



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IJSSELSTEIN, 'T VELD, AANGEPASTE STEDENBOUWKUNDIG PLAN

**28 AUGUSTUS 25
25245-T**



IJSSELSTEIN, 'T VELD PLANKAART





IJSSELSTEIN, 'T VELD
PLANKAART MET HUIDIGE KADASTRALE PERCEELGRENZEN





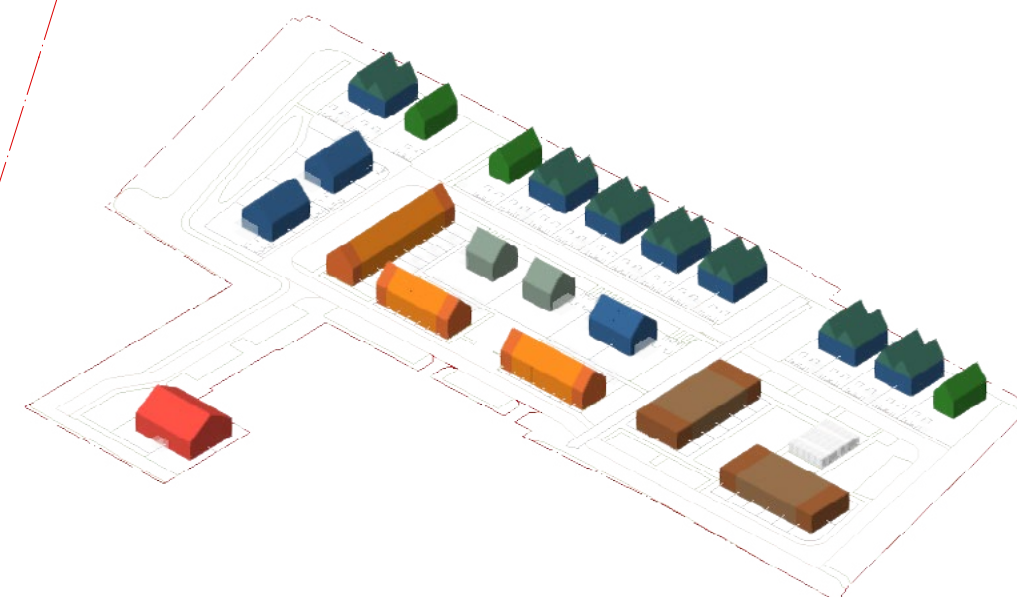
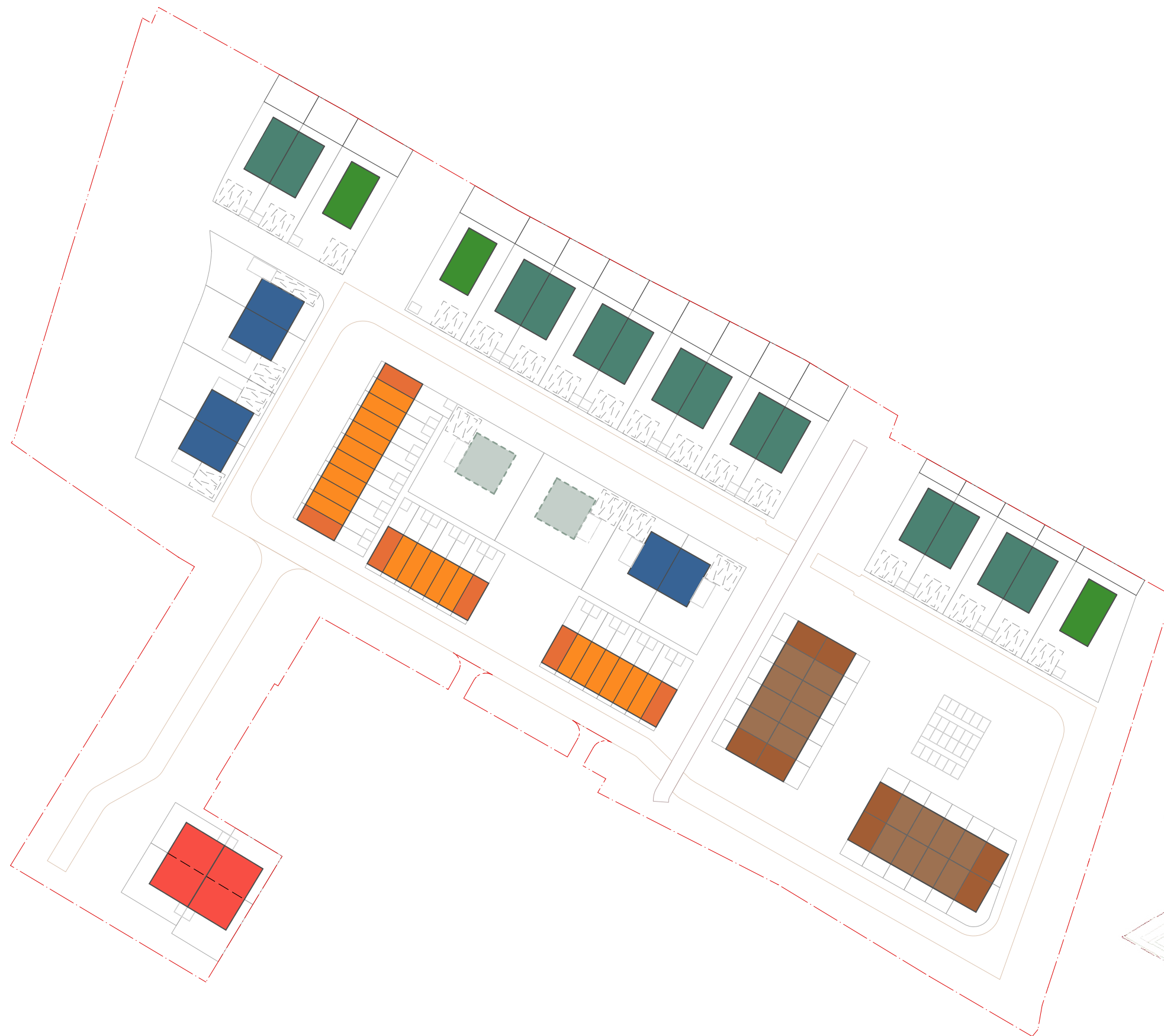


