



Polderpark Anna Paulowna

Beeldkwaliteitsplan

14 december 2023

INBO

Erik Overdiep
landschapsonwerp



Inhoud

1

Introductie 3

2

Visie 5

3

Stedenbouwkundig plan 8

4

Beeldkwaliteit openbare ruimte 16

5

Beeldkwaliteit bebouwing 23

Inleiding

In Anna Paulowna is een grote behoefte aan (huur) woningen. Er is vooral behoefte aan levensloopbestendige woningen vanwege de vergrijzing en de huidige eenzijdige woningvoorraad die nagenoeg geheel bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen. Daarnaast heeft Anna Paulowna geen locaties meer voor vrije kavels.

De Woningstichting Anna Paulowna heeft in afstemming met de gemeente Hollands Kroon al op een achttal plekken in Anna Paulowna woningen in ontwikkeling of recent gerealiseerd. Het betreft inbreidingslocaties, waar scholen of voormalige postkantoren stonden, verdichtingslocaties op plekken waar verouderde woningen stonden en het betreft de laatste uitbreidingslocatie in Elshof zuid.

De negende locatie is Polderpark Anna Paulowna en nog de enige mogelijkheid om woningen in de buurt van het centrum te realiseren waardoor senioren dichtbij kunnen voorzien in hun dagelijkse boodschappen, vanwege de voorzieningen op loopafstand en in contact kunnen blijven met hun dorpsgenoten.



Wooncrisis

9 locaties waar WSAP nieuwbouw heeft gepland of recent heeft gerealiseerd

Inleiding

Woningstichting Anna Paulowna heeft in samenwerking met de gemeente Hollands Kroon, deze locatie aan de rand van Anna Paulowna bedacht voor het toevoegen van woningen. Deze ontwikkeling is formeel gestart met het raadsbesluit van 9 mei 2011 waarin wordt verzocht om deze woningbouwlocatie te onderzoeken.

Een van de grootste belemmeringen bij de ontwikkeling van deze locatie bleek de abusievelijke kenschetsing van de locatie als aardkundig monument ofwel van aardkundige hoge waarde. Deze vermelding in de Provinciale verordening is na een lange procedure in 2020 opgeheven. De Kruiszwinsloot en het Kruiswin gebied zijn wel NNN gebied;

Voor de Ruimtelijke beleidskaders en Regio- & Woonakkoord verwijzen wij graag naar hoofdstuk 3 van het concept Bestemmingsplan Polderpark Anna Paulowna, van BügelHajema.

De omgeving van het Polderpark heeft een welstandsvrij of -arm regime. Voor het Polderpark wordt nadrukkelijk voor een welstandregime gekozen, waar dit Beeldkwaliteitsplan de toetsingsleidraad van wordt.

Lage Oude Veer, Kruiswin en Boermanswin



Kaart met aanduiding aardkundige waarden en NNN gebieden (Provincie NH 2020)

Hoofdstuk 1

Introductie

Ligging

Het Polderpark bevindt zich in de noordelijk rand van Anna Paulowna, daar waar dorp grenst aan het open Polderlandschap.

Het plangebied is 2,8 hectare groot en wordt aan de zuidzijde begrenst door de achtertuinen van de lintbebouwing langs de vaart en aan de noordzijde door het Kruiszwijn.

Het Kruiszwijn is een natuurlijke geul (wadkreek) die oorspronkelijk onderdeel uit maakte van een groter krekensysteem dat via het Lage Oude Veer uitmondde in de Waddenzee.

Aan oostzijde sluit het gebied aan op de Poldertuin. Deze tuin was van oorsprong de tuin van het voormalige Polderhuis maar wordt nu door gemeente HollandsKroon samen met vrijwilligers geëxploiteerd als park met bijzondere bol- en knolgewassen. Bloembollenkwekers uit de regio stellen deze beschikbaar.

De ligging van het gebied is uniek. Er is weids uitzicht over het polderland met de riet- en bloemrijke graslanden van natuurgebied Kruiszwijn direct aan de overzijde van het water en de karakteristieke bloembollenvelden van deze regio op de achtergrond. Daarnaast is in het licht van de gewenste nabijheid van voorzieningen de korte loopafstand van de woningen tot het centrum van Anna Paulowna een belangrijke kwaliteit.



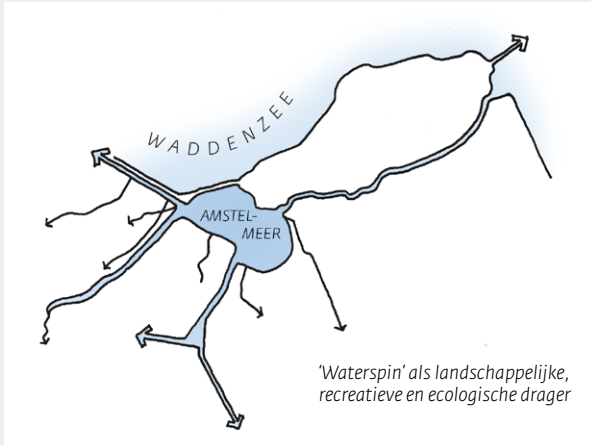
Plangebied Polderpark



Zicht vanaf natuurgebied het Kruiszwijn op de locatie van het Polderpark

Ruimtelijk Beleid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in Noord Holland buiten bestaand gebouwd gebied is van toepassing de leidraad Landschap en Cultuurhistorie zoals vastgesteld door de Provincie NH op 18 april 2018. Voor deze locatie is dat het ensemble Koegras- Anna Paulownapolder.



'Waterspin'



Historische Analyse

Anna Paulowna is ontstaan rondom de sluis aan het einde van de Molenvaart, de naastgelegen brug over het Oude Veer, de molen en het Polderhuis. Daar ontstond het dorp Kleine Sluis met vanzelfsprekend een kerk. Al in de 19e eeuw is de molen vervangen door een stoomgemaal en werd de Kruiszwinsloot de kolk van dat gemaal. Het dorp ontwikkelde zich vervolgens verder als lintdorp richting de Spoorbuurt bij het station. Na de WO II is Anna Paulowna zuidelijk van de Molenvaart voorzien van grote uitbreidingswijken. Ten noorden van de Molenvaart is nauwelijks van het lint afgeweken vanwege de natuurlijke begrenzing door de Kruiszwinsloot. Alleen ten oosten van het polderpark is een kleine villawijk gemaakt rondom de oude Molenkolk. Vanwege de oriëntatie van de achtertuinen op de Kruiszwinsloot sluiten deze het landschap af.



1863



1961



1983



2002

Ruimtelijke Analyse

Het lint ten noorden van de Molenvaart is in de loop der jaren volledig dichtbebouwd met in maat en schaal afnemende bebouwing vanaf het Polderhuis, via de grote villa's tot kleinere (geschakelde) woningen. Daardoor zijn de Kruiszwinsloot en het open landschap ten noorden daarvan niet meer zichtbaar of beleefbaar.

De tuin van het Polderhuis is openbaar gemeentelijk park geworden met daarin de beroemde jaarlijkse bloemententoonstelling. Vanuit de uiterste noordwesthoek van de Poldertuin is via een bomenrijk parkje het Kruiswin via een voetgangersbrug toegankelijk. Het weiland gelegen ten westen van de Poldertuin tussen de Molenvaart en het Kruiswin, recht tegenover het (winkel)centrum van Anna Paulowna is de locatie Polderpark.

Het centrum van Anna Paulowna is voorzien van grotendeels meerlaagse bebouwing met wonen boven winkels. De entree tot het Polderpark wordt gevormd door een tweetal in aanbouw zijnde kleinschalige villa achtige appartementengebouwen van twee lagen met (bewoonde) kap die zich voegen in de lintbebouwing langs de Molenvaart.



Landschappelijke inpassing

Hieronder wordt aangegeven hoe Polderpark invulling geeft aan de ambities uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie voor de Anna Paulownapolder.

