Bijlage bij Stedenbouwkundig plan GeO architecten d.d. 5 febr. 2021

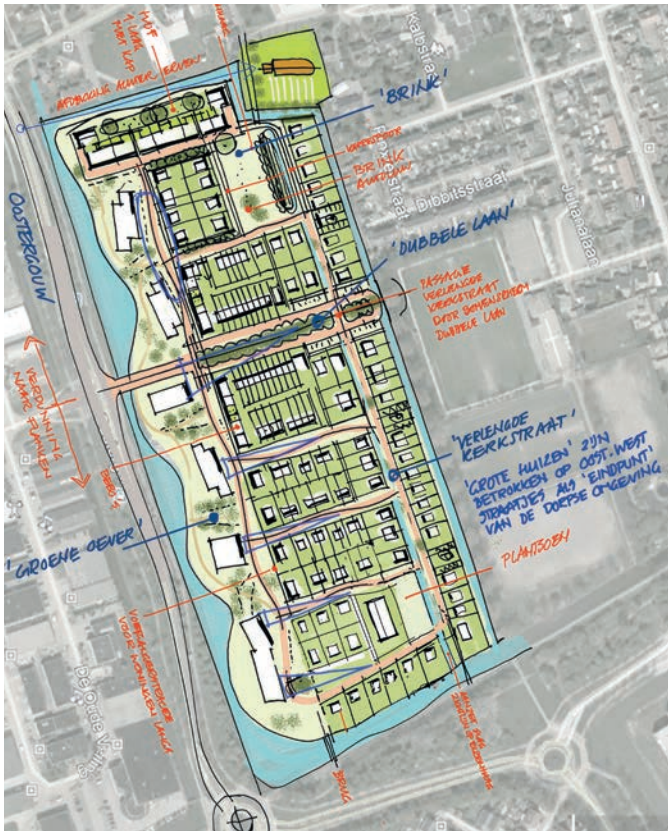
BEELDKWALITEITPLAN ROZENBUURT

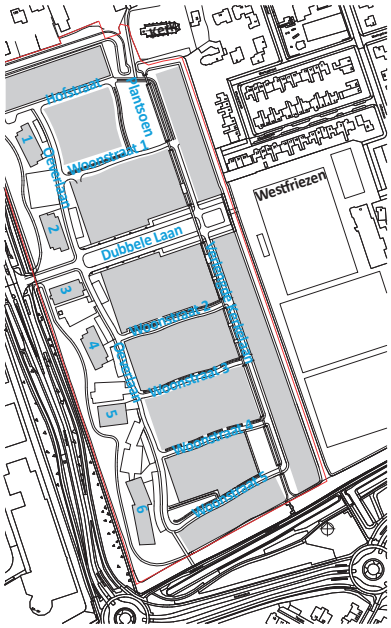
Rozenbuurt Zwaag
in opdracht van Gemeente Hoorn en VOF Rozenbuurt
Versie 6.2 - 5 februari 2021

tako postma - architect

RUIMTELIJKE STRATEGIE

info@takopostma.nl





Afb. GeO architecten: Schets en lokatieaanduidingen

2010, kassen van Rozenkweker Balk

2012

1990

1970

1930

1830

Inleiding

De Rozenbuurt is een woningbouwontwikkeling die een nieuwe relatie legt tussen het dorp Zwaag en de stad Hoorn, aan de Oostergouw, een van de belangrijke toegangswegen. In het ontwerp (GeO architecten) wordt deze overgang zichtbaar in de uitwerking van een woonbuurtje dat uit twee onderdelen bestaat: Tegen de kern van Zwaag een dorpse verkaveling van voornamelijk (half)vrijstaande woningen aan "slordige weggetjes" met een groene berm en langs de Oostergouw een brede groene oever, waarin een aantal grote huizen met een appartementenprogramma staan. Het plan volgt daarmee de historisch gegroeide landschappelijke onderlegger: Lang was de Dorpsstraat de bebouwing van het lintdorp Zwaag en liepen de kavels af naar de Voert (aan de zuidrand van de kavel). De elzensingel tussen de twee kavels waarop de buurt gebouwd wordt, vervalt, maar wordt gecompenseerd door de verlengde kerkelaan, een noord-zuidstraat waarlangs een forse greppel ligt die wordt ondersteund door een nieuwe elzenbeplanting. In oost-west richting is de buurt daarmee opgedeeld in drie zones, die alle drie hun eigen karakteristiek hebben, van stedelijk - aan de Oostergouw, tot dorps – de woningen met een lage gootaanzet aan de verlengde kerkelaan. Daartussen ligt een eenvoudige verkaveling met oost -west gerichte "slordige weggetjes", waaraan de woningen aan de noordzijde wat lager zijn (achter de Dorpsstraat) en in het middendeel wat stedelijker. Daar is ook het parkeren voor de sportvereniging De Westfriezen in een laanprofiel opgelost. Dit kwaliteitskader stuurt vooral op de relatie tussen deze bouwdelen onderling en naar hun omgeving.