IJSSELSTEIN, 'T VELD

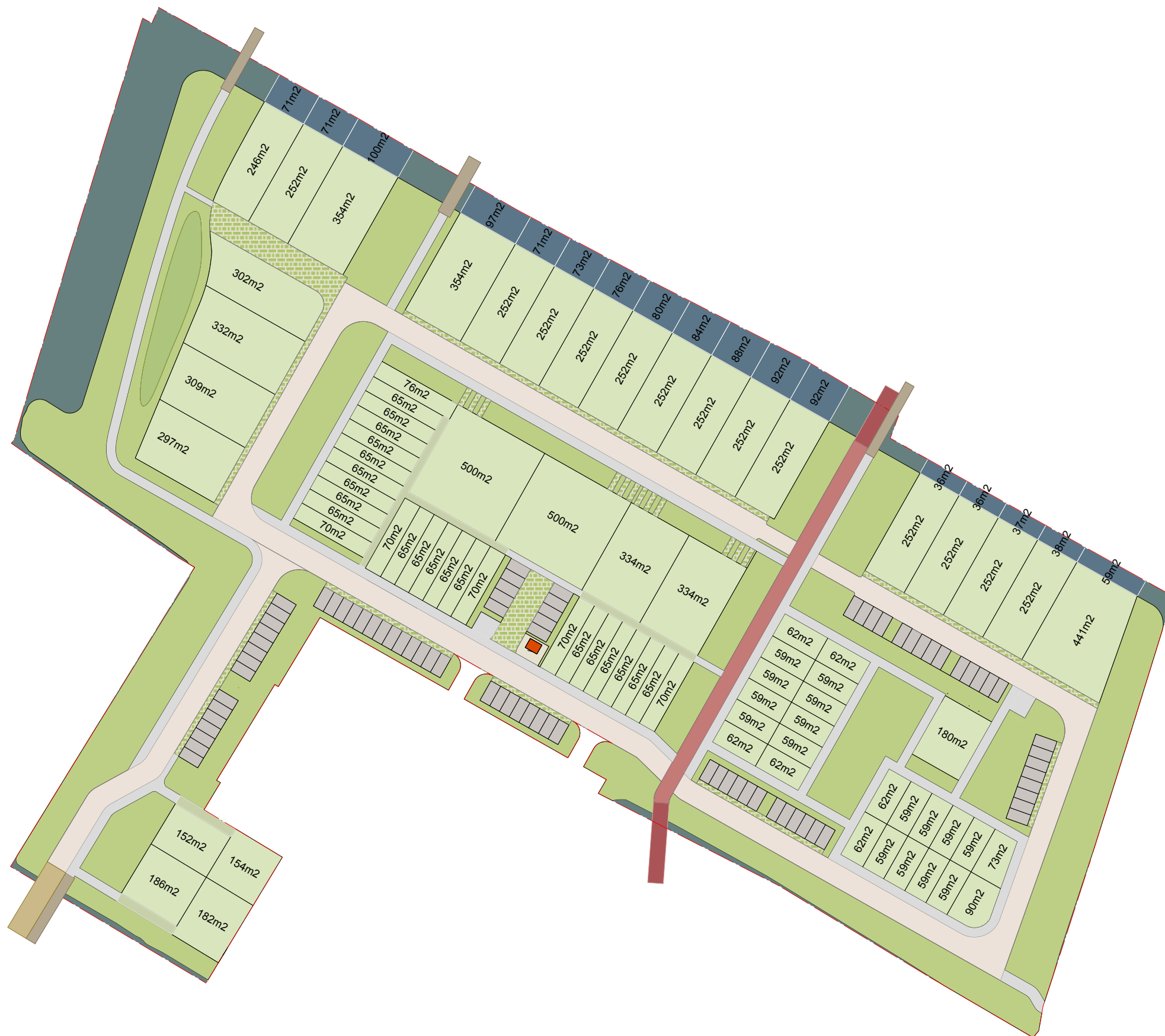
ZICHTLIJNEN







Programma	Aantal	Percentage
Categorie: Sociaal		
Rug aan rug	16	20,3%
Rug aan rug (eind)	8	10,1%
Categorie: Betaalbaar		
Rijwoningen A3600	20	25,3%
Rijwoningen A3600 (hoek)	6	7,6%
Kwadrantwoning 1000 seniorenwoning	4	5,1%
Categorie: Vrije sector		
Twee onder één kap	6	7,6%
Twee onder één kap waterzijde	14	17,7%
Vrijstaand waterzijde	3	3,8%
Vrije kavels	2	2,5%
Totaal aantal woningen	79	100%



Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Verharding weg primair	0 m2	0%
Verharding weg secundair	2.810 m2	9%
Verharding weg tertiair	0 m2	0%
Verharding parkeren	996 m2	3%
Verharding trottoir	1.890 m2	6%
Verharding plein	0 m2	0%
Verharding fietspad	321 m2	1%
Verharding halfverharding	798 m2	3%
Totaal verharding	6.815 m2	23%

Uitgeefbaar kavels	11.640 m2	39%
Uitgeefbaar VVE	0 m2	0%
Uitgeefbaar water	1.201 m2	4%
Uitgeefbaar verharding	199 m2	1%
Uitgeefbaar groen	0 m2	0%
Uitgeefbaar nutsgebouw Stedin	30 m2	0%
Totaal uitgeefbaar	13.069 m2	44%

Oppervlakte groen	8.090 m2	27%
Oppervlakte park	0 m2	0%
Oppervlakte wadi	230 m2	1%
Totaal groen	8.321 m2	28%

Oppervlakte water	1.748 m2	6%
Totaal water	1.748 m2	6%

Oppervlakte plangebied	29.953 m2	100%
------------------------	-----------	------

Bruggen	aantal
Autobrug	1
Fietsbrug	2
Voetgangersbrug	4

Uitgangspunten parkeeropgave

CROW 2024 -publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'

vervanging van CROW 2018 -publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren;

* Matig stedelijk - rest bebouwde kom

* Parkeerkencijfers norm is het gemiddelde tussen de minimale en maximale norm

** Bij een negatief uitkomst wordt er 0 gerekend, zodat er altijd bezoekers parkeren in de openbare ruimte gerealiseerd wordt.

