Beeldkwaliteitplan fase A-West, Bangert & Oosterpolder

CONCEPT 21.11.2017



Inleiding

Fase A-west vormt een opzichzelf staande fase binnen de Bangert & Oosterpolder. Het gebied vormt het midden tussen de dorpskernen van Blokker en Zwaag. Tevens is A-west een centraal punt in het systeem van informele fiets- en wandelroutes. Deze ligging vormde in het structuurplan voor de wijk dan ook aanleiding om het wijkpark op deze locatie te plannen.

Naast het park komt er woningbouw in A-west. Voor de bouw kan starten is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt uitgewerkt. Dit zogenaamde uitwerkingsplan is gebasseerd op het huidige moederbestemmingsplan en de ruimtelijke hoofdstructuur, zoals beschreven staat in voorliggend document. Hierin worden tevens de beeldkwaliteiteisen voor de woningen en openbare ruimte geformuleerd.

Dit beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskader voor de Monumenten- en welstandcommissie.

november 2017





Inhoud

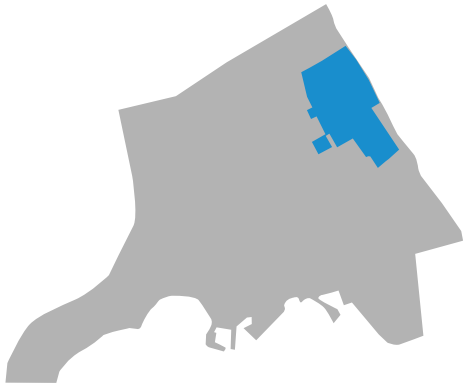
Inleiding	2
Plangebied A-west	6
De linten	8
Identiteit	10
Cultuurhistorisch waardevolle elementen en gebouwen	12
Stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten	14
Ruimtelijke hoofdstructuur	15
Uitwerkingsplan	16
Sloten,oevers en kunstwerken (Bestemming water)	17
5 basisregels kavels & woningen	20
Beeldkwaliteiteisen grondgebonden woningen	22
Beeldkwaliteiteisen appartementen	24
Duurzaamheid	26



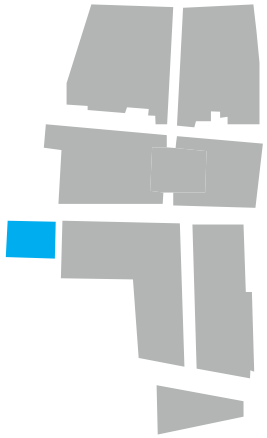


Plangebied A-west

Het plangebied (2,7 hectare) omvat het gebied tussen de Koewijzend aan de noordzijde, de sloot ten westen van de Kolenbergstraat aan de oostzijde, de sloot ten noorden van de Coxlaan aan de zuidzijde en tot slot het Plukkerspad aan de westzijde.

