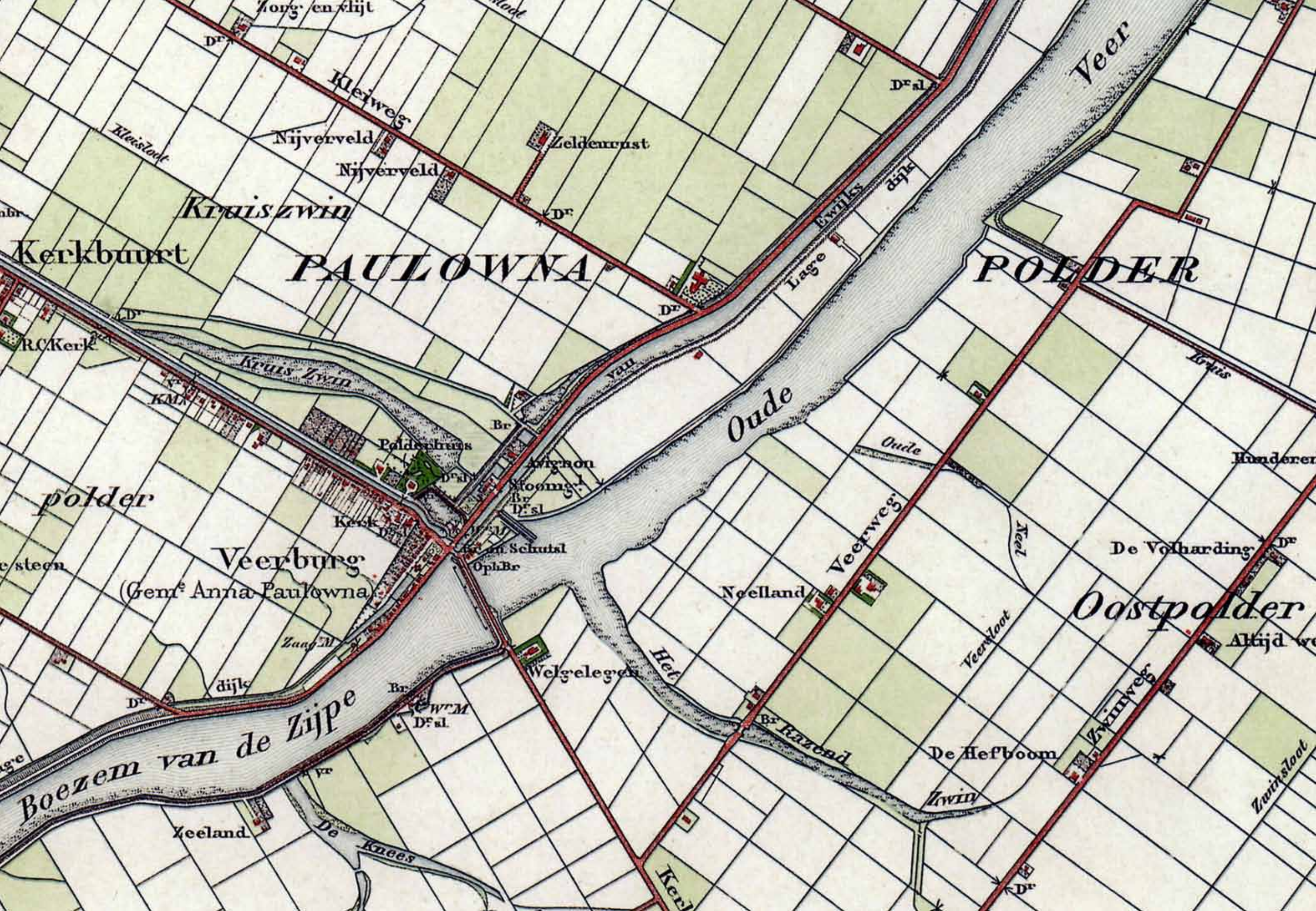




stedenbouwkundig plan  
**Polderpark Anna Paulowna**

15 april 2016





stedenbouwkundig plan  
**Polderpark Anna Paulowna**  
15 april 2016

**opdrachtgever** Woningbouwvereniging Anna Paulowna  
Fooq Heerenveen (projectmanager  
namens woningbouwvereniging)

**project** 8595 Anna Paulowna  
**datum** 15 april 2016  
**versie** 1.1  
**ontwerp** Inbo Heerenveen & Landschaps ontwerp Erik Overdiep  
**projectteam** Olof Schonewille (Inbo) &  
Erik Overdiep