Samenvatting	Totaal
Parkeerbehoefte (A)	135
Opgave openbaar gebied zonder aanwezigheidspercentage	90
Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidspercentage**	79

Parkeeroplossing prive (B)	45
Parkeeroplossing openbaar gebied (D)	80

Parkeerbalans	1
---------------	---



Parkeerbehoefte												
Woning typologieën	Aantal	Parkeerkencijfer *			Bezoekers	Olaadpunt in %		Behoefte		Totaal		
		Bewoners				2030	2035	bewoners	bezoekers		Olaadpunten	
		gem.	min.	max.								
Koop, huis, vrijstaand	5	1,9	1,5	2,3	0,15	8%	13%	9,5	0,8	0,4		
Koop, huis, twee-onder-een-kap	20	1,8	1,4	2,2	0,15	8%	13%	36,0	3,0	1,6		
Koop, huis, tussen/hoek/kwadrant	30	1,7	1,3	2,1	0,15	5%	8%	51,0	4,5	1,5		
Huur, huis, sociale huur	24	1,1	0,7	1,5	0,15	1%	3%	26,4	3,6	0,2		
Parkeerbehoefte (A)	79							122,9	11,9	4	134,8	
Opgave in openbaar gebied zonder aanwezigheidspercentage	(A - B)									78,4 **	11,9	90,3
Aanwezigheidspercentage voor gecombineerd gebruik										Werkdag avond		
Woningen Bewoners**										90%	70,6	
Woningen Bezoekers										75%	8,9	
Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidspercentage** (C)										79		

Parkeeroplossing	Aantal	Kencijfer	Gerealiseerd
 Dubbele oprit met garage	24	1,8 min 4,5m breed	43,2
 Lange oprit met garage	1	1,3	1,3
Parkeeroplossing deelmobiliteit			
Parkeren deelauto	0	5	0
Parkeeroplossing prive / toebedeelt (B)			44,5

Parkeeroplossing openbaar	Aantal	Kencijfer	Gerealiseerd
 Parkeren openbaar gebied	80	1	80
Parkeeroplossing openbaar gebied (D)			80

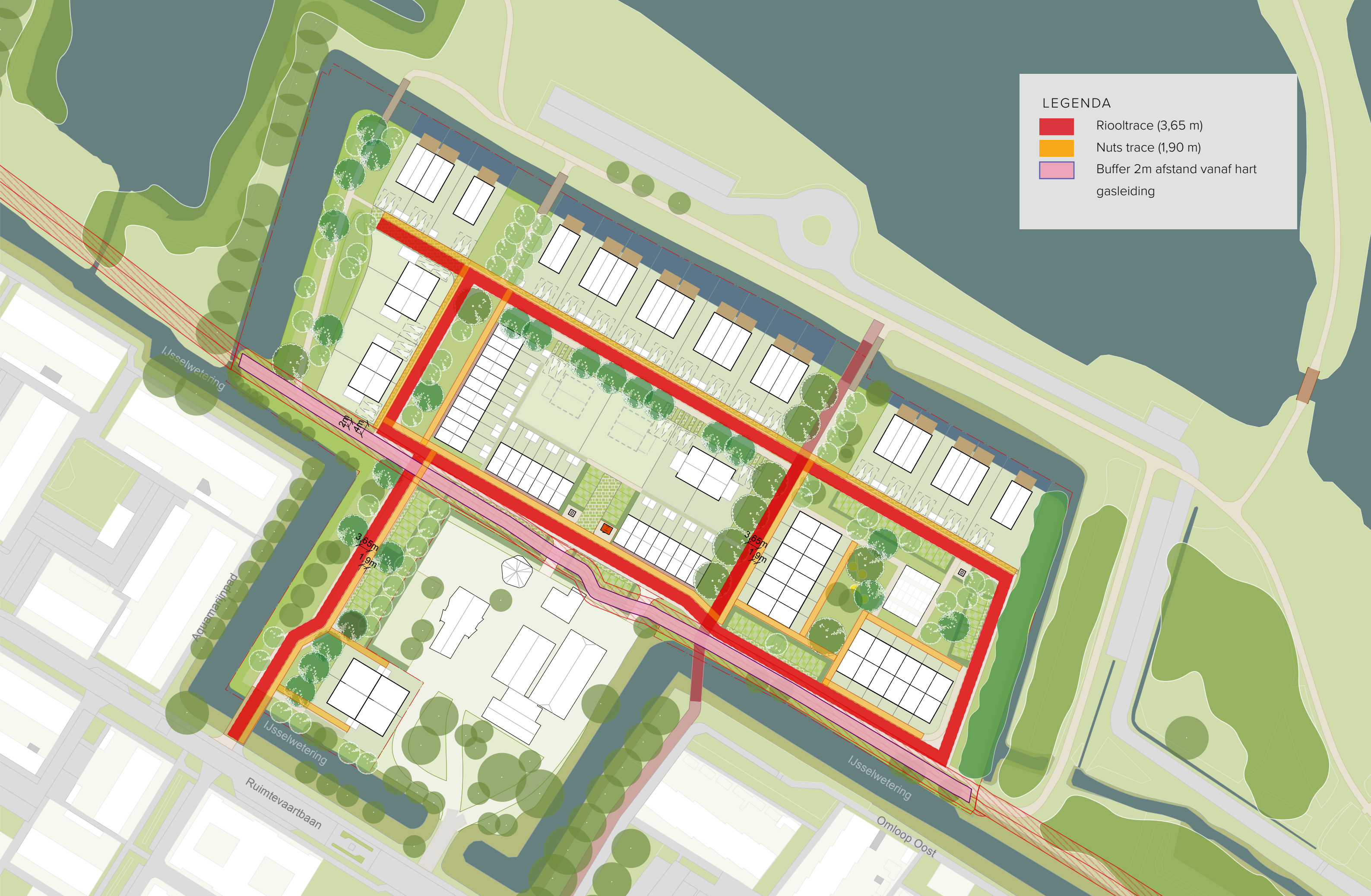
Parkeerbalans	(D - C)	0,6
---------------	---------	-----