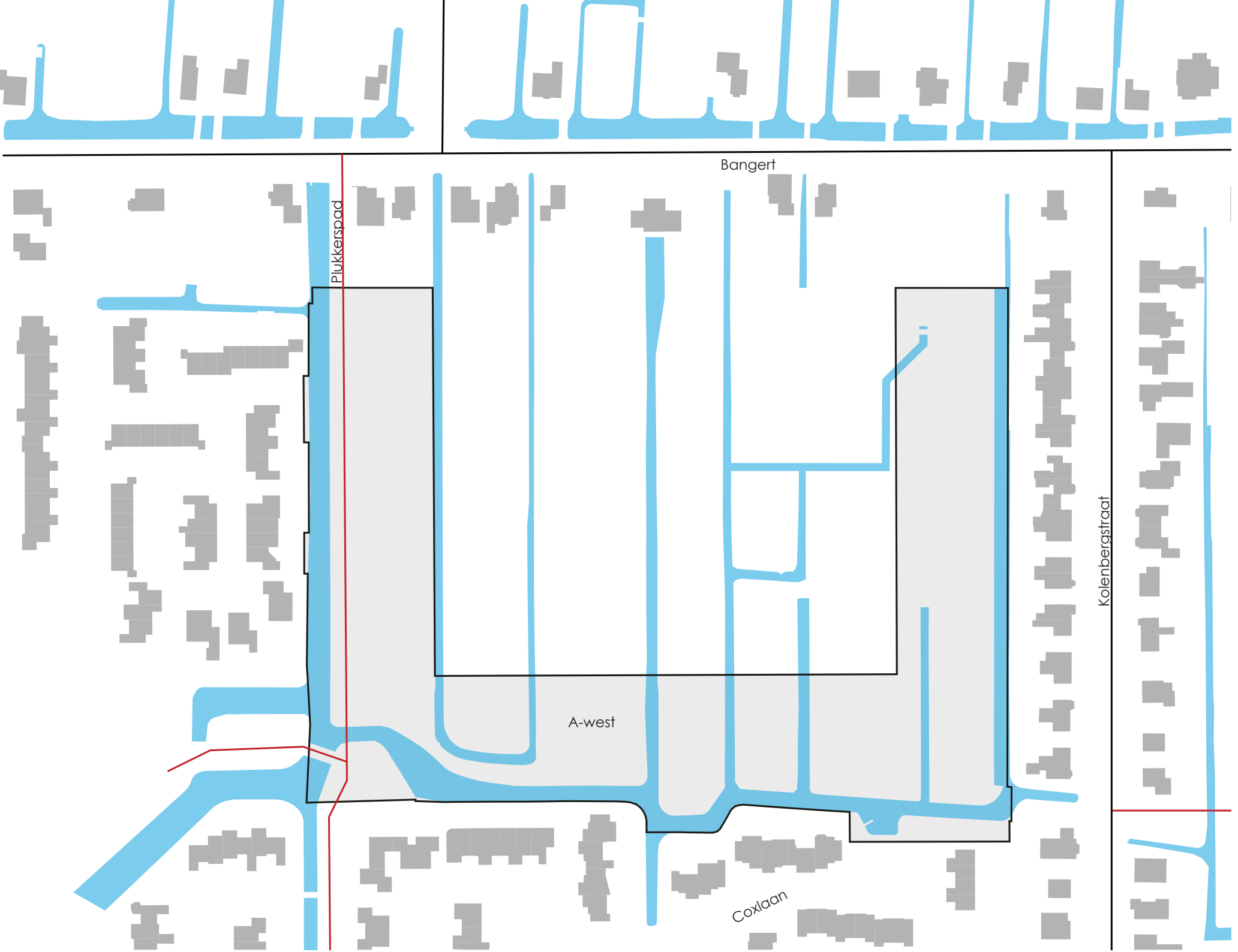


Bangert & Oosterpolder
t.o.v. Hoorn



Fase A-west t.o.v.
Bangert & Oosterpolder




Bangert
Plukkerspad
A-west
Kolenbergstraat
Coxlaan

De linten

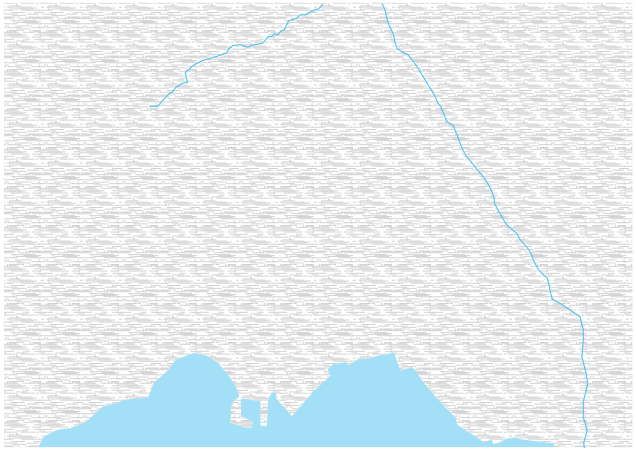
Buiten de binnenstad van Hoorn bestaat een aantal lange rechte wegen met vrijstaande bebouwing, de linten.
Het ontstaan van de linten gaat terug tot circa het jaar 1200. Het gebied binnen de huidige gemeentegrenzen van Hoorn bestond voor die tijd uit veenlandschap (1). Het gebied werd door middel van sloten en dijkjes verdeeld in een drietal banne's of dorpen: Hoorn, Zwaag en Westerblokker (2). De huidige straten Keern, Zwaagdijk, Noorderdracht, Zuiderdracht, Bangert, Koewijzend, Geldelozeweg en Holenweg vormden de grenzen van de banne's.

Vanaf circa 1200 werd het gebied ontgonnen door het graven van sloten (3). Het werd hierdoor geschikt als weideland. Door het ontginningsproces verdween het veen en kwam de zanderige ondergrond van de onderliggende kreekrug bloot te liggen. Deze gronden waren aantrekkelijk voor tuinbouw.

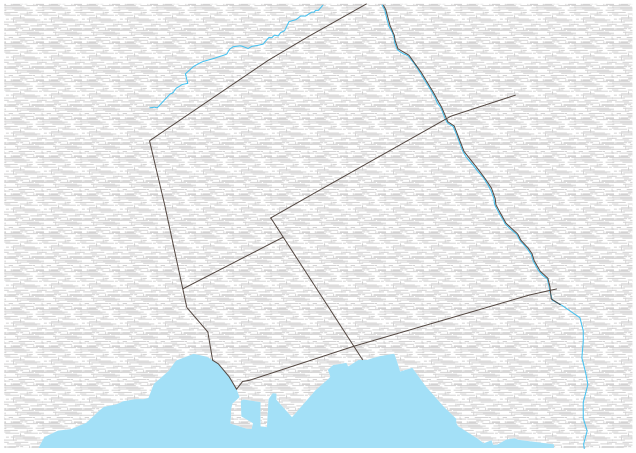
In het midden van de banne's, haaks op de slotenstructuur, liggen de eerste linten: Dorpsstraat en Westerblokker. Hier vestigden de eerste bewoners zich en kwamen de twee kerken te staan (4). Het aantal huizen en boerderijen nam snel toe en de dorpskernen van Zwaag en Blokker ontstonden.

Rond 1400 ontstond de eerste bebouwing langs de Bangert en Koewijzend. Hier werden de kloosters Nieuwlicht en Betlehem gebouwd (5). Ook langs het Keern en de Zwaagdijk werden her en der huizen gebouwd.
Om het mogelijk te maken dat men vanaf de linten naar de kerken en de kloosters kon komen, kwam een drietal dwarsverbindingen tussen de linten tot stand: Unjerpad, Kolenbergstraat en Krijterslaan (6). Hiermee ontstond het patroon van de linten zoals wij die vandaag de dag kennen.
Waar de linten vroeger bestonden uit een simpel voetpad met aan weerszijden sloten, ziet het wegprofiel er met de opkomst van het gemotoriseerde verkeer tegenwoordig geheel anders uit.
De bebouwing met de overgebleven groen- en waterstructuur vormt nog altijd een belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit waarbij het streven is deze zoveel mogelijk te behouden.
Fase A-west ligt te midden van deze lintenstructuur (7). Bij de ontwikkeling van fase A-west moet de kwaliteit van de linten instant worden gehouden.

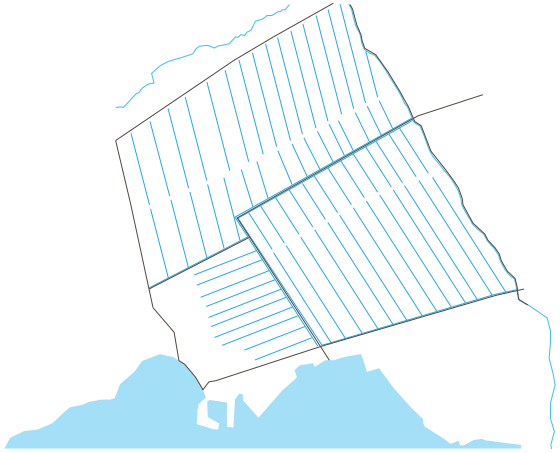




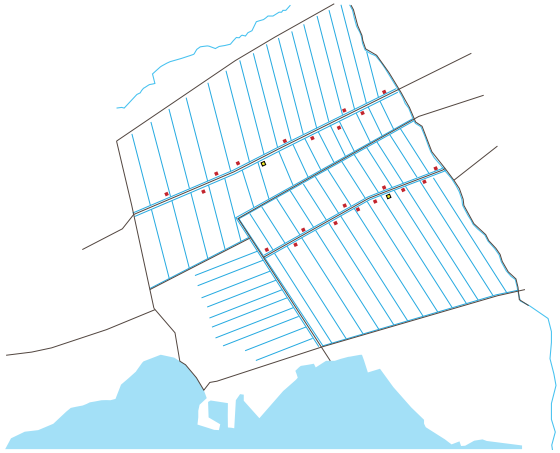
1 Veenlandschap met enkele riviertjes



2 Drie banne's werden gecreëerd, omrand met dijkjes



3 Banne's werden ontgonnen



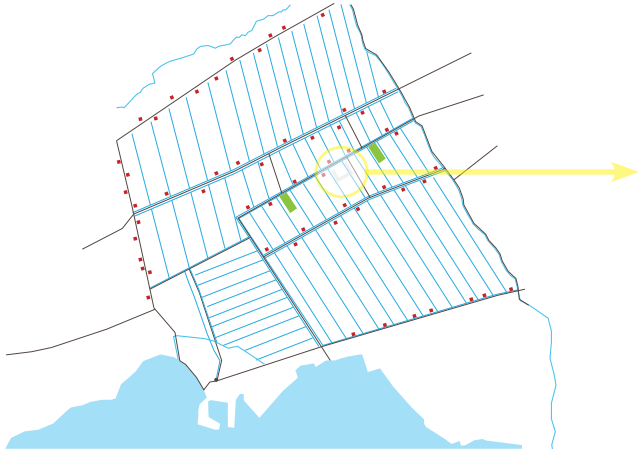
4 Temidden van Bannes ontstond eerst lintbebouwing (Dorpsstraat/Westerblokker)

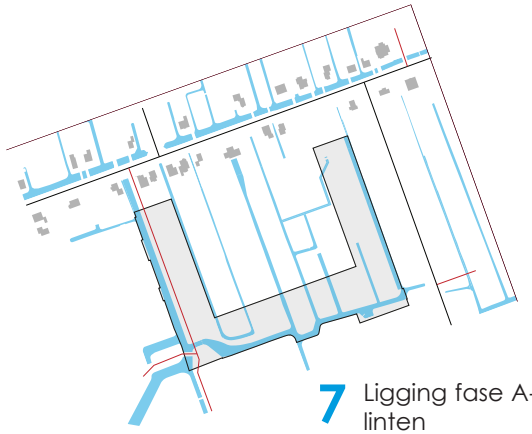


5 Langs de Bannegrenzen onstond eerste bebouwing en werden twee kloosters gebouwd



6 Dorpskernen groeien. Dwarsverbindingen tussen linten worden aangelegd





7 Ligging fase A-west t.o.v. de linten



Identiteit

Fruitteelt in de Bangert & Oosterpolder

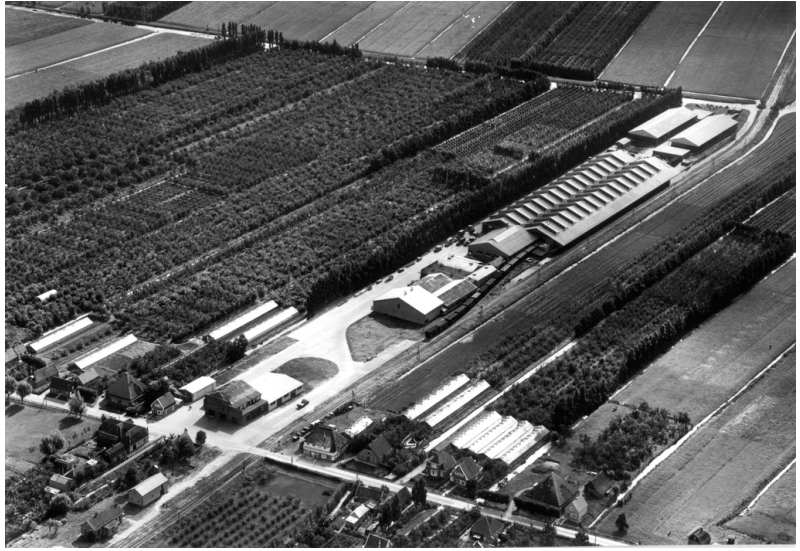
De Bangert is van oorsprong een fruitteeltgebied dat tussen Blokker en Westwoud/Oudijk is gelegen. De naam ‘Bangert’ is de Westfriese benaming voor boomgaarden. De fruitteelt in het gebied begon rond 1600 en behoort samen met de Betuwe tot de oudste fruitteeltgebieden van Nederland.

In de 17e eeuw kwam de fruitteelt tot bloei doordat de Unjer te sterk kwam opzetten in de weilanden waar tot dan toe vee liep te grazen. Unjer is voor koeien zeer moeilijk verteerbaar en om deze reden schakelden boeren over op de fruitteelt.

De percelen van de fruitgaarden zijn ongeveer 20 meter breed en omgeven door sloten. In die tuinen stonden veel hoogstambomen met vaak bessenstruiken. Alle hoogstambomen werden omstreeks 1950 gerooid, met als voornaamste reden dat plukken te gevaarlijk werk werd. Tevens waren de bomen te hoog om het fruit goed te kunnen bespuiten, zoals toen gebruikelijk was geworden.

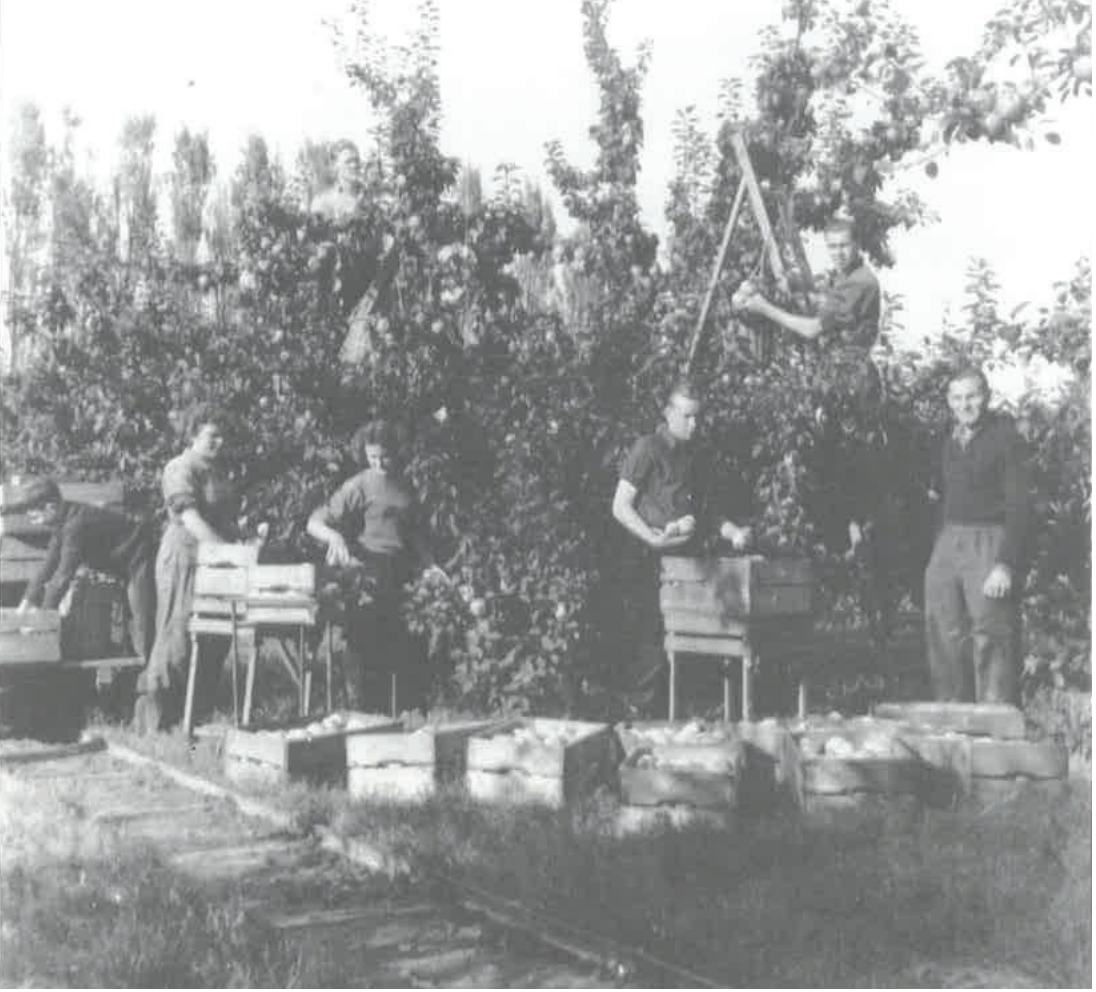
Hoewel De Bangert rond 1950 in verval raakte kan men vandaag de dag aan overgebleven kassen, fruitbomen en tuinen nog zien dat er vroeger fruit werd geteeld.

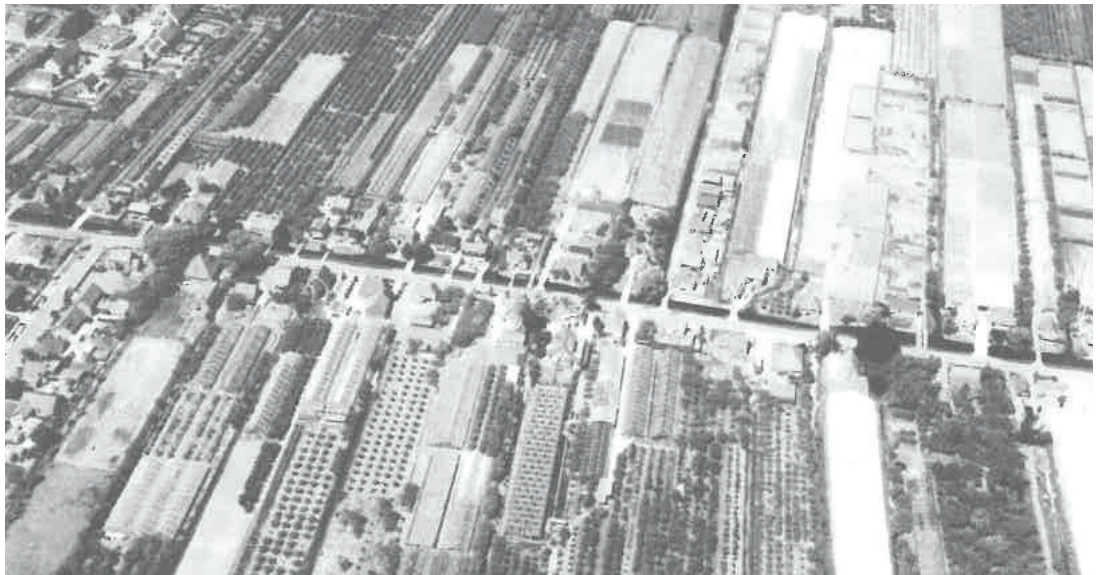
Anno 2017 zijn er slechts nog een paar fruitteelttelers actief in het gebied.













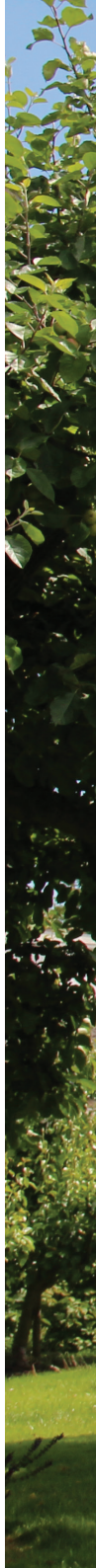
Cultuurhistorisch waardevolle elementen en gebouwen

Het fruitteelt verleden van de Bangert heeft anno nu voor een groot deel plaats gemaakt voor woningbouw. Slechts enkele landschappelijke elementen en beelbepalende monumenten en gebouwen herinneren nog aan de rijke geschiedenis van het gebied en het karakter van de Bangert.

Een beeldbepalend gebouw is de historische fruitkas van Balk met bijhorende schoorsteen. Deze fruitkwekerij is een van de laatste uit het gebied en verdient zodoende dan ook een goede integratie in het verkavelingsplan.

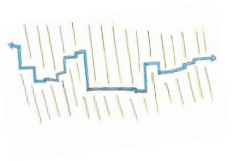
Het kenmerkende slotenpatroon in het plangebied is een van de weinig overgebleven structuren uit het verkavelingslandschap. De sloot achter de Coxlaan vormt onderdeel van de Kieftsloot. Dit was een belangrijke waterverbinding voor het transport van goederen in en om de Bangert.
Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het dan ook zeer wenselijk om de Kieftsloot en de noord-zuid sloten te behouden en te integreren in de stedenbouwkundige verkaveling.

Een ander belangrijke ruimtelijke waarde is het Plukkerspad. Deze langzaam verkeersroute wordt begeleid door een bomenlaan van grote essen en een sloot. Deze sloot staat in verbinding met het waternetwerk in Blokker. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft het Plukkerspad een dusdanige ruimtelijke kwaliteit dat behoud van dit profiel in de verkaveling vereist is.

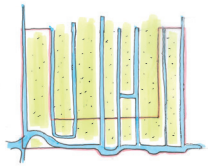




Stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten



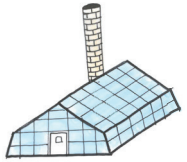
Bestaande delen van Kieftsloot behouden in de verkaveling



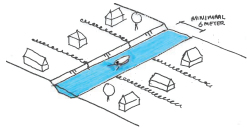
Cultuurhistorisch waardevolle slotenpatroon handhaven en integreren in verkaveling



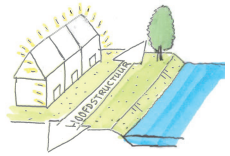
Bestaand profiel Plukkerspad handhaven en integreren in verkaveling



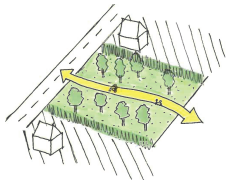
Tuinderkas en schoorsteen krijgen een goede ruimtelijke inpassing in de vekaveling



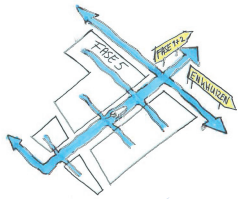
Water als fysieke scheiding tussen fase 5 en bestaande omliggende bebouwing



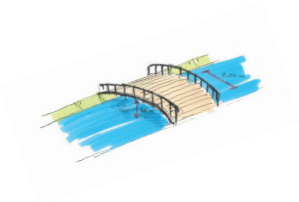
Bebouwing gericht naar hoofdstructuur (park en Plukkerspad)