- 1.1 De opgave
- 1.2 Het plangebied
- 1.3 De context
- 1.4 De kernkwaliteiten; ingrediënten voor ruimtelijke kwaliteit
- 1.5 Natuurgebied het Kruiszwijn
  
- 2.1 De visie
- 2.2 Het plan
- 2.3 Plan en landschap
- 2.4 De fasering

inbo

**de opgave, de analyse**

# 1.1

## De opgave

De komende jaren vergrijsd de bevolking van Anna Paulowna, daarnaast worden huishoudens steeds kleiner. Uit onderzoek is gebleken dat in Anna Paulowna een behoefte is tussen de 50 tot 70 levensloopbestendige sociale huurwoningen, woningen voor zowel senioren als één tot twee persoons huishoudens. Gezien de opbouw van de wachtlijsten, zullen deze woningen de eerste tientallen jaren door senioren bewoond worden. Woningbouwvereniging Anna Paulowna wil voorzien in die woningbehoefte. Het huidige aanbod huurwoningen van de vereniging bestaat voornamelijk uit gezinswoningen, welke niet of nauwelijks levensloop bestendig zijn. Nieuwbouw van woningen is dan ook noodzakelijk. Naast het functioneren van de woning zelf is ook de ligging van de woning en nabijheid van voorzieningen van groot belang. Na het afwegen van diverse locaties is het terrein achter de Molenvaart, op loopafstand van het centrum en tegen het Kruiszwijn, als enige overgebleven. In het voor u liggende ontwerpboek wordt hiervoor een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd. Het doel is om een uniek woonmilieu te creëren, wat in Anna Paulowna en omgeving niet voorhanden is

# 1.2

## Het plangebied

### Nieuwe ontwikkeling buiten bestaand bebouwd gebied

Deze nieuwe ontwikkeling buiten Bestaand Bebouwd Gebied vereist extra aandacht voor het aantonen van nut en noodzaak, de mogelijkheden of onmogelijkheden voor verdichting of transformatie en eisen aan ruimtelijke kwaliteit, zoals dat in de provinciale beleidskaders voor Landschap en Cultuurhistorie is beschreven.

Het voorliggende schetsplan wordt aan de hand van drie lagen die de kernkwaliteiten van het landschap bepalen beschreven (volgens de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord Holland):

1. De ondergrond: aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte;
2. Het landschap-DNA: cultuurhistorische objecten, historische structuurlijnen, openheid, stilte en duisternis
3. Het dorps-DNA



# 1.3

## De context

### Inpoldering van oorspronkelijk waddegebied

Tot halverwege de 19e eeuw was de huidige Kop van Noord-Holland een waddegebied dat bestond uit prieden, kwelders en slikken. Door inpolderingen is het huidige aandijkingenlandschap ontstaan. De aandijkingen zijn vanaf de aangrenzende hogere gronden ingedijkt en liggen als schillen hier rondom heen. De ruim 5.000 hectare grote Anna Paulownapolder was een van de jongste aandijkingen en is in 1845 en 1846 ingedijkt en drooggemalen. De naam Anna Paulowna komt van de Russische gemalin van koning Willem II die een van de geldschietters van de inpoldering was. Aandijkingen zijn vaak grootschalig, geometrisch en open en als geheel ingericht. Bijzonder aan de Anna Paulownapolder is dat de geschiedenis van het oude wadkrekensysteem ook na inpoldering nog steeds goed herkenbaar is. Het Kruiszwijn is een natuurlijke geul (priel), die onderdeel uit maakte van een groter wadkrekensysteem dat vervolgens via het Lage Oude Veer uitmondde in de Waddenzee.

### Grootste aaneengesloten bloembollengebied ter wereld

Anna Paulowna is met name bekend om de bloembollenteelt. De bodem bleek bijzonder goed geschikt voor de bollen, waardoor zeer veel bloembollentelers vanuit de Bollenstreek naar deze regio trokken.