LEGENDA

	Riooltrace (3,65 m)
	Nuts trace (1,90 m)
	Buffer 2m afstand vanaf hart gasleiding

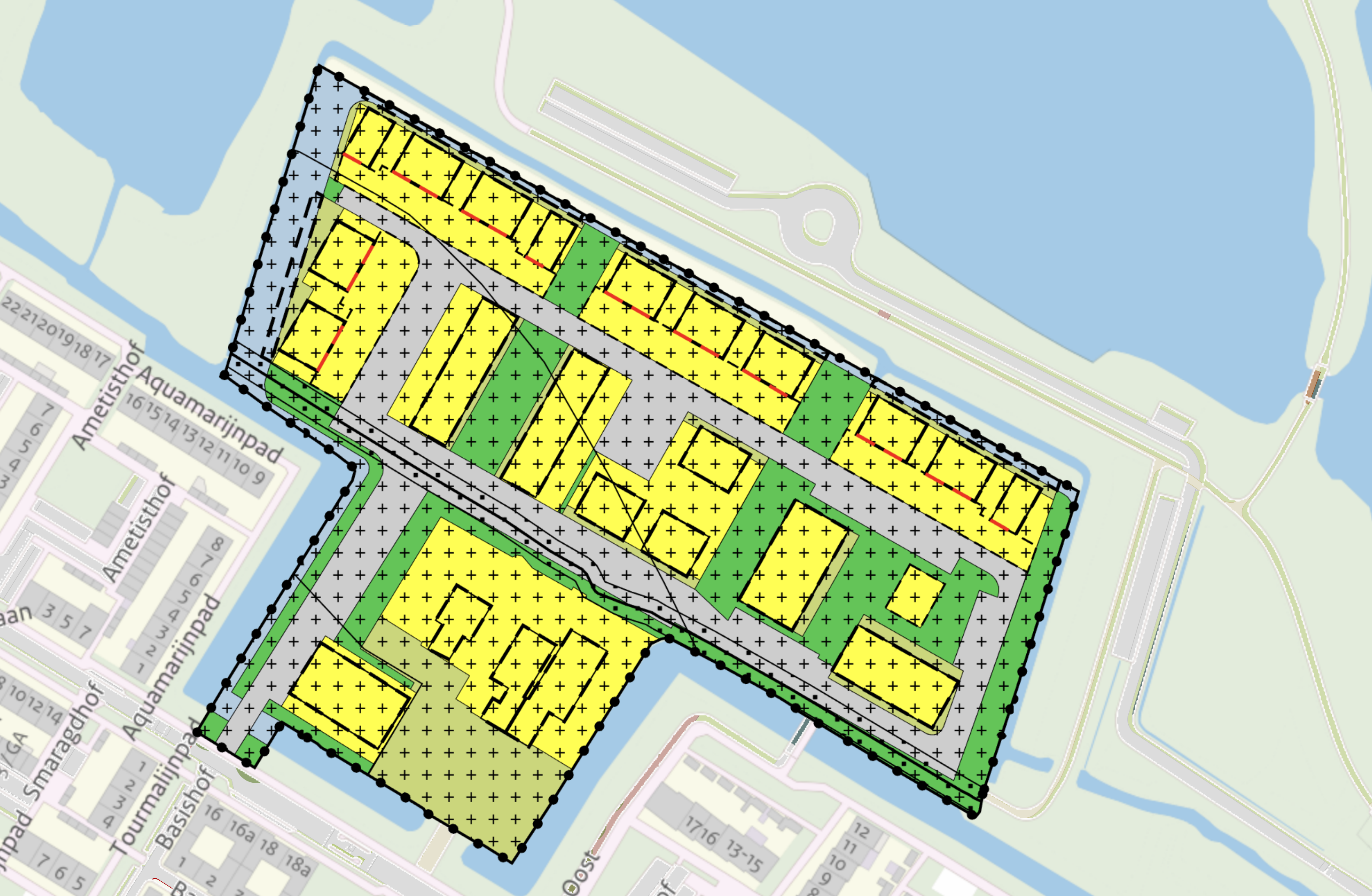


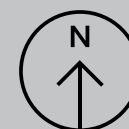


LEGENDA

- Riooltrace (3,65 m)
- Nuts trace (1,90 m)
- Buffer 2m afstand vanaf hart gasleiding









