



MASSASTUDIE GRIETPOLDER
21508

OPDRACHTGEVER :	Grietpolder Ontwikkeling B.V.
PROJECTADRES :	Kerklaan & Polderlaan Leimuiden
DATUM :	07-11-2025
VERSIE :	G
FASE :	schets ontwerp

INHOUDSOPGAVE

PLAN GRIETPOLDER

CONCEPT	3
Plangebied BESTAAND	4
Plangebied NIEUW	5

LOCATIE I

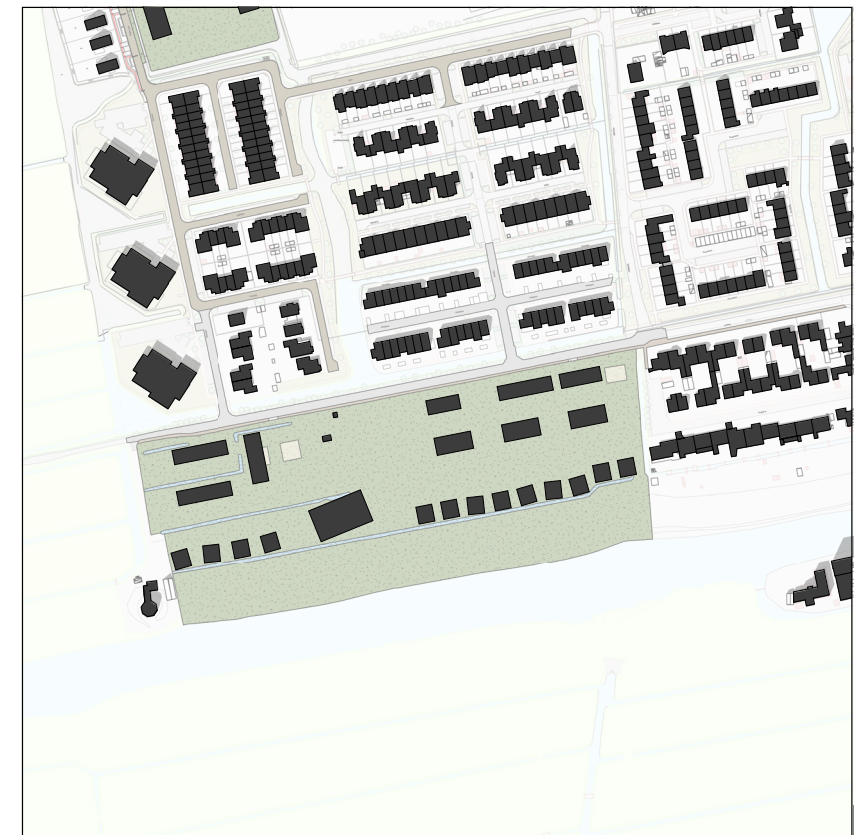
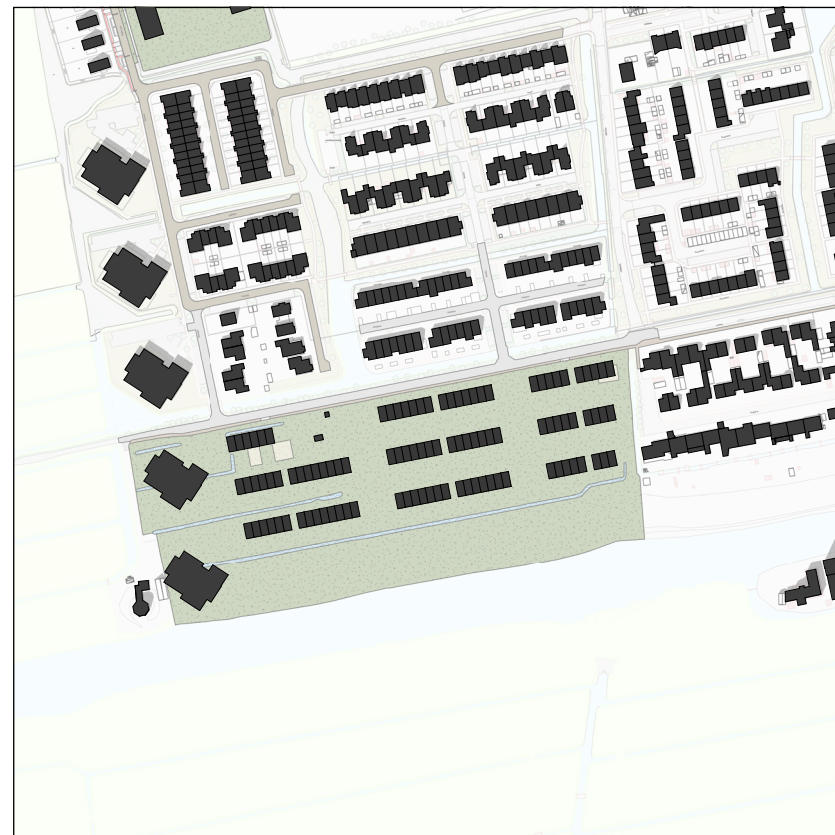
Plangebied locatie I - kerklaan	6
Bestemmingsplan	7
Op hoofdlijnen	8
SITUATIE SCHETS	
Overzicht	9
BEELDKWALITEIT	
Bouwhoogtes, dakvorm, aandacht en bijzonderheden	10
Bebouwing, groepering	11
Entree, afvalcontainers en trafo	12
Erfafscheidingen	13
Openbaar groen - bomen + gras, bossages en groene meander	14
Openbaar groen - bomen, gras, bossages, groene meander + grasklinkers	15
Groen - bomen, gras, bossages, groene meander, grasklinkers + tuinen	16
Parken	17
SITUATIE SCHETS	
Calamiteiten&huisvuil	18
Toegankelijkheid woonwijk voor vrachtverkeer	19
PROGRAMMA + PARKEEROPLOSSING	20
SITUATIE SCHETS	
Fragment	21
PROFIELDOORSNEDE	
Dijkwoning & gezinswoning	22
Dijkwoning & BEBO	23
Gezinswoning & bestaand	24
Grietpolder met locatie 1 (Kerklaan) en locatie 3 (Polderlaan)	25
Impressie	26
REFERENTIES	
Sfeer velden	31
Parkeren in het groen	32
Referentiebeelden groene meander	33

LOCATIE III

Plangebied locatie III - polderlaan	34
SITUATIE SCHETS	35
BEELDKWALITEIT	
Bouwhoogtes, dakvorm, aandacht en bijzonderheden	36
Entree's Begane grond, afvalcontainers en trafo	37
Entree's verdiepingen	38
Erfafscheidingen	39
Openbaar (groen)	40
programma bg: zorgplint + berigingen + parkeeroplossing	41
PROGRAMMA verdiepingen	42
TYPOLOGIEËN	
Appartementen	43
IMPRESSIE	44
Profieldoorsnede bouwblok	48

PLAN GRIETPOLDER CONCEPT

- De betaande situatie biedt ruimte voor uitbreiding
- Op een rigide manier doorstempelen van bestaande bebouwing zorgt voor een vrij saai en gesloten woonwijk
- Door de blokken naar het westen en zuiden toe geleidelijk te verdraaien ontstaat er een meer gevarieerde wijk
- Met een meanderende onsluitingsweg ontstaan er een interessante route met verrassende vriendelijke plekken langs de route
- In de architectuur zal de overgang naar een meer dorpse korrel goed waarneembaar zijn, ook in de materialisatie



PLAN GRIETPOLDER
PLANGEBIED BESTAAND
MET VERPLAATSIING PROGRAMMA



PLAN GRIETPOLDER PLANGEBIED NIEUW

programma locatie 3:
66 appartementen - sociaal
14 appartementen - betaalbaar
400m² BVO - zorgplint