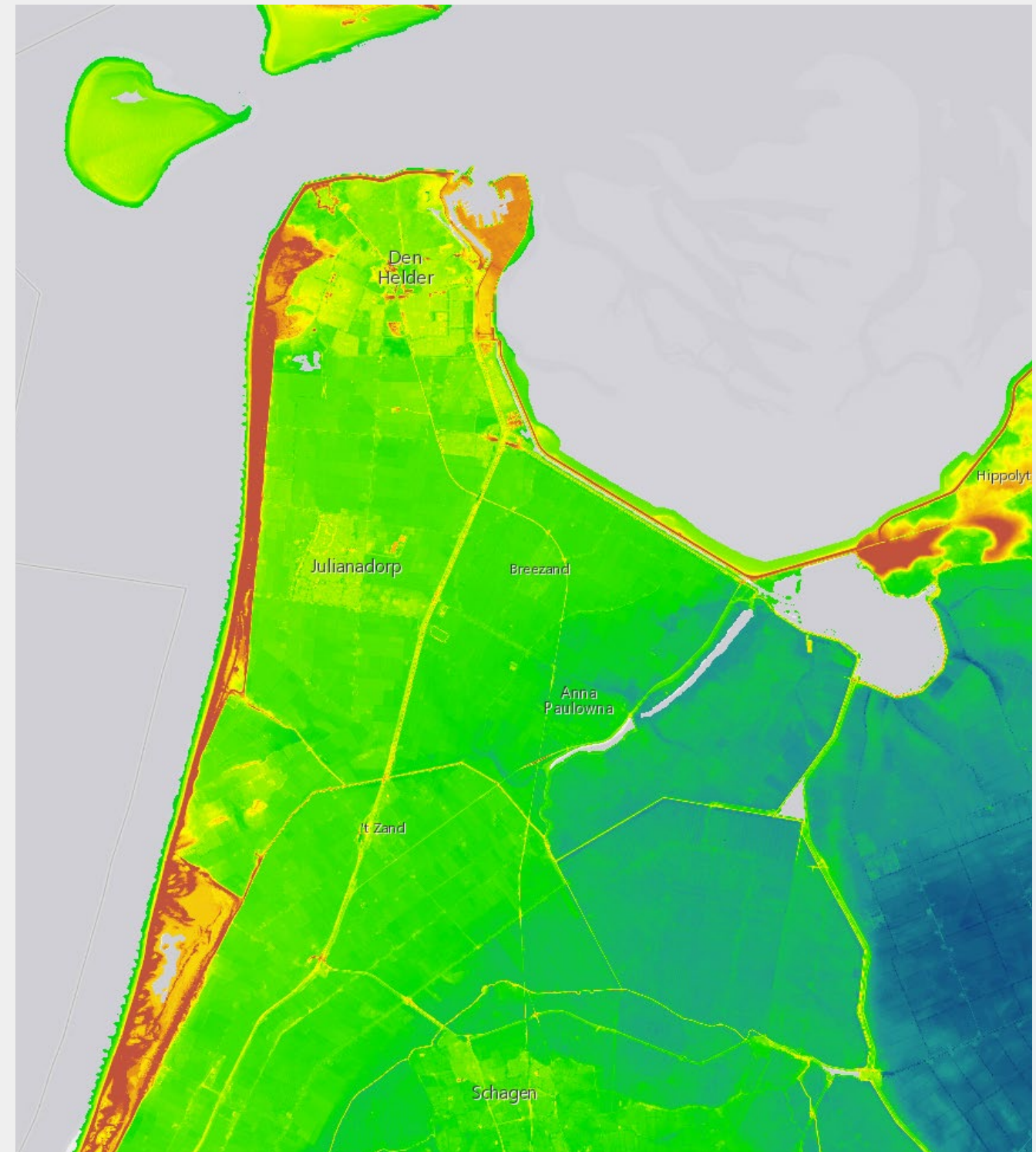
Het Polderpark bij laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek.

Met het Polderpark wordt de Kruiszwinsloot herkenbaar als natuurlijke grens van het hogere deel (kreekrug) van het landschap waarop Anna Paulowna ontstaan is. Tevens wordt de kronkelige natuurlijke lijn benadrukt als begrenzing van het plangebied met het water waarbij de oever beleefbaar en onaangetast blijft. Deze openbare toegankelijke oever wordt daarmee de vanzelfsprekende dorpsgrens die tevens dient als schakel tussen het dorp en het open landschap met daarin een uitnodigende toegang tot het natuurgebied het Kruiszwijn.

Binnen de Anna Paulownapolder West geeft de openbare oever uitzicht op een van de grootste open ruimten in deze polder met doorzichten tot aan de Waddendijk. De bestaande rechtlijnige (afwaterings)sloten rondom het plan blijven gehandhaafd en worden om klimaat adaptieve redenen verbreed. Dit versterkt tevens het contrast met de kronkelige Kruiszwinsloot (oude wadkreek).

De wadi's in het Polderpark worden landschappelijk niet verbonden met het Kruiszwijn zodat het Kruiszwijn op zichzelf beleefbaar blijft. Daarom houden we ook afstand met de bebouwing en maken we de oevers openbaar. De groene vingers die vanuit het Kruiszwijn in het polderpark steken zorgen voor doorzicht richting Kruiszwijn en polderlandschap.

Het oorspronkelijke lint blijft goed zichtbaar door verbreding van de sloot en doordat de bebouwing van het polderpark afstand houdt van (de achterzijde) van het lint.



Het polderpark versterkt de natuurlijke noordelijke grens van de verhoging in het landschap waarop Anna Paulowna is ontstaan

Landschappelijke inpassing

Het Polderpark bij laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid.

Het Polderpark is de enige plek waar een doorzicht richting natuurgebied het Kruiszwijn en de open polders mogelijk wordt gemaakt, deze zichtlijn dient tevens als uitnodiging om het Kruiszwijn en het polderlandschap te beleven.

De gehele rand van het Polderpark aan de Kruiszwinsloot wordt openbaar en voorzien van een wandelpad dat aansluit op de Poldertuin en de voetgangersbrug naar het Kruiszwijn en het open landschap. Hierdoor ontstaan meer wandelmogelijkheden en extra routes om het Kruiszwijn te beleven. De Poldertuin bood een enkele toegang tot het gebied maar gaf alleen toegang tot lange routes door het Kruiszwijn of een korte route via de Poldertuin weer terug. Het aansluiten van het Polderpark op de Poldertuin en het Kruiszwijn leidt tot toevoeging van meerder nieuwe kleinere ommetjes en daardoor tot extra uitnodigend om de openheid te beleven.



Landschappelijke inpassing

Het Polderpark helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Het Polderpark vormt de overgang van het orthogonale grid van de Molenvaart en ten zuiden van de Molenvaart. Door de bestaande afwateringssloten aan de randen van het Polderpark te benadrukken, en afstand te houden van het oude lint maken we die overgang goed zichtbaar. De woningen in Polderpark worden geclusterd tot een drietal hofjes die als vingers in het open landschap van de polder inrikken. De begrenzing van de buitenruimte van de woningen wordt gevormd door een gemeenschappelijke groenstrook die wordt beheerd door de woningstichting. Een talud met daarop een lage haag vormt de overgang naar de groene tussenruimtes aan de kronkelige voormalige wadkreek. Zodoende ontstaat er een maximale verweving van landschap en wonen.



Landschappelijke inpassing

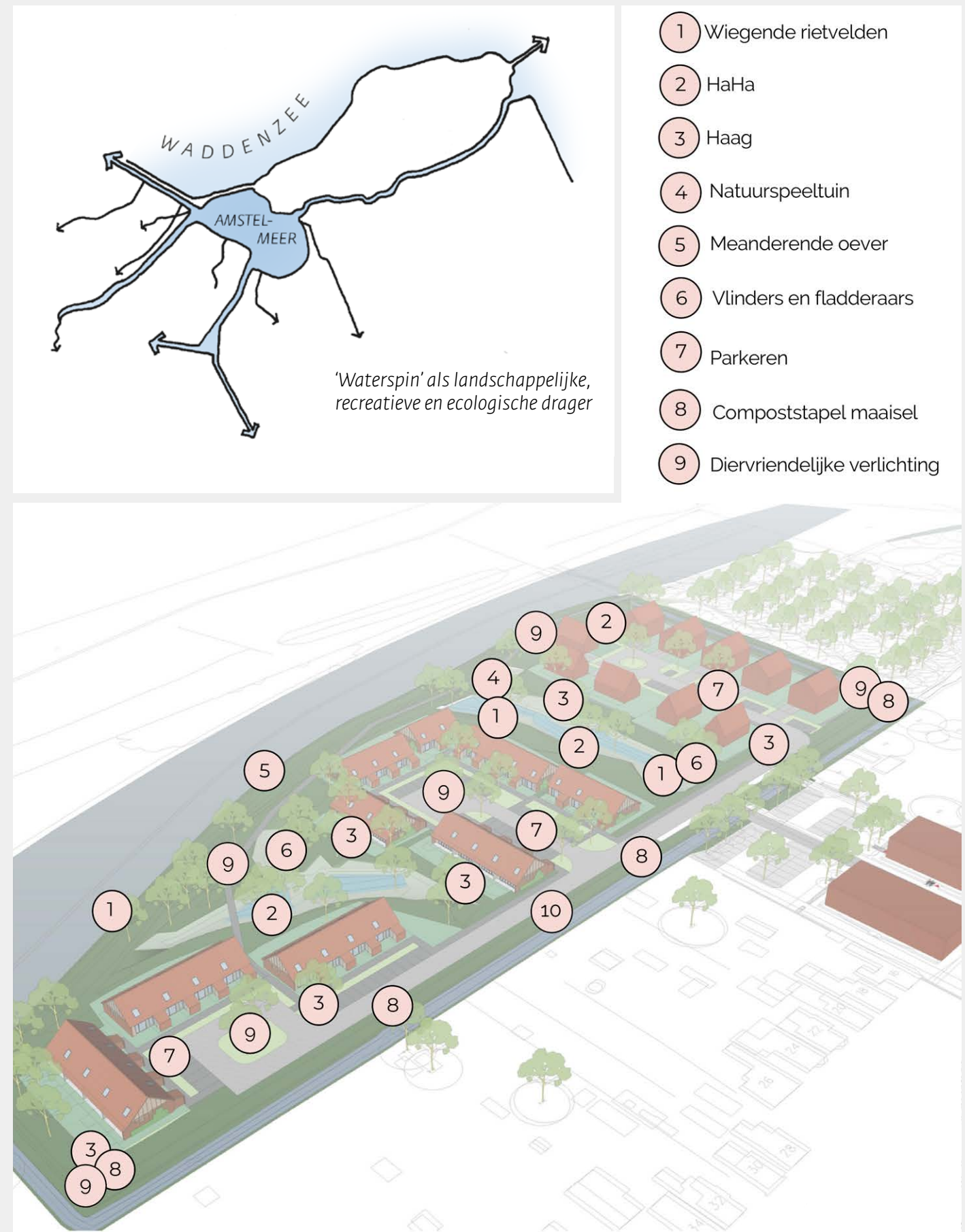
Het Polderpark benutten als landschappelijke, recreatieve en ecologische drager.

