



 Polderpark
10 bouw kavels

 **KLAVER**
MAKELAARDIJ

polder-park.nl



Polderpark



Inhoud

INTRODUCTIE	4
VISIE VAN HET PLAN	6
OMGEVING	7
BEELDKWALITEITSPLAN	8
BOUWKAVELS 1 BOUWLAAG MET KAP	10
BOUWKAVELS 2 BOUWLAGEN MET KAP	22
ALGEMENE INFORMATIE	34



Polderpark – 10 bouwkavels

Aan de noordrand van Anna Paulowna, met uitzicht op het prachtige natuurgebied het Kruiswin, komt Polderpark tot leven: een bijzonder nieuwbouwplan met tien ruime kavels. Hier krijgt u de kans om uw eigen vrijstaande woning te realiseren, geheel naar uw persoonlijke wensen.

4

Nieuwbouwplan Polderpark Anna Paulowna

AAN DE RAND VAN

ANNA PAULOWA



Aan de westzijde is ruimte voor de realisatie van vijf grondgebonden woningen in één bouwlaag met kap. De oostzijde biedt plaats aan vijf grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap. De kavels worden bouwrijp opgeleverd, waardoor alle aandacht kan gaan naar het ontwerpen en verwezenlijken van uw droomhuis. Samen met een architect en aannemer werkt u aan een woning die tot in detail aansluit bij uw wensen. De bouwmogelijkheden zijn ruim opgezet en bieden plaats aan zowel een modern ontwerp als een klassieke landelijke uitstraling.

De kavels variëren in grootte van circa 423 m² tot 597 m², zodat er voor iedere woonwens een passende plek beschikbaar is. Polderpark ligt op loopafstand van het levendige centrum van Anna Paulowna, met vier grote supermarkten, diverse speciaalzaken, horeca en winkels. Bovendien heeft Anna Paulowna een treinstation met rechtstreekse treinverbindingen naar zowel Amsterdam als Den Helder. Ook voor gezinnen is dit een aantrekkelijke woonomgeving, met basisscholen, sportverenigingen, speelplekken en de natuur altijd dichtbij.

Visie van het plan

De ontwikkeling in Anna Paulowna wordt met zorg vormgegeven, met respect voor het landschap en de geschiedenis. Het uitgangspunt is een dorps woonmilieu met grondgebonden woningen, groene erven en een compacte structuur. De polder en het weidse uitzicht blijven leidend, terwijl de architectuur aansluit bij de huisjes van de eerste polderbewoners, een ode aan de identiteit van de plek.

De nieuwe woonbuurt bestaat uit drie hofjes die het open landschap van de polder binnenhalen. Wonen en natuur zijn hierdoor op een natuurlijke manier verweven. Door zichtlijnen en wandelroutes ontstaat een open verbinding met het Kruiszwijn en de Poldertuin, zodat natuur en dorp elkaar ontmoeten en voor iedereen toegankelijk zijn.

Natuurinclusiviteit en klimaatbestendigheid zijn kernwaarden van het plan. Er komt veel aandacht voor biodiversiteit, groen en waterberging. Er worden minstens 40 bomen geplant, regenwater wordt in de directe omgeving opgevangen en het blauwe netwerk van het Kruiszwijn wordt benut. Zo ontstaat een gezonde, duurzame en groene leefomgeving – waar bewoners en natuur samen floreren.





Op loopafstand vindt u een ruim aanbod van winkels en horecagelegenheden.



Aan de rand van het dorp ligt dierenpark Hoenderdaell.



Beeldkwaliteitsplan

Voor het gehele project is er een Beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat zorgt voor een harmonieus geheel dat past bij de landschappelijke omgeving van het Polderpark. De volgende punten zijn van toepassing op de vrije kavels:

De woningen in dit plan zijn ontworpen met een sterke architectonische samenhang. Dit wordt bereikt door vergelijkbare volumes, kavelposities, en eenheid in materiaalgebruik, kleur en detaillering. De architectonische uitwerking is zorgvuldig en robuust. De hoofdvolumes zijn eenduidig: heldere gebouwen van één of twee lagen met een kap. Afwijkende dakvormen zijn niet toegestaan, en de woningen zijn aan alle zijden zorgvuldig vormgegeven.

Qua materialisatie is gekozen voor een eenduidige stijl met natuurlijke, aardse tinten. Baksteen vormt het hoofdmateriaal (minimaal 70% van de gevels) in een gedekte kleurstelling. Houten gevelbekleding is ook toegestaan, mits in een neutrale, lichte kleur. Voor de daken worden keramische pannen in zwart of antraciet gebruikt, gecombineerd met matzwarte zonnepanelen.

Voor de tuinen gelden specifieke regels voor de erfafscheidingen. Aan de straatkant zal door de koper een lage haag worden aangeplant van 1 meter hoog, die ook tussen de woningen doorloopt tot 3 meter achter de voorgevel. Vanuit het plan dient tussen de woningen een hoge haag van 2 meter te worden geplaatst, die begint op 3 meter achter de voorgevel en doorloopt tot 1 à 2 meter voor de achtergrens van de tuin (of tot de kruin van het talud van de sloot). Dit geldt ook voor de zijtuinen. Belangrijk is dat op de achtergrens van de tuin géén hoge hagen of schuttingen zijn toegestaan.

Duurzaamheid is een belangrijk aspect. Het ontwerp van de woningen omvat maatregelen uit het natuurinclusief programma voor het Polderpark. De daken van de woningen zijn geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen, die in aaneengesloten rechthoekige vlakken en in dezelfde richting worden geplaatst. Groene gevels en daken worden toegejuicht, en het gebruik van duurzame (gevel)materialen wordt gestimuleerd.

Een compleet exemplaar van het Beeldkwaliteitsplan is op te vragen bij ons kantoor.





1 bouwlaag met kap (kavels 1 t/m 5)

Deze vijf kavels binnen Polderpark bieden volop ruimte en vrijheid om uw droomwoning te realiseren. Aan de westzijde van het plan is ruimte gereserveerd voor de bouw van vijf grondgebonden woningen, uitgevoerd in één bouwlaag met kap. Elke kavel beschikt over ruime bouw mogelijkheden en ligt in een groene, ruim opgezette omgeving. Eventuele specifieke kenmerken of afwijkingen worden nader toegelicht in het kavelpaspoort.

- Oppervlakte kavels: ca. 456 m² tot ca. 529 m².
- Maximale goothoogte: 3,5 meter.
- Maximale nokhoogte: 9 meter.
- Ontwerp: vrije keuze binnen de richtlijnen van het bestemmingsplan.
- Bestemming: Wonen en Tuin.
- Entree: eigen inrit met twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

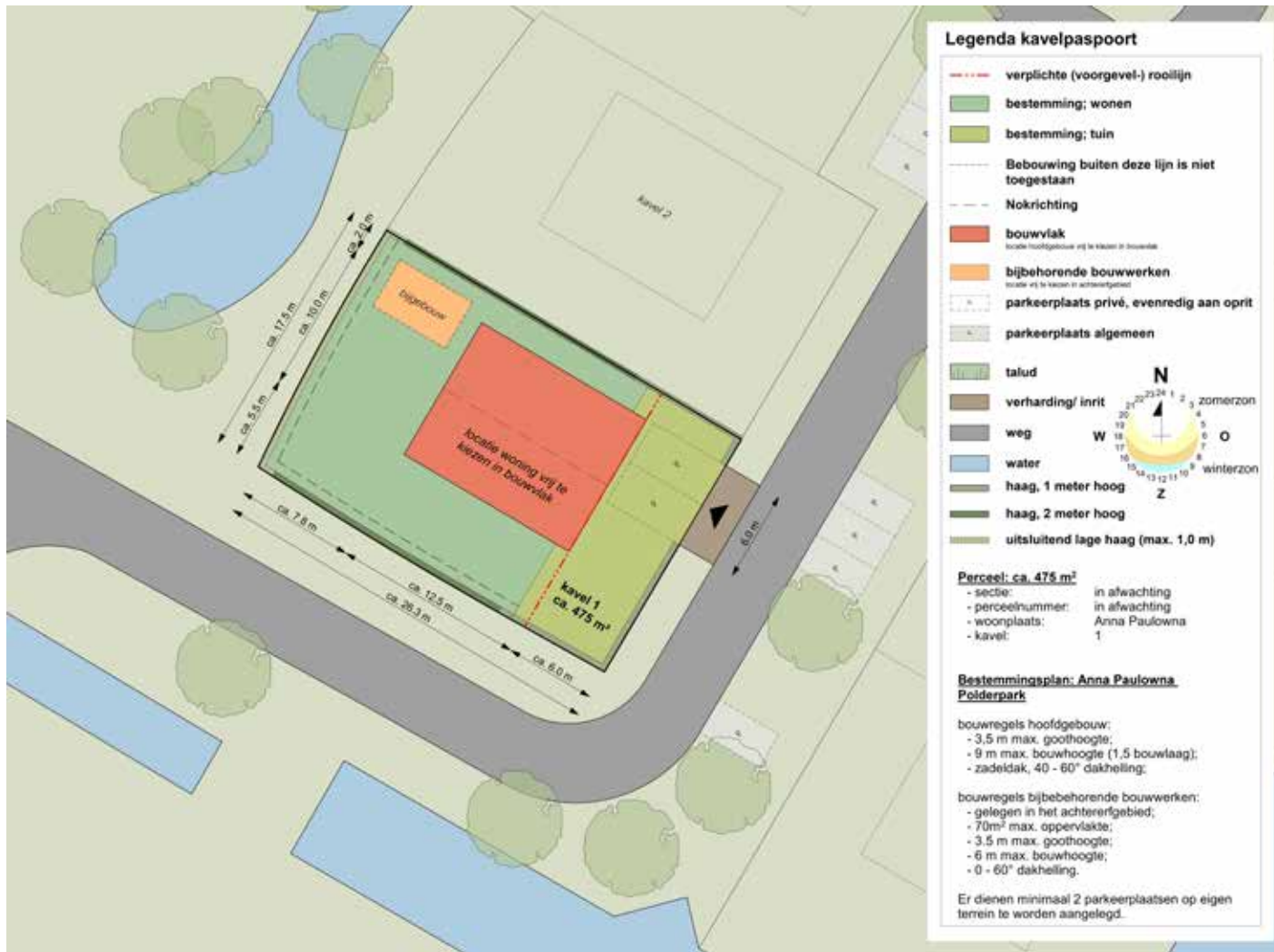
Erfafscheiding en hagen

- Straatzijde: lage haag van 1 meter hoog, doorlopend tot 3 meter achter de voorgevelrooilijn (door de eigenaar zelf aan te brengen).
- Vanaf 3 meter achter de voorgevelrooilijn: hoge haag van 2 meter, doorlopend tot circa 1 à 2 meter voor de achtergrens (greppel of rand van het talud van de sloot).
- Zijtuinen: zelfde principe als hierboven beschreven.

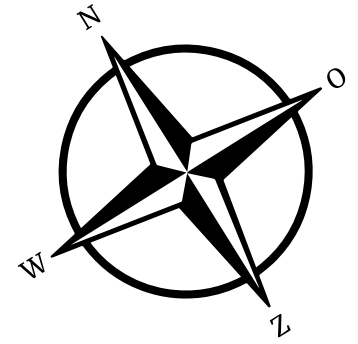


Kavelpaspoort kavel 1

Perceeloppervlakte: ca. 475 m²

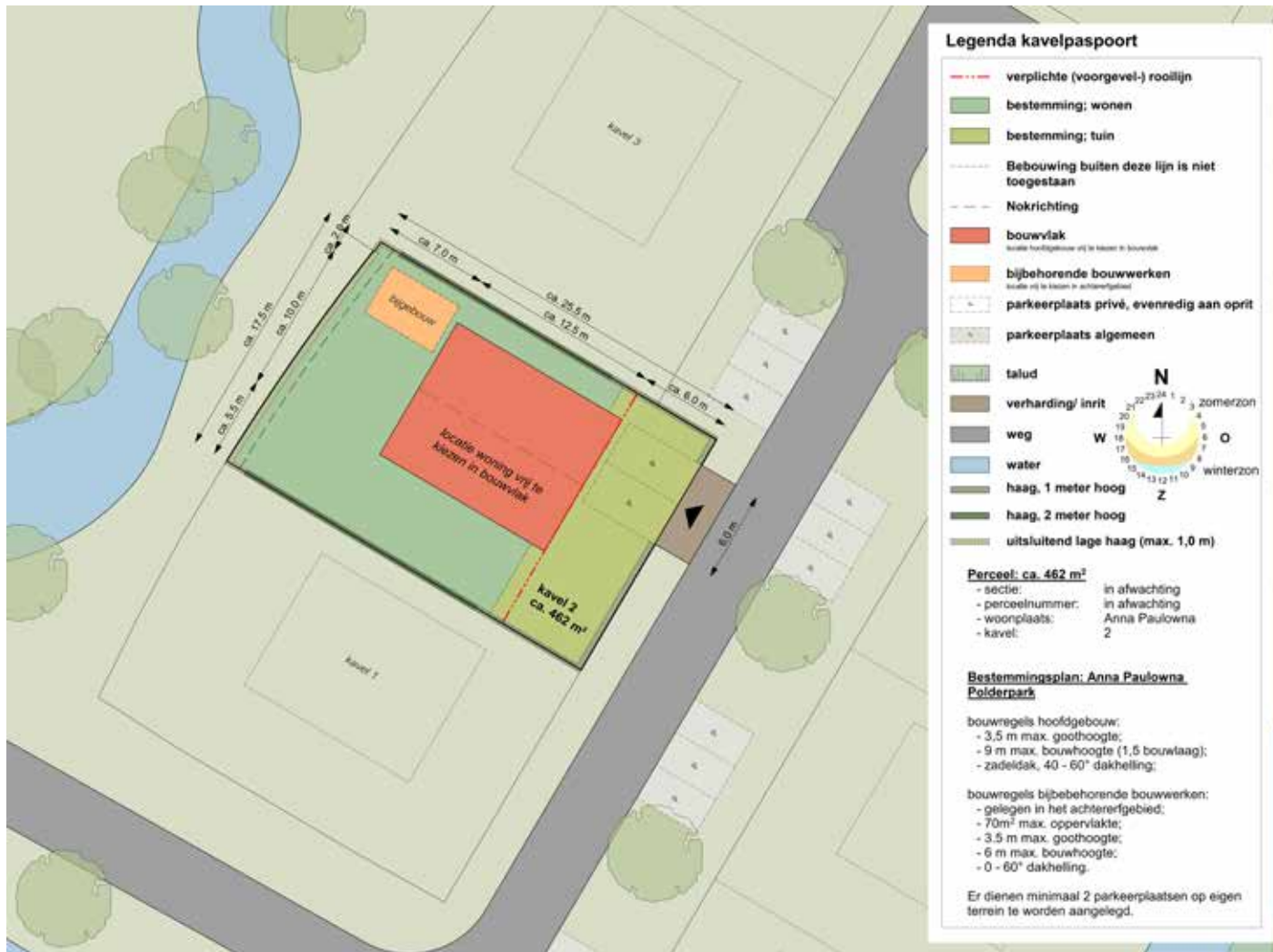


Impressie kavel 1

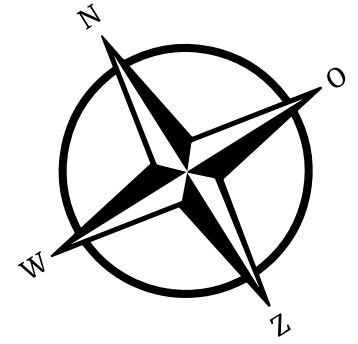


Kavelpaspoort kavel 2

Perceeloppervlakte: ca. 462 m²

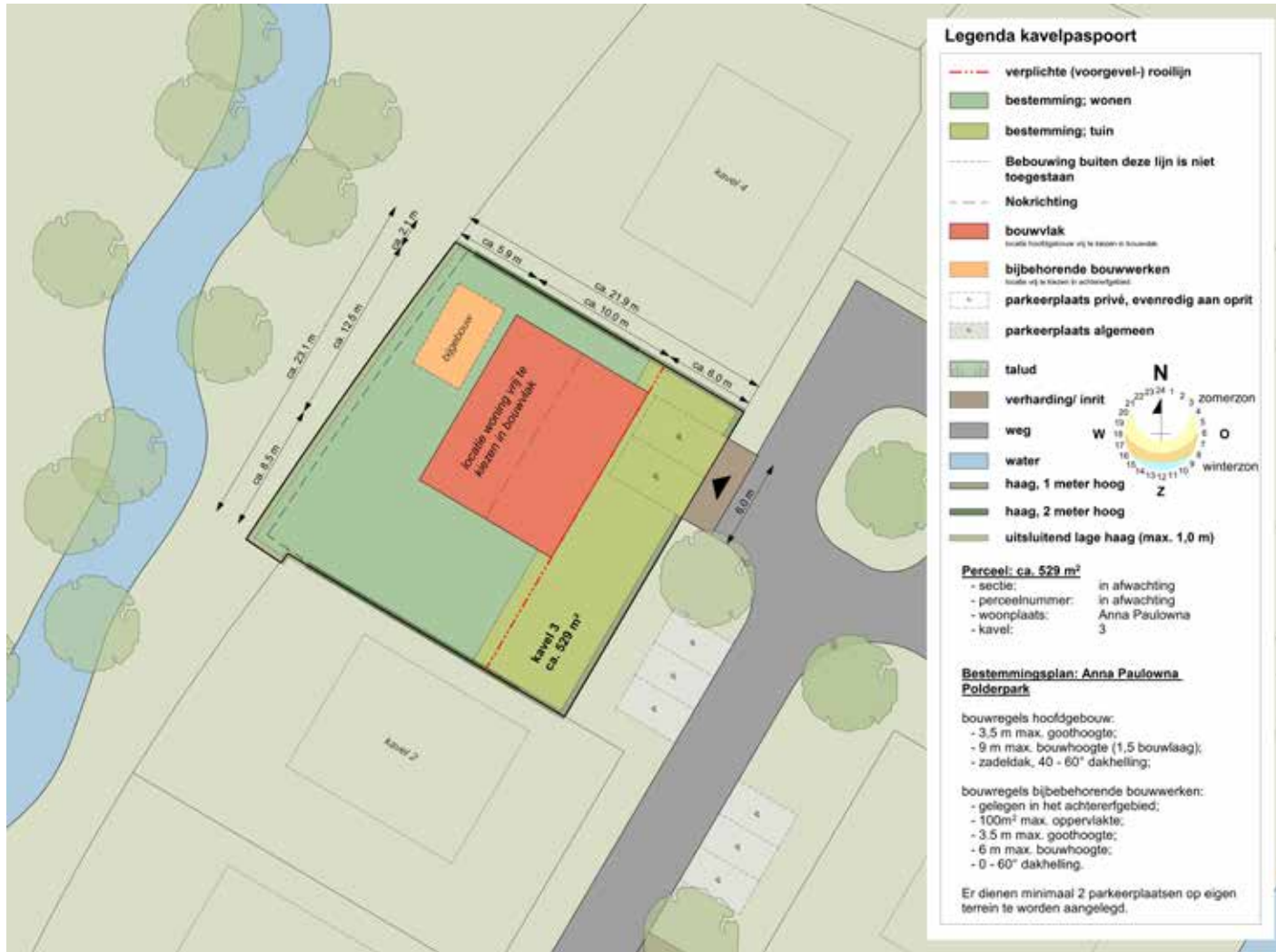


Impressie kavel 2

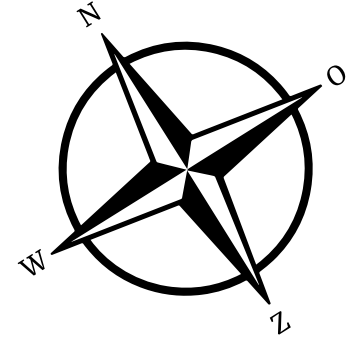


Kavelpaspoort kavel 3

Perceeloppervlakte: ca. 529 m²

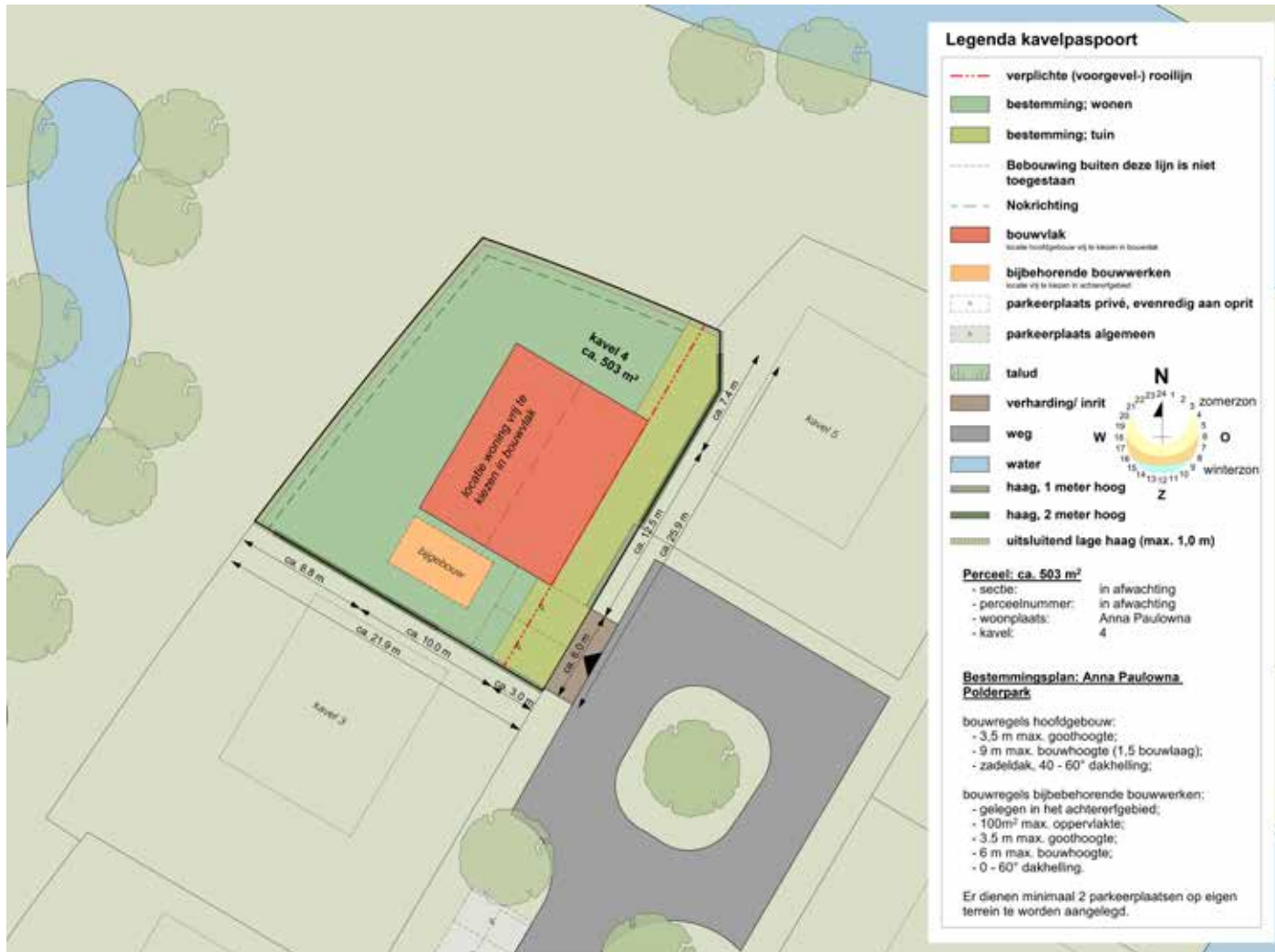


Impressie kavel 3

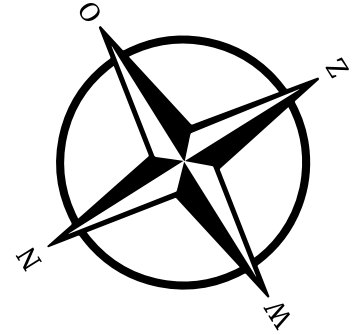


Kavelpaspoort kavel 4

Perceeloppervlakte: ca. 503 m²

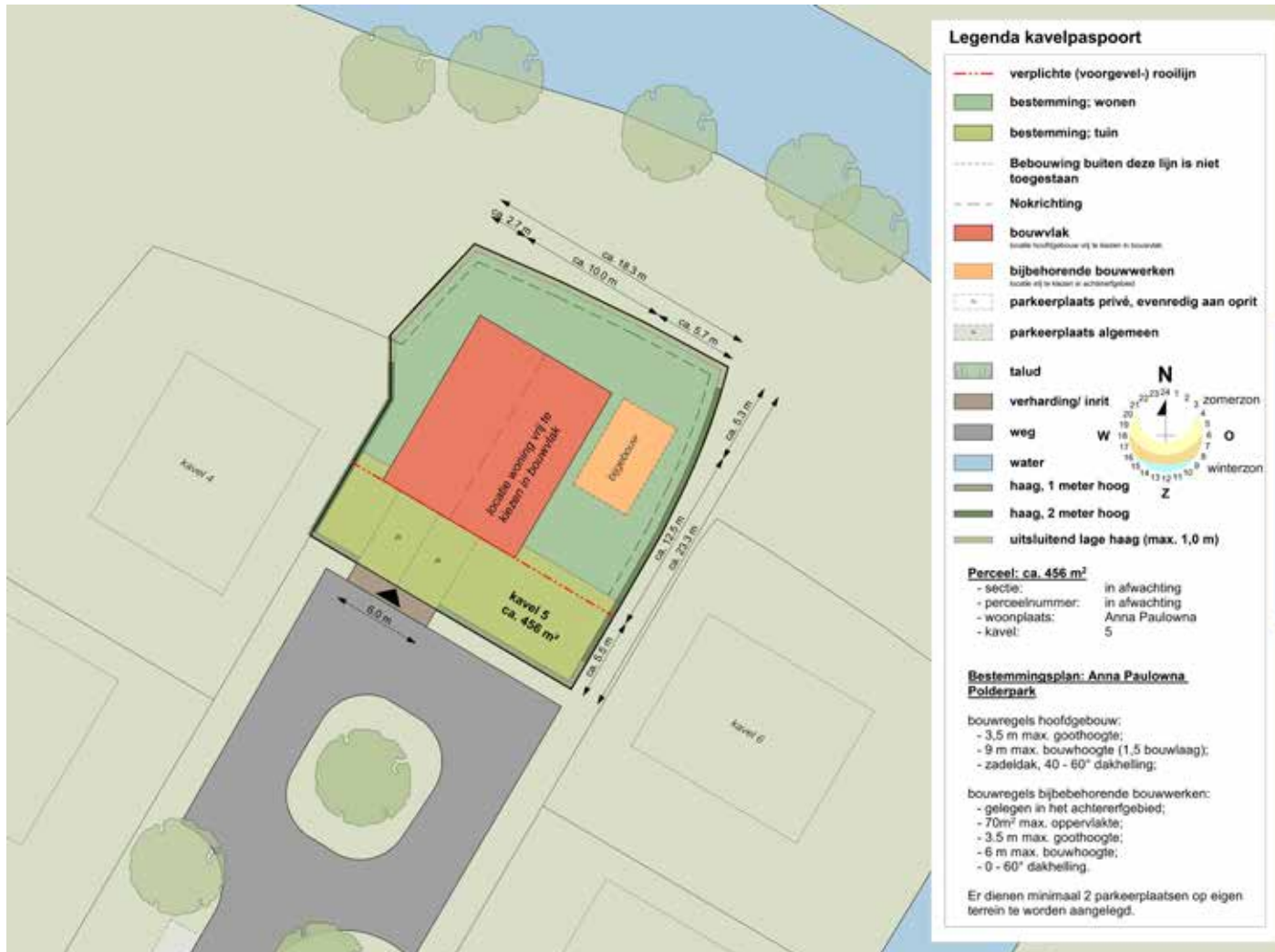


Impressie kavel 4

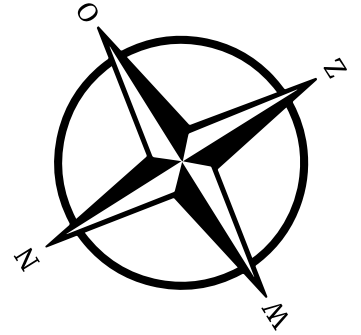


Kavelpaspoort kavel 5

Perceeloppervlakte: ca. 456 m²



Impressie kavel 5





2 bouwlagen met kap (kavels 6 t/m 10)

Deze vijf kavels binnen Polderpark bieden volop ruimte en vrijheid om uw droomwoning te realiseren. Aan de oostzijde van het plan is ruimte gereserveerd voor de bouw van vijf grondgebonden woningen, uitgevoerd in twee bouwlagen met kap. Elke kavel beschikt over ruime bouw mogelijkheden en ligt in een groene, ruim opgezette omgeving. Eventuele specifieke kenmerken of afwijkingen worden nader toegelicht in het kavelpaspoort.

- Oppervlakte kavels: ca. 424 m² tot ca. 597 m².
- Maximale goothoogte: 6 meter.
- Maximale nokhoogte: 10 meter.
- Ontwerp: vrije keuze binnen de richtlijnen van het bestemmingsplan.
- Bestemming: Wonen en tuin.
- Entree: eigen inrit met ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

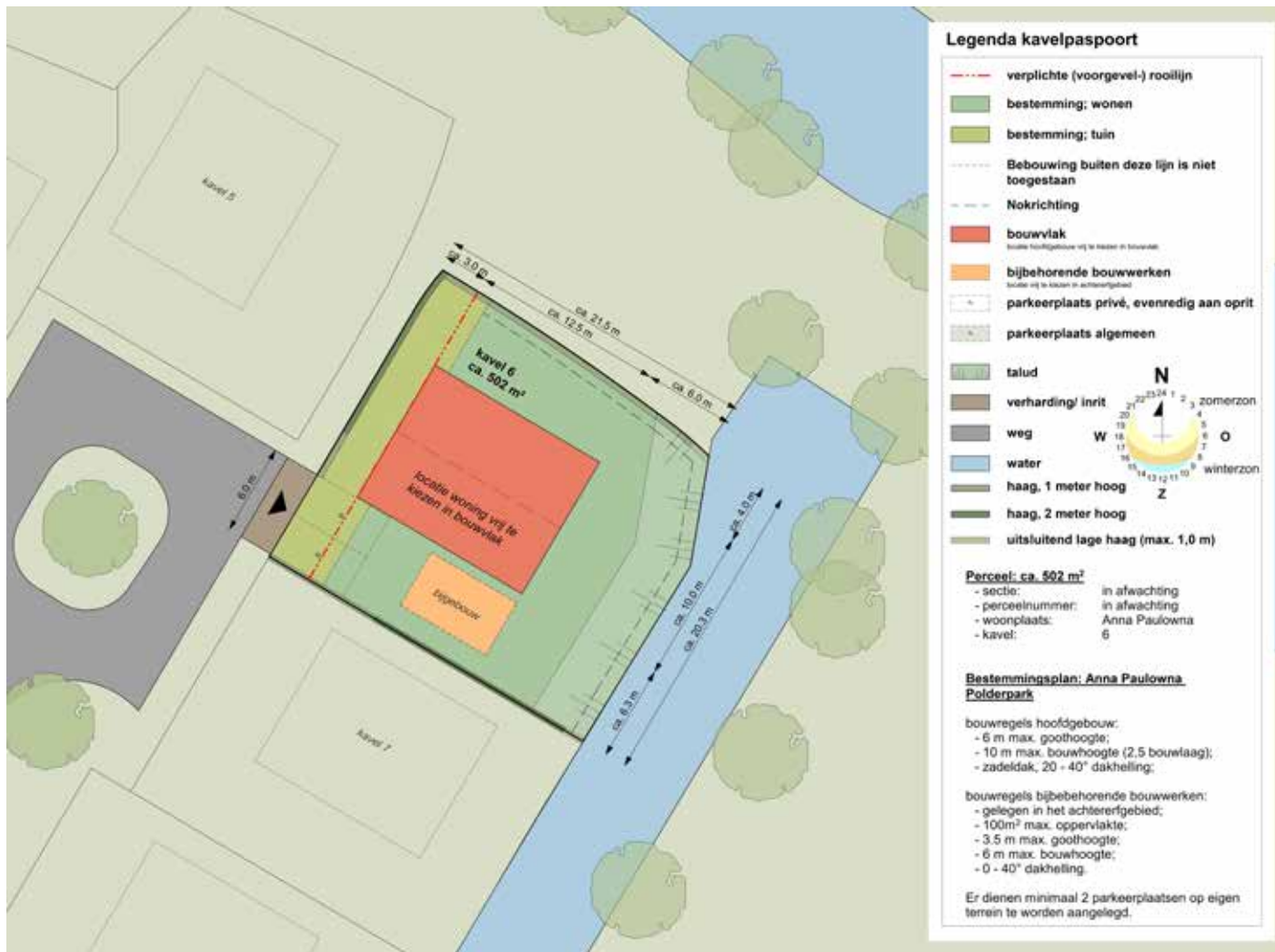
Erfafscheiding en hagen

- Straatzijde: lage haag van 1 meter hoog, doorlopend tot 3 meter achter de voorgevelrooilijn (door de eigenaar zelf aan te brengen).
- Vanaf 3 meter achter de voorgevelrooilijn: hoge haag van 2 meter, doorlopend tot circa 1 à 2 meter voor de achtergrens (greppel of rand van het talud van de sloot).
- Zijtuinen: hetzelfde principe als hierboven beschreven.



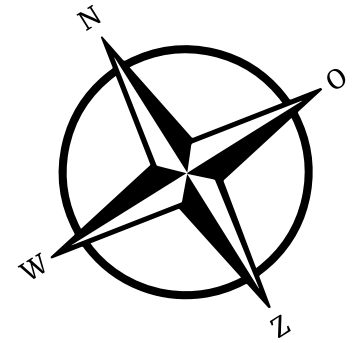
Kavelpaspoort kavel 6

Perceeloppervlakte: ca. 502 m²



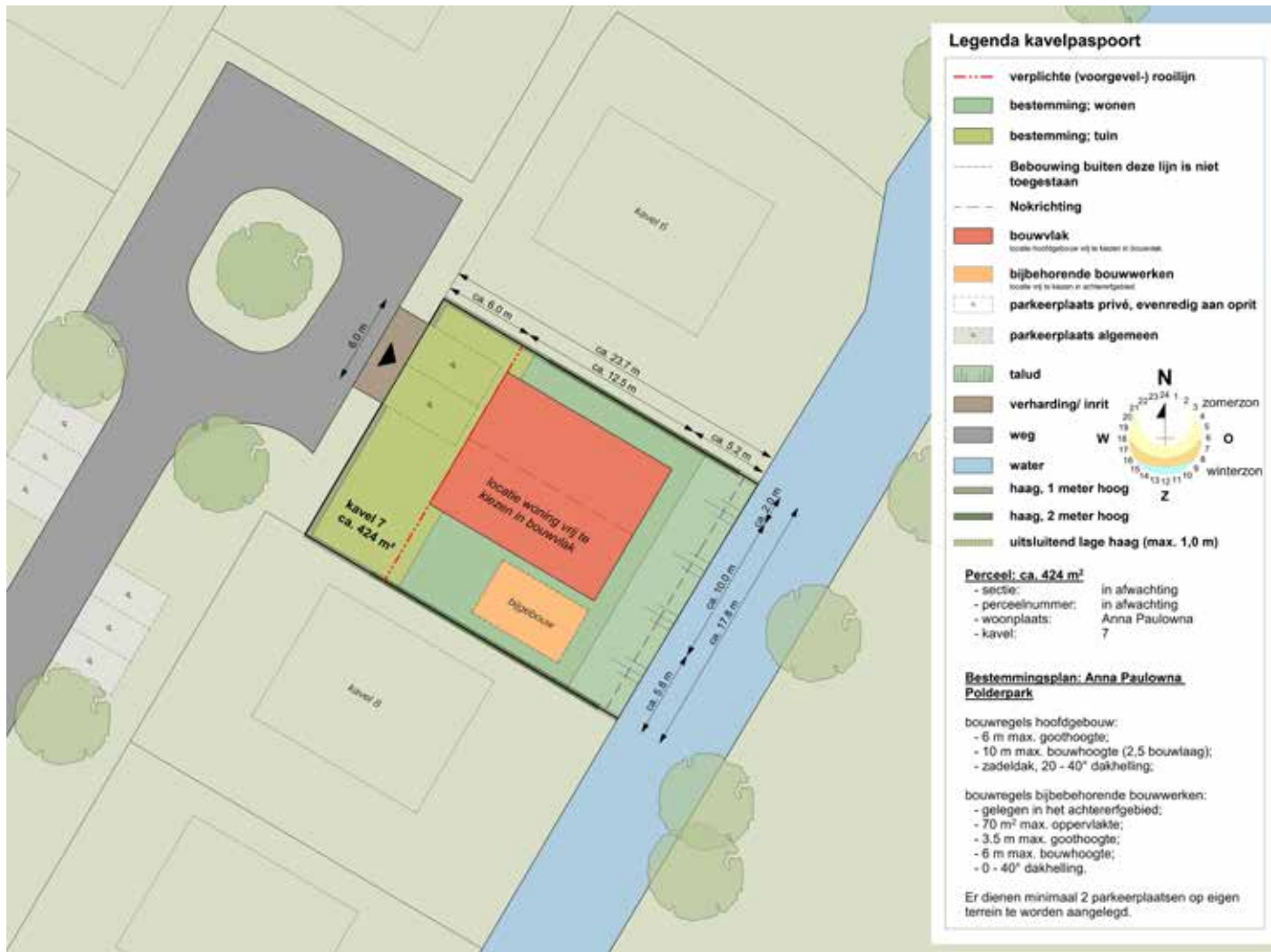
Impressie kavel 6

25



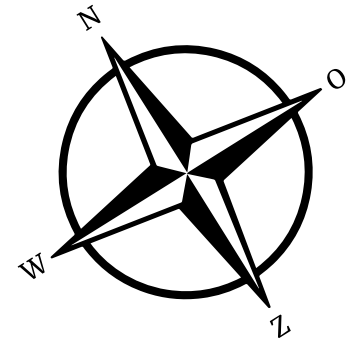
Kavelpaspoort kavel 7

Perceeloppervlakte: ca. 424 m²



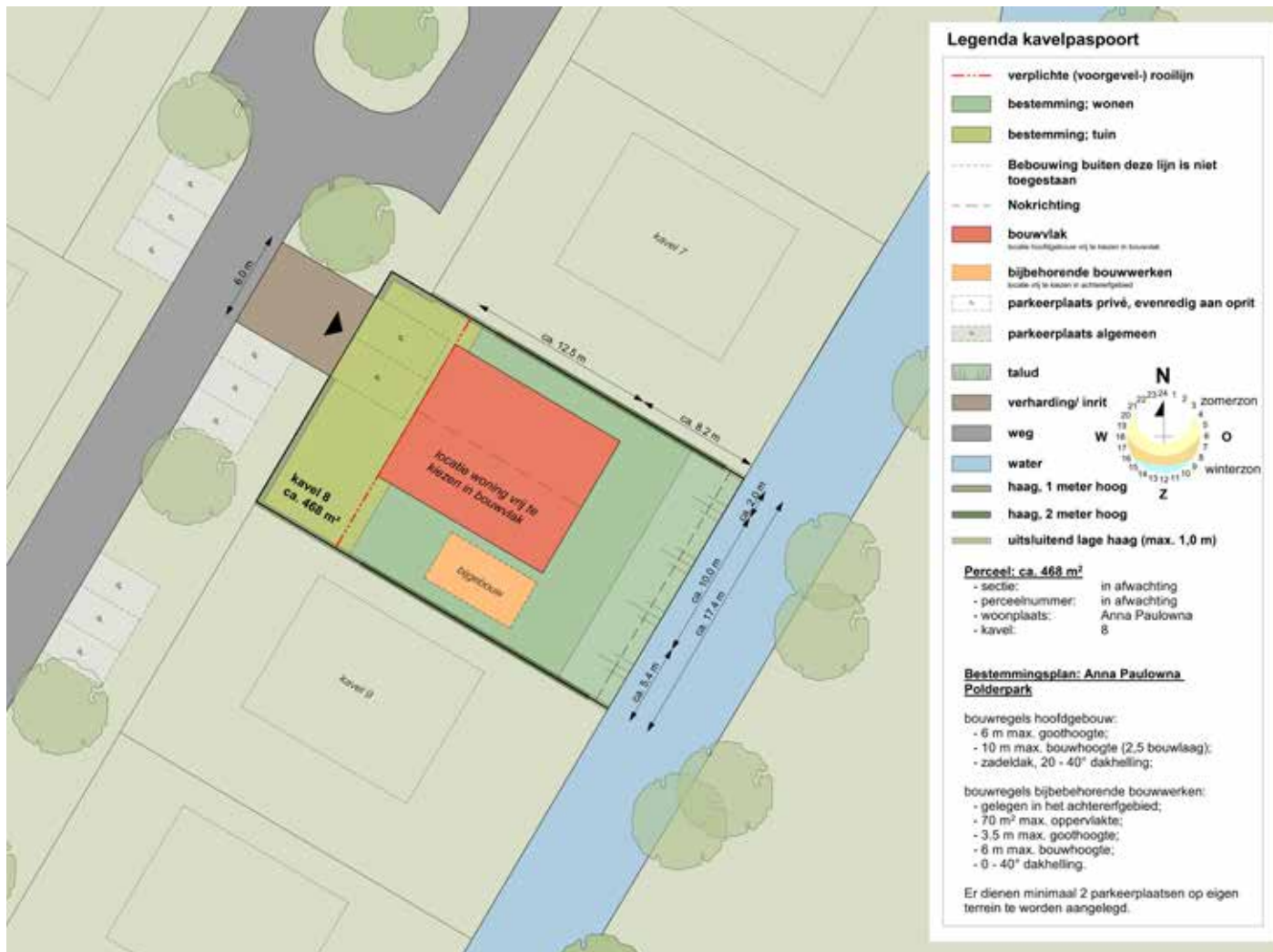
Impressie kavel 7

27

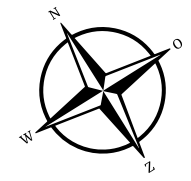


Kavelpaspoort kavel 8

Perceeloppervlakte: ca. 468 m²



Impressie kavel 8

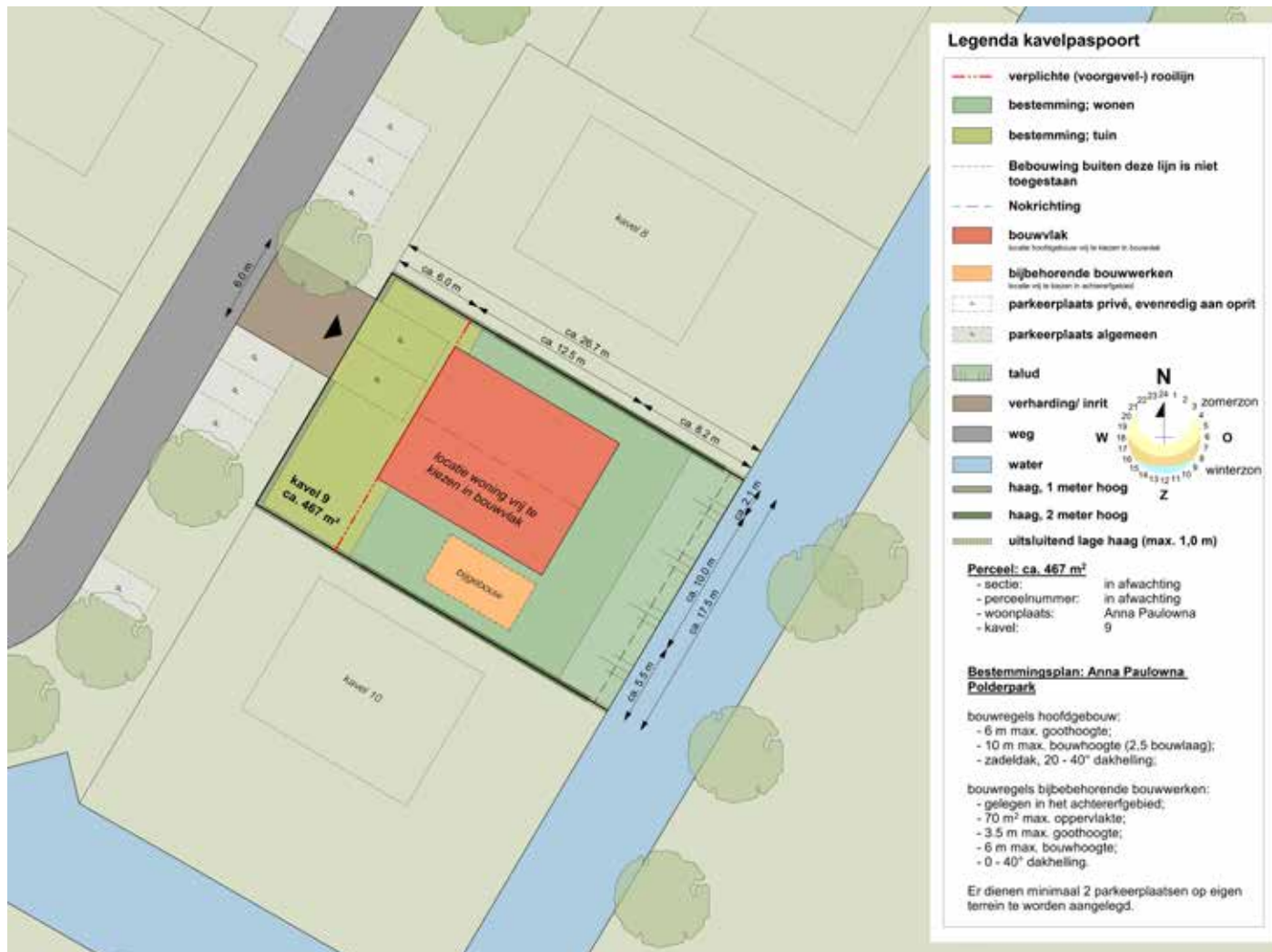


29

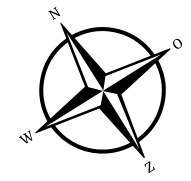


Kavelpaspoort kavel 9

Perceeloppervlakte: ca. 467 m²

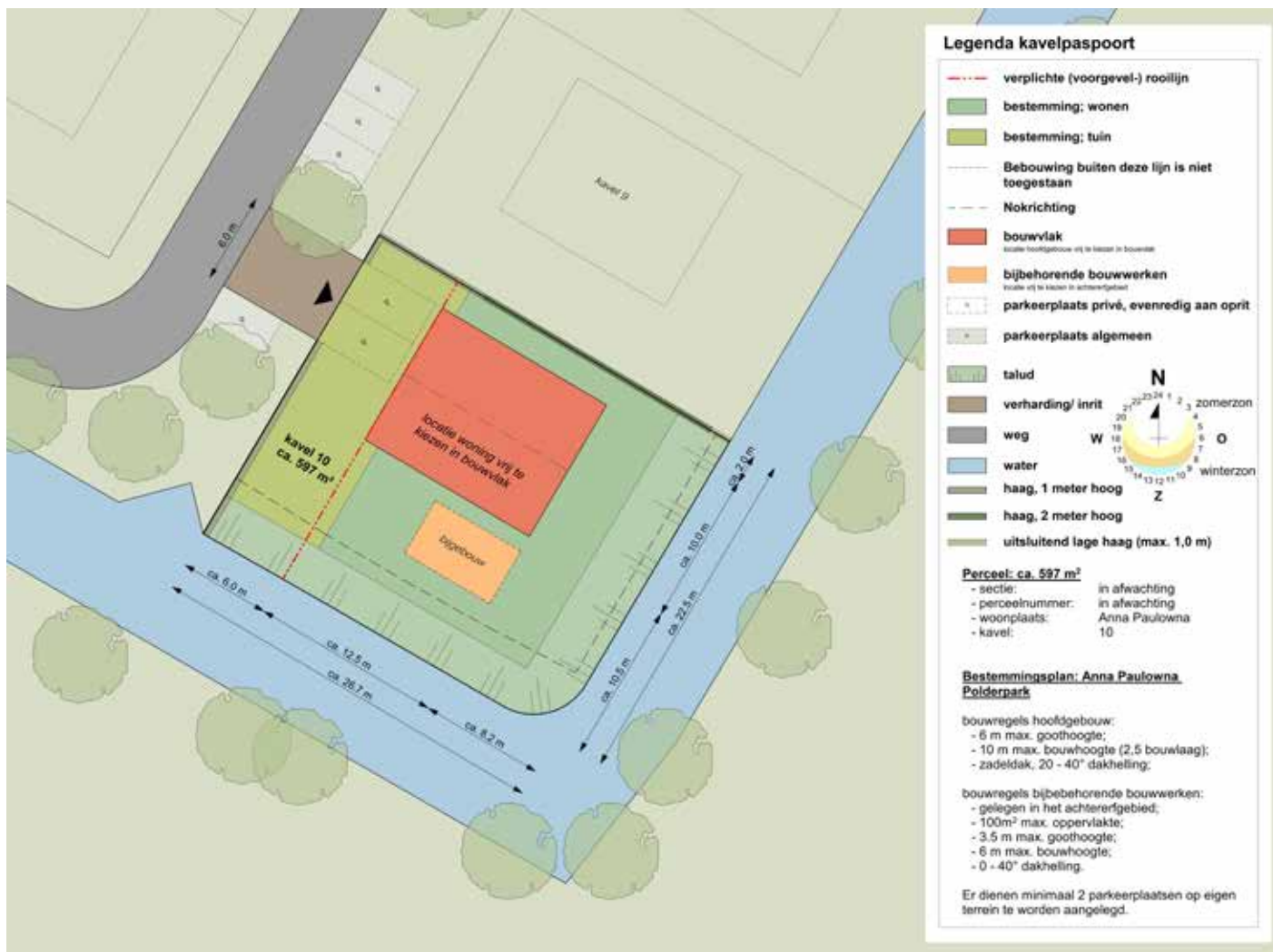


Impressie kavel 9



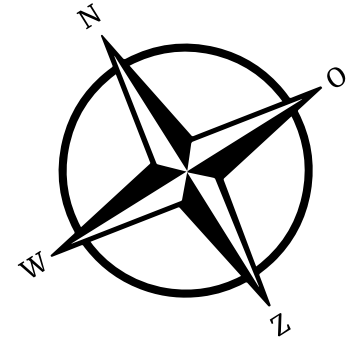
Kavelpaspoort kavel 10

Perceeloppervlakte: ca. 597 m²



Impressie kavel 10

33



Algemene informatie

De brochure Polderpark is met zorg en nauwkeurigheid samengesteld door Klaver Makelaardij. Tijdens de uitvoering kunnen echter enkele wijzigingen noodzakelijk zijn. Wij behouden ons het recht voor om aanpassingen door te voeren van welke aard dan ook. De verkoper is gerechtigd wijzigingen in het plan aan te brengen indien deze noodzakelijk blijken tijdens de uitvoering, mits deze geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de bouwkael. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen het recht geven op verrekening.

De gegevens in deze brochure zijn niet bindend. Voor de juiste gegevens verwijzen wij naar de officiële documenten zoals de koopovereenkomst en de overige verkoopdocumenten op de website.

De kavel impressies in deze brochure en verkoopdocumentatie zijn indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





Polderpark

Meer weten over Polderpark?

Het verkoopteam van Klaver Makelaardij
staat voor u klaar.

**Vijverweg 2
1733 AS Nieuwe Niedorp
0226 555 777
info@klavermakelaardij.nl
www.polder-park.nl**