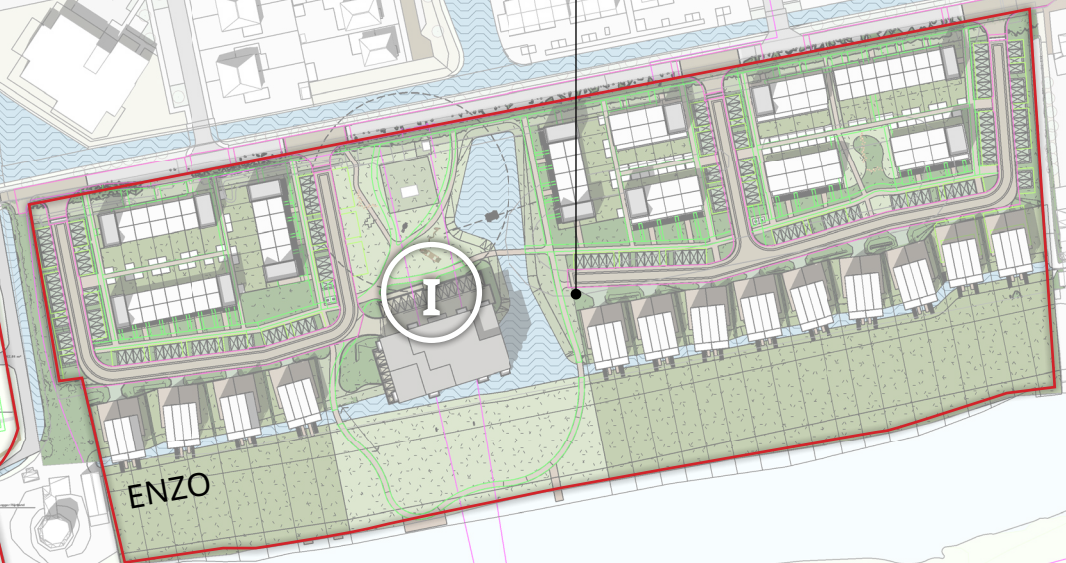
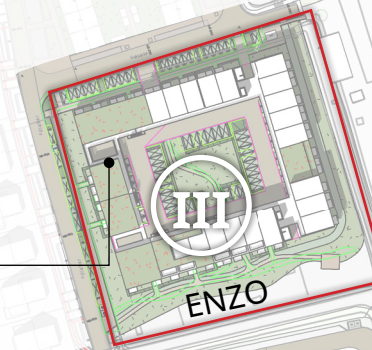
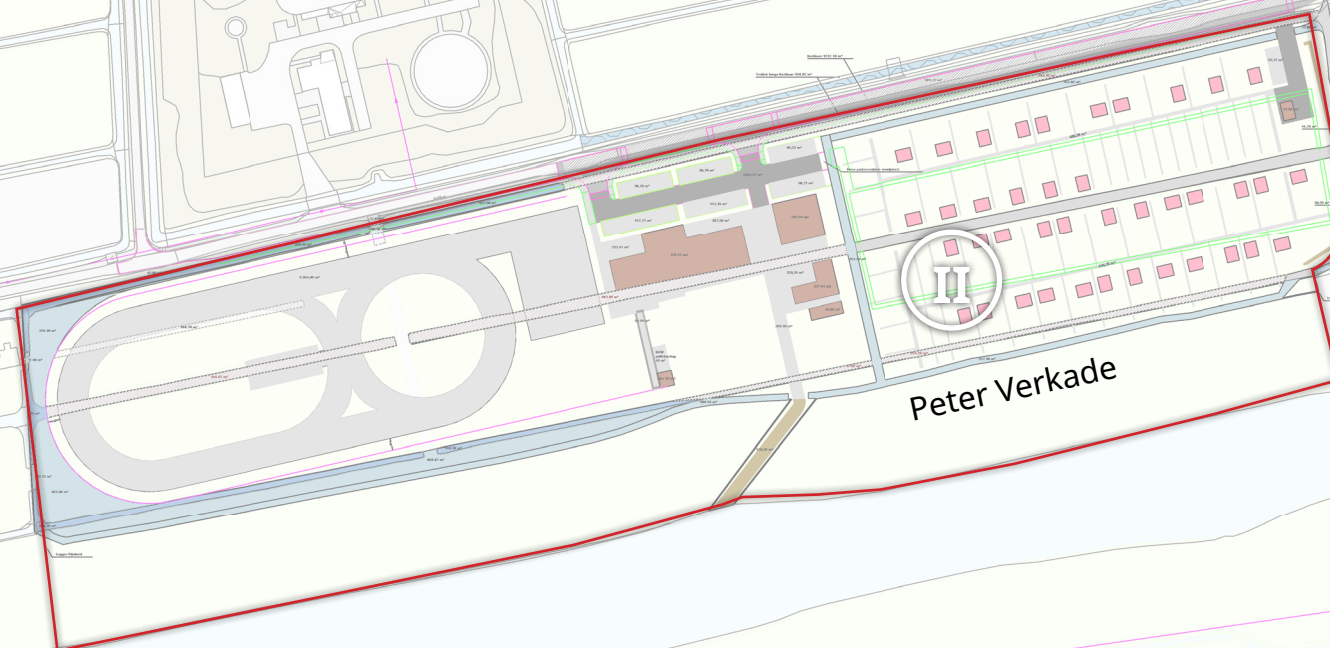
totaal 80 woningen + zorgplint

TOTAAL AANTAL WONINGEN LOCATIE 1 EN 3 OP CATEGORIE

duur (30%)	63	28,636%
betaalbaar (40%)	91	41,364%
sociaal (30%)	66	30,000%
	220	

programma locatie 1:
26 dijkwoningen 2[^]1-kap
17 grondgebonden gezinswoningen - 4500 breed
20 grondgebonden gezinswoningen - 5400 breed
20 benedenwoning
20 bovenwoning
37 appartementen

totaal 140 woningen



PLAN GRIETPOLDER

PLANGEBIED LOCATIE I - KERKLAAN

programma locatie 1:
26 dijkwoningen 2[^]1-kap
17 grondgebonden gezinswoningen - 4500 breed
20 grondgebonden gezinswoningen - 5400 breed
20 benedenwoning
20 bovenwoning
37 appartementen

totaal 140 woningen



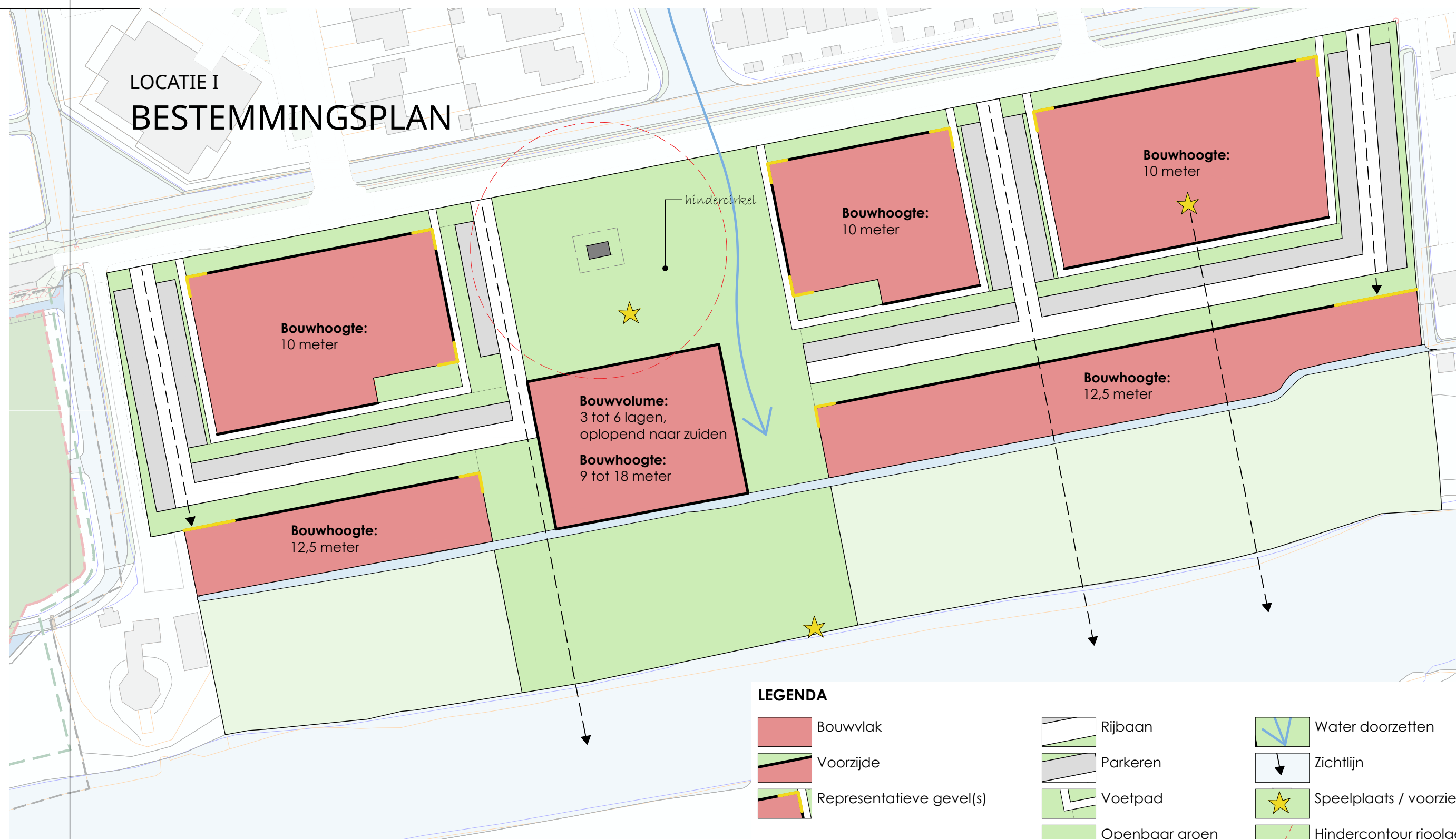
Peter Verkade



ENZO



ENZO



Stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen - locatie Kerklaan

Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Grietpolder, Leimuiden
Onderdeel: Stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen

Opdrachtgever: Gemeente Kaag en Braassem
Datum: 6 september 2023

LOCATIE I - BESTEMMINGSPLAN



parkeernorm Kaag en Braassem	
grondgebonden	
2^1-kap	1.9
tussen/hoekwoning	1.6
huur sociaal	1.2
woningen / appartementen	
etage, duur (>120 m2)	1.7
etage, middelduur (65-120 m2)	1.5
etage, goedkoop (>65 m2)	1.2

type woning in plan	hoev.	parkeernorm	benodigd
 rijwoning, 4,50 x 10 m (tussen/hoekwoning)	23	1.6	36.8
 rijwoning, 5,40 x 10 m (tussen/hoekwoning)	24	1.6	38.4
 bebo, 5,70 x 12 m (etage, middelduur)	24	1.5	36
 dijkwoning, 5,60 x 11 m (2^1 kap)	26	1.9	49.4
 appartementen (etage, middelduur)	40	1.5	60
totaal	137		220.6

parkeren in plan	hoev.	telbaar
openbaar, haaks	161	openbaar, haaks
eigen terrein	52	eigen terrein (1.7)
onder appartementen	26	onder appartementen
totaal	239	

LOCATIE I
SITUATIE SCHETS
OVERZICHT



LOCATIE I

BEELDKWALITEIT

BOUWHOOGTES, DAKVORM, AANDACHT EN BIJZONDERHEDEN

- kap + richting
- plat dak
- plat dak getrapt in hoogte
- maximale goothoogte/ maximale bouwhoogte
- mogelijkheid voor veranda/Delftse stoep
- relatie met park
- aandacht voor kopgevel/zijgevel (alzijdigheid)
- aandacht voor de architectuur/ materialisatie van de garage/berging



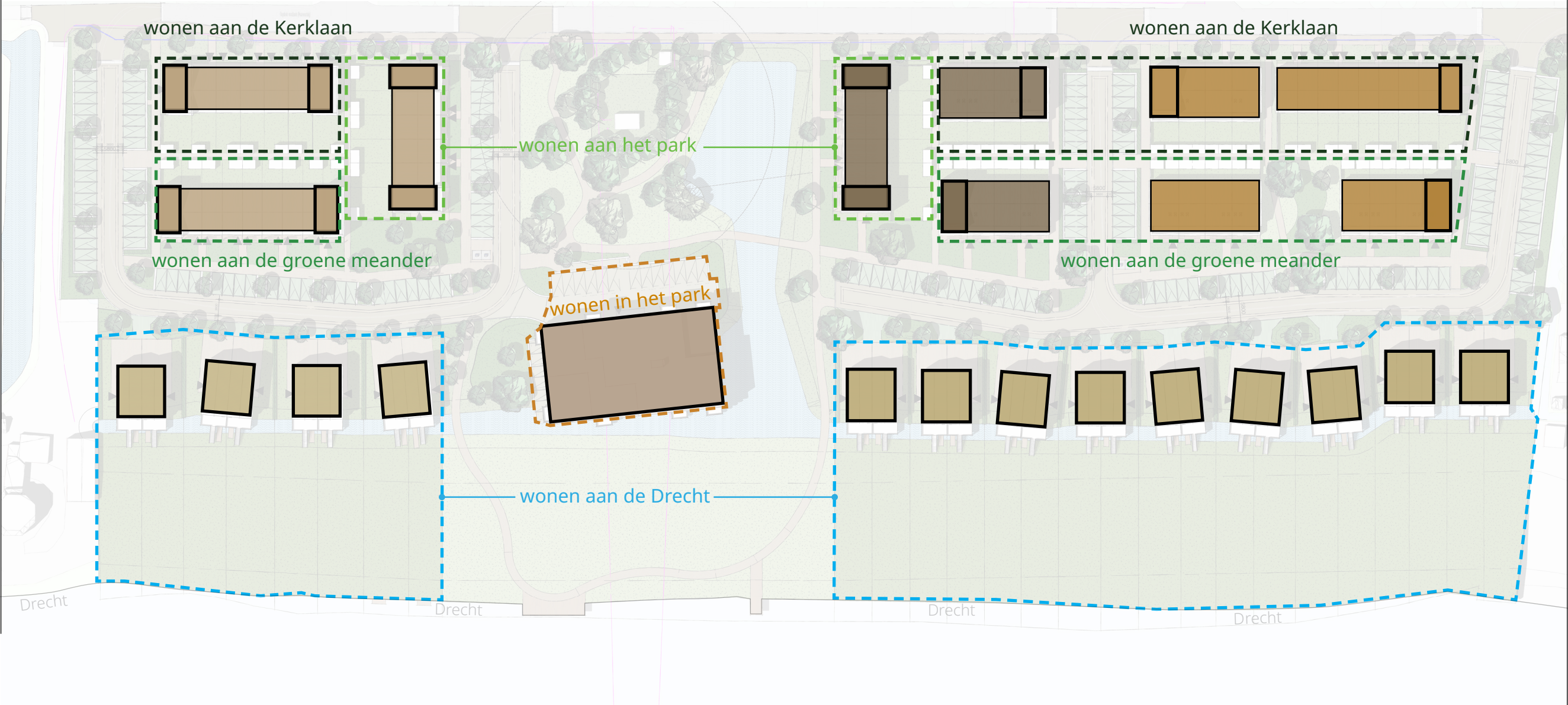
LOCATIE I - BEELDKWALITEIT

TYPOLOGIE

BEBOUWING, GROEPERING

-
- Elke kleur staat voor een groep bouwblokken met een eigen identiteit:
- eigen kleurnuance en verbijzonderingen in metselwerk
 - architectuur verschillen
 - veranda ontwerp
 - raamopeningen
 - voordeur + extra's

-
- wonen - (groenstrook lans) Kerklaan, Delftse stoep



LOCATIE I

BEELDKWALITEIT

ENTREE, AFVALCONTAINERS EN TRAF0

-  hoofd entree
-  entree in zijgevel
-  ondergrondse containers
-  opstelplaats rolcontainers
-  trafo



LOCATIE I

BEELDKWALITEIT

ERFAFSCHEIDINGEN

-  haag ca. 1 meter
-  Struweelhaag / gemende bloeiende haag, ca. 2m.
-  aandacht voor de architectuur/ materialisatie van de erfafscheiding maximaal 2 meter
-  Delftse stoep aan een bloemrijke berm
-  eigen invulling bewoners



LOCATIE I - BEELDKWALITEIT

LOCATIE I

OPENBAAR GROEN - BOMEN + GRAS, BOSSAGES EN GROENE MEANDER



OPENBAAR GROEN

oppervlak openbaar groen
oppervlak gras spelen

5.684m²

4.628m² +

10.312m²

vereist 45m² groen * 140 woningen = 6.300m²
dus voldoet het plan met een totaal van 10.312m²