De Kruiszwinsloot is een zijtak van het Oude Veer, onderdeel van de Waterspin. Door de ontwikkeling van het Polderpark wordt deze zijtak beter bereikbaar en beleefbaar en ontstaan meerdere mogelijkheden voor ommetjes en een extra wandelroute die aansluit op de wandelroutes door natuurgebied het Kruiszwijn.

De groene vingers en de bebouwing van het Polderpark zullen zoveel mogelijk benut worden om een ecologisch aantrekkelijk gebied te maken. Zo is er de verplichting opgenomen in het BKP om bebouwing te voorzien van nestel en schuilplaatsen voor vogels en vleermuizen en zal het groen van het park zodanig vormgegeven worden en extensief beheerd worden door de gemeente om de Flora en Fauna te laten floreren. Zie daarvoor het Faunest ontwerp voor het natuurinclusief programma.

De gemeente heeft afspraken gemaakt dat er per woning een nieuwe boom wordt aangeplant. Deze bomen hebben we opgenomen in het landschappelijk ontwerp. Positie en type zullen we in het maken van het inrichtingsplan meenemen waarbij we bijzonder aandacht zullen besteden aan het behouden van de doorzichten naar het Kruiszwijn en het polderlandschap. Daarnaast is er afgestemd met Landschap Noord Holland (beheerder van natuurgebied Het Kruiszwijn) over het Polderpark waarbij uitgangspunt is dat de bomen op enige afstand van de Kruiszwinsloot geplaatst worden, niet alleen om de openheid naar het polderlandschap te creëren maar ook om vliegende predatoren geen al te makkelijke uitkijkpost te geven op het Kruiszwijn.

In afstemming met Landschap Noord Holland (LNH) is ook gekozen voor zo min mogelijk lichtvervuiling vanuit de straatverlichting en om het wandelpad langs de Kruiszwinsloot op enige afstand van de oever te houden. Tevens zal bij het realiseren van bloemrijke graslandjes langs de wadi's in het Polderpark LNH helpen door hooi afkomstig van de soortenrijke graslanden uit het natuurgebied Kruiszwijn uit te strooien. Hierdoor wordt de ontwikkeling van streekeigen vegetaties versneld en gestimuleerd.



Hoofdstuk 2

Visie

Visie

Bij het ontwikkelen van een visie op de opgave zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

Versterken en benutten van de bestaande (landschappelijke) kwaliteiten van de plek.

Ontwikkelen met behoud van identiteit

- Grondgebonden woningen en groene erven.
- Zuinig omgaan met de ruimte. Geen plantsoentjes en buurtgroentjes maar de stevige structuur van de open polder, de Kruiszwinsloot (oude wadkreek), het natuurgebied het Kruiszwijn en het weidse uitzicht bepalen de groene kwaliteit van de openbare ruimte.
- De beleving van de rand van het dorp grenzend aan het Kruiszwijn en de open polder toegankelijk maken voor alle bewoners en bezoekers van Anna Paulowna. Vanuit het dorpslint van de Molenvaart een doorzicht naar 'buiten' creëren. Openbare wandelpaden maken het lopen van 'rondjes' mogelijk en geven toegang tot een verdere ontdekkingstocht in het natuurgebied Kruiszwijn en de Poldertuin.
- De te ontwikkelen woningen worden geclusterd tot een drietal hofjes die als vingers in het open landschap van de polder inprikken. Zodoende ontstaat er een maximale verweving van landschap en wonen. Afstand houden tot het oude bestaande lint, zodat dat herkenbaar blijft.

Versterken van de groene kwaliteiten en het maken van een natuurinclusief plan.

- Het realiseren van een zo compact mogelijk bebouwd gebied ten gunste van een gezonde en groene leefomgeving voor de toekomstige bewoners en de dieren.
- Creëren van kansen voor natuur en het vergroten van de biodiversiteit.
- Klimaatadaptie; het tegengaan van hittestress door het realiseren van minimaal één boom per woning, het borgen van hemelwater op het eigen terrein en tevens de afvoer mogelijk maken van afvoer van overtollig hemelwater vanuit het centrum.

Architectuurinspiratie

De inspiratie voor de hoofdvorm van de architectuur zijn de huisjes van de eerste bewoners van de in 1845-1846 drooggevalen Anna Paulownapolder. Deze landarbeidershuisjes stonden in de 'Geldersche buurt' aan de Molenvaart.



Landarbeidershuisje 'Geldersche buurt' Anna Paulowna





Hoofdstuk 3

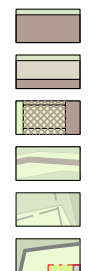
Stedenbouwkundig plan



LEGENDA



nieuwbouw; vrije kavels
nieuwbouw; sociale huur



rijbaan
voetpaden / trottoir
parkeerplaatsen; grasstenen
wandelpad; verhard
struipad; onverhard
Tolud met lage haag; begrenzing private en collectieve tuinen d.m.v. muurtje en hoogteverschil



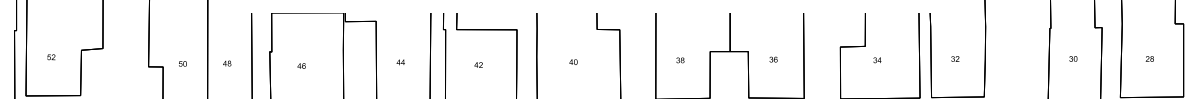
extensief beheerd en licht geaccidenteerd terrein
wadi
natuurvriendelijke rietoevers langs het Kruiswin



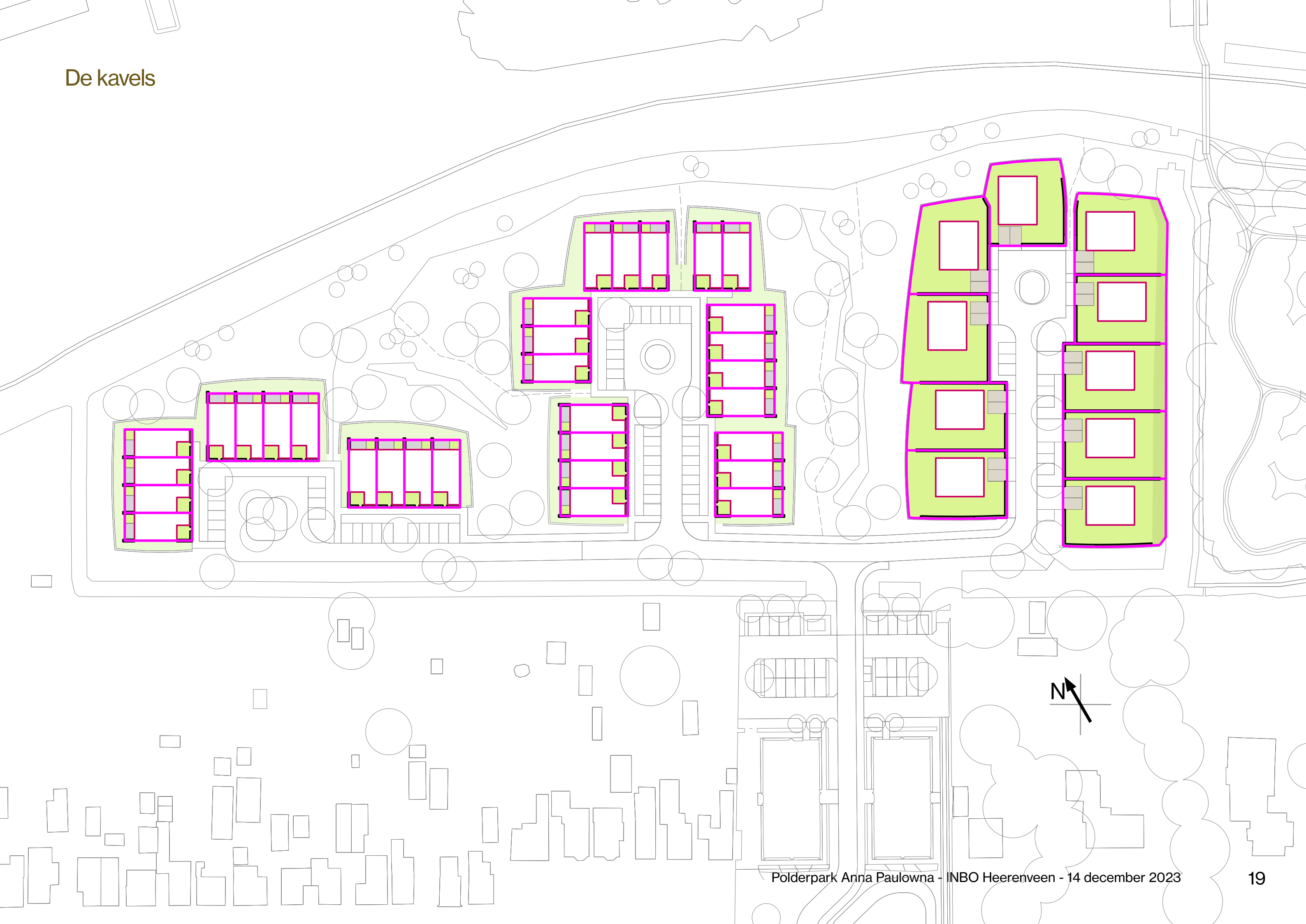
bestaande bomen
landschappelijke boom
straatboom
landschappelijke struik



haag max. 2m / 1m hoog



De kavels



De hagen en erfscheidingen



Sociale huur

- Iedere woning krijgt een terras van 4 bij 2,5 meter
- Tussen de woningen een groene haag / scherm; ca. 2m hoog en 3 meter diep. Het scherm is mee ontworpen met de woning (robuust, natuurlijk, permanent)
- Aan de straatzijde een lage haag van 1m hoog, ook voor bergingen langs
- Vanaf het terras tot de haag van maximaal 1 meter is een minimaal 2 meter brede zone (gras) die door de woningstichting wordt onderhouden (gemaaid).