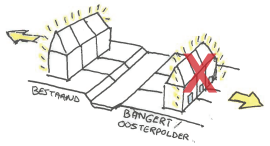
Ruime, groene entrees bij langzaamverkeersverbindingen naar omliggende wijk/lint



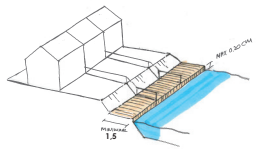
Doorvaarbaar water + aansluiting op regionaal netwerk



Doorvaarbare kunstwerken (minimaal 1.10 x 2.50 meter) over hoofdwaterstructuur



Geen rijwoningen direct achter het bestaande lint



Verlaagde tuinen aan het water om relatie met water te versterken.(minimaal 1,5 meter diep en max 0.30 cm boven waterlijn)



Daken en tuinen zoveel mogelijk op de zonligging orienteren

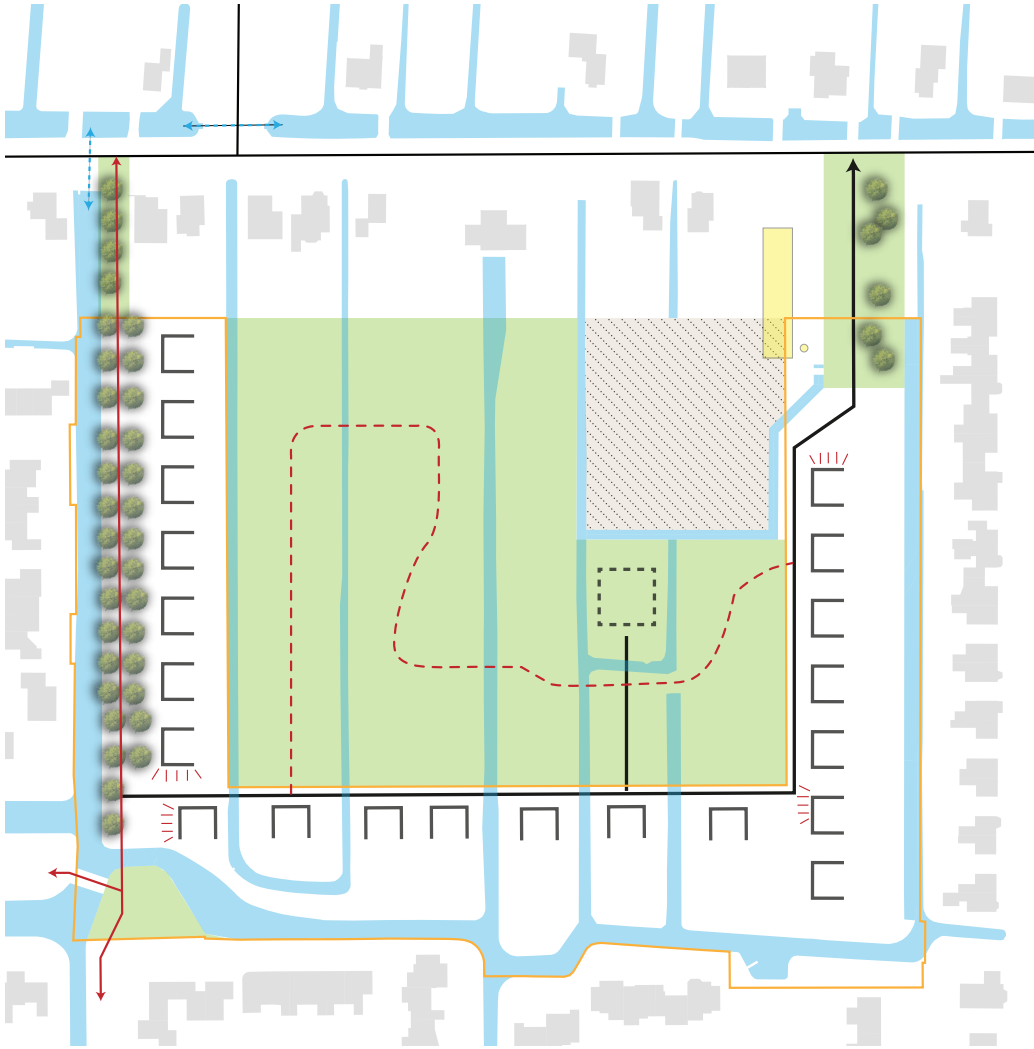
Ruimtelijke hoofdstructuur

Het plangebied bestaat uit een U-vormig gebied dat aan de oost-, zuid- en westzijde omsloten wordt door een sloot van minimaal 6 meter breed. Deze sloten vormen een fysieke scheiding tussen A-west en de omliggende buurten/ bebouwing. Door de aanleg van een drietal kunstwerken zal dit water bereikbaar worden per boot en kano en is daarmee aangesloten op het regionale vaarnetwerk.

De ontsluiting voor het gemotoriseerde verkeer vindt plaats in de noordoosthoek van het plangebied op de Bangert. Voor het langzaam verkeer zijn er twee extra ontsluitingen via Plukkerspad in het noordoosten en zuidwesten van fase A-west. Alle aansluitingen op de omgeving krijgen een groene setting om zo een kwalitatieve entree te creëren.

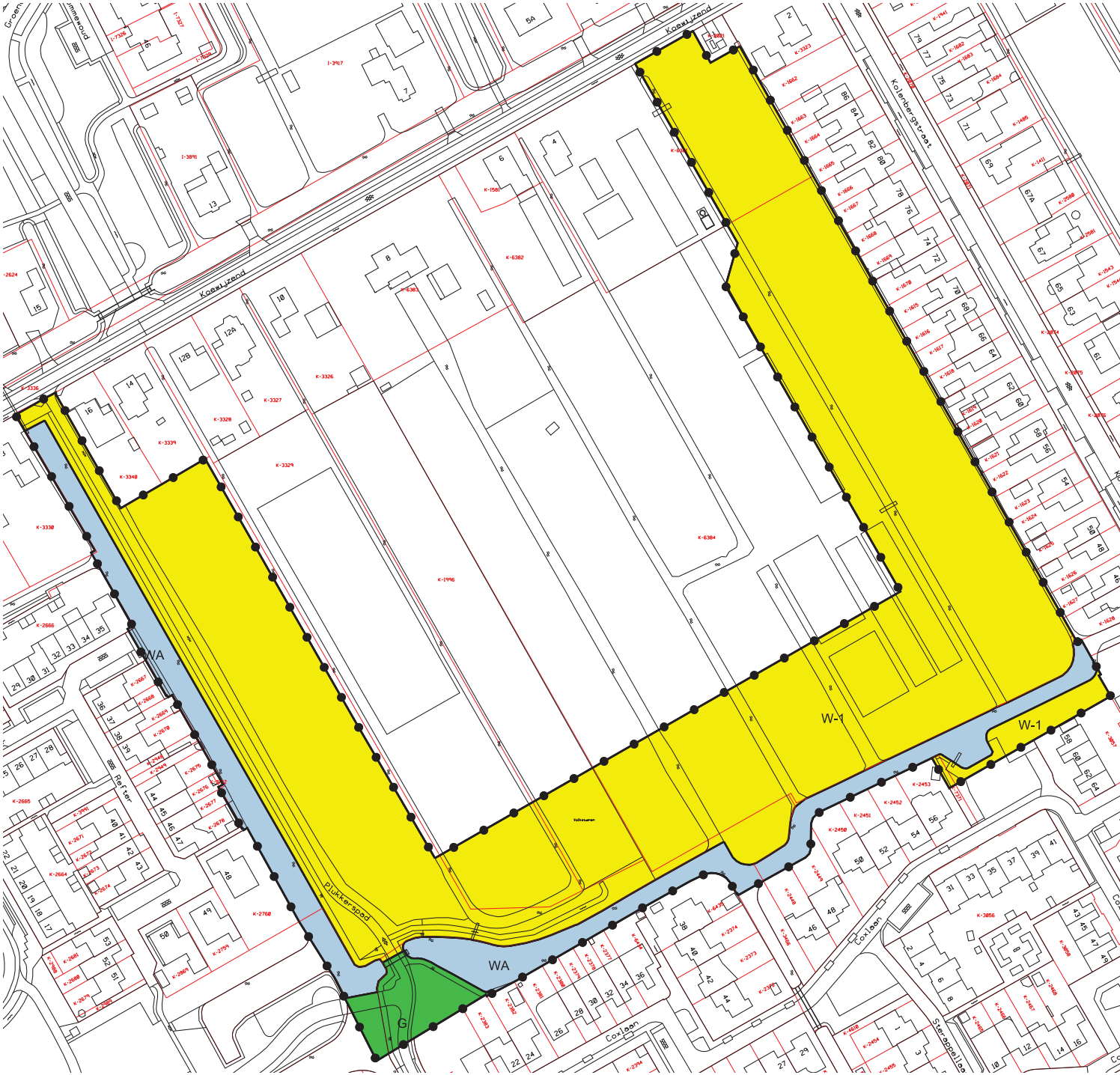
De bebouwing wordt in een U-vorm rondom het park gebouwd. Hierbij zijn de voorzijden naar het park gekeerd. Uitzondering op dit principe vormt de bebouwing langs het Plukkerspad, waarvan het kwalitatieve profiel in de verkaveling behouden blijft. Bebouwing richt zich langs deze route naar het fietspad.
De woningen met zijgevels naar het openbaargebied gericht, worden als voorgevel vormgegeven om zo de relatie met het openbaar gebied te versterken. De tuinen van alle aan het water gelegen woningen worden verlaagd aangelegd om een ruimtelijk overgang tuin – sloot zo zacht mogelijk vorm te geven.

In het hart van de U-vormig plangebied wordt een parkje aangelegd. In dit park zal het kenmerkende slotenpatroon gehandhaafd blijven en wordt een voetpad aangelegd om het park toegankelijk te maken. De noordoosthoek van het parkgebied is verkocht aan de familie balk. Tussen beide percelen zal een sloot worden aangelegd om zo een aangename erfafscheiding te maken. De historische kas en schoorsteen blijven op de huidige locatie staan.
Aan de zuidzijde van het park zal een appartementengebouw worden gebouwd met bijhorende parkeeropgave. Dit gebouw zal landschappelijk worden ingepast zodat het opgaat in de groene setting.



Uitwerkingsplan

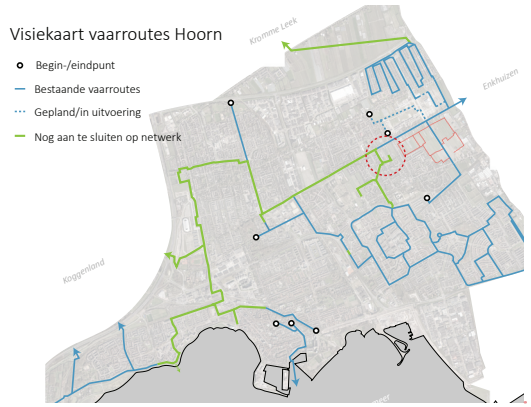
Voor de realisatie van fase A-west zal een uitwerkingsplan van het bestemmingsplan worden gemaakt gebasseerd op het huidige moederbestemmingsplan.
Hierbij zal alleen een uitwerking worden gemaakt van de bestemming ‘wonen’.
Het park, dat als ‘groen’ is bestemd behoud zijn huidige bestemming en wordt daarom niet meegenomen in dit uitwerkingsplan. Binnen het huidige bestemmingsplan is het mogelijk in de bestemming ‘groen’ een appartementen gebouw te realiseren. Deze mogelijkheid blijft behouden.
Het water aan de grenzen van het plangebied worden als zodanig bestemd.

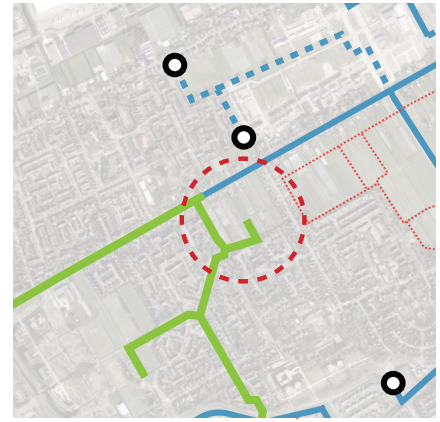


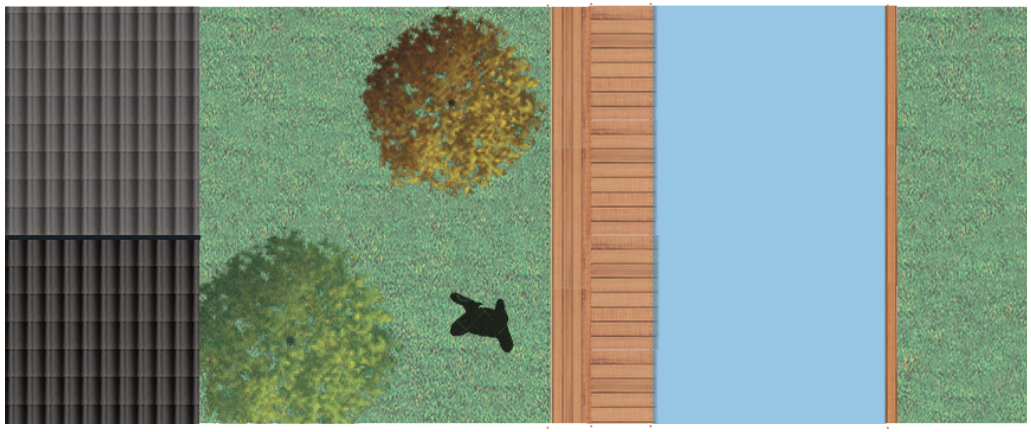
Sloten,oevers en kunstwerken (Bestemming water)

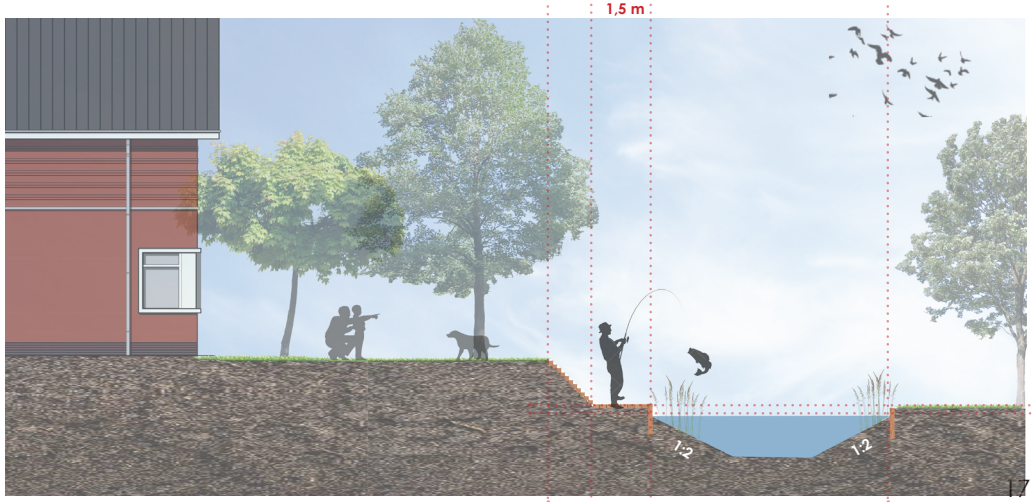
Geheel fase A-west wordt omrand door een sloot van minimaal 6 meter breed. Hierbij wordt de sloot begeleidt door groene taluds (maximaal 1:2) en laag aan het water gelegen tuinen. De lage ligging van de tuinen aan het water bevordert de relatie met het water en creëert een ruimtelijk en kwalitatief profiel van de watergang. Om dit beeld te waarborgen zijn beschoeiingen tot maximaal 30 cm boven waterpeil toegestaan. Kanaalvorming wordt hiermee voorkomen.

Steigers en vlonders bieden bewoners de kans om vanuit hun tuin met een bootje het regionale vaarnetwerk (zie Visiekaart vaarroutes Hoorn) waar de alle sloten mee in verbinding staan, te verkennen. Bruggen en duikers om verbindingen over het water mogelijk te maken, worden allen doorvaarbaar uitgevoerd en als familie vormgegeven.









- Water is doorvaarbaar en aangesloten op (regionale) vaarroutenetwerk
- Kunstwerken zijn doorvaarbaar (minimaal 1,10 meter hoog x 2,50 meter breed)
- Beschoeiing op waterlijn/erfgrens zijn maxixmaal 0,30 cm hoog, gerekend vanaf het waterpeil (-1.80 NAP).
- Woningen hebben sterke relatie met water door:
  - Open gevels richting water te realiseren.
  - Realiseren van lage tuinen aan waterkant over een diepte van minimaal 1,5 meter)













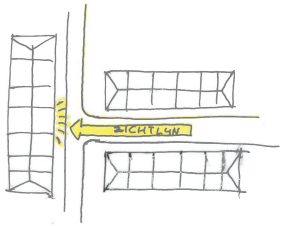




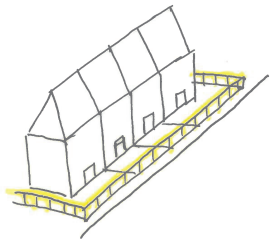
Kavels & woningen

De U-vormige woningbouwlocatie vormt de omranding van het park. De woningen en bijhorende architectuur sluiten aan bij het kwalitatieve karakter van het park. De woningen bestaan uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. De achterkanten zijn, in lijn met de structuurvisie, met de achterzijde naar de omgeving gesitueerd met uitzondering van het Plukkerspad. Waar de voorzijde naar het Plukkerspad zijn gelegen.
Een zestal ordenende principes garanderen de belangrijkste kwalitatieve eisen en de gewenste eenheid in het plan.

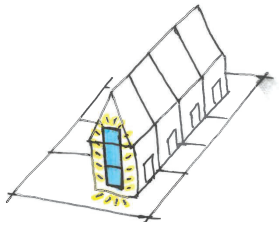
5 basisregels kavels & woningen



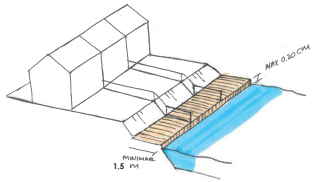
1 Woningen in verlengde van zichtlijnen krijgen een verbijzondering door bijvoorbeeld een kapverdraaiing,



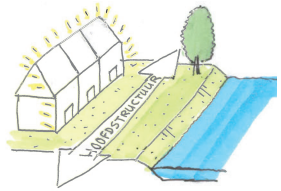
2 Erfafscheidingen (zowel op voor- als achterf) worden uniform uitgevoerd in de vorm van hekwerk.



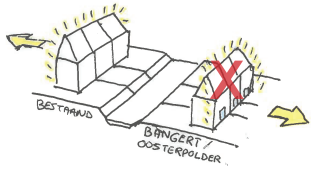
3 Zijvels van woningen, gericht naar het openbaargebied of in een zichtlijn, krijgen een verbijzondering door bijvoorbeeld toepassen van transparantie in de gevel of een erker.



4 Er worden verlaagde tuinen aangelegd aan het water om de beleving van het water en het gevoel van ruimtelijkheid te vergroten. Beschoeiing zijn max 0.30 cm hoog. De verlaagde tuin aan het water is minimaal 1,5 meter diep.



5 Bebouwing richt zich met voorzijde richting de hoofdstructuren:
- Plukkerspad
- Park



6 Geen rijwoningen direct achter het bestaande lint.


1
Pieter Gheenwenlaan


24
2


4


3


6

Beeldkwaliteiteisen grondgebonden woningen

- Bebouwing bestaat uit vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen.
- Gevels aan het de parkzijde worden als voorzijde ontworpen. Met uitzondering van de woningen langs het Plukkerspad, hierbij geldt dat de voorzijden aan het Plukkerspad liggen.
- Er wordt een gedifferentieerd straatbeeld gerealiseerd dat uit minimaal drie woningtypen bestaat. Hierbij moet tevens een gevarieerd dakenlandschap ontstaan.
- Er mogen maximaal twee dezelfde woningen naast elkaar worden gebouwd
- Het gewenste straatbeeld kan verder worden versterkt door een differentiatie in materialisatie en dakvormen.
- Erfafscheidingen naar openbaar gebied zijn mee ontworpen en uniform uitgevoerd.
- Waterkant in de tuinen is meeontworpen (zie ook beeldkwaliteiteisen op bladzijde 18)













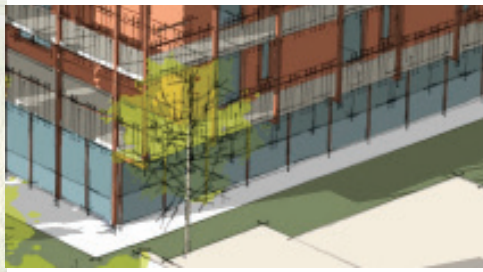

Beeldkwaliteiteisen appartementen

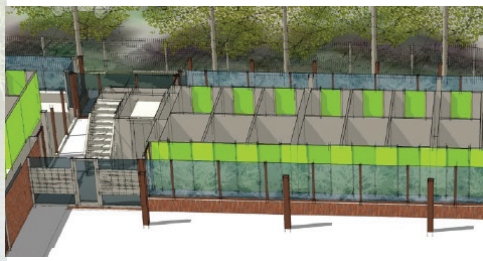
- Maximale nokhoogte van appartementengebouw is 16,5 meter
- Gebouw voegt zich qua sfeer naar het park
- Gebouw heeft ruime, transparante entree
- Er zijn geen blinde gevels en plinten. Verkeersruimten van bergingen aan de plint te situeren draagt bij aan het creeeren van een aangame gevel.
- Gevels hebben een grote mate van transparantie
- Balkons worden meeontworpen.
- Architectuur is passend bij parkomgeving
- Parkeren wordt halfverdiept of ondergronds opgelost
- Ontluchtingsopeningen van de parkeervoorziening worden of uit het zicht ontnomen door hagen of worden meeontworpen in het gevelbeeld.
- Appartementengebouw wordt in samenhang met de grondgebonden woningen ontworpen.



























Duurzaamheid

Duurzaamheid is actueel onderwerp. Ook in fase A-west wilt de gemeente Hoorn inzetten op duurzaamheid.

Zo heeft Hoorn de visie om een aardgasloze wijk aan te leggen.
Ook wordt ingezet op bijna- energieneutrale woningen. Dit houdt in dat alle woningen moeten voldoen aan een maximale zogenaamde EPC/BENG normering van 0,2.

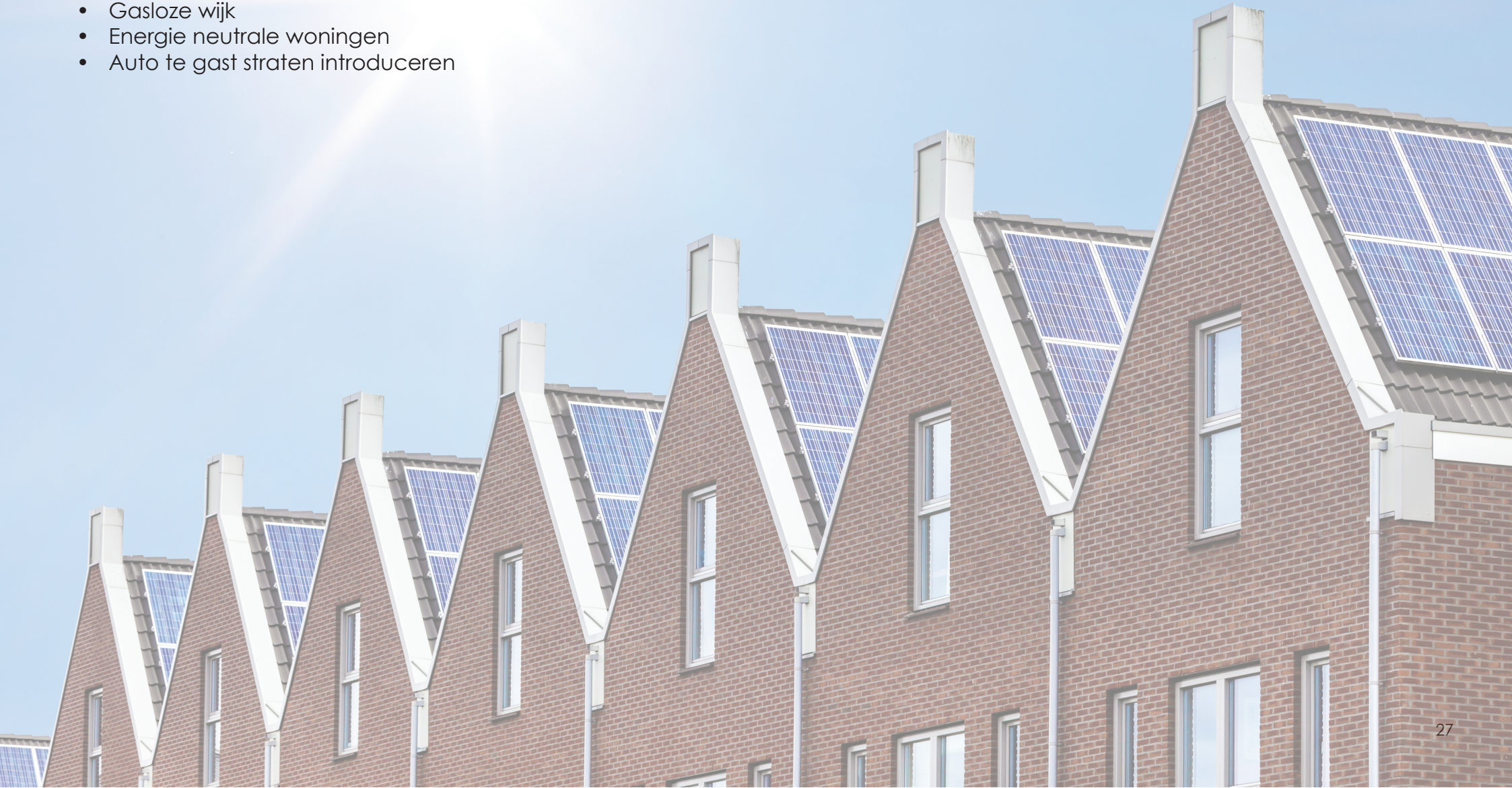
Er wordt ingezet op groen-blauwe netwerken. Deze netwerken vormen onder andere de bergingsplaats voor piekbelasting van regenwater en helpen hittestress (verwarming van de wijk) tegen te gaan. Ook vormen groenruimtes ontmoetingsplaatsen in de buurt en een leefgebied voor flora en fauna.

Voor de verdere inrichting van de openbare ruimte wordt gebruik gemaakt van duurzame ontwerpen en materialen.





- Inzetten op groen-blauwe netwerken
- Gasloze wijk
- Energie neutrale woningen
- Auto te gast straten introduceren



GEMEENTE HOORN

Gemeente Hoorn - november 2017