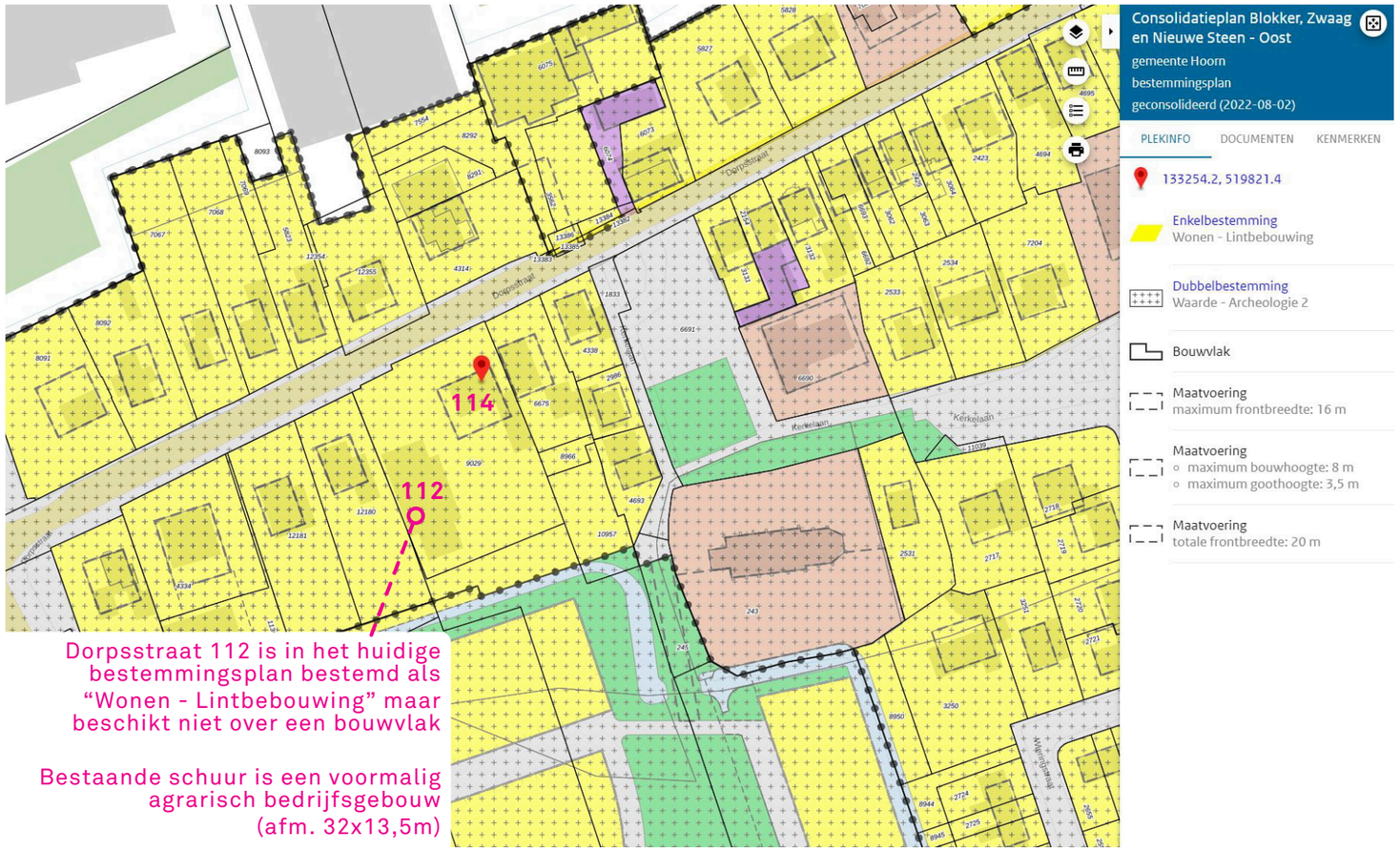
09-12-2024 | BOPA AANVRAAG
2022-30 - DORPSSTRAAT 112 ZWAAG

FORMAT
ARCHITECTEN BNA

adres Format Architecten BNA
Nieuwe Steen 48a
1625 HV Hoorn

tel +31 229 280928
website www.formatarchitecten.nl
mail info@formatarchitecten.nl