Vrije kavels

- Aan de adreszijde een lage haag (1 meter hoog) die ook tussen de woningen tot 2 meter achter de voorgevelrooilijn doorloopt.
- Tussen de woningen een hoge haag van 2 meter, die begint vanaf 2 meter van de voorgevelrooilijn en doorloopt tot 1 - 2 meter voor de achtergrens (talud met lage haag of oever van de sloot). Dit geldt ook voor de erfgrans van de zijtuinen.
- Op de achtergrens is alleen een lage haag tot maximaal 1 meter hoog toegestaan.





Groen, bomen en beheer

De beplanting van bomen en struiken en kruiden zijn inheems. Door extensief beheer sluit het beeld van het gebied aan op het aan de overzijde gelegen natuurgebied het Kruiszwijn.

Vanwege de zilte invloeden zullen in het Polderpark echter niet dezelfde natuurdoelen kunnen worden nagestreefd. Wel zullen de variatie in structuren/landschappen (nat/droog, bosjes, graslanden, rietkragen enz.) en het extensieve beheer wat betreft de biodiversiteit een grote meerwaarde hebben voor beide terreinen.

Meer specifiek worden de volgende maatregelen en elementen toegevoegd:

- Oeverzwaluwwand langs de zuidoever van de Kruiszwijn. Een bezette zwaluwwand is niet enkel een mooi stuk natuurbeleving, maar bovendien zullen de grote aantallen zwaluwen helpen de aantallen vliegende insecten naar beneden te brengen. Hiermee kan het (over)last die bewoners van vliegende insecten ondervinden flink verminderen.
- De Stichting Landschap Noord Holland (LNH) vragen bij te dragen bij de realisatie van bloemrijke graslandjes door hooi afkomstig van het natuurgebied Kruiszwijn hierover uit te strooien. Hierdoor stimuleer/versnel je ontwikkeling van streekeigen vegetaties. Bovendien hoef je dan geen dure zadenmengsels (met vaak soorten die hier niet thuishoren of gedijen) te kopen en uit te zaaien.

- Stimuleren/vergroten van de rietkraag/moeraszone aan de zuidzijde van de scheidingssloot tussen de geplande nieuwbouwwijk en het natuurgebied Kruiszwijn, ter vergroting van leefgebied van allerlei planten en dieren van rietlanden die er nu al voorkomen.
- Langs de oevers van het Kruiszwijn worden i.p.v. bomen struiken geplant. Hierdoor komen er struiken tegenover de ijsvogelwanden, om de bescherming hiervan te versterken.
- Ter hoogte van de ijsvogelwanden wordt het wandelpad afgebogen van de oever, om verstoring zoveel mogelijk te voorkomen.

Klimaat adaptief

De omringende groene zones krijgen een landschappelijke inrichting. De zone krijgt een geaccidenteerd maaiveld met laagten en wordt er volop ruimte gemaakt voor de opvang, berging en infiltratie van regenwater van het Polderpark. De aflopende hoogte in de richting van het Kruiszwijn wordt benut om al het hemelwater dat vanuit het centrum afgevoerd moet worden, zoveel mogelijk op het oppervlaktewater af te koppelen.

Referenties Polderpark



Referentie betonnen wandelpad



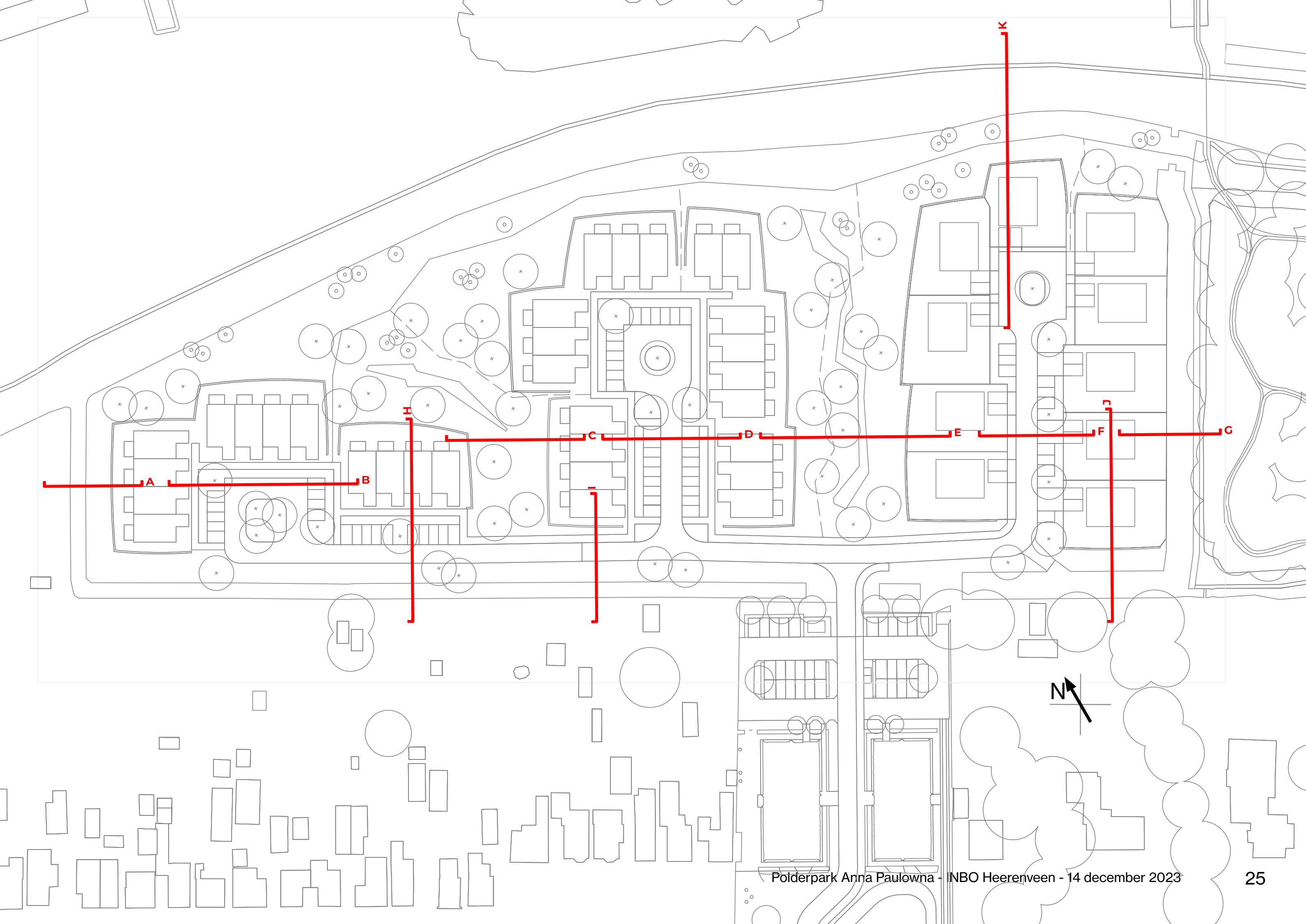
Referentie struinp pad



Referentie wadi begroeid met kruiden

Hoofdstuk 4

Beeldkwaliteit openbare ruimte



Beeldkwaliteit openbare ruimte

Inleiding

De openbare ruimte krijgt een parkachtig landschappelijk karakter. De verharding is geminimaliseerd en het groen in het straatbeeld overheerst.

Materialisatie

De verharding wordt in alle straten op één niveau aangelegd en bestaat uit de volgende typen materiaal.

- betonstraatstenen van het type Baleno van Struyk Verwo of gelijkwaardig, kleur Bruin (350) op de rijbaan (vlgs de HIOR Hollands Kroon)
- karteltegels 30x30, kleur grijs op de stoep
- grassplitlegels op de parkeervakken. Betonstraatstenen in de kleur Bruin (350) markeren de vakken en dienen als uitstapstrook. Door de halfopen verharding kan hier ook een deel van de waterberging plaatsvinden.