BOMEN

0,4 bomen * 140 woningen = 56 bomen
132 bomen in plan aanwezig

LOCATIE I - OPENBAAR GROEN - BOMEN + GRAS, BOSSAGES EN GROENE MEANDER

LOCATIE I

OPENBAAR GROEN - BOMEN, GRAS, BOSSAGES, GROENE MEANDER + GRASKLINKERS



1:1000

LOCATIE I - OPENBAAR GROEN - BOMEN, GRAS, BOSSAGES, GROENE MEANDER + GRASKLINKERS

LOCATIE I

GROEN - BOMEN, GRAS, BOSSAGES, GROENE MEANDER, GRASKLINKERS + TUINEN



LOCATIE I PARKEN



SPEELNORM 3%
 Oppervlak totaal 40.844m²
 waarvan opp. speelgras 4.628m²
 De speelnorm is 3% van het totale oppervlak.
 Met 4.628m² komen we op 11,3% en voldoet het plan aan de speelnorm

1:1000

LOCATIE I SITUATIE SCHETS CALAMITEITEN & HUISVUIL

De hoofdontsluiting heeft een breedte van 5,8 meter door de nieuwe wijk.
Op 2 locaties langs de route bevinden zich ondergrondse containers.
De opstelplaatsen van de vuilcontainers zijn op de kop van de achterpaden gesitueerd.
Exacte uitwerking volgt in een later stadium



LOCATIE I

SITUATIE SCHETS

TOEGANKELIJKHEID WOONWIJK VOOR VRACHTVERKEER

hieronder is de rijroute in de wijk weergegeven van een Normvoertuig-ongelede vrachtauto van 12,0m lang, 2,55m breed, spoorbreedte 2,15m en een draaicirkel binnen muren van 13,3m.



LOCATIE I

PROGRAMMA + PARKEEROPLOSSING

De kleuren op de kaart corresponderen met typologie, de kleuren in 'categorie' komen overeen met desbetreffende parkeernorm.

- P parkeerplek openbare
- P parkeerplek privé

LOCATIE 01		
type	type/categorie	aantal
01	Dijkwoning 2^1-kap hoog	26
03	Grondgebonden gezinswoning 4500	17
04	Grondgebonden terraswoning 5400	20
05	Benedenwoning	20
06	Bovenwoning	20
06	Appartement	37
		140

TOTAAL AANTAL WONINGEN LOCATIE 1 EN 3 OP CATEGORIE		
duur (30%)	63	28,636%
betaalbaar (40%)	91	41,364%
sociaal (30%)	66	30,000%
		220



rijwoningen

veranda
groene
meander
stoep /
leiding-tracé

parkeren
in koffer

rijbaan

heuvels

parkeren
op erf

parkeren
onder
dijkwoning

dijkwoning

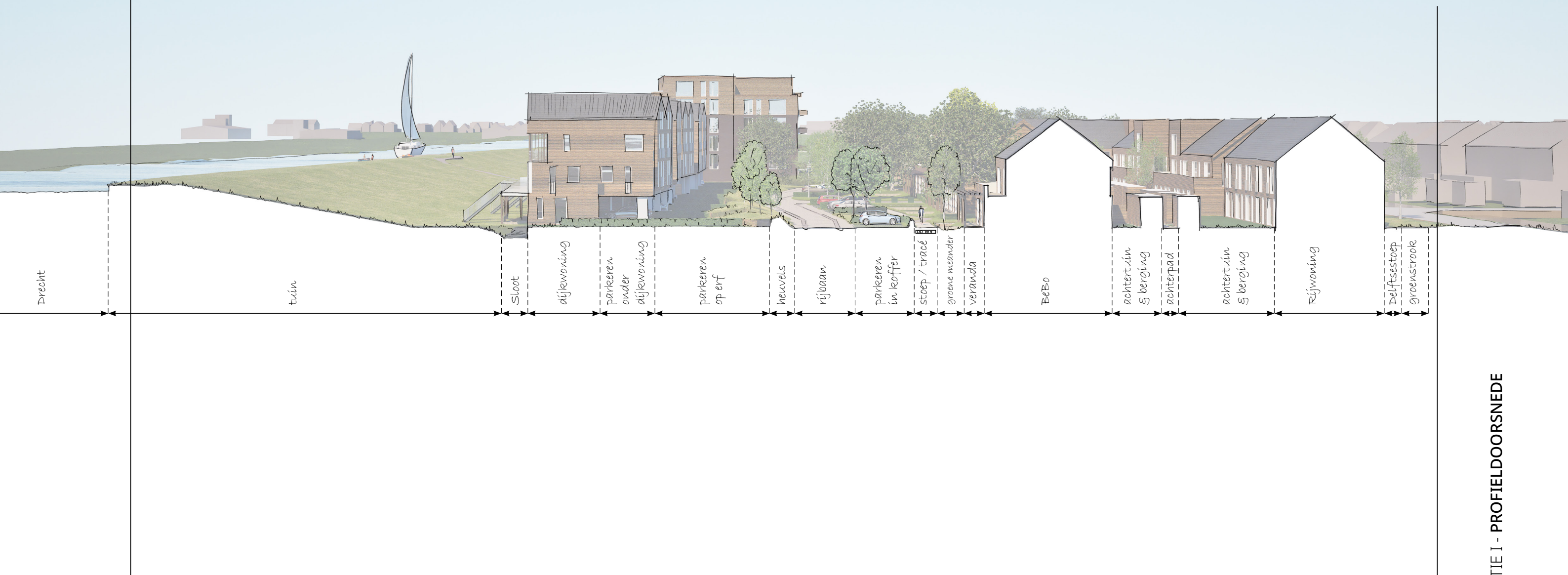
LOCATIE I SITUATIE SCHETS FRAGMENT



LOCATIE I

PROFIELDOORSNEDE

DIJKWONING & GEZINSWONING



LOCATIE I - PROFIELDOORSNEDE

1:200

LOCATIE I

PROFIELDOORSNEDE

DIJKWONING & BEBO



Groene meander:

in de groene meander is een mix van bloemrijk gras, siergrassen lage heesters, meerstammige kleine bomen en grote bomen: een weelderig en natuurlijk totaallandschap waarin het parkeren opgenomen is.

LOCATIE I - PROFIELDOORSNEDE

1:200

LOCATIE I

PROFIELDOORSNEDE

GEZINSWONING & BESTAAND



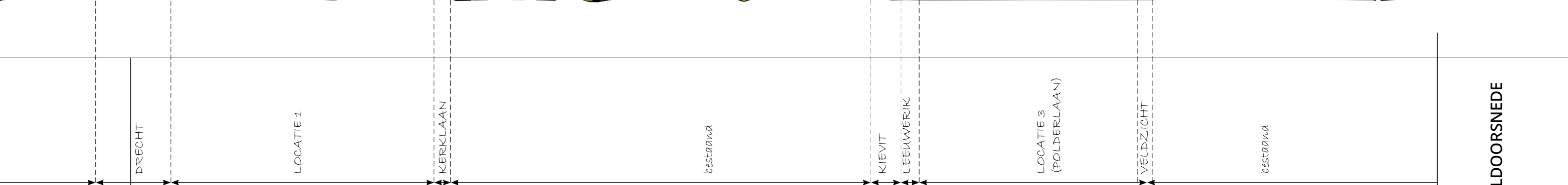
Een bloemrijke berm met verspreid staande inheemse bomen.
Te denken valt aan elzen, wilgen en iepen.

LOCATIE I - PROFIELDOORSNEDE

LOCATIE I

PROFIELDOORSNEDE

GRIETPOLDER MET LOCATIE 1 (KERKLAAN) EN LOCATIE 3 (POLDERLAAN)