De basis voor de Rozenbuurt is een robuust plan voor de openbare ruimte, waarin waterlopen, groene oevers, weggetjes en paden met hun bermen mooi zijn uitgewerkt. De beplanting ondersteunt de karakteristieken van de specifieke plekken in het plan en zorgt ook voor groene omzoming van de parkeerplaatsen.

De bebouwing wordt vervolgens ontworpen op basis van 3 sturingsmechanismen:
1. Aansluiting gebouwen - openbare ruimte; als de woningen en de grote huizen als vanzelfsprekend in de dorpse setting van Zwaag en de groene oever van de Oostergouw staan, organiseert dat een samenhangende buurt, die divers van karakter is. De noord-zuidstraten (oeverlaan en verlengde kerkelaan) verbeelden de landschappelijke karakteristiek en vormen de overgang van het dorpse naar het meer stedelijke gedeelte.

2. Eenvoudige vormgeving, harmonische volume opbouw; Een van de kerken van het dorp Zwaag grenst direct aan het plangebied. Het is een prachtig monument met een karakteristieke, harmonieuze hoofdvorm, gebouwd in traditionele, duurzame materialen. Het karakteristieke monument moet in het plan op een prominente plek blijven, door naast het gebouw een plantsoen te maken, waar omheen gewoond wordt. De bebouwing achter de tuinen aan de Dorpsstraat is specifiek voor ouderen en heeft een gootlijn op maximaal 4 meter. Zichtlijnen naar de kerktoren blijven open. Alle gebouwen worden ontworpen in een harmonisch, helder vormgegeven volume met eerlijke materialen.

3. Verschillen (dakvorm, hoofdmateriaal); Het plan sluit in architectuur aan op de eenvoud van de bebouwing aan de Dorpsstraat en de verkavelingen daarachter. Aan de Dorpsstraat is de bebouwing dorps, gevarieerd, maar zonder al te veel opsmuk. De buurtjes die er later achter gebouwd zijn, zijn bijna terloops vormgegeven.
De relatie met deze karakteristieken kan vormgegeven worden door heldere gemetselde bouwvolumes met wisselende goothoogten (zelfs met asymmetrische kappen) te maken, die niet al te veel uitgesproken details als breed uitgetimmerde goten en zware witte dakranden hebben. Om die eenvoudige vormgeving kracht te geven, zijn (subtiele) verschillen in volume en beeld belangrijk, met vanuit het gebruik ontworpen toevoegingen als luifels, erkers, of luiken. Daarmee ontstaat een beeld dat goed aansluit bij de Noord-Hollandse dorpsstructuur en bij de andere bebouwing aan de Oostergouw.

Dit BKP eindigt met een korte samenvatting van de procesafspraken.

Minimale verharding, groene bermen

Kaart: slagen herkenbaar maken

Kaart: variatie in boomsoorten versterkt karakter van de verschillende plekken

1.
Openbare ruimte als drager

De Rozenbuurt is een groen, waterrijk woonmilieu dat daarmee bijdraagt aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. De waterlopen rondom worden deels verbreed en voorzien van natuurvriendelijke oevers. Aan de Oostergouw staan in die oever de appartementengebouwen aan een straat met parkeerkoffers, maar er is ook een smal kleischelpenpad met verblijfsplekken. De bestaande slagsloot in het plangebied wordt vervangen door een "boerensloot" met een opgaande haagbeplanting aan de verlengde kerkelaan.

Naast de lommerrijke oeverzone krijgt de entree van de buurt een heel eigen karakter door de dubbele laan, met een bladerdak boven de parkeerplaatsen, met een losse opzet van diverse boomsoorten. Hier zijn parkeerplaatsen voor de sportvereniging De Westfriezen, die via een eenvoudige houten brug direct het sportterrein kunnen bereiken.

Binnen de nieuwe woonbuurt is een fijnmazig netwerk van groene 'slordige' woonstraten, die door hun slingerende opzet en vlakke inrichting een gemengd gebruik (wandelaars, fietsers, automobilisten) hebben, waar de auto te gast is. Gestreefd wordt naar een minimale breedte van de verharding en zo minimaal mogelijke bebording. Ook hier domineert het groen het beeld met brede bermen, greppels voor de afwatering en gemengde hagen langs de tuinen.