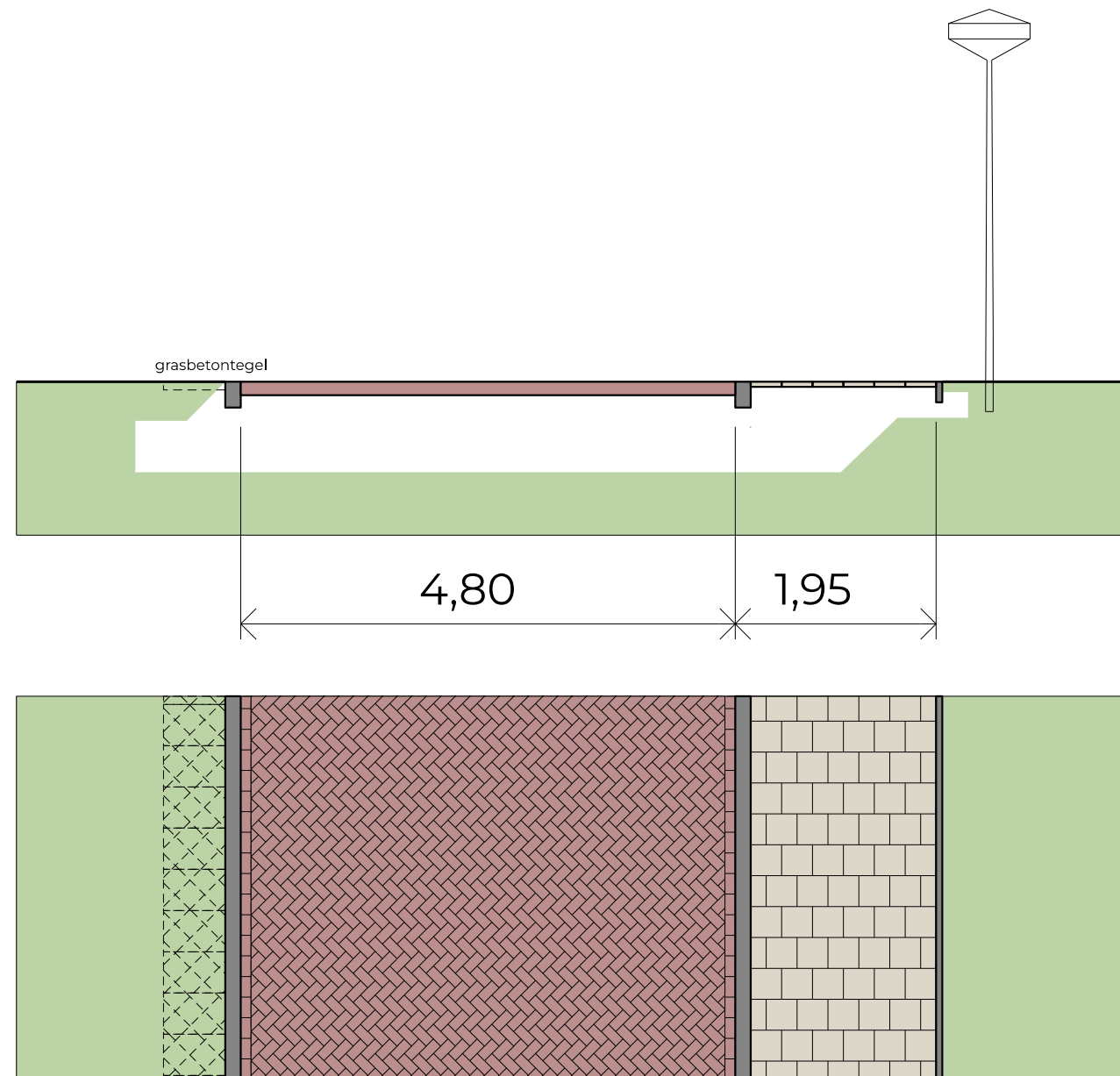
Meubilair, speelobjecten

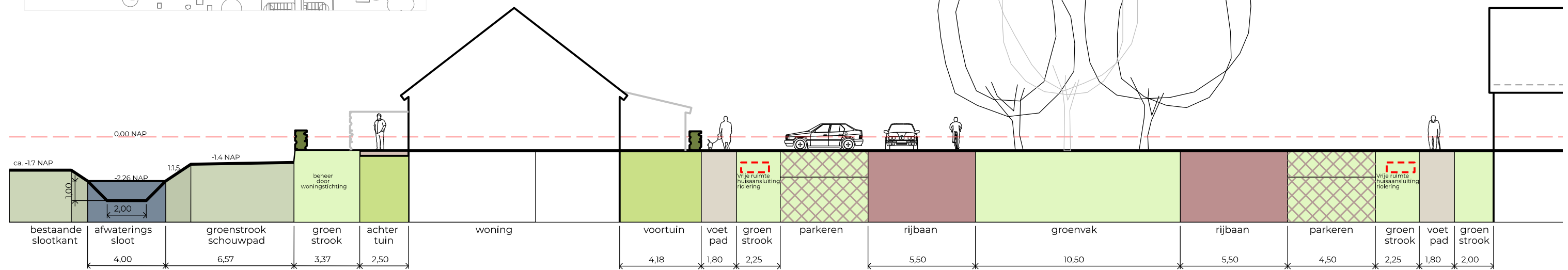
Er wordt gestreefd naar een eenvoudige en een eenduidige lijn van inrichtingselementen, die zoveel mogelijk uitgevoerd zullen worden in hout.

Verlichting en overige inrichtingselementen

Ook bij de plaatsing van elementen in de openbare ruimte wordt eenvoud nagestreefd. Het heeft de voorkeur om de verschillende elementen (verlichting, straatnaamborden en verkeersborden) zoveel mogelijk op 1 mast te combineren.

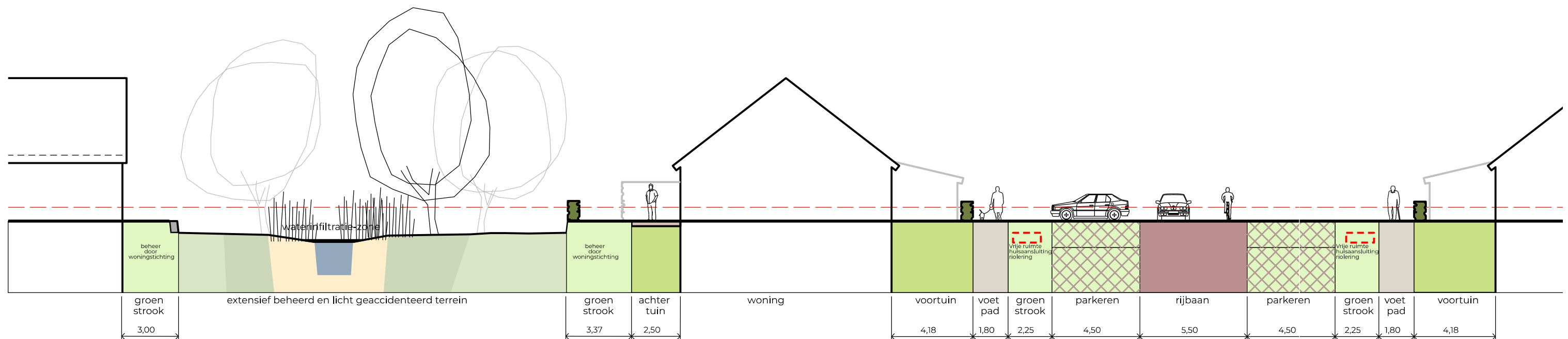
- Eén type armatuur
- Kleur van het armatuur wordt in samenhang met het straatmeubilair bepaald.
- De standaard masthoogte in woonstraten is 4 m.
- De wandel- en struinpaden door groenzones zijn niet verlicht.





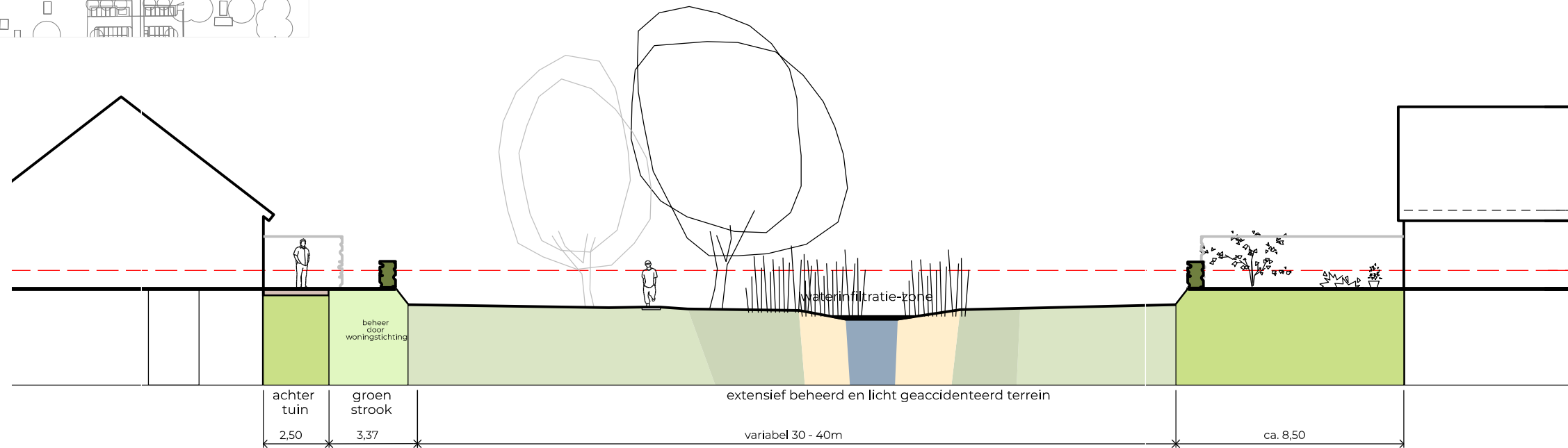
profiel A

profiel B

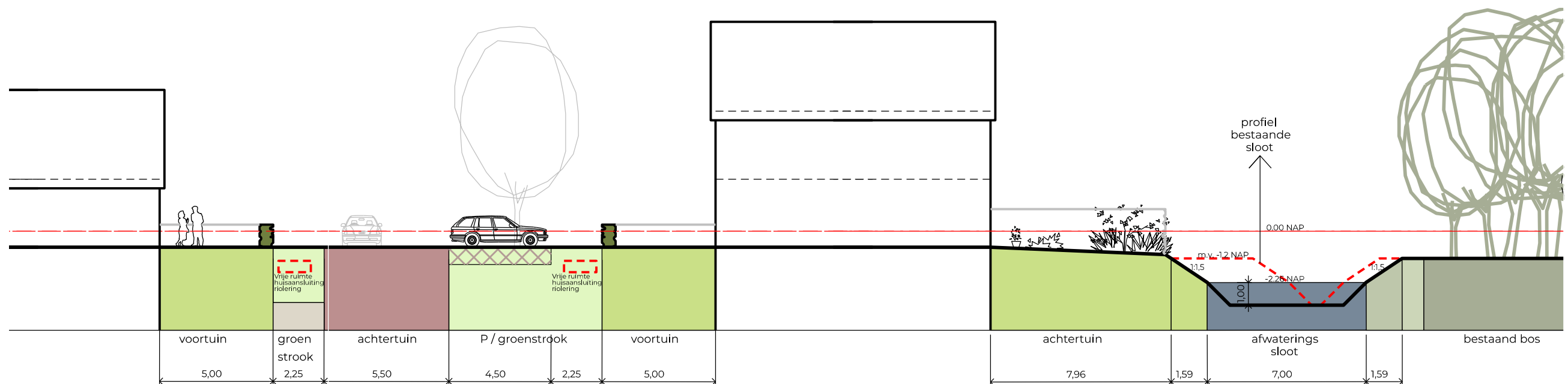


profiel C

profiel D

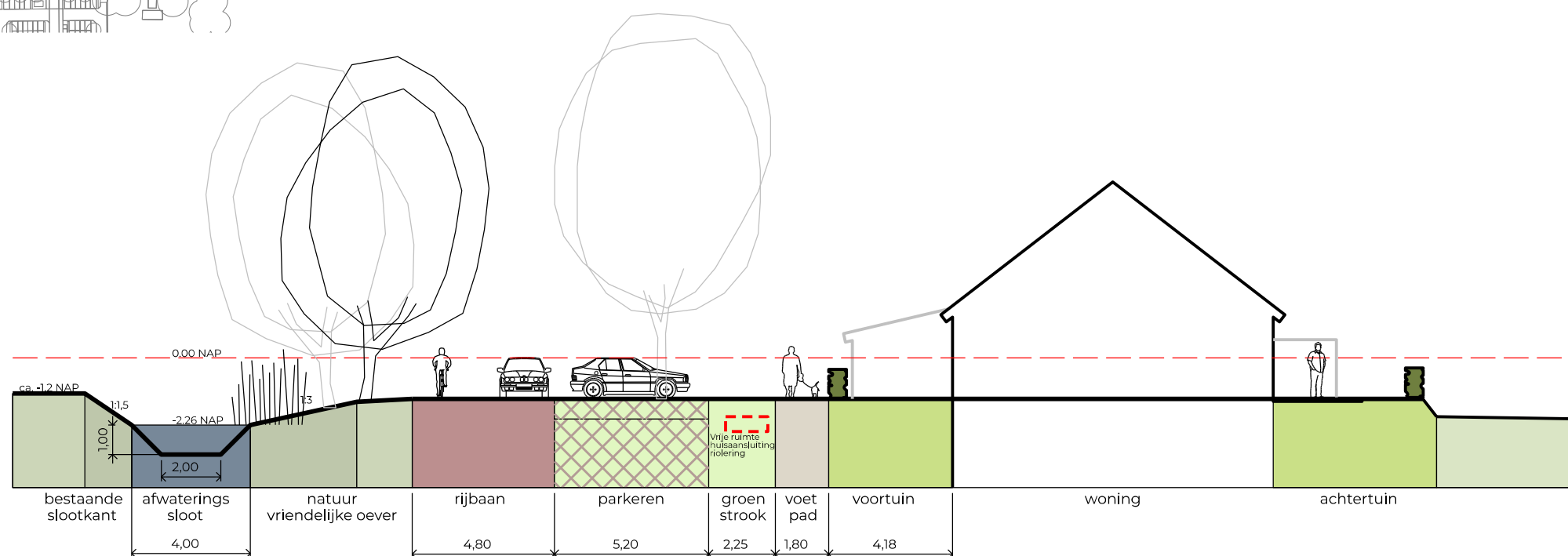
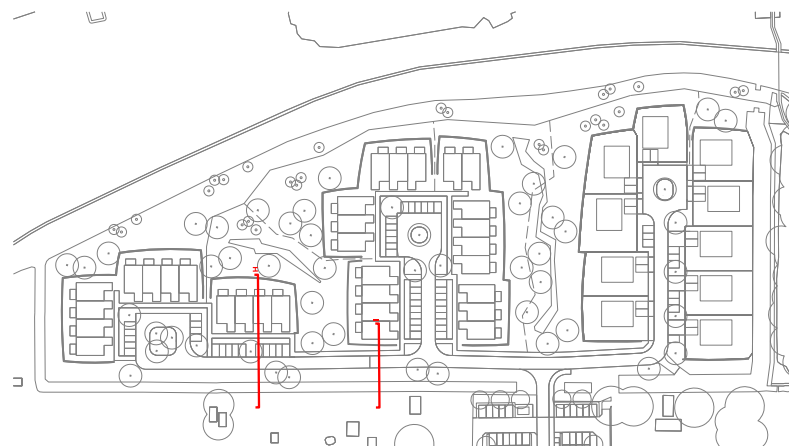


profiel E

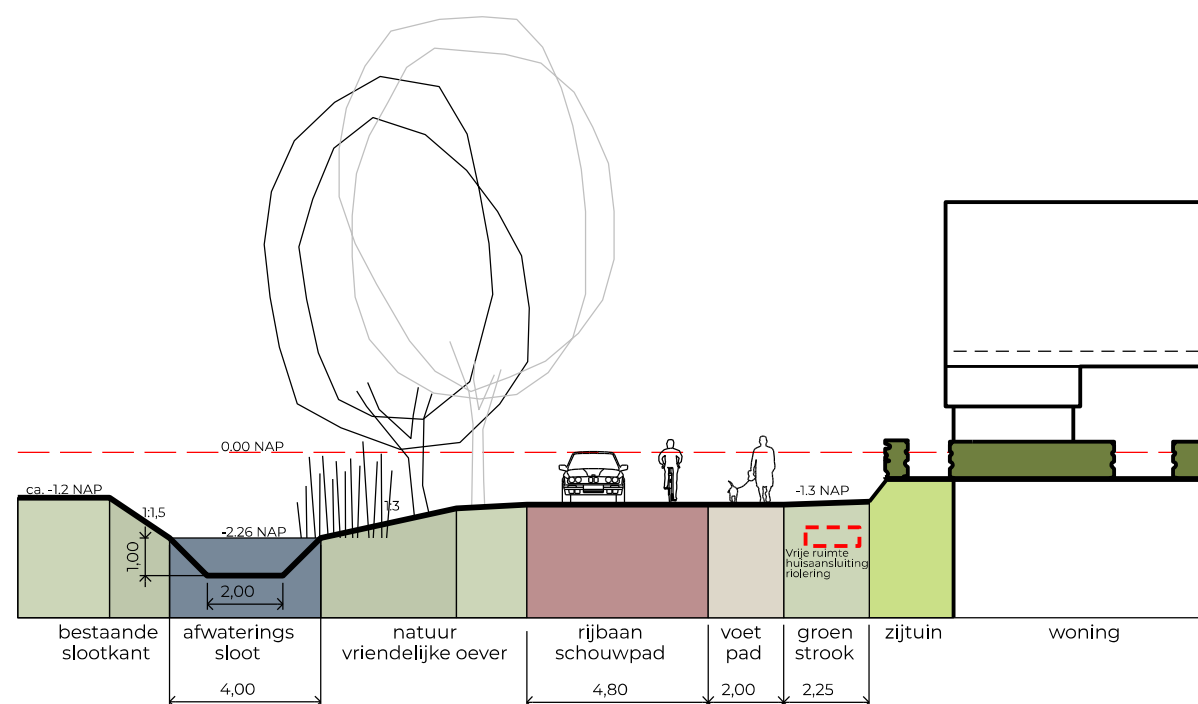


profiel F

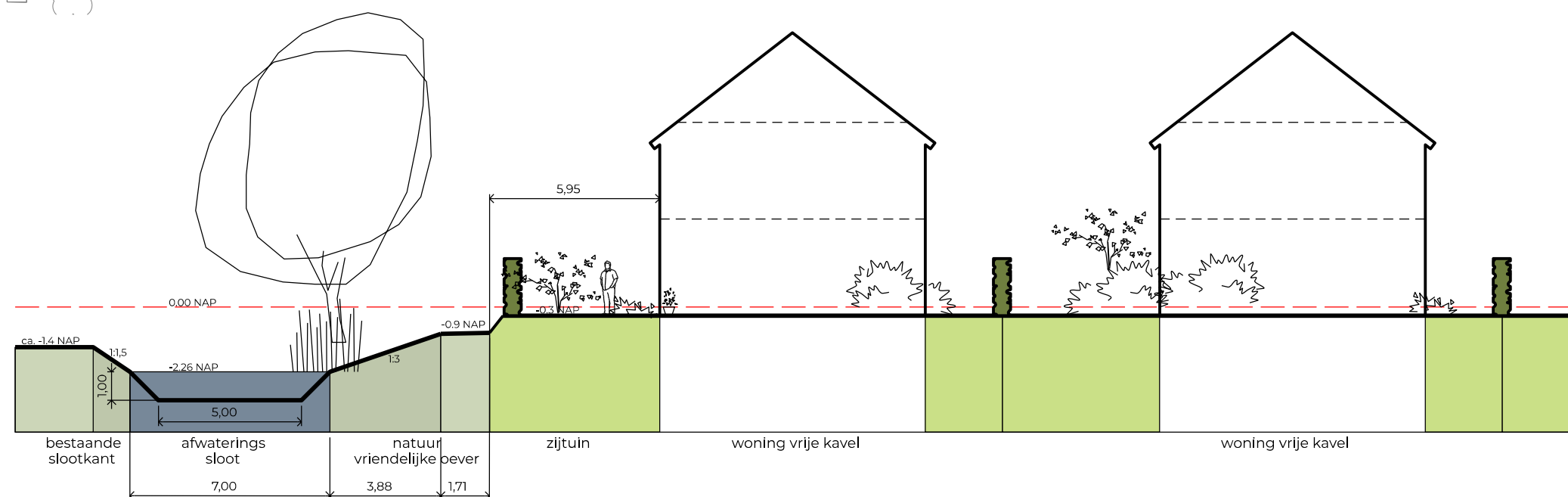
profiel G



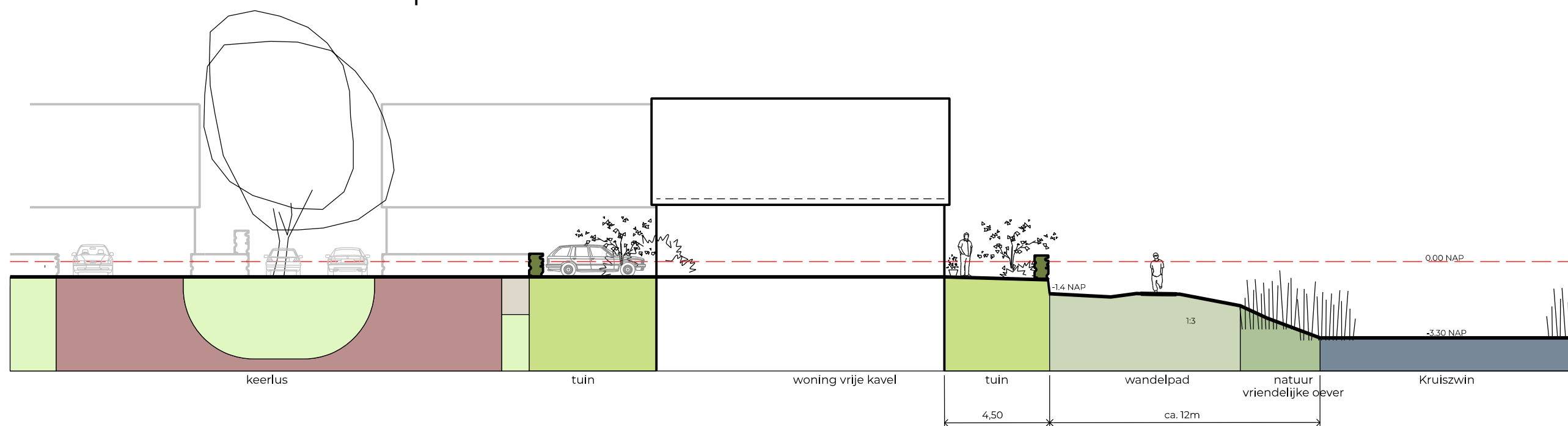
profiel H



profiel I



profiel J



profiel K

Hoofdstuk 5

Beeldkwaliteit bebouwing

Welstandscriteria **Levensloopbestendige woningen**

Er is ruimte voor de bouw van 31 levensloopbestendige sociale huur woningen in twee hofjes welke zullen worden verhuurd aan ouderen. Voor de hoofdvorm van de architectuur zijn de arbeiderswoningen van de eerste pioniers in de ‘Geldersche buurt’ de inspiratie. De woningen hebben een sterke samenhang passend bij het bijzondere karakter van de landschappelijke setting.

Vormgeving en materiaalkeuze van de woningen passen in het omringende landschap van het polderpark. De samenhang in architectuur komt tot uitdrukking in de keuze voor verwantschap in opbouw van het volume, ligging op de kavel en verwantschap in materiaal- en kleurgebruik en detaillering. Zoals beschreven in onderstaande criteria.

Plaatsing op het kavel

- De woningen staan aan de voorzijde circa 2,5 meter uit de kavelgrens, de berging van de woning staat in de zone van 2,5 meter
- Aan de achterzijde van de kavel is de afstand tot de kavelgrens minimaal 5 meter tot aan het talud met de lage haag welke de markering vormt van de overgang tussen gemeenschappelijk en openbaar gebied

Rooilijnen

- De woningen staan in de op de kavelkaart aangegeven rooilijn

Hoofdvorm

- De bebouwing bestaat uit 1 bouwlaag met kap
- De woningen hebben een langskap, afwijkende dakvormen zijn niet toegestaan
- Zijgevels staan niet direct op de erfgrans
- Hoofd- en bijgebouw vormen een samenhangend geheel

Nok/goot/dakhelling

- Nokhoogte max. 9,00 meter
- Goothoogte max. 3,50 meter
- Dakhelling 35-50 graden

Aanbouwen

- Aanbouwen zijn onderdeel van de kapvorm van de woningen
- Goothoogte max. 3,50 meter
- Dakhelling 15-50 graden
- Materiaal- en kleurgebruik van aanbouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw

Bijgebouwen

- De woningen hebben geen losstaande bijgebouwen

Toevoegingen

- Opbouwen zijn ondergeschikt aan het dak van het hoofdgebouw
- Opbouwen en dakkapellen zijn mee ontworpen met het dakvlak
- Dakdoorvoeren zijn mee ontworpen met het dakvlak
- Aan de terraszijde hebben de woningen een terrasscherm van max. 3 meter diep

- Het terrasscherm is onderdeel van het ontwerp van de woning en heeft een robuuste, permanente en natuurlijke uitstraling

Materialisatie

- Eenduidig kleur- en materiaalgebruik in natuurlijke aardse tinten
- Hoofdzakelijk toepassing van baksteen in de gevels (min. 70%)
- Baksteen in aardse, gedekte kleurstelling
- Houten gevelbekleding in neutrale lichte kleurstelling
- Dakbedekking bestaat uit een keramisch pannendak in zwart of antraciet
- Mat zwarte zonnepanelen

Gevelcompositie

- Een sterke samenhang in architectuur door eenzelfde architectuurstijl, plaatsing en kapvorm
- Architectonische uitwerking is zorgvuldig en robuust
- De woningen zijn eenduidig in hoofdvolume, heldere volumes van één laag met een kap
- Ingetogen, maar zorgvuldige detaillering
- Afwijkende dakvormen zijn niet toegestaan
- De woningen zijn alzijdig vormgegeven
- Zijgevels zijn markant en zijn ontworpen als zichtgevel

Duurzaamheid

- Maatregelen uit het Natuurinclusief programma voor Polderpark (opgesteld door Faunest) meenemen in het ontwerp van de woningen. In of aan de (kop)gevels dienen per bouwblok minimaal 4 vestigingsmogelijkheden opgenomen te worden voor tenminste 2 verschillende vliegende soorten.
- De daken van de woningen lenen zich voor het plaatsen van PV panelen, deze worden op het dak geplaatst in rechthoekige, aaneengesloten vlakken, waarbij de panelen alle dezelfde richting hebben.
- Op schuine daken volgen de PV panelen de hellingshoek van het dakvlak.
- Het toepassen van duurzame (gevel) materialen in het ontwerp van de woningen wordt toegejuicht.
- Het toepassen van groene begroeide gevels en daken is toegestaan.

Welstandscriteria **Vrije kavels 1 laag + kap**

Er is ruimte voor de bouw van 5 grondgebonden woningen in 1 laag + kap. De woningen hebben een sterke samenhang passend bij het bijzondere karakter van de landschappelijke setting.

Vormgeving en materiaalkeuze van de woningen passen in het omringende landschap van het polderpark. De samenhang in architectuur komt tot uitdrukking in de keuze voor verwantschap in opbouw van het volume, ligging op de kavel en verwantschap in materiaal- en kleurgebruik en detaillering. Zoals beschreven in onderstaande criteria.

