

ENNO®

Grietpolder
Ontwikkeling

Datum **22-10-2025**
Versie **D**

BEELDKWALITEITSPLAN
GRIETPOLDER

BEELDKWALITEITSPLAN GRIETPOLDER

21508

Opdrachtgever	Grietpolder Ontwikkeling B.V.
Projectadres	Kerklaan & Polderlaan
	Leimuiden
Datum	22-10-2025
Versie	D



INHOUDSOPGAVE

De locatie **5**
- Plangebied 6
- Huidige invulling plangebied 7
- Overzicht plan Grietpolder 8

Locatie 1 **9**
- Typologie 11
- Architectuur en materialisatie 12
- Detaillering 13
- Bouwhoogte en dakvorm 18
- Erfafscheidingen 19
- Parkeren in het groen 20
- Openbaar groen 21

Locatie 3 **22**
- Typologie en programma 24
- Architectuur en materialisatie 25
- Detaillering en bijgebouwen 26
- Bouwhoogte 27
- Erfafscheidingen 28
- Parkeren en Infra 29
- Openbaar groen 30

DE LOCATIE

PLANGEBIED



Locatie

Grietpolder is gelegen in Leimuiden, een dorp binnen de gemeente Kaag & Braassem. Leimuiden is echt een dorp, en dit karakter komt ook terug in de beoogde ontwikkeling van Grietpolder. Architectuur en een programma dat passend is binnen het karakter van Leimuiden.

De ontwikkeling helpt actief mee aan de doorstroming en woonvraag vanuit Leimuiden en vanuit de gemeente Kaag & Braassem.

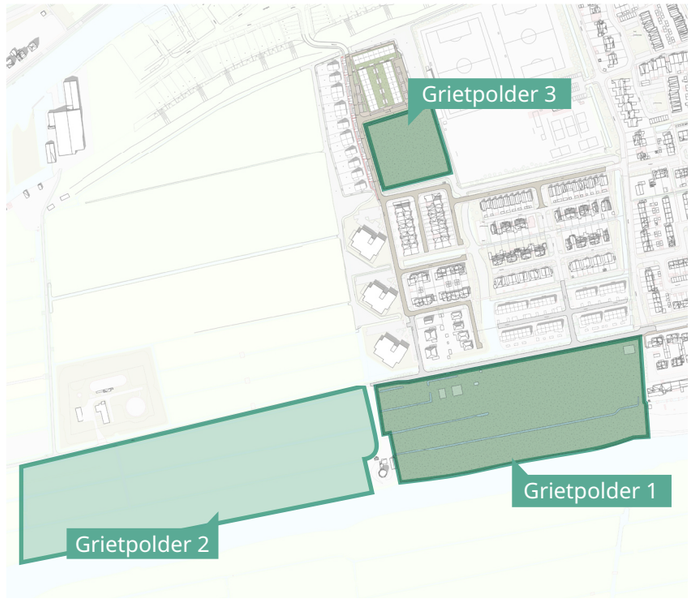


Ligging

Het plan Grietpolder is verdeeld in 3 locaties die allen aan de west-zijde van Leimuiden liggen.

Grietpolder 1 & 2 worden ingesloten door het water van de Drecht en de Kerklaan.

Grietpolder 3 wordt ingesloten door woningen aan de polderlaan en sportvelden aan de oostzijde.



Plangebied

De locaties het dichtst tegen het centrum aan, en daarmee te midden van woningen, zullen een woon functie krijgen.

Grietpolder 2, verder van het centrum van Leimuiden af, zal ruimte bieden aan recreatie.

DE LOCATIE

PIJLERS VAN GRIETPOLDER

1

Het realiseren van een ruime hoeveelheid woningen, met focus op betaalbare woningen, voor zowel het behoud van dorpsbewoners als de doorstroming in het dorp als binnen de gemeente.

2

Het toekomstbestendig huisvesten van vier verenigingen: IJsclub Nut & Vermaak, Scouting '63, de Volkstuindersvereniging Leimuiden en Vakantie Kinderweek '77.

3

Een gevarieerd woningprogramma dient ruimte te bieden aan een gevarieerde groep bewoners. Variatie qua oppervlak en typologie zijn het uitgangspunt, terwijl in de uitstraling gevarieerd maar toch samenhangend moet zijn.

4

Verbinding met het water is een terugkerend thema binnen de ontwikkeling. Grietpolder is vanuit de geschiedenis verbonden aan water, dit wordt ook vertaald in de nieuwe ontwikkeling op deze plek. Van wonen aan de dijk tot wonen aan het binnenwater.

LOCATIE

PLANGEBIED



1:25000

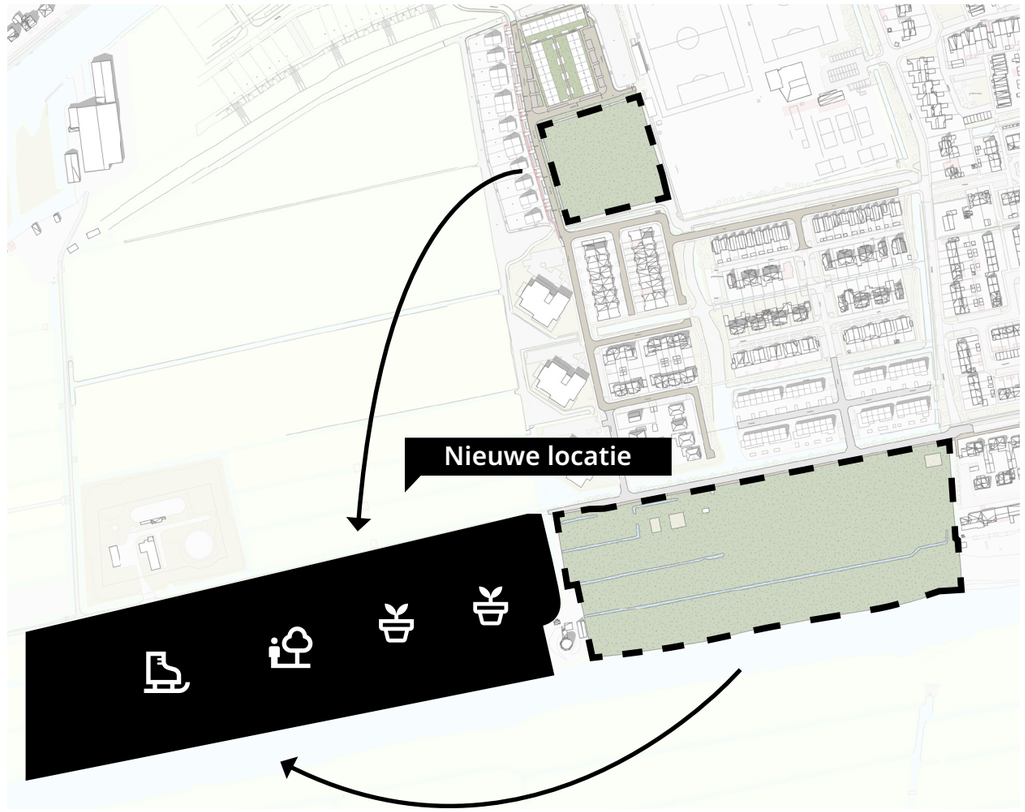
DE LOCATIE

HUIDIGE INVULLING PLANGEBIED



Huidige invulling plangebied / Verplaatsen recreatie

De oorsprong van het plan Grietpolder licht bij een initiatief van drie dorpsbewoners van Leimuiden in samen werking met vier verenigingen. De insteek was tweeledig: Het zorgen voor toekomstbestendige huisvesting van de vier verenigingen en het realiseren van woningen voor zowel het behoud als de doorstroming van bewoners binnen het dorp en de gemeente.