Beplanting
De verschillende boomsoorten en hagen dragen bij aan de herkenbaarheid van de plek (zie kaartje). Bij de soortkeuze wordt naast de esthetiek van de boom, zorgvuldig gekeken naar de combinatiemogelijkheden met parkeren, greppels en de bestaande ondergrond. Uitgangspunt is, waar mogelijk, het toepassen van streekeigen soorten, mits dit niet ten koste gaat van de woon- en leefkwaliteit.
Binnen de Rozenbuurt wordt ingezet op het toepassen van gemengde hagen met groenblijvende soorten rondom voor- en zijtuinen. Bij voorkeur ook als erfafscheiding tussen de tuinen tot aan de voorgevel. Waar de zij- of achtererven grenzen aan openbaar gebied, worden deze afgeschermd met een gemengde, groenblijvende haag (minimale hoogte 1,80 m) aangevuld met een hekwerk.
Om de landschappelijke historische waarde van de verlengde kerkelaan extra te benadrukken zullen de erfafscheidingen uit een afwijkend sortiment bestaan. Een opgaande gemengde haagbeplanting vormt de verwijzing naar de voormalige elzensingel.
In de uitwerking van de plantsoenen is ruimte voor buurt-initiatief, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

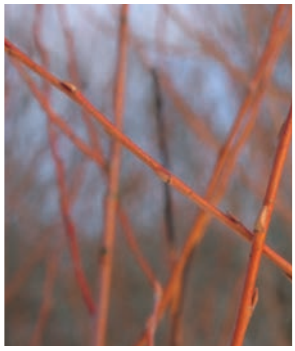
Natuurlijke oevers

parkeren onder een bomendak van verschillende boomsoorten

parkeerkoffers tussen hagen

materialen

gemengde hagen



gevarieerde, meest inheemse boomsoorten

Bestrating
De dubbele laan in het centrum van de buurt wordt tevens gebruikt als parkeerterrein voor de sportvelden. Ook als de parkeerplaatsen niet geheel bezet zijn, moet het een prettige plek zijn om aan te wonen. De open verharding en het bomendak leveren daar een bijdrage aan.
De woningen aan de smalle, slingerende weggetjes parkeren op eigen terrein, naast of achter de woning. Er zijn opritten opgenomen door de bermstrook die zo smal mogelijk vormgegeven worden in de vorm van een verhard karrespoor. Dit karrespoor komt ook terug in de woonstraten die grenzen aan de plantsoenen.
De bewoners van de appartementen en bezoekers parkeren in parkeerkoffers tussen de bebouwing. De parkeerkoffers worden zorgvuldig in het groen ingepakt. Om parkeren in de groenzones te voorkomen zullen informele en dorpse oplossingen worden gezocht, zoals een heldere overgang van de greppels en randprofielen.
De materialisering bestaat uit een kleurvaste betonnen elementenverharding in warme, aardse tinten voor de rijbaan. De parkeervakken in de parkeerkoffers bestaan uit een open verharding zoals graskeiblokken, met een bies van klinkers.
De trottoirs langs de oeverlaan en de dubbele laan bestaan uit een betonnen tegelverharding, in een afwijkend formaat en diagonaal ruitverband, eigentijds en goed toegankelijk.
De wandelroute door de oeverzone is informeel; hier wordt uitgegaan van een halfverhard pad van kleischelpen. Belangrijkste doel is dat deze routes wegvallen in het groen en een uitgesproken recreatief en informeel karakter krijgen.
Aanvullend worden de slordige straten gebruikt voor de opvang en infiltratie van regenwater van straten door de toepassing van een droge greppel langs de rijweg. Dit helpt om het water langer in het gebied vast te houden en daarmee de druk op de regenwaterafvoer te verminderen. Om bij extreme regenval overlast te beperken worden de greppels uitgerust met een overloop op het oppervlaktewater.

Kunstwerken
Een markante entree voor auto- en fietsverkeer, zorgvuldig uitgewerkt als een dam met duiker zodat het een passende entree is voor de Rozenbuurt, die voldoet aan de eisen van HHNK.
Via een voetgangers en een fiets-voetgangers verbinding richting Koewijzend en een doorsteek richting bestaande Kerkelaan wordt de Rozenbuurt een logisch onderdeel van het fietsnetwerk en wordt het recreatiegebied Blokweer beter bereikbaar. De langzaamverkeer bruggen, ook naar de Westfriezen, kunnen terughoudend worden vormgegeven als houten constructiebruggen;
Voor de kruisingen van de verlengde kerklaan met de slordige straten wordt een verwijzing in de bestrating opgenomen, in de vorm van andere bestrating of een geperforeerde betonplaat die ook kan dienen als infiltratie;
De woningen aan de slagsloot worden ontsloten met een eenvoudige vlakke plaatbrug.