BESTAANDE SITUATIE EN BESTEMMINGSPLAN



Dorpsstraat 112 is in het huidige bestemmingsplan bestemd als “Wonen - Lintbebouwing” maar beschikt niet over een bouwvlak

Bestaande schuur is een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw (afm. 32x13,5m)

BESTEMMINGSPLAN:
Wonen - Lintbebouwing

Hoofdgebouw:
- maximum frontbreedte: 16m
- bouwhoogte max 8m
- goothoogte max 3.5m
- voorgevel dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- een hoofdgebouw dient te zijn voorzien van een kap met een dakhelling van min 30° en max 60°

Bijgebouwen:
Veegplan 3: Het is verboden om op de grond staande bijbehorende bouwwerken of uitbreiding daarvan te bouwen voor zover deze niet vergunningvrij zijn op grond van de regeling zoals die is opgenomen in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht dan wel diens rechtsopvolger.
Omgevingsplan art 22.36 bevat de regels die tot op heden letterlijk zijn overgenomen uit de BOR artikel 2 bijlage II. Verder heeft de gemeente Hoorn een beleidsstuk over erfbebouwing, welke te vinden is op https://www.hoorn.nl/erfbebouwing

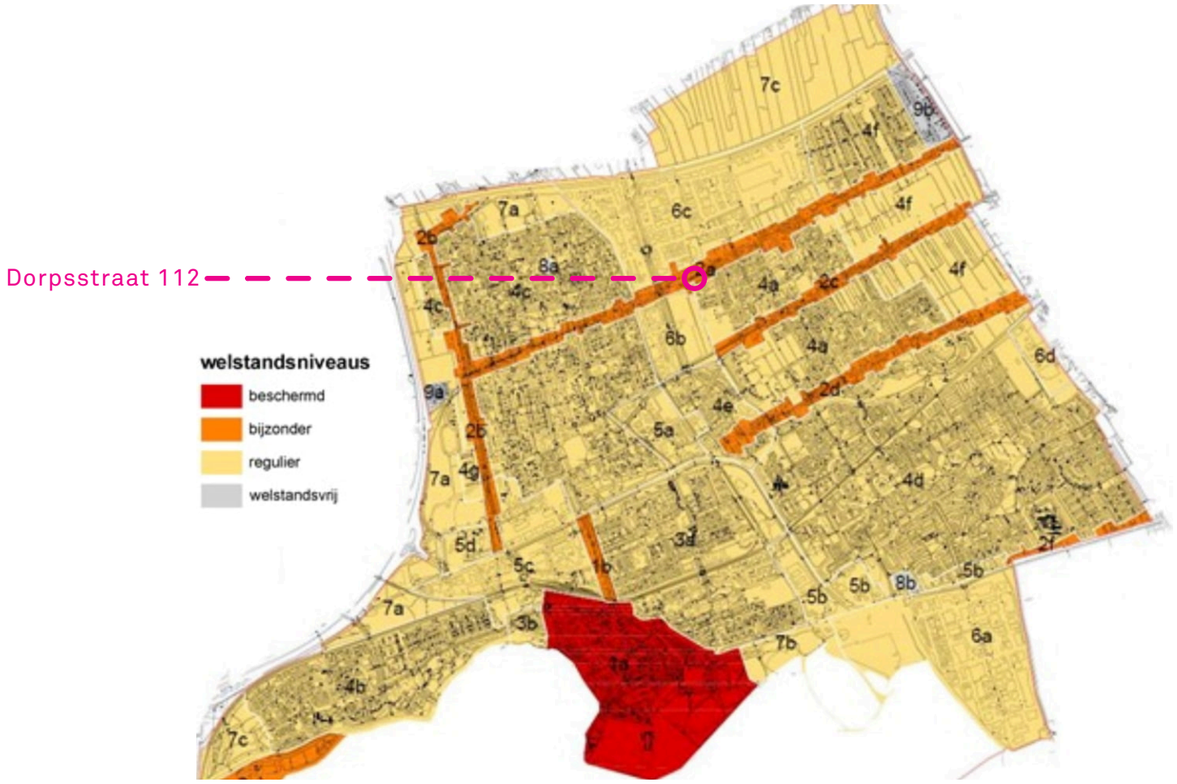


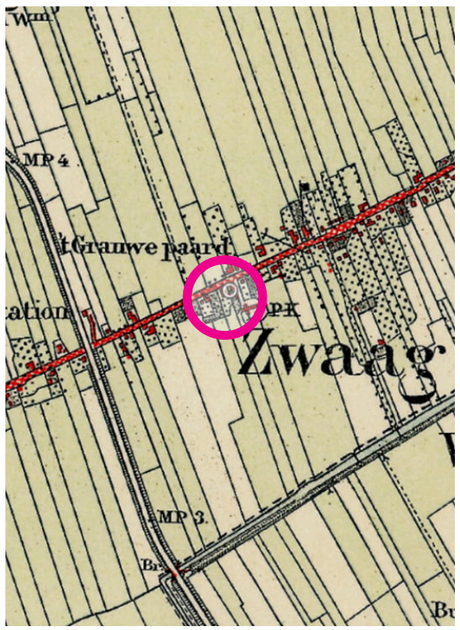