Nieuwe situatie

De vier verenigingen, IJsclub Nut & Vermaak, Scouting '63, de Volkstuindersvereniging Leimuiden en Vakantie Kinderweek '77, zouden van hun huidige locaties verhuizen naar een nieuw recreatie terrein: Grietpolder 2.

Hierbij zouden de huidige en tussen de woningen gelegen locaties vrij komen ten behoeve van nieuwbouw.

PLAN GRIETPOLDER

PLANGEBIED OVERZICHT

N

3
Grietpolder 3 (ENZO)
Mix van sociale huur, betaalbare koopwoningen en zorg in de plint.

2
Grietpolder 2 (Peter Verkade)
Verenigingen terrein

1
Grietpolder 1 (ENZO)
Wisselende woningbouw

1:25000

BEELDKWALITEITSCRITERIA

LOCATIE GRIETPOLDER 1

OVERZICHT



GRIETPOLDER 1 - BEELDKWALITEITSCRITERIA

TYPOLOGIE

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

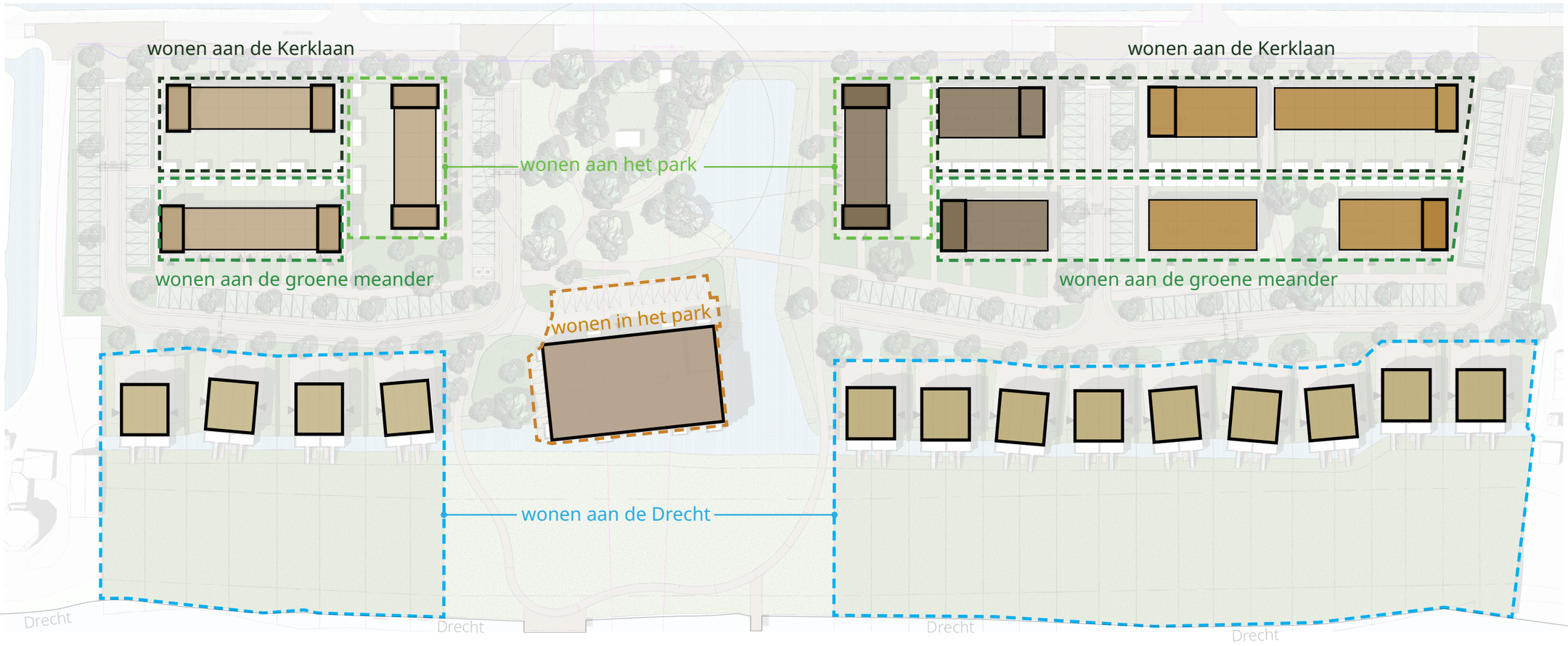
wonen - (groenstrook lans) Kerklaan, Delftse stoep

wonen - groene meander, veranda's (BEBO's balkon voor de bovenwoning)

wonen - park, veranda's

wonen - de Drecht, tuin tot aan de Drecht, balkon en loggia

wonen - park, veranda's



1:1000

GRIETPOLDER 1 - BEELDKWALITEITSCRITERIA

ARCHITECTUUR EN MATERIALISATIE

Gevels:

- Metselwerk als hoofdmateriaal voor de gevels
- Rollagen, trasramen en gemetselde waterslagen in metselwerk
- Hemelwaterafvoeren die in het zicht komen, in aluminium of zink uitvoeren en het liefst vlak in het metselwerk opgenomen
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdgebouwen, ook in materiaal

Verbijzonderingen:

- Iedere woning krijgt een verbijzondering in het metselwerk. Het type is per kleurgroep gekoppeld aan de kleur van het metselwerk en geeft daarmee extra karakter en eigen identiteit aan de woning

Bergingen:

- Bergingen en toegangen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte moeten mee ontworpen worden, zodat er eenheid ontstaat op de overgang van privé naar openbaar gebied

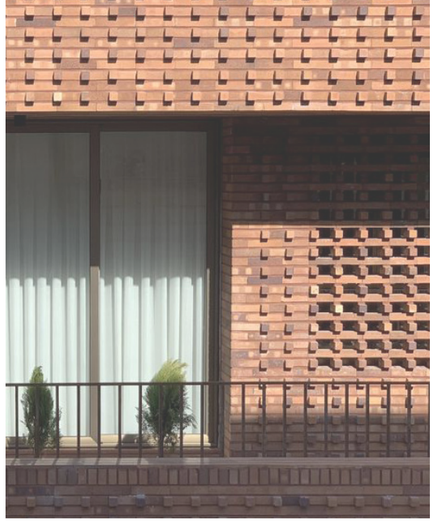




Metselwerk in natuurlijke en aardse tinten

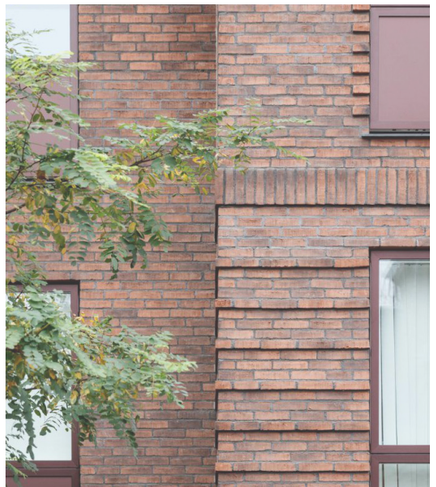








Rijk metselwerk









Houten delen die mooi en gelijkmatig vergrijzen

GRIETPOLDER 1 - BEELDKWALITEITSCRITERIA

DETAILLERING

Verbijzonderingen:

- Iedere woning krijgt een verbijzondering in het metselwerk. Het type is per kleurgroep gekoppeld aan de kleur van het metselwerk en geeft daarmee extra karakter en eigen identiteit aan de woning
- Voordeur en kozijn in hout uitvoeren
- Bij de voordeur één huisnummer-ontwerp voor de gehele wijk
- voordeur, huisnummer, brievenbus, deurbel en luifel die mee ontworpen zijn

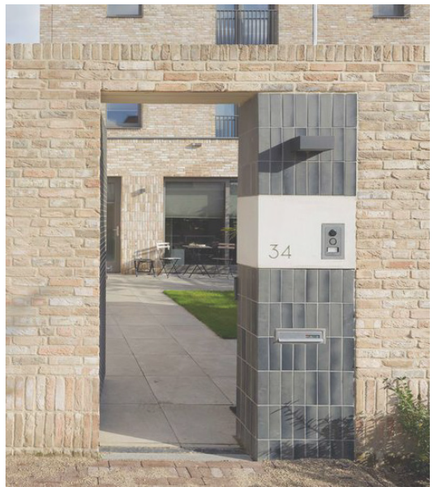






Eenheid in entree; huisnummer, brievenbus, deurbel, luifel etc.





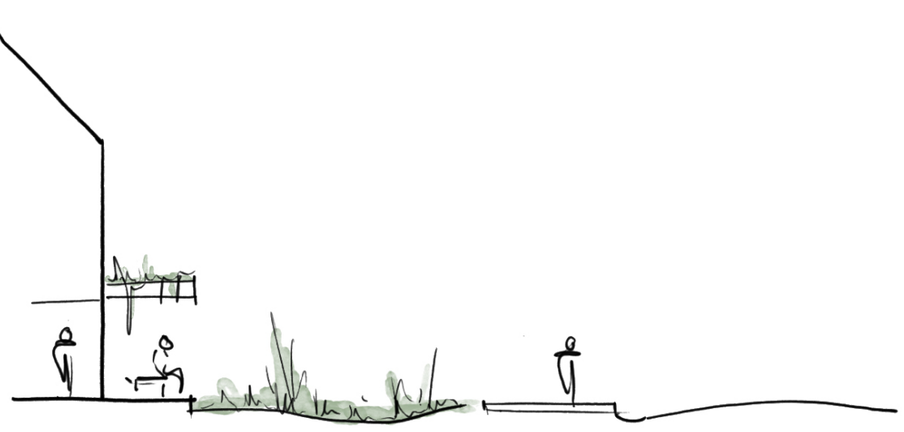


GRIETPOLDER 1 - BEELDKWALITEITSCRITERIA

VERANDA'S

- **Wonen aan het park**
- **Wonen aan de groene meander**

Om een mooie overgang te maken tussen privé en openbare ruimte, krijgen de woningen die aan het park of aan de groene meander liggen, veranda's.







mooie overgang tussen privé en openbaar







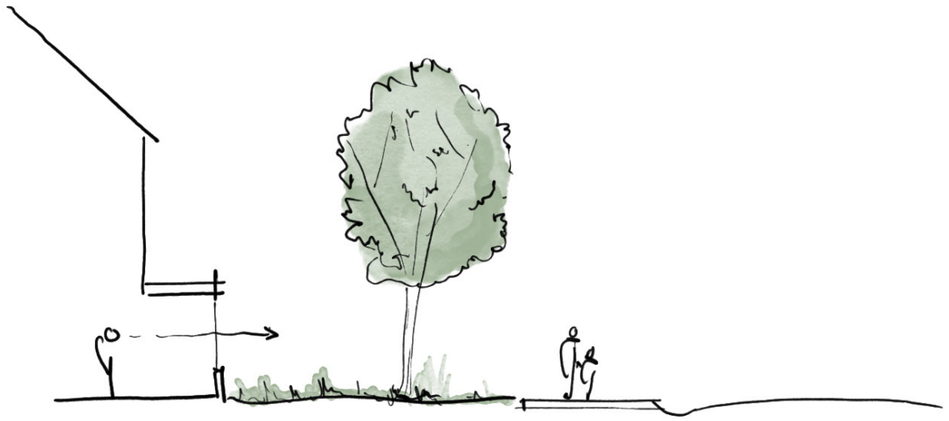


GRIETPOLDER 1 - BEELDKWALITEITSCRITERIA

ERKERS

- **Wonen aan de Kerklaan**

De woningen die grenzen aan de Kerklaan, waar vanwege de oriëntatie minder zon is, krijgen op een aantal plekken een erker, waardoor er toch een mooie interactie tussen binnen en buiten ontstaat.
Erkers zijn voorzien van een slank gedetaileerde platte afdekking en waar mogelijk te combineren met een luifel voor de entree.

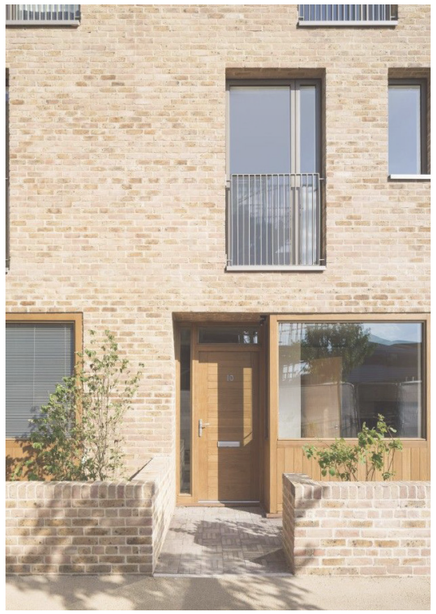








mooie overgang tussen privé en openbaar







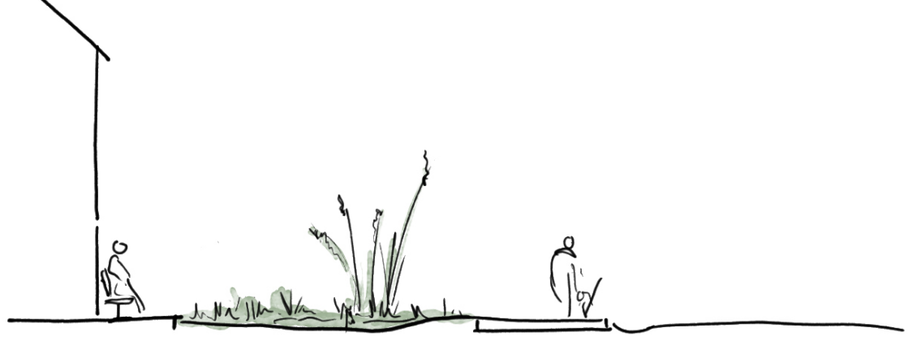
HWA in het metselwerk

GRIETPOLDER 1 - BEELDKWALITEITSCRITERIA

DELFTSE STOEPEN

- **Wonen aan de Kerklaan**

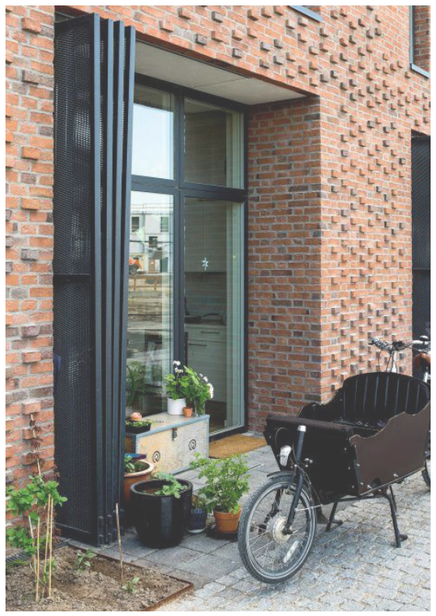
Een andere manier om aan de Kerklaan meer interactie te krijgen tussen privé en openbaar is het toepassen van een Delftse stoep.
De bewoners kunnen deze stoep zelf inrichten met een bankje of bijvoorbeeld potplanten.



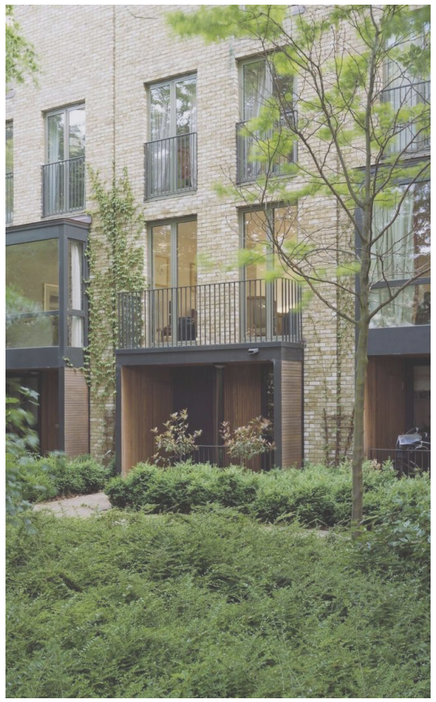












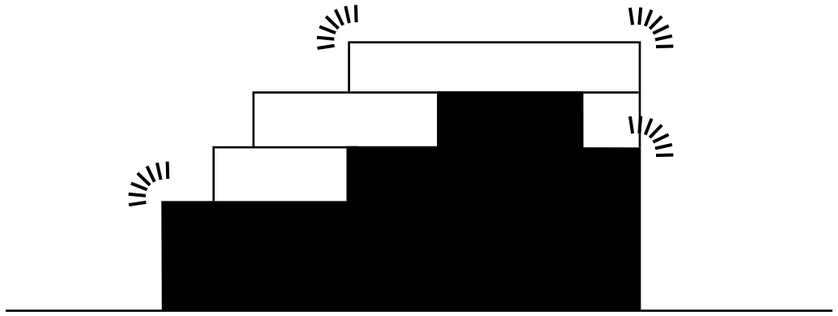
GRIETPOLDER 1 - BEELDKWALITEITSCRITERIA

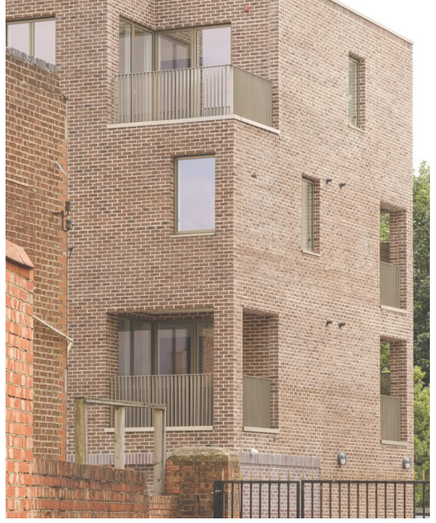
APPARTEMENTEN

- **Wonen in de appartementen**

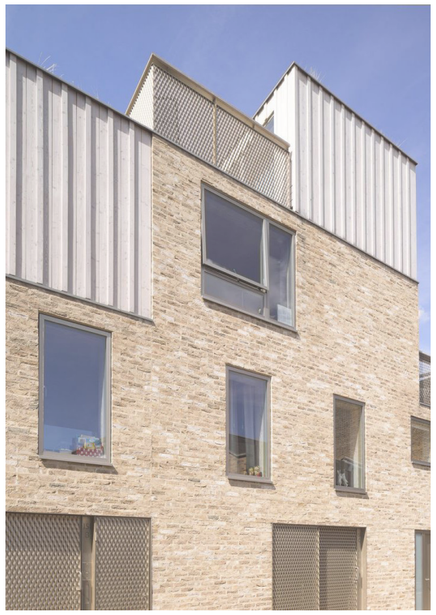
De appartementen dienen een getrapte 'blokkerige' structuur te krijgen. Waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het materiaal van de schil en het materiaal aan de binnenzijde.

De getrapte structuur zorgt voor de overgang tussen de schaal van de grondgebondenwoningen en de schaal van een appartementencomplex. Door het verschil in materialisatie wordt deze structuur benadrukt.

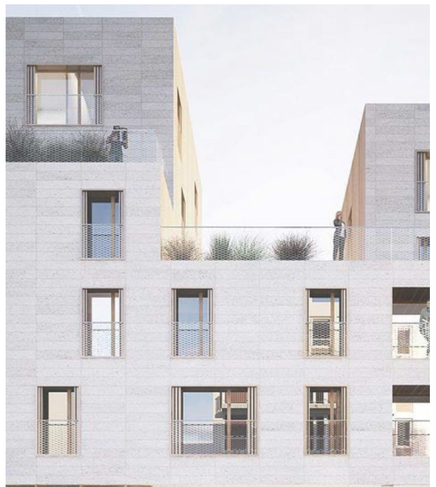










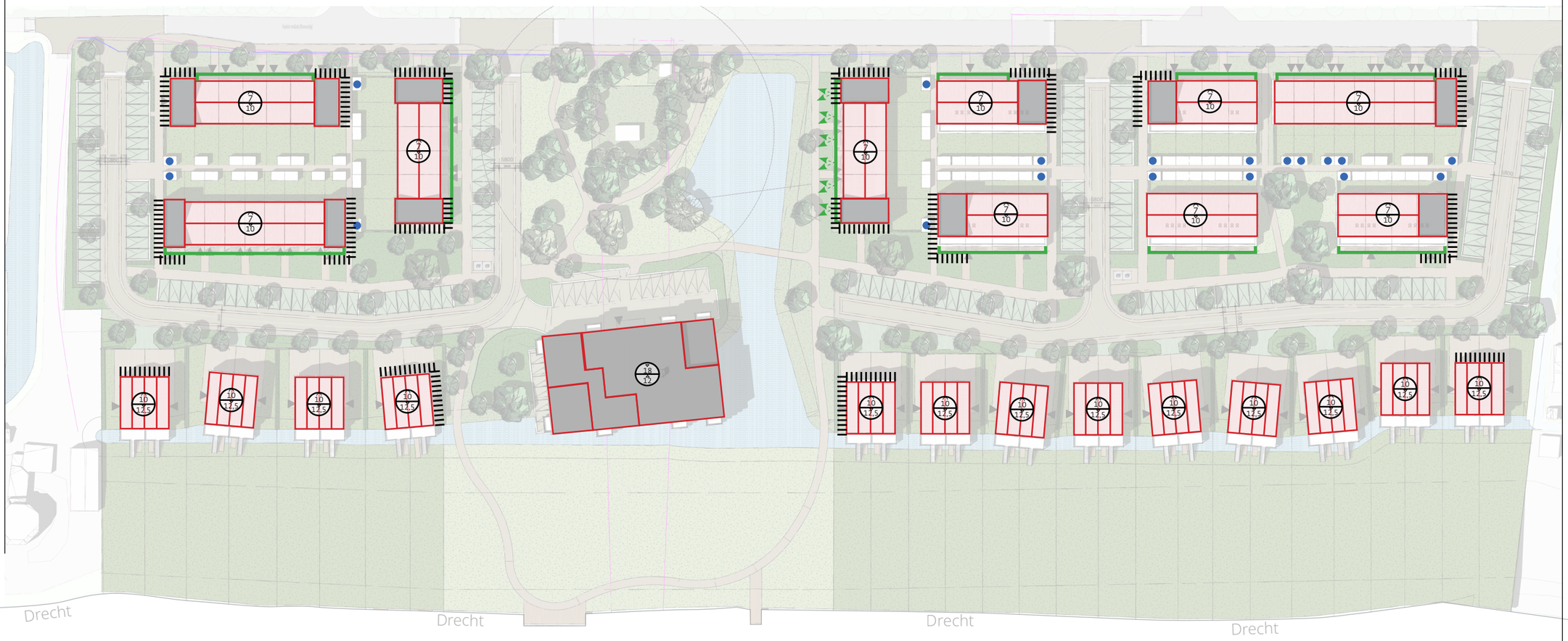




GRIETPOLDER 1 - BEELDKWALITEITSCRITERIA

BOUWHOOGTES EN DAKVORM

- 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



1:1000

GRIETPOLDER 1 - BEELDKWALITEITSCRITERIA

ERFAFSCHEIDINGEN

Daar waar de woningen met de voortuinen aan het openbaar gebied grenzen én niet aan de groene meander, zal bij realisatie een haag aangeplant worden.

Daar waar de erfscheidingen van de achtertuinen vanuit openbaar gebied zichtbaar zijn, zullen hagen aangeplant worden met een hoogte van maximaal 2 meter voor het verkrijgen van een eenduidig beeld en beleving.

- 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



1:1000

GRIETPOLDER 1 - BEELDKWALITEITSCRITERIA

PARKEREN IN 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.

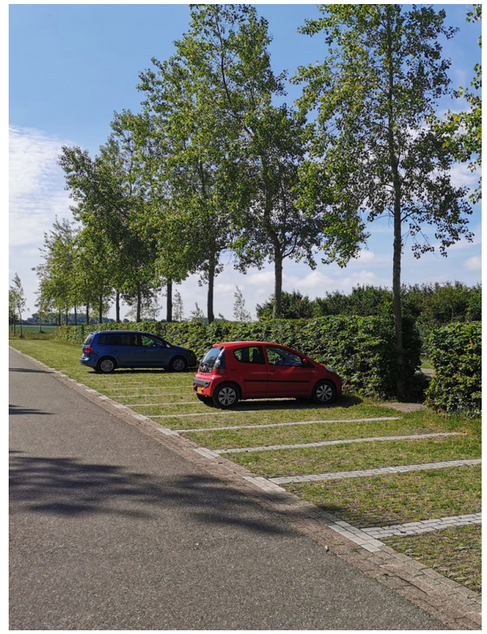


Sfeerbeeld parkeren in het groen













GRIETPOLDER 1 - BEELDKWALITEITSCRITERIA

OPENBAAR GROEN

- 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.













GRIETPOLDER 1 - BEELDKWALITEITSCRITERIA

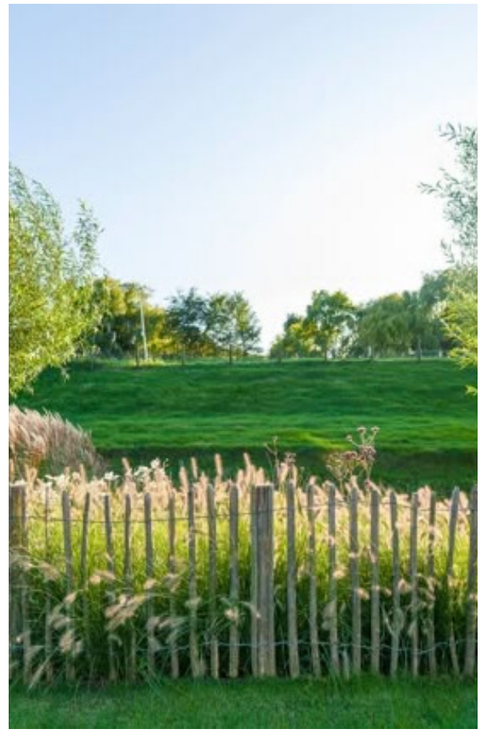
DIJKTUINEN

- De woningen aan de dijk krijgen een dijktuin op de dijk tot aan het water.
- De waterkerende functie is bepalend voor de inrichting; beplant mag niet ten nadelen komen aan het toekomstig onderhoud of eventuele latere uitbreiding van de dijk.
- Open en natuurlijke sfeer, met uitzicht over weides met lage grassen, typisch Nederlands dijklandschap.



- Gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan. Een eenvoudige erfscheiding met een landelijk karakter zoals een gemengde struweelhaag en/of een landelijk hekwerk is mogelijk.
- De woningen krijgen aan het water een standaard T-vormige aanlegsteiger.









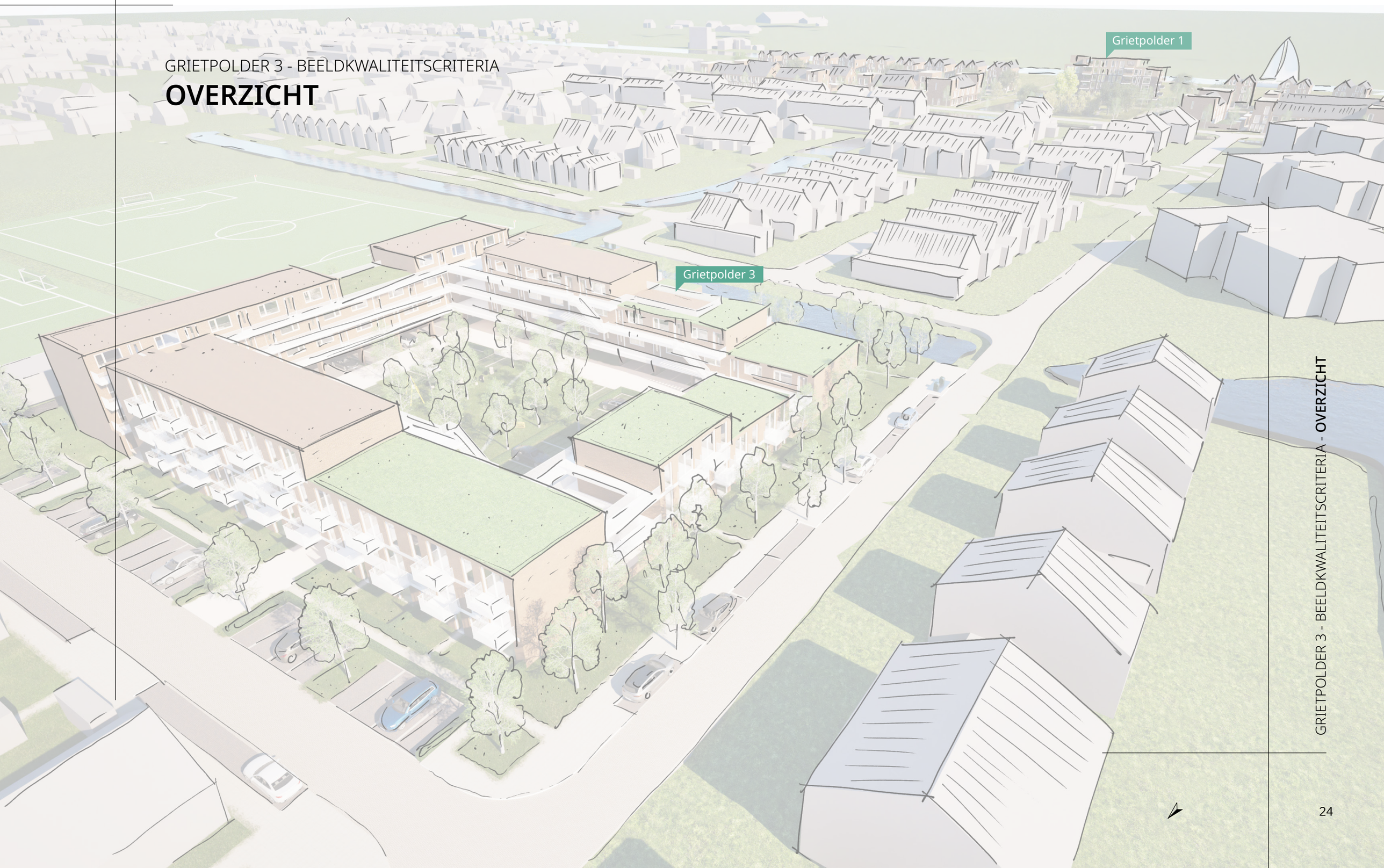


BEELDKWALITEITSCRITERIA

LOCATIE GRIETPOLDER 3

GRIETPOLDER 3 - BEELDKWALITEITSCRITERIA

OVERZICHT



GRIETPOLDER 3 - BEELDKWALITEITSCRITERIA

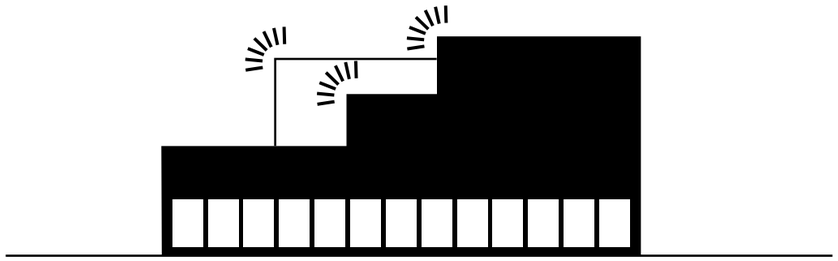
TYPOLOGIE EN PROGRAMMA

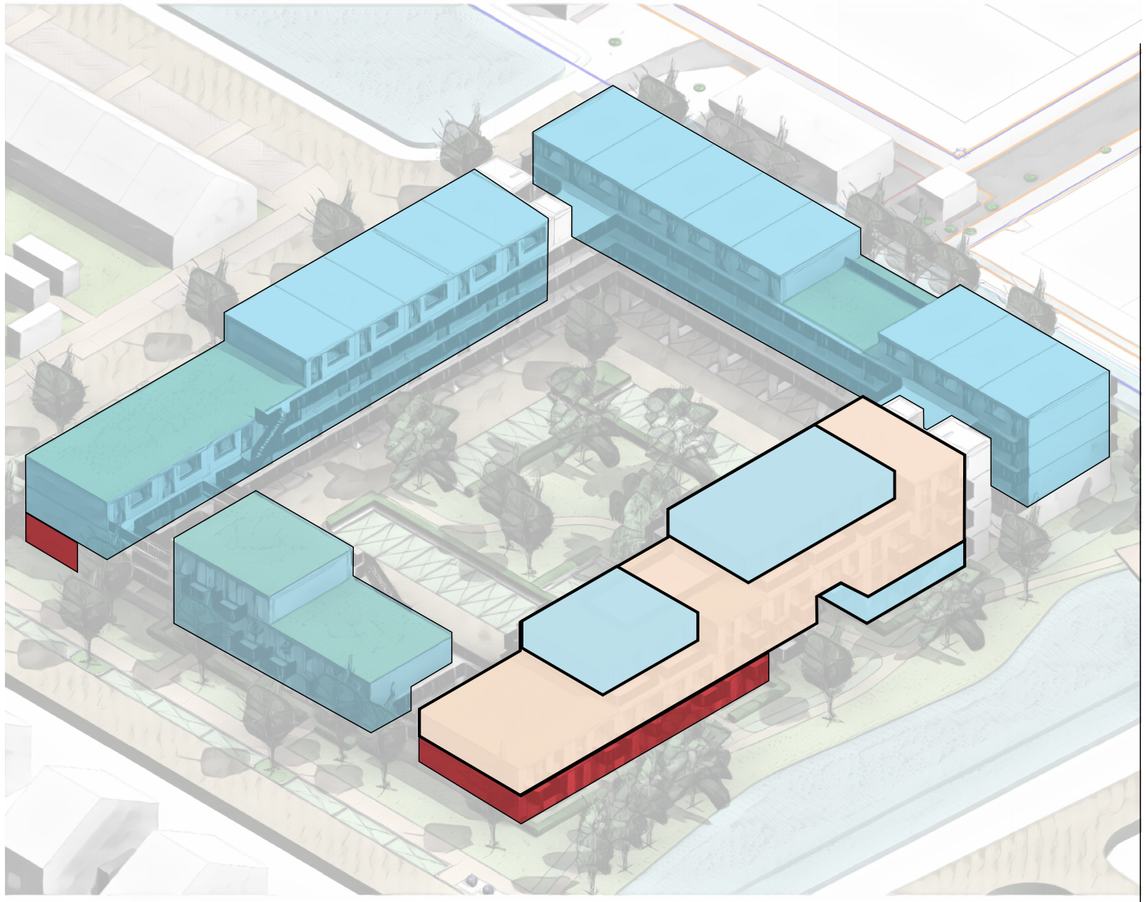
Zorgfunctie

Sociale huurwoningen

betaalbare koopwoningen

- Verschil in functie, zorg ten opzichte van wonen, dient terug te komen in de plint.
- De architectuur van de sociale en betaalbare koopwoningen mag niet onder doen voor de architectuur van de zorgplint of de architectuur op Grietpolder locatie 1.
- Er wordt gezocht naar een duidelijk strakke contour van het blok. Waarbij speelsheid wordt gezocht door een getrapte structuur van een variërend aantal bouwlagen.
- Het hof binnen het bouwblok dient een groen open karakter te krijgen.





1:500

GRIETPOLDER 3 - BEELDKWALITEITSCRITERIA

ARCHITECTUUR EN MATERIALISATIE

- Het bouwblok wordt als geheel ontwerpen met aandacht voor de buitengevels én de binnengevels aan het hof.
- De gebouwen vormen een afgestemd geheel. Verbijzondering van de gebouwen mag zolang er een duidelijk afgestemde architectuur overeind blijft.
- Buiten het bouwblok stekende elementen zoals luifels en balkons dienen met aandacht meegenomen te worden in het ontwerp.
- Overgangen privé-openbaar zijn zorgvuldig vormgegeven.
- Daken zijn vlak en hebben een duidelijke beëindiging. Verbijzondering van de dakrand of kroon is hierbij gewenst.
- Entrees zijn duidelijk vorm gegeven en herkenbaar. Bij voorkeur hoog en met een uitnodigende uitstraling. Waarbij de entree van de zorgfuncties duidelijk te onderscheiden is van de woning entrees.
- Op subtiele wijze een zichtbare opbouw van plint en bovenbouw.
- Metselwerk in subtiele natuurlijke tinten.
- Eerlijk gebruik van de materialen, in hun natuurlijk uitstraling, geen geverfde houten geveldelen.
- Duidelijk vakmanschap en oog voor detail in de gevels.





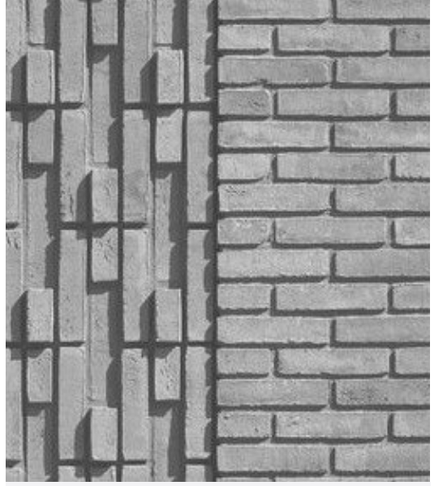


Aandachtig ontworpen entree

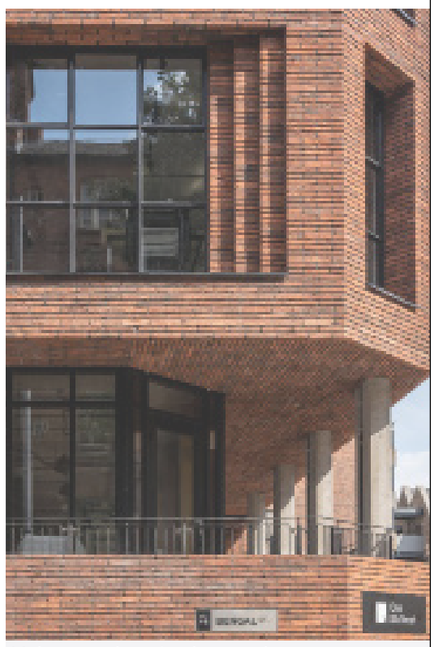


Subtiel onderscheid tussen plint en bovenbouw

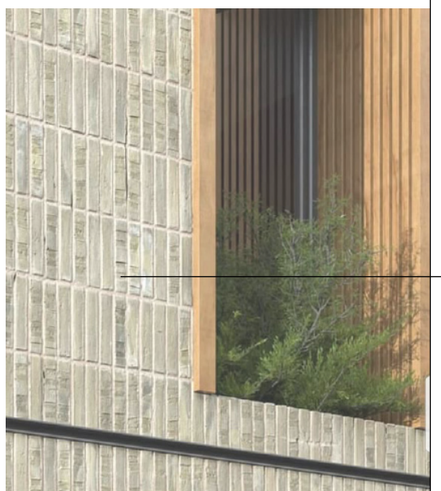




Aandachtig vormgegeven metselwerk



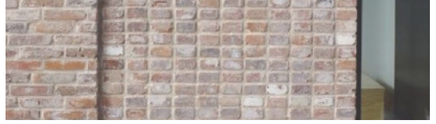
Vakmanschap in de gevels



GRIETPOLDER 3 - BEELDKWALITEITSCRITERIA

DETAILLERING EN BIJGEBOUWEN

- Huisnummers en beldrukkers dienen mee ontwerpen te worden.
- De architectuur gaat over gelaagdheid, gevels hebben sprekende plastiek en schaduwwerking, door bijvoorbeeld diepe neggen.
- Brievenbussen en entreehallen zijn mee ontwerpen, met aandacht voor goede verlichting en een goede overgang van binnen naar buiten.
- Waterslagen en onderdorpels dienen aandachtig afgestemd te worden op het metselwerk en de kozijnen.
- Goten dienen integraal onderdeel te zijn van het ontwerp, geen mastgoten.
- HWA's worden meegenomen in de architectuur, bij voorkeur in het metselwerk. Geen kunststof HWA's in het zicht.
- Aandacht voor de overgang van voordeur naar galerij
- PV panelen en ander duurzaamheidsoplossingen uit het zicht of meegenomen in de architectuur.
- Enkel natuurlijk robuuste materialen.
- Aan- of opbouwen moeten onderdeel zijn van de architectuur.