LOCATIE I - PROFIELDOORSNEDE

LOCATIE I
IMPRESSIE



LOCATIE I
IMPRESSIE



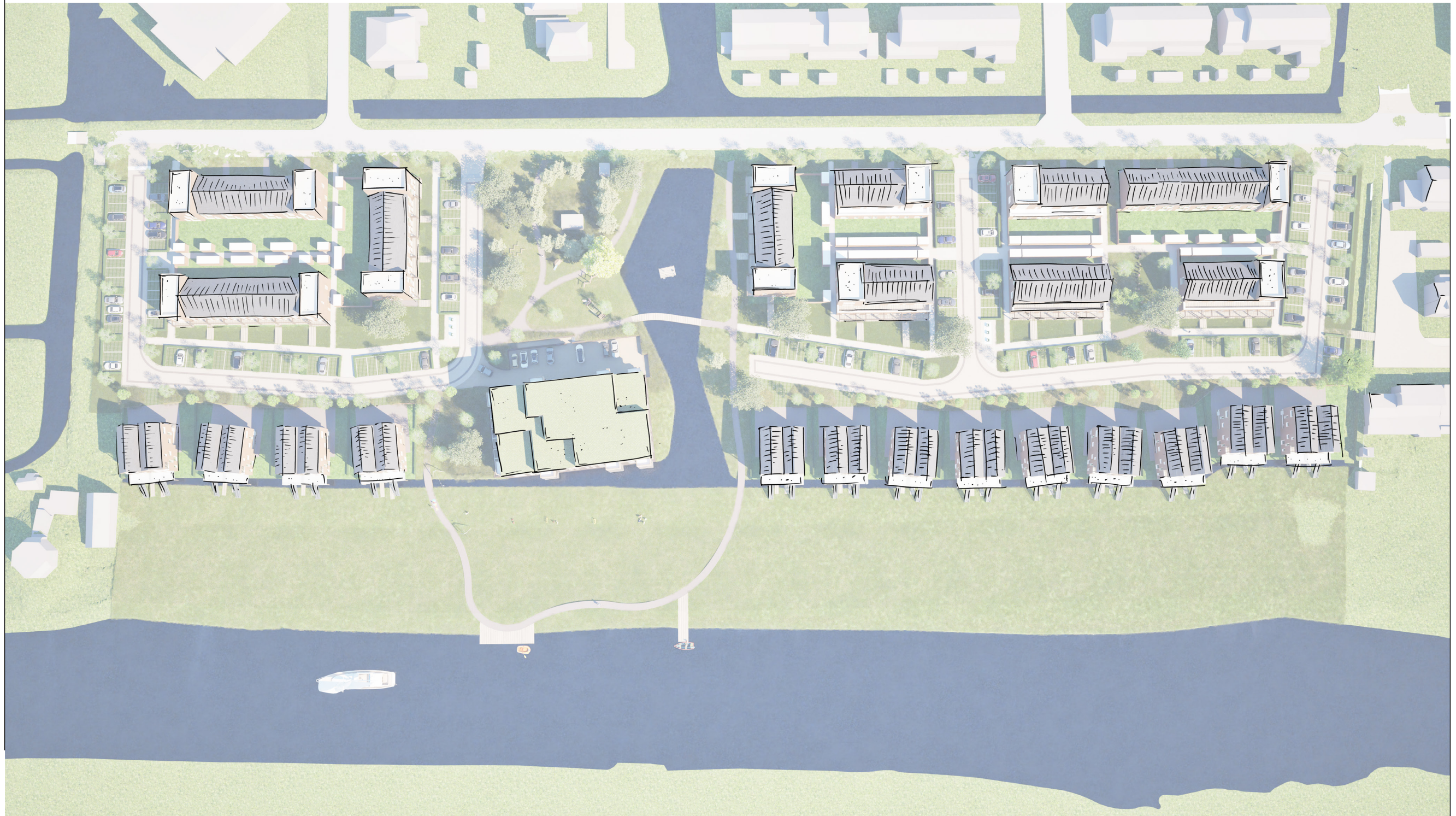
LOCATIE I
IMPRESSIE



LOCATIE I
IMPRESSIE



LOCATIE I
IMPRESSIE



LOCATIE I

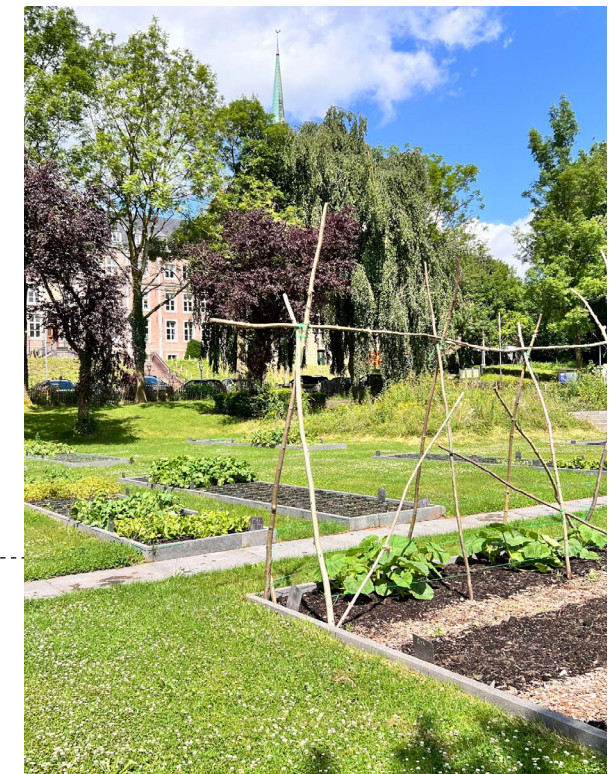
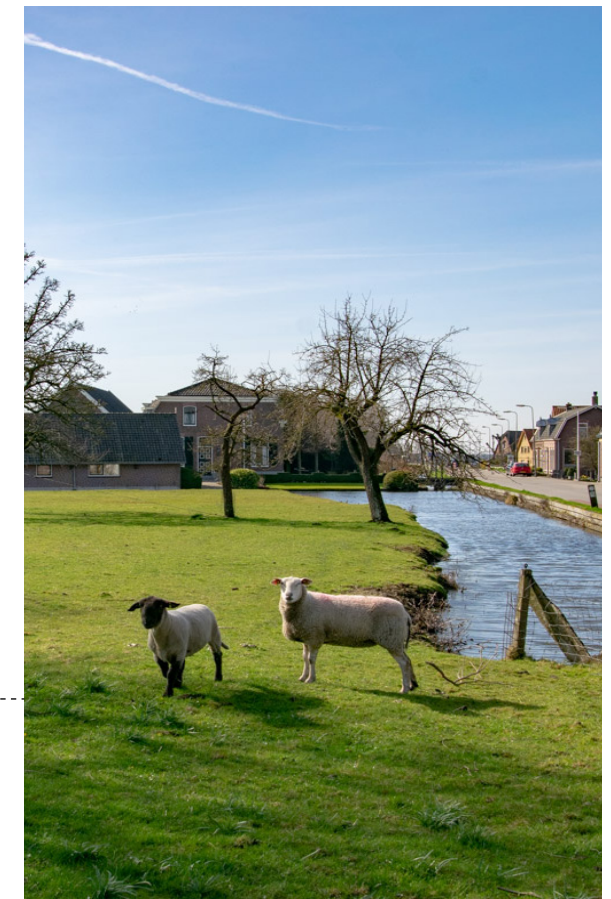
REFERENTIES

SFEER VELDEN

- In de openbare ruimte komen plekken waar mensen kunnen samenkomen, ontmoeten en kunnen sporten of ontspannen.
- De park inrichting is voorzien van grote grasweiden die aflopen in een talud naar het water.
- De beplanting dient een afwisseling van heesters en bomen te bevatten van verschillende grootte. Voor een open en ruimtelijk karakter.
- Paden volgen op een natuurlijke wijze de beplanting, aandacht gaat hierbij ook uit naar de aansluiting van het pad op de dijk en de Drecht.



- Aandacht voor de beplanting rond de dijk: beperkte inrichting en beplanting i.v.m. rol als secundaire waterkering; onderhoud en toekomstige dijkverzwaring moeten mogelijk blijven.
- Hoogte verschillen en water toegang benutten voor een speelse en karakteristieke omgeving. Paden dienen de hoogte beleefbaar te maken.



LOCATIE I

REFERENTIES

PARKEREN IN HET GROEN

Het parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht in met groen omzoomde parkeerkoffers.

In de korte dwarsstraten zijn dit geknipte hagen en in de groene meander is dit een mix van bloemrijk gras, siergrassen lage heesters, meerstammige kleine bomen en grote bomen: een weelderig en natuurlijk totaallandschap waarin het parkeren opgenomen is.

De parkeervakken worden standaard uitgevoerd in grasstenen met gesloten uitstapstroken. Daar waar trottoirs grenzen aan groen wordt een deel hiervan ook bestraat met grasstenen om zo een overgang van verharding naar groen te maken.