© FORMATARCHITECTEN 2024

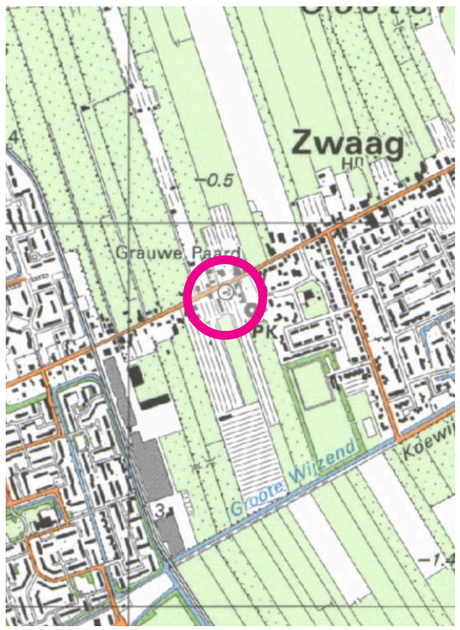


Dorpsstraat, met achterliggend de Rozenbuurt in ontwikkeling en de Hervormde dorpskerk van Zwaag

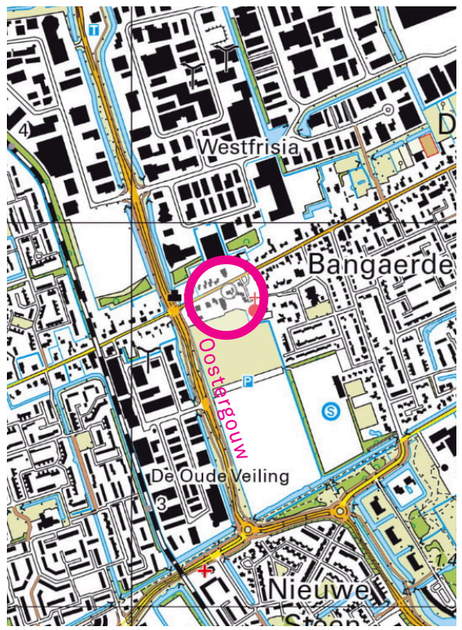




Dorpsstraat 112 - 1925



Dorpsstraat 112 - 1990



Dorpsstraat 112 - 2023

De Linten - Bijzonder Welstandsgebied

De ontginning van het land voor de landbouw en tuinderijen is begonnen vanaf de linten. Hierdoor is er een sterke relatie tussen de toegepaste bouwstijlen en het landschap zoals bijvoorbeeld stolpen, tuinderswoningen, wegsloten, bruggen e.d.. De zichtbaarheid van deze relatie bepaalt de cultuurhistorische waarden van de linten. De waarde van de linten ligt in de cultuurhistorische en landschappelijk betekenis en de kwetsbare kleinschaligheid en diversiteit.

In de kern van Zwaag bestaat de bebouwing uit vrijstaande woningen die aan beide zijden van de weg in de rooilijn verspringen. Tussen de kern van Zwaag en de Noorderdracht wordt de bebouwingsdichtheid weer lager. In dit deel van het lint variëren de woningen in kapvorm- en richting. Naast zadeldaken en stolpen komen mansardekappen en schildkappen geregeld voor.

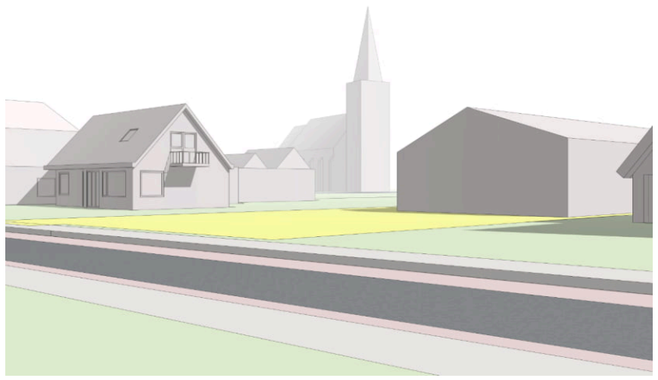
De linten zijn bijzondere welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend, waarbij behoud van variatie zonder verrommeling het uitgangspunt is. De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide in beginsel kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

© FORMATARCHITECTEN 2024

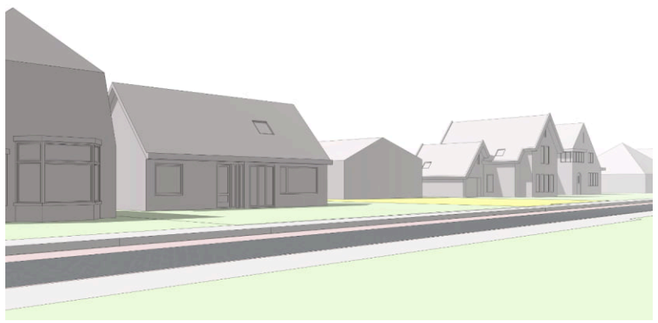
BESTAANDE SITUATIE
Schaal 1:500



Vogelvlucht vanaf noordzijde



Zicht op kerk vanuit Dorpsstraat



Zicht op lintbebouwing vanuit Oostzijde

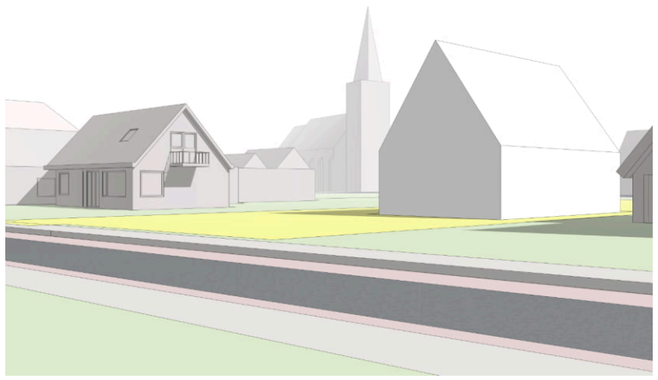


© FORMATARCHITECTEN 2024

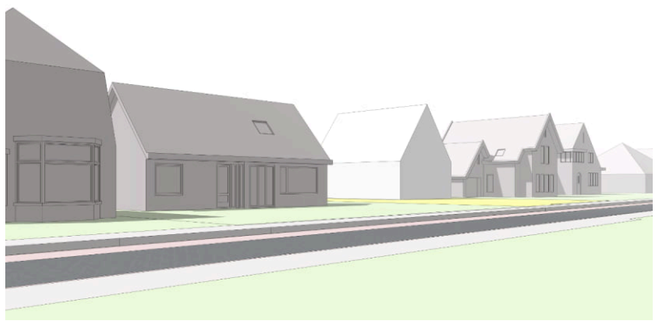
NIEUWE SITUATIE
Schaal 1:500



Vogelvlucht vanaf noordzijde



Zicht op kerk vanuit Dorpsstraat



Zicht op lintbebouwing vanuit Oostzijde



© FORMATARCHITECTEN 2024

UITGANGSPUNTEN

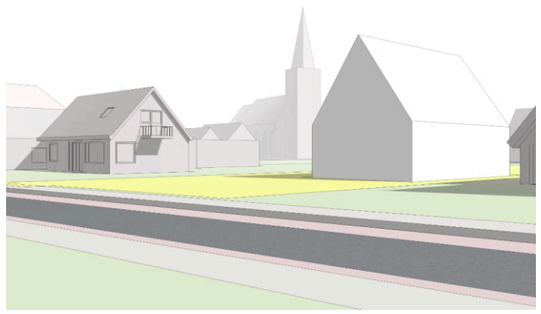
Het deel van het lint tussen de Oostergouw en het Unjerpad valt onder de kern van Zwaag. In het “BKP de linten 2004” wordt over dit deel geschreven over de verdichting, de diversiteit en het lineaire karakter.