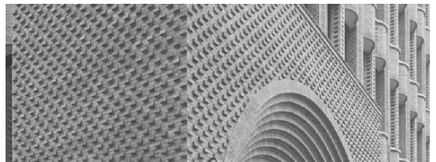


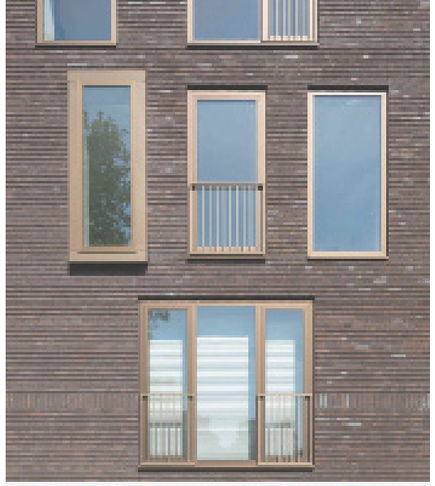


Mee ontworpen brievenbussen en beldrukkers

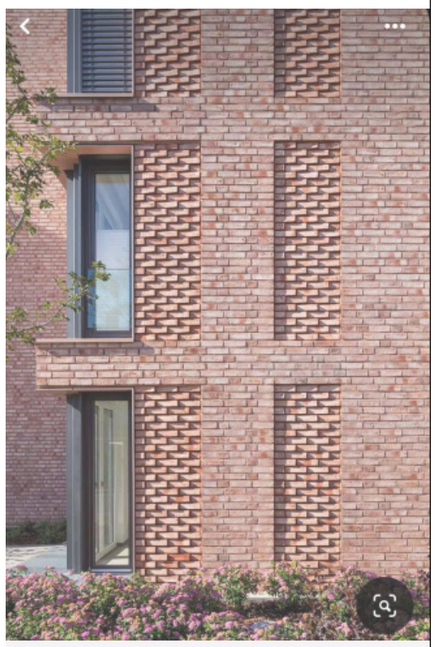


Opbouw meegenomen in de architectuur



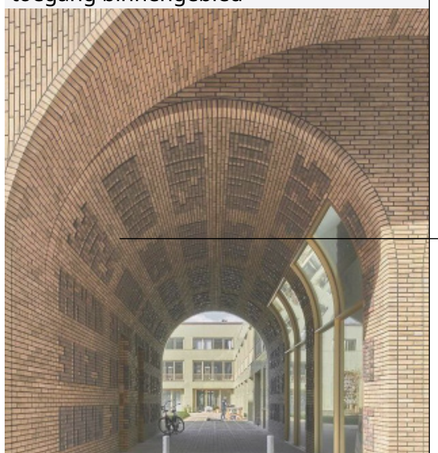


Waterslagen en balustrades afgestemd op de kozijnen of metselwerk



Plastiek en diepe neggen zorgen voor gelaagdheid in het ontwerp

Verbijzonderingen in materialisatie tpv toegang binnengebied



GRIETPOLDER 3 - BEELDKWALITEITSCRITERIA

BOUWHOOGTE

plat dak getrapt in hoogte

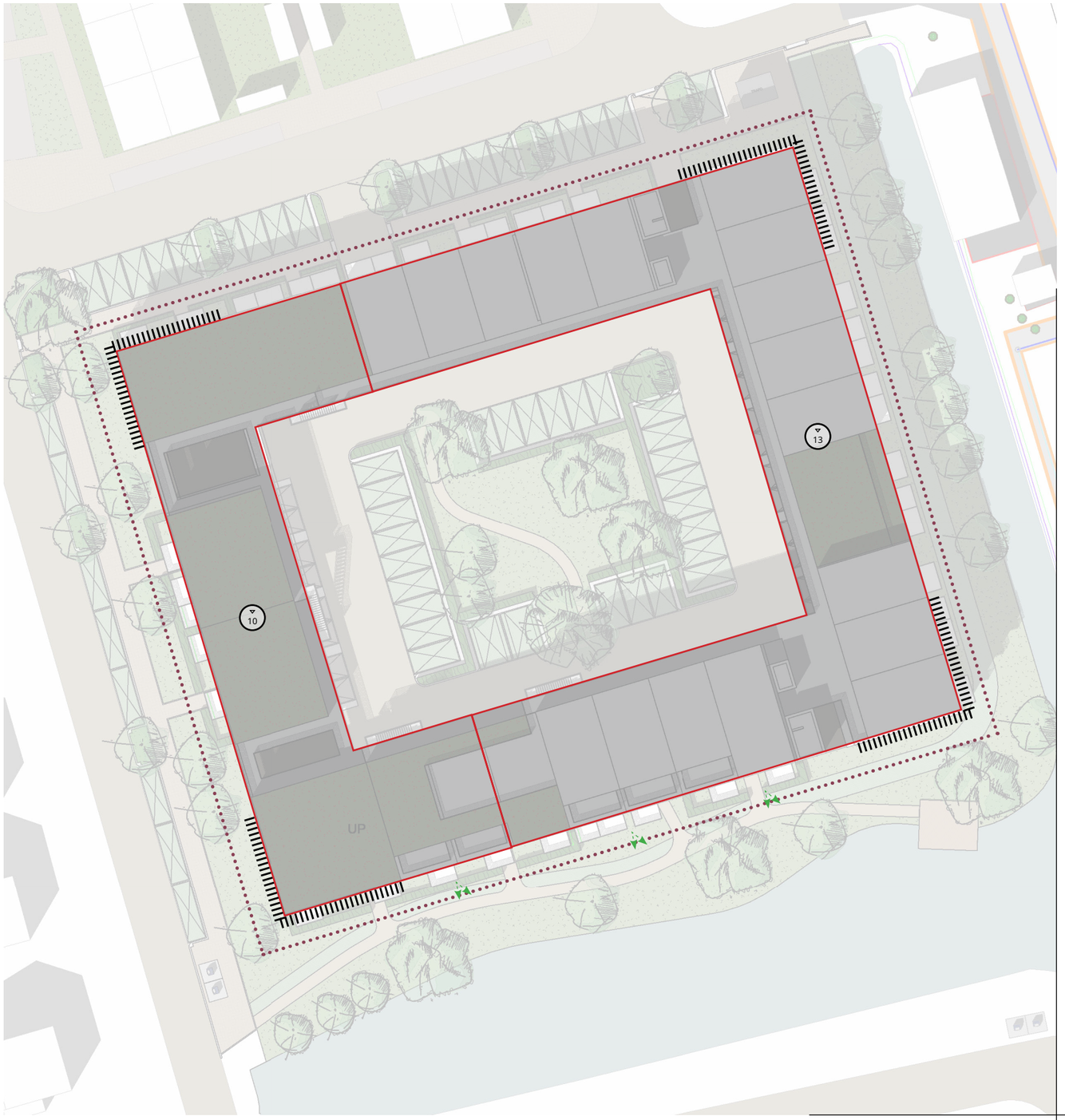
maximale goothoogte/ maximale bouwhoogte

aandacht voor de architectuur/ materialisatie van de erfafscheiding e.e.a. in overleg met landschap

relatie met park

aandacht voor kopgevel/zijgevel (alzijdigheid)

- Getrapte vorm
- Lage zijde richting woningen aan westzijde. Functionerend als overgangszone tussen het nieuwe bouwblok en de vrijstaande woningen aan de polderlaan.



1:500

GRIETPOLDER 3 - BEELDKWALITEITSCRITERIA

ERFAFSCHEIDINGEN

haag ca. 0,8 meter

- Het groene karakter van de wijk is een belangrijke drager voor de beleving van de bewoners. Mede daarom worden erfafscheidingen waar mogelijk als beplanting uitgevoerd.
- Woningen op de begane grond krijgen een privé buitenruimte, grenzend aan de openbare ruimte. Deze wordt omzoomd met een geknipte haag van 0,8m hoog.
- Waar door omstandigheden toch geen haag kan worden toegepast, dient de erfafschieding nadrukkelijk mee te worden genomen in de architectuur.



1:500

GRIETPOLDER 3 - BEELDKWALITEITSCRITERIA

PARKEREN EN INFRA

- Bij parkeren en bestrating moet uitgebreid aandacht worden besteed bij de materialisatie aan zowel het gebruik als de water doorlatentheid.
- Parkeren dient waar mogelijk aan het zicht onttrokken te worden door middel van groen. De parkeerplaatsen in het hof worden omzoomd door hagen van 0,8m hoog.
- Bij het groene hof en de parkeerplaatsen aan de straat komen grasstenen.
- De overdekte parkeerplaatsen worden helemaal verhard.





1:500

GRIETPOLDER 3 - BEELDKWALITEITSCRITERIA

OPENBAAR GROEN

- Het bouwblok dient doorweven te zijn met (openbaar)groen.
- De binnenplaats dient duurzaam groen te worden voorzien .
- Langs de verbrede waterpartij komen sport en recreatie voorzieningen. Zo dient er een vissteiger te komen en speelaanleidingen.
- De bestaande watergang wordt verbreed en vergroot.
- De overgang van woning naar openbaar groen dient zorgvuldig ontworpen te zijn.
- Goede verbinding tussen de groene binnenplaats en de grotere groenstructuur.
- Bij groeiplaatsinrichting en boomonderzoeken worden de richtlijnen gevolgd zoals gesteld in het Handboek Bomen van het Norminstituut Bomen.
- Bij het berekenen van de benodigde groeiplaats voor een te planten boom dient gebruik gemaakt te worden van de rekenmodule van Boommonitor online, behorende bij het Handboek Bomen.
- De beplanting van de groene zones rondom het blok krijgt een natuurlijk en inheems karakter met bloemrijk gras, bomen van verschillende grootte.



1:500

ENZO®

Grietpolder

Ontwikkeling