# 1.4

## De kernkwaliteiten; Ingrediënten voor ruimtelijke kwaliteit

### 1. De ondergrond: aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte;

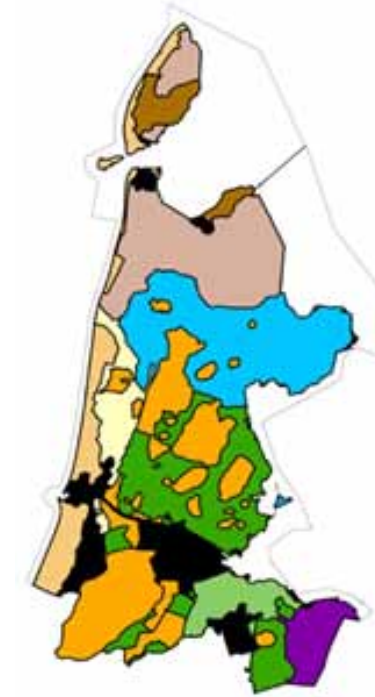


- Het Aardkundig Monument: Oude Veer en het Kruiszwijn Anna Paulowna. Inmiddels is aangetoond dat het plangebied zelf geen aardkundig monument is.
- De Anna Paulownapolder is een van de jongste polders van Nederland en kent wat betreft de tijdsdiepte relatief weinig tijdperioden en archeologische waarden.

### 2. Het landschaps-DNA: historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten, openheid, stilte en donkerte.



Landschapstypen als basis: aandijkingen landschap



Historische structuurlijnen:

- de polder met grootschalige geometrisch polderverkaveling
- kenmerkende laanbeplanting en lintbebouwing

Cultuurhistorische objecten:

- Voormalige stoomgemaal
- Het polderhuis met tuin
- De kerk

Openheid:

- De polder heeft een grootschalige geometrische verkaveling, met een kaveldiepte van circa 500 meter. Langs de wegen die circa 1 km uit elkaar liggen laanbeplantingen en boerenerven en lint)bebouwingen.

- De beleving is zeer open en vlak bloembollenland. Tegen het plangebied aan ligt het natuurgebied het Kruiszwijn dat bestaat uit open riet- en bloemrijke graslanden.

Stilte en donkerte

- Er zijn geen aanduidingen op de provinciale kaarten maar in het plangebied zelf, op de rand van het dorp, is dit zeker een belangrijke (woon) kwaliteit.

### 3. De occupatie ofwel het dorps-DNA

Voor dat wordt ingegaan op het DNA van Anna Paulowna eerste een korte ontwikkelingsgeschiedenis van het dorp en het omringende landschap. Kort na de aandijking van de polder 1845-1846 waren landverhuizers uit de Betuwe de eerste bewoners van de in 1845-1846 drooggevalen Anna Paulownapolder. De arbeidershuisjes in de 'Geldersche buurt' aan de Molenvaart bij Breezand waren tot voor kort de stille getuigen van het leven van deze pioniers, die in het 'Amerika van het noorden' onder barre omstandigheden het hoofd boven water moesten houden.





Anna Paulowna topografische kaart 1848

Ingezoomd op de kaart bij Anna Paulowna is het sterke contrast tussen de geometrische verkaveling van de polder en de natuurlijke kreekrestant van het Kruiszwijn te zien. De Molenvaart vormt de centrale hoofdstructuur van de polder. Via een houten schutsluis heeft de vaart verbinding met de Oude Veer. Een molen verzorgt de bemaling van de polder. Nabij de schutsluis staat de eerste bebouwing van het dorp. Verderop aan de zuidzijde van de vaart is een eerste boerderij zichtbaar.



De topografische kaart opgenomen in 1877

Op de kaart van 1877 worden de eerste contouren van het vaardorp Anna Paulowna zichtbaar. De hoofdroute bevindt zich ten zuiden van de Molenvaart. Geleidelijk aan ontstaat aan deze zijde een aaneengesloten rij lintbebouwing met diepe smalle achtertuinen. Aan de noordzijde van de vaart staan de voornamere huizen met grote parkachtig ingerichte tuinen, waaronder het Polderhuis.

Het Kruiszwijn is in de eerste jaren van de polder verder in cultuur gebracht. De molen is vervangen door een stoomgemaal (op dit moment een cultuurhistorisch monument).



De topografische kaart uit 2015

Tot 1960 zijn de bestaande linten verder verdicht. Vanaf 1970 tot eind jaren '80 is Anna Paulowna verder explosief gegroeid. Het betreft vooral projectmatige commerciële uitbreidingen. Deze uitbreidingen hebben een kleinstedelijke karakter en behoren niet tot het dorps DNA van het oorspronkelijke Vaardorp. De onderscheidende kwaliteit van de mooie woningen in het bebouwingslint ten noorden van het centrum is cruciaal voor de ruimtelijke kwaliteit van het Vaardorp. Bijzonder is de excentrische ligging van het centrum. Daarmee is de oorspronkelijke verbondenheid van het Vaardorp met het omringende landschap nog steeds in essentie aanwezig en zijn er kansen om dit verder te versterken.

### Dorps-DNA van Anna Paulowna

- Excentrische ligging van het oorspronkelijke vaartdorp en de verbondenheid met het landschap d.m.v. doorzichten en routes.
- Anna Paulowna is te typeren als een Vaartdorp. Daarmee is het dorp onlosmakelijk onderdeel van het omringende agrarische landschap. Deze verwevenheid van dorp en platteland is een te koesteren ruimtelijke kwaliteit. De ingrediënten hiervan zijn de volgende:
  - De Molenvaart is de belangrijkste ruimtelijke structuur. Hij bepaalt de hoofdrichting (west-oost) van de polder en het dorp
  - De (lint)bebouwing is georiënteerd op de Molenvaart
  - Vanuit het lint zijn er doorzichten naar het open landschap
  - De hoofdgroenstructuur bestaat uit laanbeplanting langs wegen en vaarten
  - Kerken, scholen en andere openbare gebouwen staan op stedenbouwkundige belangrijkste structuur, de Molenvaart.
  - Er is vrijwel geen afwisseling in bouwhoogtes.





# 1.5 natuurgebied het Kruiszwijn

Het Kruiszwijn is 34 ha groot en maakt onderdeel uit van de ecologische verbindingzone Noordboog die loopt van het Zwanenwater bij Callantsoog tot het IJsselmeer.

Het meest opvallende fenomeen in het Kruiszwijn is de zeer sterke kwel van zout grondwater. Zilte tot brakke omstandigheden zijn een zeldzaamheid geworden binnen het Noord-Hollandse grondgebied. Er komen riet- en graslanden voor met veel brakke soorten, waaronder zilte, zilte rus, zilte schijnspurrie, aardbeiklaver en stomp kweldergras.

Een deel van het terrein ligt tamelijk laag en heeft ook waterberging als functie. Bij hevige regenval lopen de laagste delen onder water. Dit voorkomt wateroverlast in de rest van de polder.

Op de hoge delen aan de noordkant van het terrein zijn bloemrijke graslanden met een wandelpad, picknickplekken en natuurspeelplekken voor de jeugd. Schotse hooglanders zorgen er voor dat het gebied een open karakter houdt.



**de visie, het plan**

## 2.1 De visie

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

1. Aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap, inpassing in de omgeving
2. Aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek
3. Inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
4. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond)

### Ontwikkelen met behoud van identiteit

Anna Paulowna heeft een eigen identiteit. Die identiteit maakt dat bewoners zich aan hun dorp hechten en dat mensen zich bewust in een bepaald dorp willen vestigen. De identiteit van het vaartdorp Anna Paulowna wordt voornamelijk bepaald door de volgende twee aspecten:

- Oorspronkelijk zijn de woningen in Anna Paulowna grondgebonden. Iedere woning had zijn eigen tuin, erf of een stuk land. Het eigendom was altijd omkaderd met een haag, hek of een sloot. Deze groene erven bepaalden het groene beeld van het dorp.
- Het wonen in de nieuw aangedijkte polder was zwaar. Er moest hard gewerkt worden en er werd zuinig omgesprongen met het land. De Molenvaart, de ruggengraat van het dorp, vormde de centrale openbare ruimte. Daaraan gelegen was er de groene brink rond de Kerk en de tuin van het polderhuis. Plantsoentjes en buurtgroentjes waren er niet.

Bij de ontwikkeling van het plangebied is deze identiteit leidraad voor de stedenbouwkundige schets.

- Dat wil zeggen dat er in fasen maximaal 42 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Voor de hoofdvorm van de architectuur zijn de huisjes van de eerste pioniers in de 'Geldersche buurt' inspiratie.
- Er is gekozen voor een stedenbouwkundige opzet die gelezen kan worden als één geheel, waarbij de ligging aan de rand van het dorp en het uitzicht over de wijde polder de kwaliteit van de openbare ruimte bepaalt. Er is dus bewust niet gekozen voor een aftakking aan het bebouwingslint van de Molenvaart met meerdere straatjes, rijwoningen en groentjes.
- De openbare ruimte van het plan krijgt een invulling als polderpark. Dit park krijgt aan het lint van de Molenvaart een duidelijk herkenbaar adres in de vorm van een mooi vormgegeven gemetselde brug, net zoals het Polderhuis en de naastgelegen kavels met grotere huizen en parkachtige tuinen.
- De te ontwikkelen woningen worden geclusterd tot een drietal erven en omgeven door een groene haag, min of meer vergelijkbaar met de schaal van de boerenerven in de polder.
- De strikte scheiding met de hagen rondom de geclusterde erven geven het polderpark ook daadwerkelijk het karakter van een openbaar wandelpark dat bovendien toegang biedt tot een verdere ontdekkingstocht in het natuurgebied Kruiszwijn.

Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt wordt de kavel aan de Molenvaart die toegang biedt tot het achterliggende plangebied niet bebouwd. Zodoende ontstaat er vanaf het lint een verbinding met de openheid van de achtergelegen polder die karakteristiek is voor Vaartdorpen.



## 2.2 Het plan





## 2.3 Plan en landschap



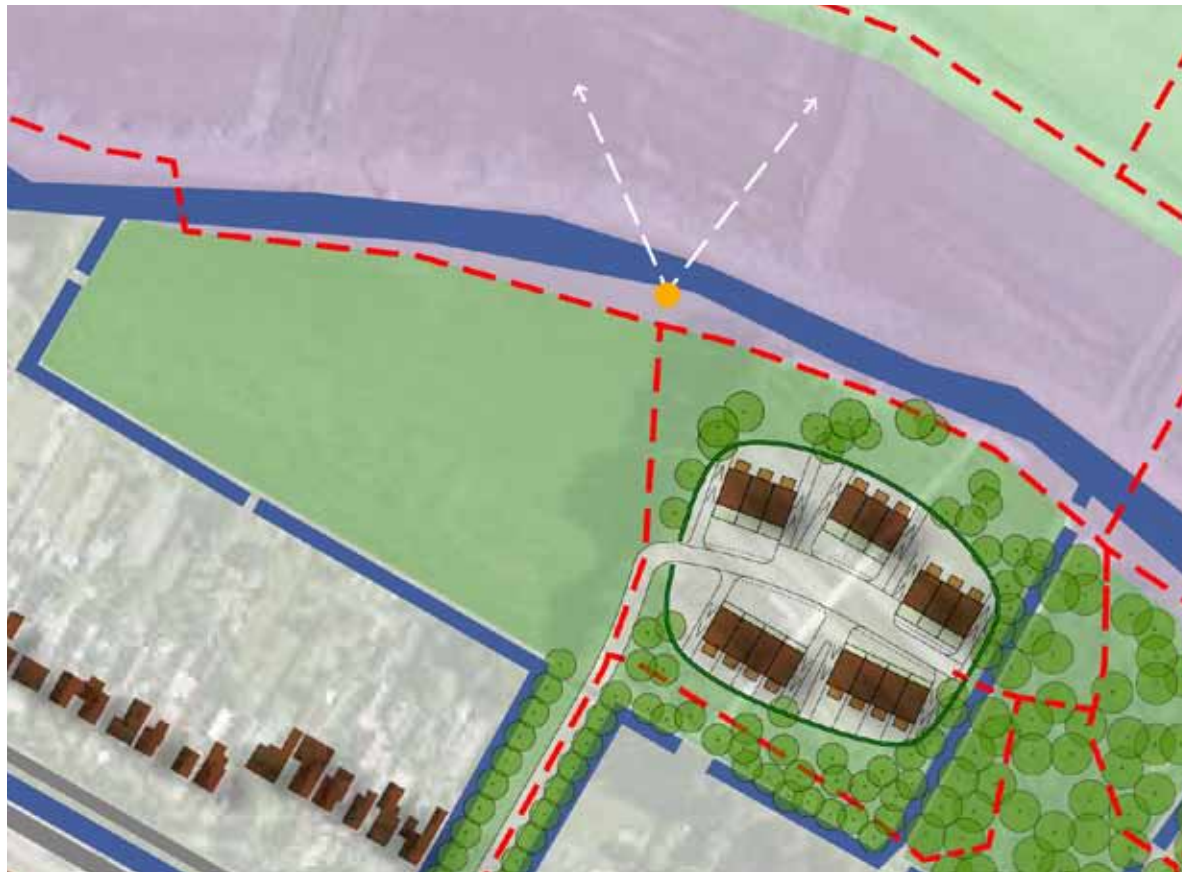


## 2.4 De fasering

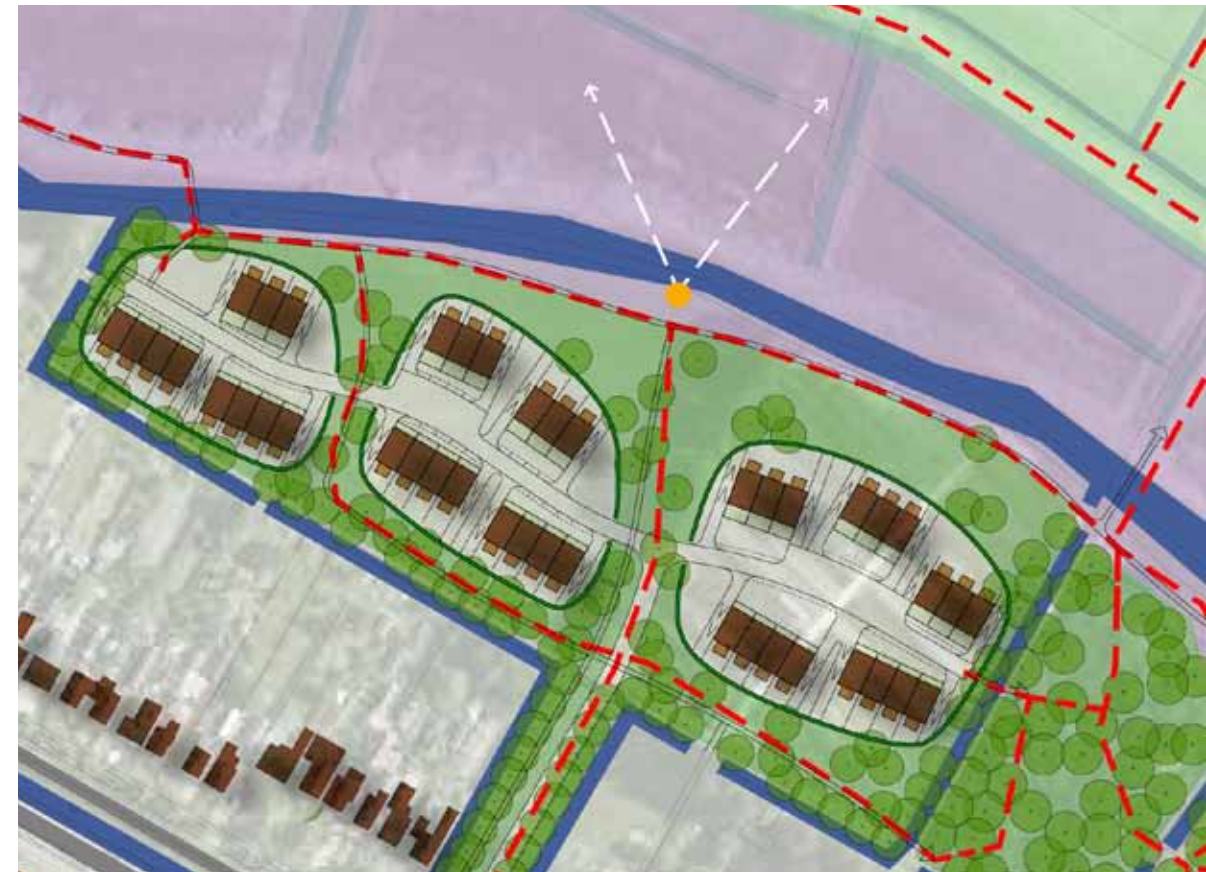
Woningbouwvereniging Anna Paulowna is voornemens om de locatie in een tweetal fasen te realiseren. In de eerste fase zouden 17 woningen op het rechter eiland gebouwd kunnen worden. De tweede fase bestaat de bouw van 14 woningen op het middelste eiland en 11 woningen op het linker eiland.

Het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp is zodanig van opzet dat een gefaseerde uitvoering op elk moment een goede invulling en gebruik van de locatie leidt.

fase 1 - 17 woningen



fase 2 - 14 + 11 woningen









**Inbo Heerenveen**

Koornbeursweg 69  
8442 DJ Heerenveen  
T +31 (0)512 51 02 25  
E heerenveen@inbo.com

Erik Overdiep \_\_\_\_\_  
\_\_Landschapsontwerp

**Erik Overdiep Landschapsontwerp**

Burggraaf 22 8448 MK Heerenveen  
T +31 (0)513 62 05 86  
E landschapsontwerp@erikoverdiep.nl

**[www.inbo.com](http://www.inbo.com)**

**[www.erikoverdiep.nl](http://www.erikoverdiep.nl)**