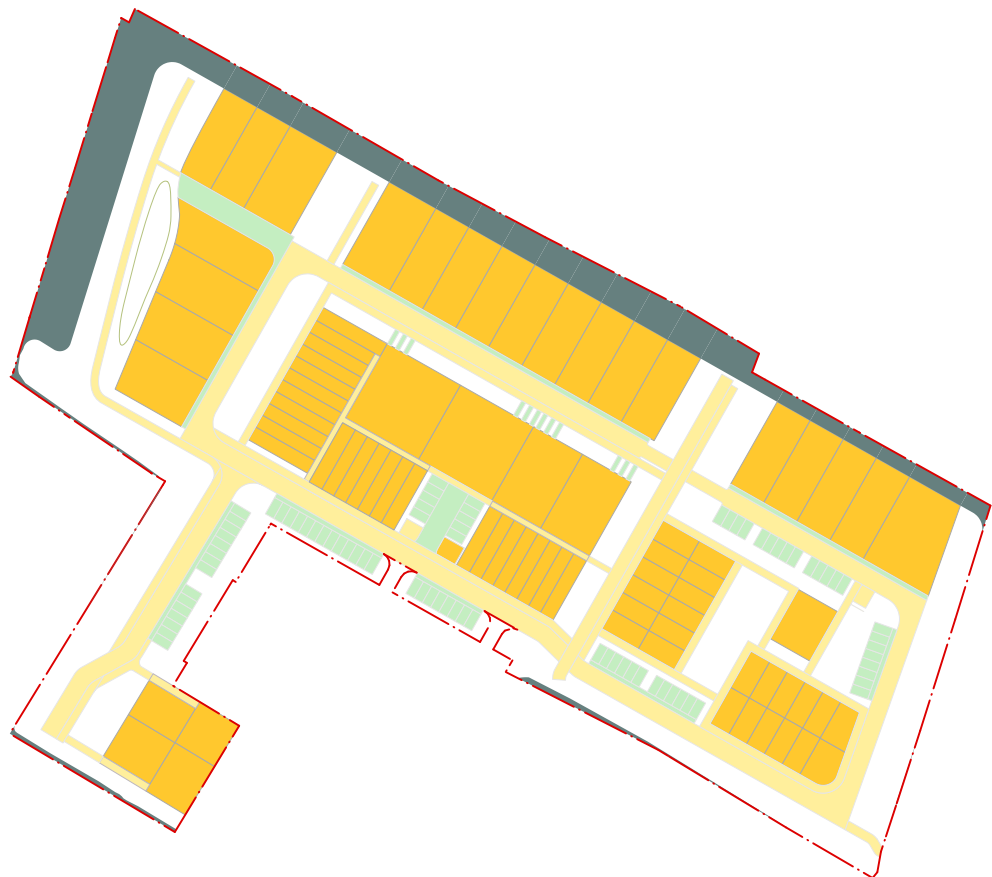
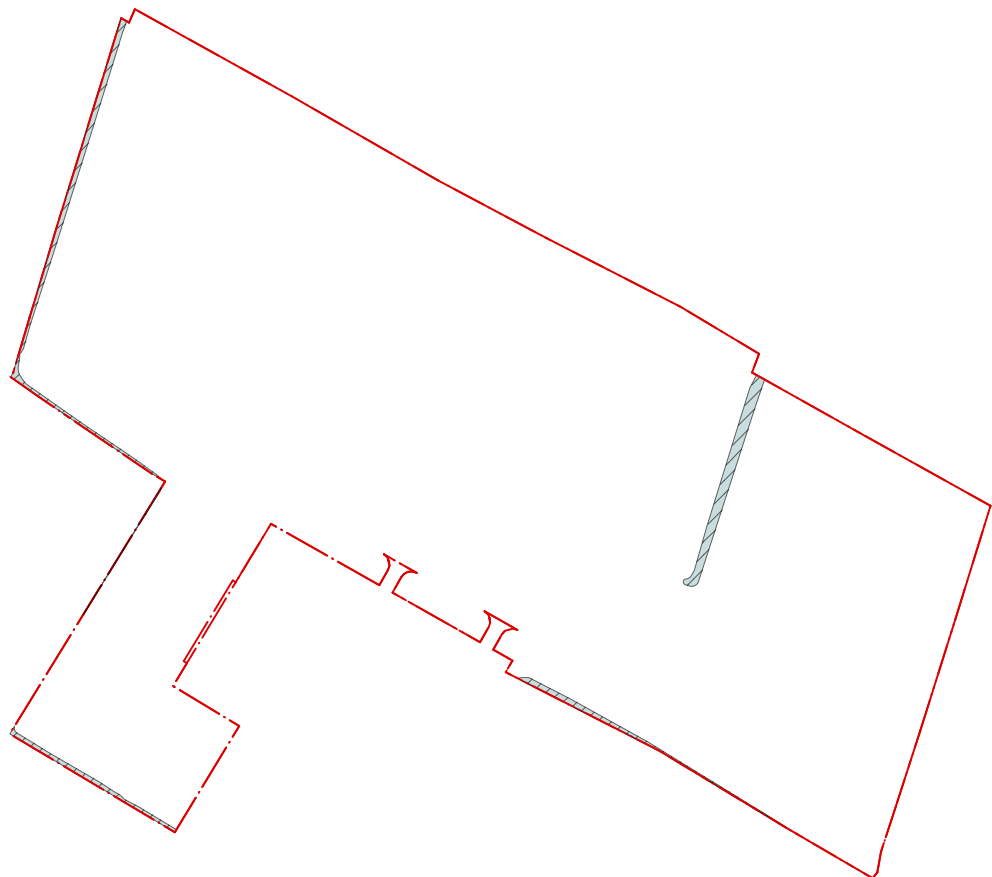