Nutsvoorzieningen
Kabels en leidingen worden zoveel mogelijk in de groene bermen of onder de voetpaden gelegd. Ook de bijbehorende bovengrondse voorzieningen zoals trafo’s en nuts-kastjes verdienen aandacht. Deze voorzieningen dienen integraal te worden meegenomen en zorgvuldig te worden ingepast tegen de haag aan, zodat zij geen obstakels vormen in het openbaar gebied.

De openbare ruimte/woonomgeving wordt nader vormgegeven door de landschapsarchitect in samenspraak tussen ontwikkelaar en gemeente. Ontmoetingsplekken zijn nadrukkelijk thema van de ontwerpen. Vuilnisophaalplaatsen, straatverlichting, overgang groen-bestrating en openbaar-privé zijn onderdeel van de ontwerpopdracht. De LIOR 2020 van gemeente Hoorn is daarbij uitgangspunt. Gelijkwaardige oplossingen, die bijvoorbeeld bijdragen aan klimaatadaptatie, worden tijdig met de gemeente Hoorn overlegd.

In de Dorpsstraat staan verschillende huizen losjes rondom een strak straatprofiel

In de Rozenbuurt staan verschillende huizen omringd door tuinen met hagen aan een “slordige weg” met groene berm, uitzicht op de kerktoren. (beeldimpressie: GeO architecten)

beeld van rustige woonbuurtjes in Zwaag.

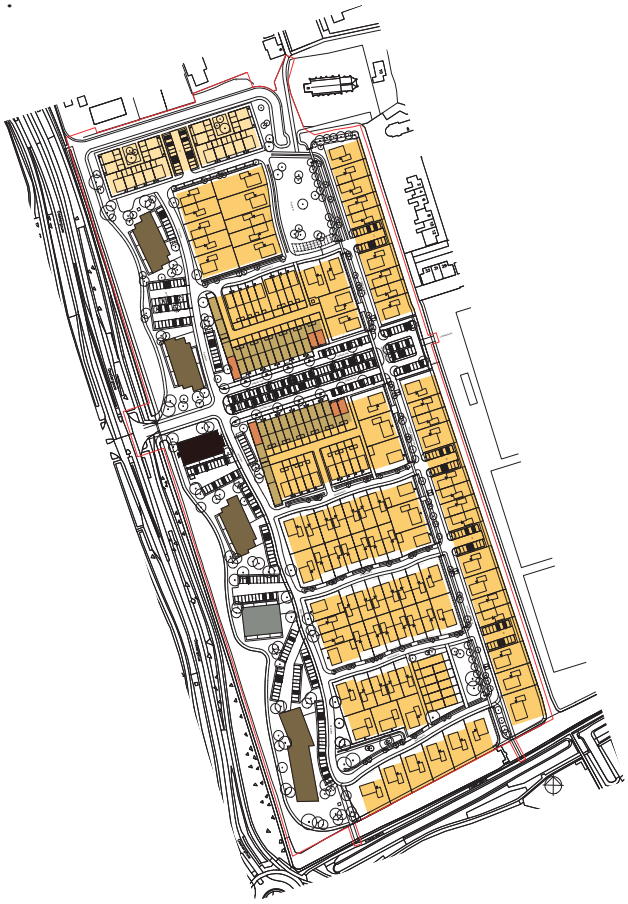
2.
Aansluiting gebouwen - openbare ruimte

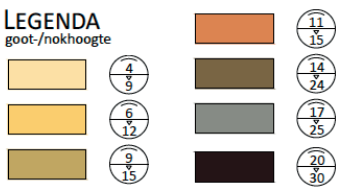
Het woonmilieu van de Rozenbuurt wordt gekenmerkt door een dorpse "achteloosheid". Net als aan het oude dorpslint van Zwaag is de bebouwing divers en wordt de samenhang vooral bepaald door het karakteristieke wegprofiel. In noord-zuidrichting kent het plan twee echt verschillende asymmetrische doorgaande routes: Evenwijdig langs de Oostergouw de brede toegangsweg die tussen de laagbouw en de gestapelde bouw door loopt. Aan de oostzijde de verlengde kerkelaan die zicht op de kerktoren geeft. De bebouwing past in de sfeer van Noord-Hollandse dorpen en stadjes: robuuste metselwerk-volumes met een eenvoudig gedetailleerde kap, die niet aan alle zijden een goot op dezelfde hoogte hoeft te hebben en waaraan je kan zien wat er binnen gebeurt. Het huis is een huis en de schuur is een schuur.