In de groene meander wordt gespeeld met reliëf: verlaagde delen waar regenwater zich kan verzamelen en verhoogde delen om het parkeren van de dijkwoningen en de appartementen aan het zicht te onttrekken. Zo ontstaan ook gradiënten van nat naar droog. De ambitie is om uit te gaan van duurzame en eerlijke bestratingsmaterialen: gebakken klinkers en duurzaam beton

Waar mogelijk wordt zoveel mogelijk bij de kwaliteitseisen en maatvoering van de LIOR aangesloten.



sfeerbeeld parkeren in het groen



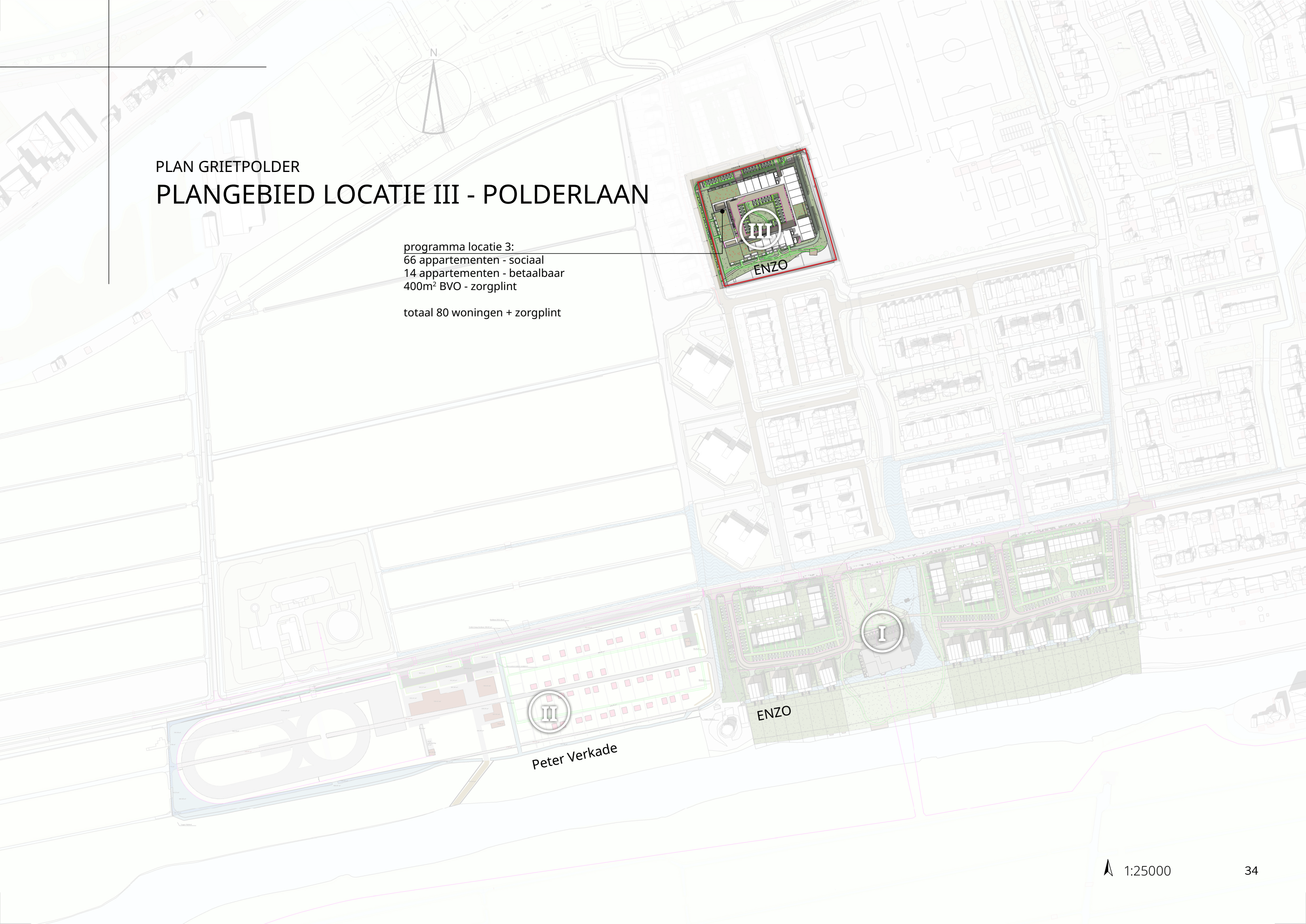
LOCATIE I
REFERENTIEBEELDEN GROENE MEANDER



PLAN GRIETPOLDER
PLANGEBIED LOCATIE III - POLDERLAAN

programma locatie 3:
66 appartementen - sociaal
14 appartementen - betaalbaar
400m² BVO - zorgplint

totaal 80 woningen + zorgplint



LOCATIE III SITUATIE SCHETS

SPEELNORM 3%
Oppervlak totaal 8.337m^2
waarvan opp. speelgras 700m^2
De speelnorm is 3% van het totale oppervlak.
Met 700m^2 komen we op 8,3% en voldoet
het plan aan de speelnorm

OPENBAAR GROEN
oppervlak openbaar groen 2.842m^2
vereist $60\text{m}^2 \text{ groen} \times 26 \text{ eenh/laag} = 1.560\text{m}^2$
dus voldoet het plan met een totaal van
 2.842m^2

BOMEN
 $0,4 \text{ bomen} \times 80 \text{ woningen} = 32 \text{ bomen}$

LOCATIE III

BEELDKWALITEIT

BOUWHOOGTES, DAKVORM, AANDACHT EN BIJZONDERHEDEN

-  plat dak getrapt in hoogte
-  maximale goothoogte/ maximale bouwhoogte
-  aandacht voor de architectuur/ materialisatie van de erfafscheiding e.e.a. in overleg met landschap relatie met park
-  aandacht voor kopgevel/zijgevel (alzijdigheid)

LOCATIE III

BEELDKWALITEIT

ENTREE'S BEGANE GROND, AFVALCONTAINERS EN TRAF0

-  entree woning/zorgplint
-  hoofd entree woongebouw
-  ondergrondse containers
-  trafa
-  lift

1:1000

LOCATIE III

BEELDKWALITEIT

ENTREE'S VERDIEPINGEN

-  entree woning/zorgplint
-  hoofd entree woongebouw
-  ondergrondse containers
-  trafo
-  lift

LOCATIE III
BEELDKWALITEIT
ERFAFSCHIEDINGEN

haag ca. 0,8 meter

2.50

1:1000

LOCATIE III
SITUATIE SCHETS
OPBENBAAR (GROEN)

rondom het bouwblok
bevindt zich een groen strook

verbrede waterpartij

2.50

LOCATIE III

PROGRAMMA BG: ZORGPLINT + BERIGINGEN + PARKEEROPLOSSING

De kleuren op de kaart corresponderen met typologie, de kleuren in 'categorie' komen overeen met desbetreffende parkeernorm.

TOTAAL AANTAL WONINGEN
LOCATIE 1 EN 3 OP CATEGORIE

duur (30%)	63	28,636%
betalbaar (40%)	91	41,364%
sociaal (30%)	66	30,000%
	220	

Kaag & Braassem - Rest bebouwde kom

Grond gebonden	min.
2^1-kap	1,9
Tussen/hoekwoning	1,6
Huur sociaal	1,2

Woningen/Appartementen	min.
Etage, duur (>120m² BVO)	1,7
Etage, betaalbare koop (65-120m² BVO)	1,5
Etage, goedkoop (<65m² BVO)	1,2

LOCATIE 03		aantal	BVO (m²)	BVO tot.	GO (m²)	GO tot.	prijscat.	min.	
type	type/categorie							norm	pp
A	Appartement (sociaal)	66	60	3960	48	3168	goedkoop	1,2	79,2
B	Etage, betaalbaar (65-120m² BVO)	14	75	1050	60	840	betalbaar	1,5	21
C	Zorgplint	3	133,33	400	107	320		1,2	3,6
		83		5410		4328			103,8

Parkeren in plan	
koffer 1	28
koffer 2	19
onder gebouw	50
langsparkeren	8
	105 in plan

LOCATIE III

PROGRAMMA VERDIEPINGEN

De kleuren op de kaart corresponderen met typologie, de kleuren in 'categorie' komen overeen met desbetreffende parkeernorm.