Bestaande bomen

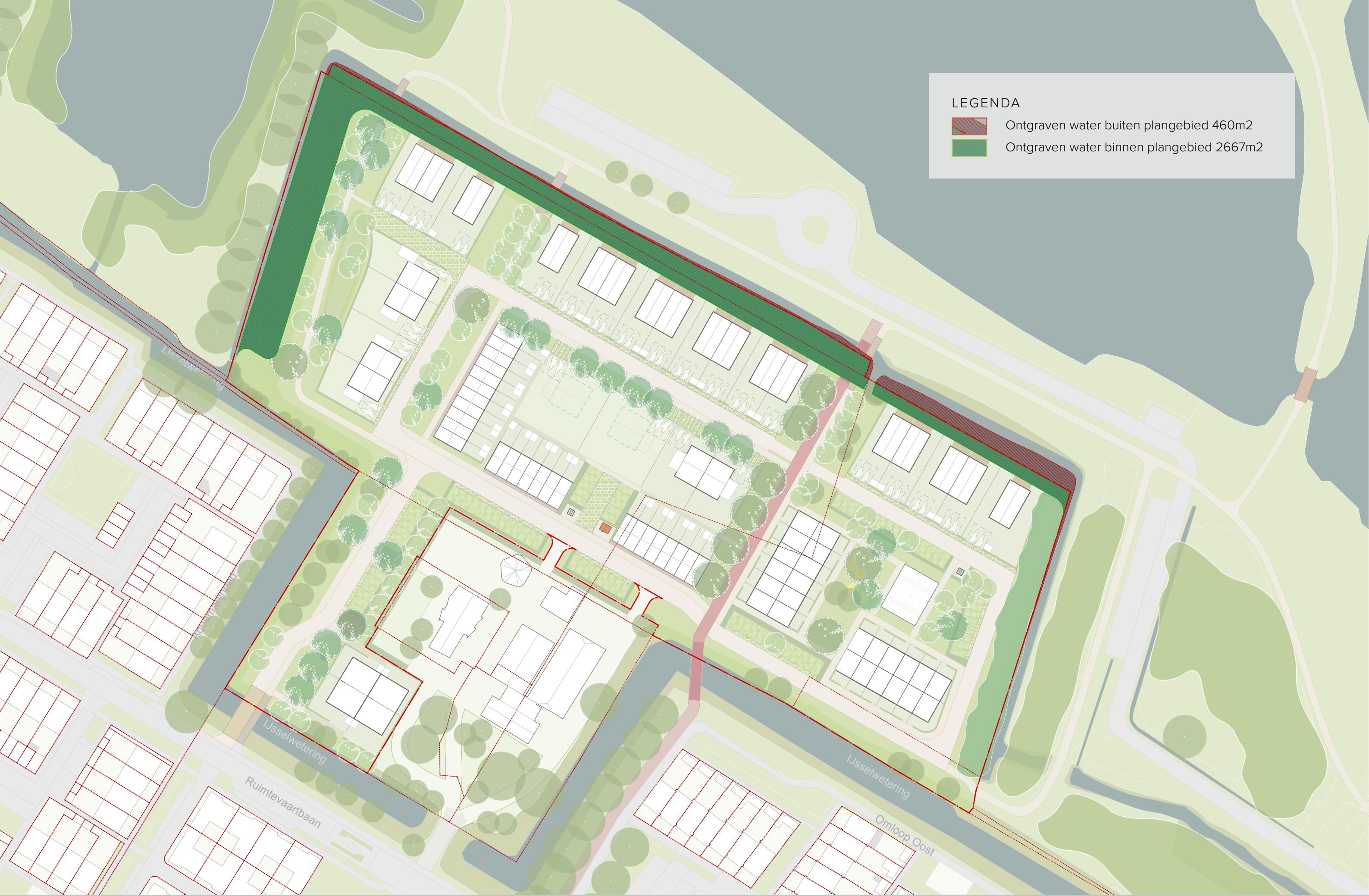
- Behouden 112
- Verwijderen 234

IJSSELSTEIN, 'T VELD
BESTAANDE BOMEN BEHOUDEN/KAPPEN





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	0 m2
Infrastructuur (wegen, stoepen, etc.)	0 m2
Totaal	0 m2
Verharding toekomstige situatie	
Kavels	10503 m2
Openbare ruimte	
- Gesloten verharding	5219 m2
- Half/open verharding	1435 m2
Totaal	17158 m2
stap 1: Toename verhard oppervlak	17158 m2
totaal toekomstige verharding - totaal bestaande verharding	
stap 2: Compensatie-opgave toename verhard oppervlak	2574 m2
toename verhard oppervlak x compensatiepercentage	
Oppervlaktewater bestaande situatie	
Open water	418 m2
Oppervlaktewater toekomstige situatie	
Open water	2949 m2
stap 3: Verschil oppervlaktewater	2530 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	-43 m2
verschil open oppervlaktewater - compensatie-opgave toename verhard oppervlak	



LEGENDA



Ontgraven water buiten plangebied 460m2

Ontgraven water binnen plangebied 2667m2



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl