiept parkeren wordt beschouwd als een halve bouwlaag.



Maximale nokhoogte en goothoogte (m) - grondgebonden (groen)

Bij dit symbool staat aangegeven wat de maximale nokhoogte (boven) en maximale goothoogte is (onder) dat toegestaan is bij grondgebonden woningen met een kap.



Maximaal aantal bouwlagen – grondgebonden (groen)

Aantal bouwlagen dat maximaal is toegestaan bij grondgebonden woningen. 2L+K betekent twee bouwlagen plus kap erboven op. Ondergronds parkeren telt niet als bouwlaag. Halfverdiept parkeren wordt beschouwd als een halve bouwlaag.

33%

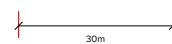
Maximale bebouwingspercentage

Dit geeft weer hoeveel procent maximaal van het betreffende bouwveld voorzien mag worden van een bebouwingsfootprint. Staat er GGB achter, dan betreft dit bebouwingspercentage bij grondgebonden woningen en dient het bijhorende bebouwingspercentage te worden gevolgd. Met APP, erachter wordt er verwezen naar appartementen, waarbij ook het bebouwingspercentage moet worden gevolgd dat er bij staat. Onder bebouwingspercentage valt niet: privé buitenruimtes op maaiveld en gebouwd parkeren. Bij gebouwd parkeren dient de ruimtelijke inpassing hiervan besproken te worden met het kwaliteitsteam.



Groene doorwaadbare zone inclusief bebouwingsvrije zone

De groene doorwaadbare zone is bedoeld om een nieuwe groene voetgangersverbinding te creëren met de omgeving ten voordele van klimaatadaptatie, ecologie en gezondheid. De afmeting van deze groene zone is minimaal 12 meter en is aan weerszijde voorzien van een 6 meter bebouwingsvrije zone. Verder dient deze zone ontworpen te worden in een meanderende vorm dat zorgt voor een natuurlijk karakter. Positie is indicatief.



Zoekgebied (30 meter) t.b.v. aansluiting groene doorwaadbare zone

Binnen deze 30 meter wordt gezocht naar de aansluiting van de groene doorwaadbare met de omgeving.



Stedenbouwkundig accent

Prominent accent dat van buitenaf goed zichtbaar is. Voorbeeld hiervan is het maken van grote verspringen in een rooilijn of het iets hoger maken van een gebouw bij een hoek ten opzichte van de andere bebouwing. Positie is indicatief.



Architectonisch accent

Dit betreft een architectonische verbijzondering, waarbij het meer gaat om details. Voorbeelden kunnen zijn het toepassen van een bijzonder bijpassend materiaal of opvallende gevelopeningen. Positie is indicatief.



Oriëntatie hoekgevel

Dit symbool geeft de oriëntatie van de hoekgevels van de nieuwe bebouwing weer. Dit zorgt ervoor dat bebouwing parallel loopt met de plangrens. De positie is indicatief.



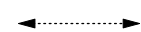
Entree gemotoriseerd verkeer

Dit duidt aan waar ongeveer de entree voor het autoverkeer zou kunnen komen. Vereiste is dat er nagedacht wordt over de toegankelijkheid voor hulp- en nooddiensten. Positie en aantallen zijn indicatief.



Fysieke verbinding t.b.v. langzaam verkeer en hulp- en nooddiensten

Dit betreft een fysieke verbinding dat uitsluitend bestemd is voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) en bij calamiteiten gebruikt kan worden door hulp- en nooddiensten. Doel hierachter is om de fietsbereikbaarheid van het plangebied te verhogen. Positie is indicatief.

**Wandelroute**

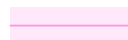
Deze route geeft aan dat er een voetgangers moet komen. De positie hiervan is echter indicatief. Voorwaarde bij een wandelroute is dat het een veilige en comfortabele route is.

**Bestaande trafo**

Deze trafo staat er in de huidige situatie. Het is wenselijk om een bestaande trafo te behouden, maar het is mogelijk om deze te vervangen. Positie staat vast.

**Nieuwe trafo**

De posities van nieuwe trafo's zijn niet vastgelegd in het kavelpaspoort. Wel is het bekend dat het er nieuwe trafo's moeten komen bij het ontwikkelen van woningbouw. Hierover dient de ontwikkelende partij onder andere te overleggen met de gemeente over hoeveel en waar nieuwe trafo's er moeten komen. Positie is indicatief.

**Bestaande ondergrondse infrastructuur**

In de kavelpaspoorten zijn de ondergrondse kabels, leidingen en bijhorende contouren opgenomen, maar niet verder gespecificeerd. De specificaties hiervan zijn wel in de bijlage te vinden. Aannee is dat er binnen de aangegeven contouren niet gebouwd mag worden. Echter dient dit verder onderzocht te worden door de ontwikkelende partij. Alle data zijn verkregen uit een klic-melding, maar de ontwikkelende partij dient zelf ook een klic-melding te doen. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze infrakaarten.

TITEL
OPDRACHTGEVER
CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER

Roelofarendsveen, Kavelpaspoorten vrijvallende locaties
Gemeente Kaag en Braassem
Leon van Velzen

STATUS
DATUM

Concept
10 september 2024

DOCUMENTNUMMER
PROJECTNUMMER

23839-R
559.07

AUTEURS

Serge Vonk
Steijn Visser
Tesse Bijlsma

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