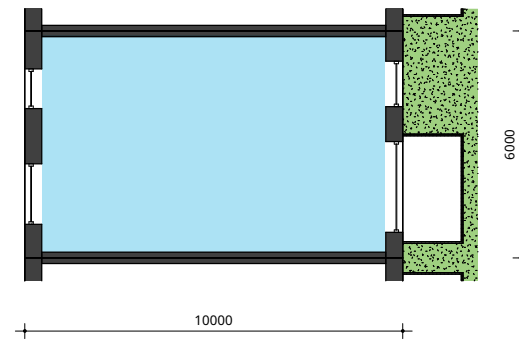
LOCATIE 03										Parkeren in plan	
type	type/categorie	aantal	BVO (m²)	BVO tot.	GO (m²)	GO tot.	prijscat.	min.	pp	koffer 1	
A	Appartement (sociaal)	66	60	3960	48	3168	goedkoop	1,2	79,2	koffer 2	19
B	Etage, betaalbaar (65-120m² BVO)	14	75	1050	60	840	betaalbaar	1,5	21	onder gebouw	50
C	Zorgplint	3	133,33	400	107	320		1,2	3,6	langsparkeren	8
		83		5410		4328			103,8		105 in plan
									1,2		

LOCATIE III

TYOLOGIEËN

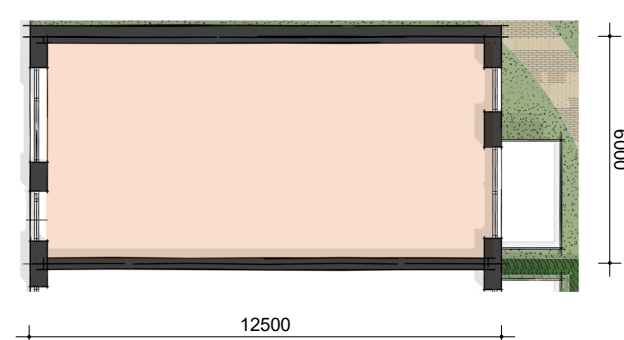
APPARTEMENT

Appartement sociaal (aantal: 62)
BVO: 60m²

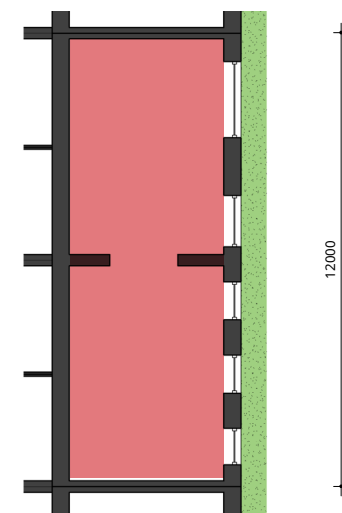


Appartement verdiepingen 60m² BVO

Appartement betaalbaar (aantal: 14)
BVO: 75m²

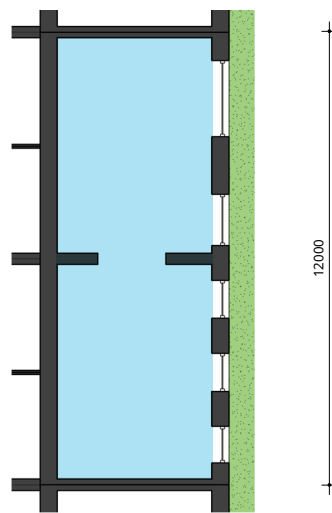


Appartement verdiepingen 75m² BVO



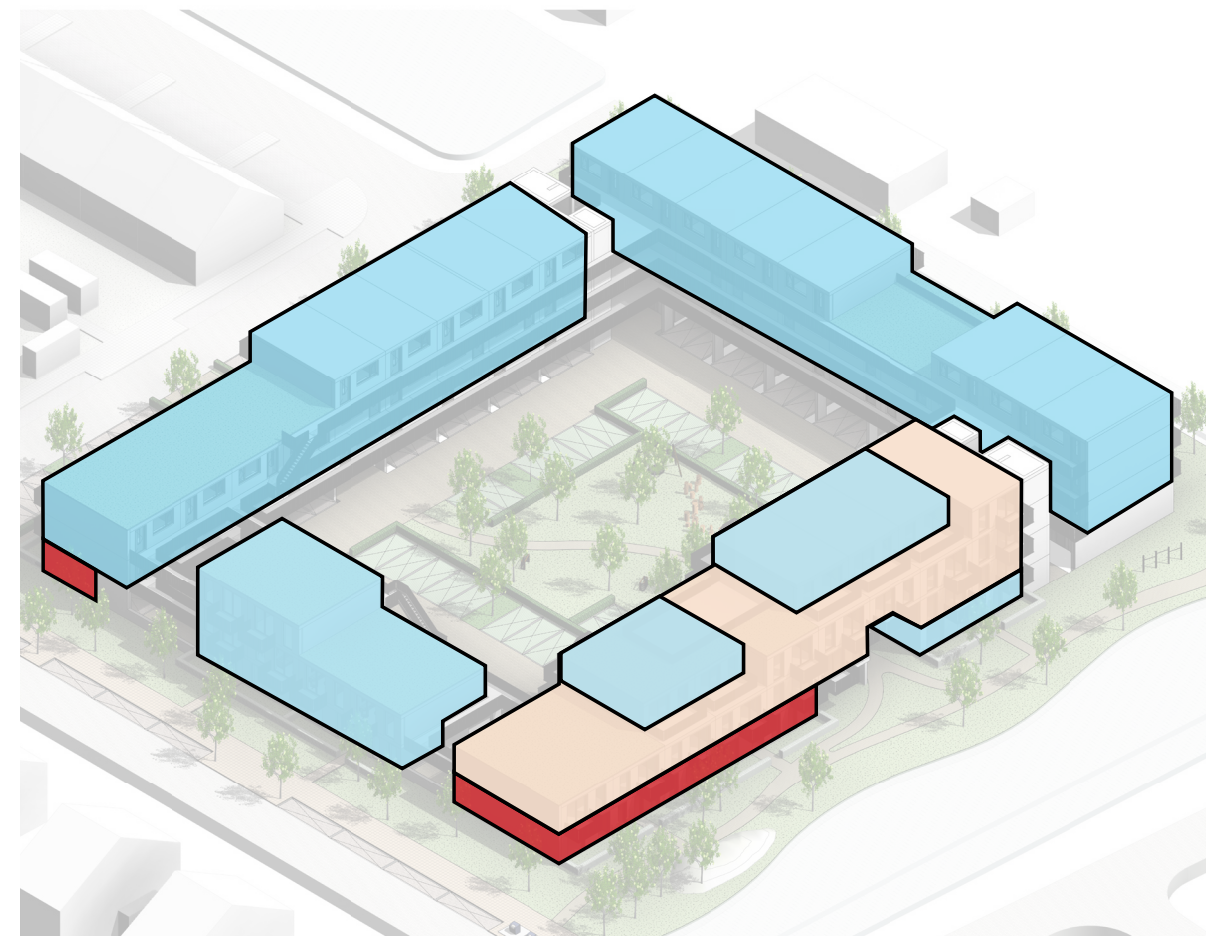
Zorgplint begane grond
BVO totaal: 400m²