Plaatsing op het kavel

- De woningen staan binnen het op het kavelpaspoort aangegeven bouwvlak
- De voorgevel staat op de rooilijn zoals aangegeven op het kavelpaspoort
- Aan de voorzijde van de woningen is voldoende ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen erf
- Aan de achterzijde van de kavel vormt het talud met de lage haag de overgang tussen privé en openbaar gebied

Rooilijnen

- De woningen staan in de op het kavelpaspoort aangegeven rooilijn

Hoofdvorm

- De bebouwing bestaat uit 1 bouwlaag met kap
- De kap heeft alzijdig een overstek, horizontaal gemeten van 30-50cm
- De woningen hebben een zadeldak, afwijkende dakvormen zijn niet toegestaan
- De nokrichting staat haaks op de voorgevel van de woningen, zoals aangegeven op het kavelpaspoort
- Hoofd- en bijgebouw vormen een samenhangend geheel

Nok/goot/dakhelling

- Nokhoogte max. 9,00 meter
- Goothoogte max. 3,50 meter
- Dakhelling 40-60 graden

Aanbouwen

- Aanbouwen zijn onderdeel van de massaopbouw van de woningen
- Nokhoogte max. 6,00 meter
- Goothoogte max. 3,50 meter
- Dakhelling 0-60 graden
- Materiaal- en kleurgebruik van aanbouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw

Bijgebouwen

- Bijgebouwen staan in de op het kavelpaspoort aangegeven bouwvlak
- Nokhoogte max. 6,00 meter
- Goothoogte max. 3,50 meter
- Dakhelling 0-60 graden
- Losstaande bijgebouwen vormen een samenhangend geheel met het hoofdgebouw maar zijn hieraan ondergeschikt

Toevoegingen

- Opbouwen zijn ondergeschikt aan het dak van het hoofdgebouw
- Opbouwen en dakkapellen zijn mee ontworpen met het dakvlak
- Dakdoorvoeren zijn mee ontworpen met het dakvlak

Materialisatie

- Eenduidig kleur- en materiaalgebruik in natuurlijke aardse tinten
- Hoofdzakelijk toepassing van baksteen in de gevels (min. 70%)
- Baksteen in aardse, gedekte kleurstelling
- Houten gevelbekleding in neutrale lichte kleurstelling
- Dakbedekking bestaat uit een keramisch pannendak in zwart of antraciet
- Mat zwarte zonnepanelen

Gevelcompositie

- Een sterke samenhang in architectuur door eenzelfde architectuurstijl, plaatsing en kapvorm
- Architectonische uitwerking is zorgvuldig en robuust
- De woningen zijn eenduidig in hoofdvolume, heldere volumes van één laag met een kap
- Ingetogen, maar zorgvuldige detaillering
- Afwijkende dakvormen zijn niet toegestaan
- De woningen zijn alzijdig vormgegeven

Duurzaamheid

- Maatregelen uit het Natuurinclusief programma voor Polderpark (opgesteld door Faunest) worden meegenomen in het ontwerp van de woningen. In of aan de (kop)gevels dienen per woning minimaal 4 vestigingsmogelijkheden opgenomen te worden voor tenminste 2 verschillende vliegende soorten.
- De daken van de woningen lenen zich voor het plaatsen van PV panelen, deze worden op het dak geplaatst in rechthoekige, aaneengesloten vlakken, waarbij de panelen alle dezelfde richting hebben.
- Op schuine daken volgen de PV panelen de hellingshoek van het dakvlak
- Het toepassen van duurzame (gevel) materialen in het ontwerp van de woningen wordt toegejuicht.
- Het toepassen van groene begroeide gevels en daken is toegestaan

Welstandscriteria **Vrije kavels 2 lagen + kap**

Er is ruimte voor de bouw van 5 grondgebonden woningen in 2 lagen + kap. De woningen hebben een sterke samenhang passend bij het bijzondere karakter van de landschappelijke setting.

Vormgeving en materiaalkeuze van de woningen passen in het omringende landschap van het polderpark. De samenhang in architectuur komt tot uitdrukking in de keuze voor verwantschap in opbouw van het volume, ligging op de kavel en verwantschap in materiaal- en kleurgebruik en detaillering. Zoals beschreven in onderstaande criteria.

Plaatsing op het kavel

- De woningen staan binnen het op het kavelpaspoort aangegeven bouwvlak
- De voorgevel staat op de rooilijn zoals aangegeven op het kavelpaspoort
- Aan de voorzijde van de woningen is voldoende ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen erf
- Aan de achterzijde van de kavel vormt de sloot de overgang tussen privé en openbaar gebied

Rooilijnen

- De woningen staan in de op het kavelpaspoort aangegeven rooilijn

Hoofdvorm

- De bebouwing bestaat uit 2 bouwlagen met kap
- De kap heeft alzijdig een overstek, horizontaal gemeten van 30-50cm
- De woningen hebben een zadeldak, afwijkende dakvormen zijn niet toegestaan
- De nokrichting staat haaks op de voorgevel van de woningen, zoals aangegeven op het kavelpaspoort
- Hoofd- en bijgebouw vormen een samenhangend geheel

Nok/goot/dakhelling

- Nokhoogte max. 10,00 meter
- Goothoogte max. 6,00 meter
- Dakhelling 20-40 graden

Aanbouwen

- Aanbouwen zijn onderdeel van de massaopbouw van de woningen
- Nokhoogte max. 6,00 meter
- Goothoogte max. 3,50 meter
- Dakhelling 0-40 graden
- Materiaal- en kleurgebruik van aanbouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw

Bijgebouwen

- Bijgebouwen staan in de op het kavelpaspoort aangegeven bouwvlak
- Nokhoogte max. 6,00 meter
- Goothoogte max. 3,50 meter
- Dakhelling 0-40 graden
- Losstaande bijgebouwen vormen een samenhangend geheel met het hoofdgebouw maar zijn hieraan ondergeschikt

Toevoegingen

- Opbouwen zijn ondergeschikt aan het dak van het hoofdgebouw
- Opbouwen en dakkapellen zijn mee ontworpen met het dakvlak
- Dakdoorvoeren zijn mee ontworpen met het dakvlak

Materialisatie

- Eenduidig kleur- en materiaalgebruik in natuurlijke aardse tinten
- Hoofdzakelijk toepassing van baksteen in de gevels (min. 70%)
- Baksteen in aardse, gedekte kleurstelling
- Houten gevelbekleding in neutrale lichte kleurstelling
- Dakbedekking bestaat uit een keramisch pannendak in zwart of antraciet
- Mat zwarte zonnepanelen

Gevelcompositie

- Een sterke samenhang in architectuur door eenzelfde architectuurstijl, plaatsing en kapvorm
- Architectonische uitwerking is zorgvuldig en robuust
- De woningen zijn eenduidig in hoofdvolume, heldere volumes van twee lagen met een kap
- Ingetogen, maar zorgvuldige detaillering
- Afwijkende dakvormen zijn niet toegestaan
- De woningen zijn alzijdig vormgegeven

Duurzaamheid

- Maatregelen uit het Natuurinclusief programma voor Polderpark (opgesteld door Faunest) worden meegenomen in het ontwerp van de woningen. In of aan de (kop)gevels dienen per woning minimaal 4 vestigingsmogelijkheden opgenomen te worden voor tenminste 2 verschillende vliegende soorten.
- De daken van de woningen lenen zich voor het plaatsen van PV panelen, deze worden op het dak geplaatst in rechthoekige, aaneengesloten vlakken, waarbij de panelen alle dezelfde richting hebben.
- Op schuine daken volgen de PV panelen de hellingshoek van het dakvlak
- Het toepassen van duurzame (gevel) materialen in het ontwerp van de woningen wordt toegejuicht.
- Het toepassen van groene begroeide gevels en daken is toegestaan

Beeldkwaliteit Architectuur - do's



Gewelcompositie

- Een sterke samenhang in architectuur door eenzelfde architectuurstijl, plaatsing en kapvorm
- Architectonische uitwerking is zorgvuldig en robuust
- De woningen zijn eenduidig in hoofdvolume, heldere volumes van één of twee lagen met een kap; afhankelijk van het deelgebied
- Ingetogen, maar zorgvuldige detaillering
- Afwijkende dakvormen zijn niet toegestaan
- De woningen zijn alzijdig vormgegeven





Geen afwijkende kapvormen of kapbeëindigingen



Geen blauwe zonnepanelen met grijze omlijsting



Geen aanbouw in afwijkend materiaal- en kleurgebruik



Geen rijk gedetailleerde dakgoten



Opbouwen en dakkapellen dienen mee te zijn ontworpen met het dakvlak



Geen rode dakpannen

Materialisering



Materialisatie

- Eenduidig kleur- en materiaalgebruik in natuurlijke aardse tinten
- Hoofdzakelijk toepassing van baksteen in de gevels (min. 70%)
- Baksteen in aardse, gedekte kleurstelling
- Houten gevelbekleding in neutrale lichte kleurstelling
- Dakbedekking in keramische pannen in zwart of antraciet
- Mat zwarte zonnepanelen

Duurzaamheid

- Maatregelen uit het Natuurinclusief programma voor Polderpark (opgesteld door Faunest) zijn meegenomen in het ontwerp van de woningen
- De daken van de woningen lenen zich voor het plaatsen van PV panelen, deze worden op het dak geplaatst in rechthoekige, aaneengesloten vlakken, waarbij de panelen alle dezelfde richting hebben.
- Op schuine daken volgen de PV panelen de hellingshoek van het dakvlak.
- Het toepassen van duurzame (gevel) materialen in het ontwerp van de woningen
- Het toepassen van groene begroeide gevels