Hieronder enkele belangrijke uitgangspunten die relatie hebben tot de uitgangspunten in het BKP:
- De kavel krijgt één vrijstaande woning die vrij van de erfgrenzen komt te staan
- Kavelbreedte van 18m biedt voldoende maat voor zichtlijnen langs de woning / zichtbare slagenstructuur
- Positie bouwvlak is zo geplaatst dat zicht op de kerk gehandhaafd blijft
- Rooilijn verspringt tov buurkavels
- Frontbreedte beperkt zodat de woning in de diepte gerealiseerd wordt
- Voorgevel orienteren op de Dorpsstraat, voor- en zijgevels met hoogwaardige verschijningsvorm passend bij het dorpse karakter.
- Parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd, bestaande inrit blijft behouden

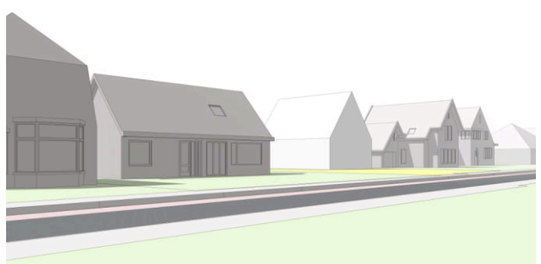
- Bijgebouwen kunnen op de hele kavel in het achtererf worden opgericht conform het gemeentelijk beleid en het omgevingsplan.



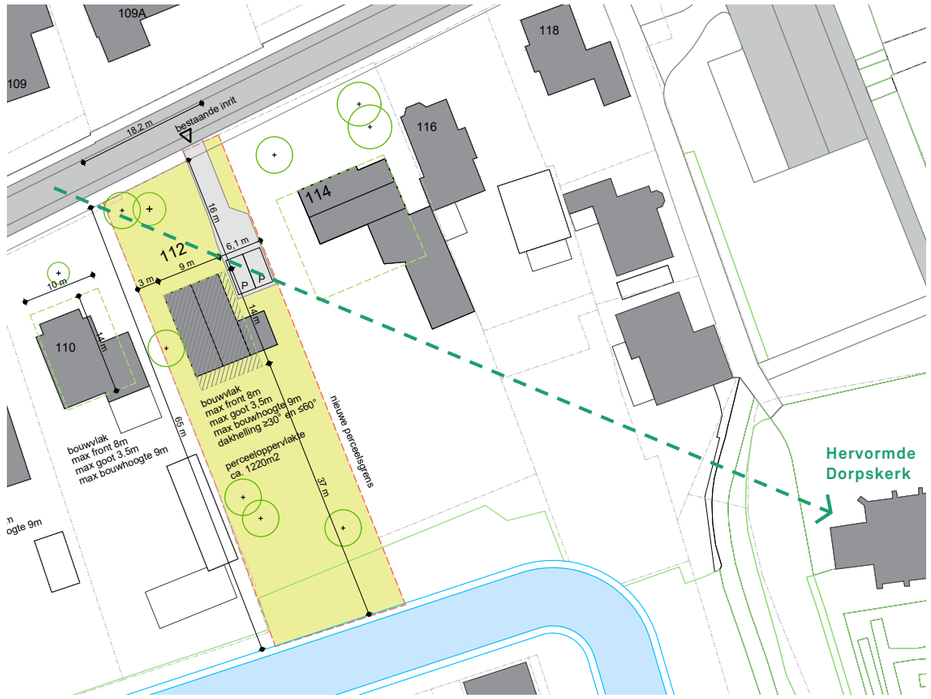
Vogelvlucht vanaf noordzijde



Zicht op kerk vanuit Dorpsstraat



Zicht op lintbebouwing vanuit Oostzijde



© FORMATARCHITECTEN 2024