Appartement sociale huur (aantal: 4)
BVO: 60m²

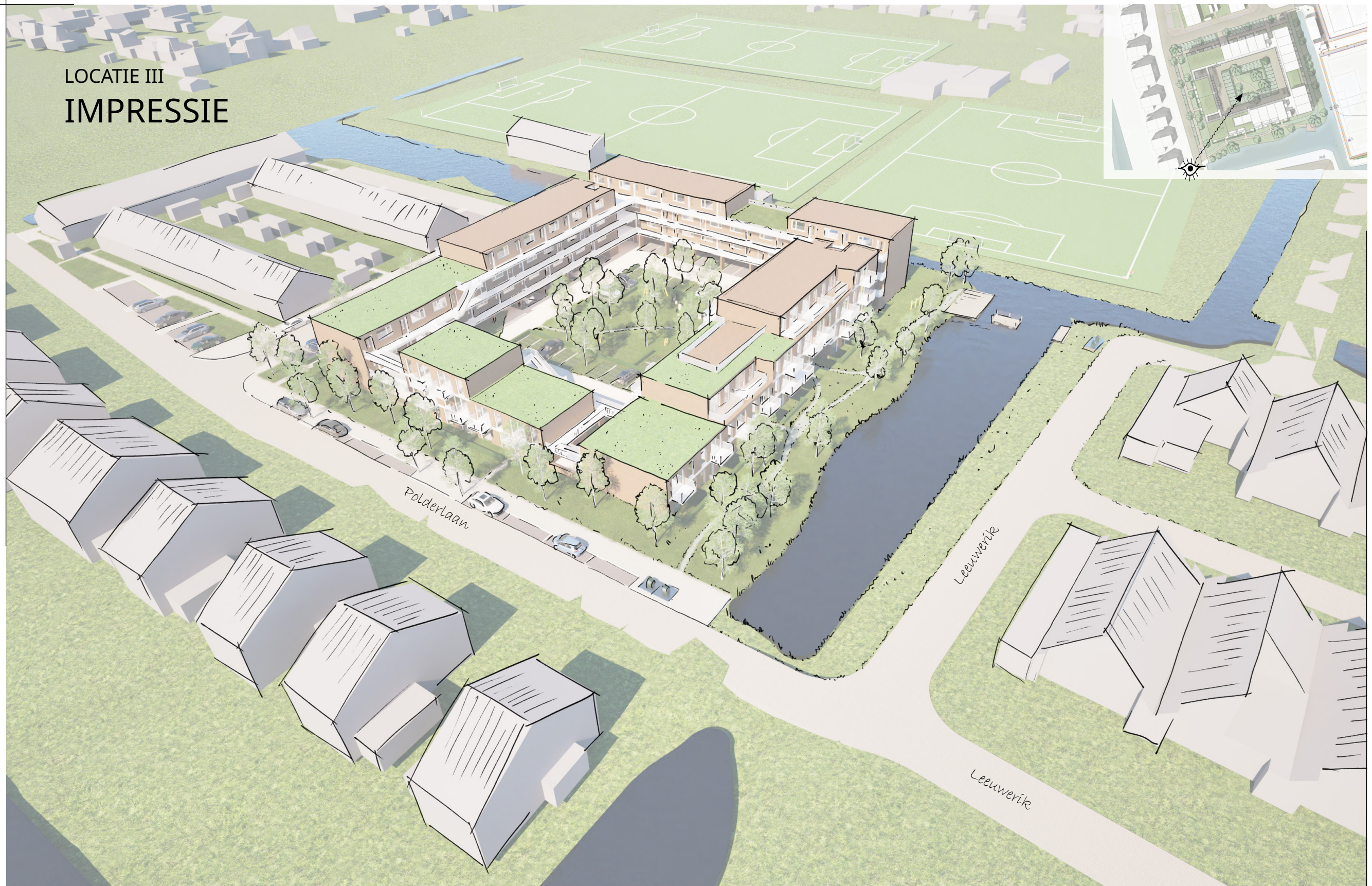


Appartement begane grond 60m² BVO

afmetingen en oppervlakten zijn indicatief



LOCATIE III
IMPRESSIE



LOCATIE III IMPRESSIE

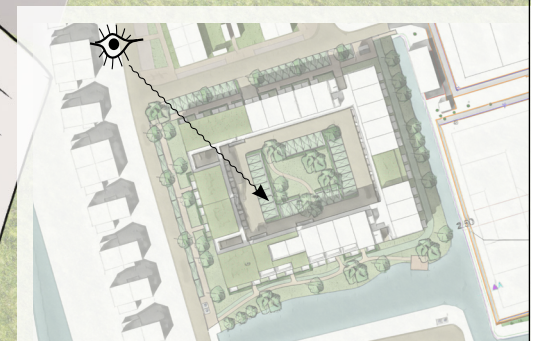
locatie 1 (Kerklaan)

locatie 3 (Polderlaan)

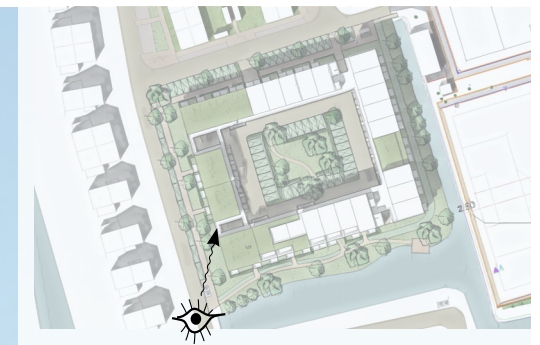
Leeuwerik

Veldzicht

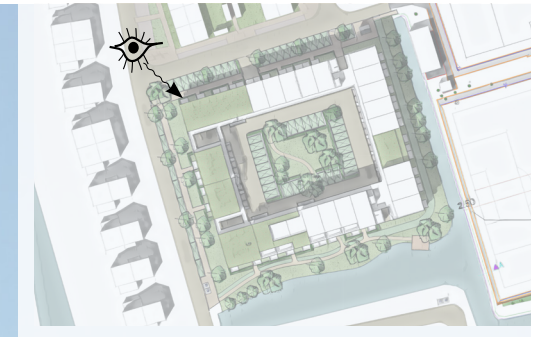
Polderlaan



LOCATIE III
IMPRESSIE



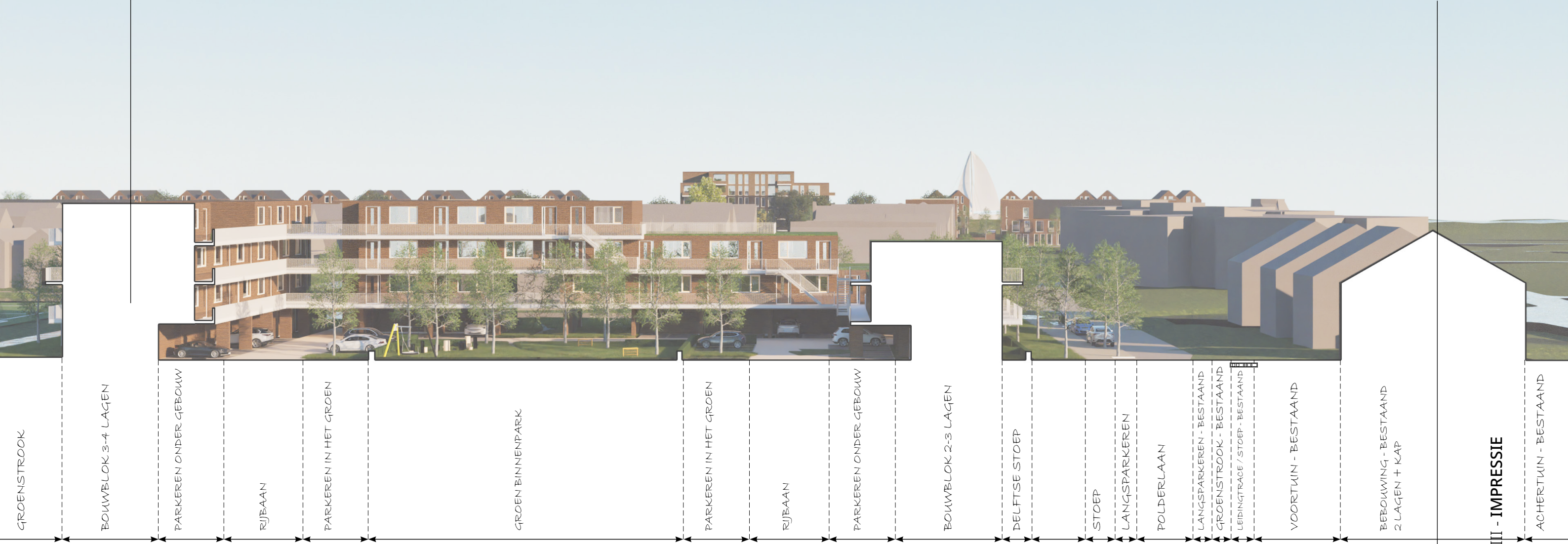
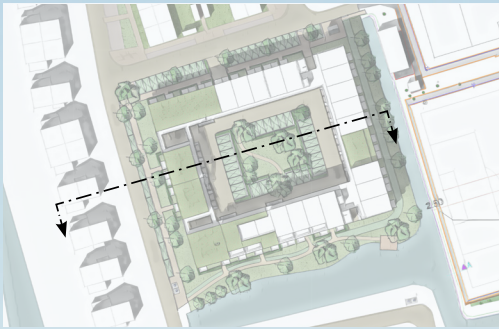
LOCATIE III
IMPRESSIE



LOCATIE III

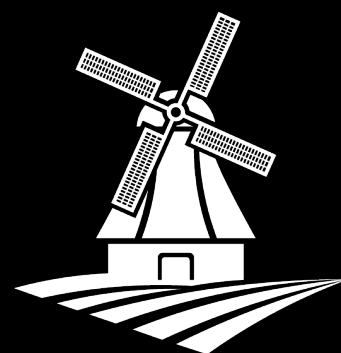
IMPRESSIE

PROFIELDOORSNEDE BOUWBLOK



LOCATIE III - IMPRESSIE

EN
ZO[®]



Grietpolder
Ontwikkeling