Eengezinswoningen
De meeste woningen staan aan smalle, vaak enigszins slingerende weggetjes met groene bermen. Aan die bermen staan de woningen in een ruime voortuin, 3-5 meter diep. Daarin is een dubbele parkeerplaats opgenomen, met een (zo smal mogelijke) bijzondere oprit door de bermstrook. De rest van de tuin wordt afgezoomd met een gemengde haag van 70 cm hoog, vorm te geven door de landschapsarchitect. De bewoners worden gestimuleerd de tuinen zo veel mogelijk te beplanten. Entrees van de woningen kenmerken zich door in de architectuur van de woning passende details als luifels, windschermen, postbussen, aanleidingen voor beplanting en wellicht zelfs een rozenboog. Waar zijtuinen grenzen aan openbaar gebied, worden deze afgeschermd met gemengde hagen minimaal 1.80 hoog met een hekwerk. De kavels zijn zodanig ingedeeld, dat voorkomen wordt dat bergingen, installaties of rolcontainers zichtbaar aan het openbaar gebied staan.

Langs de verlengde kerkelaan:
Dit rechte profiel vervangt de slag in het historische landschap die nu nog op de locatie zichtbaar is.

14





Kaart met maximale goothoogtes

een informele sfeer door asymmetrische bouwvolumes

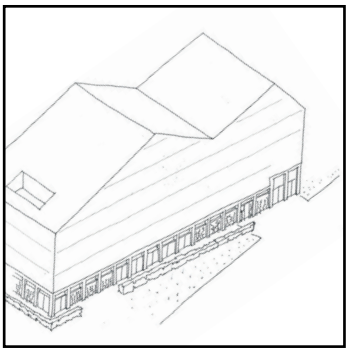
schuurwoning als mogelijke beeldreferentie

referentie slorige weg met groene berm en haag.

eenvoudige plaatbrug over berm/ greppel

de lage oever laat gebruiksvrijheid en uitzicht

gevel begane grond voorbereid op klimplanten (voorbeeld tweelaags, in het plan alleen begane grond)



langs de oeverlaan hebben de “grote huizen” een begroeide plint

Aan het eind van de straat is de kerktoren ten voeten uit zichtbaar. De woningen aan de oostzijde van deze straat hebben tenminste aan 1 zijde een goot onder 4 meter hoog en op de begane grond royale raamopeningen; genereuze woonkamerramen, erkers, veranda's en balkons worden gestimuleerd. De tuinen die aan de waterkant grenzen hebben een lage beschoeiing (max 30 cm boven waterpeil), de hoogteverschillen tussen woning en waterkant worden opgelost in de tuin, waardoor bewoners worden gestimuleerd om de waterkant te gebruiken en er bijzondere plekken van te maken.
De woningen aan de westzijde staan vrij achter de opgaande haagbeplanting en hebben eventueel een inrit via een vlakke plaatbrug.

Plantsoenen
De woningen aan de plantsoenen hebben een ondiepere voortuin, maximaal 3 meter. Aan de plantsoenen kan de voortuin vrijwel geheel ingevuld worden met een veranda of erker en aan de straat eventueel een blokhaag, ca 50 cm hoog, waardoor vanuit de woning rechtstreeks zicht op de gemeenschappelijke groene ruimte ontstaat.

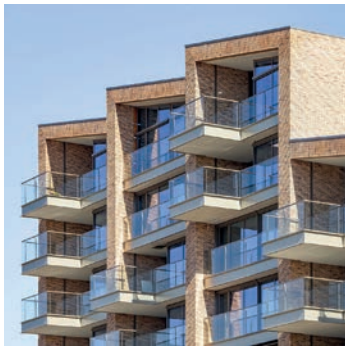
Langs de Koewijzend
De woningen langs de Koewijzend vragen om een bijzonder ontwerp. De woningen hebben een tuin aan het water, terwijl de meeste woningen in de omgeving met hun voorzijde aan dit doorgaande lint staan.
Het ontwerp van deze woningen zal dus moeten organiseren dat de tuinen aan het water in de wijze van bewoning logischerwijs (deels) open zicht op het water bieden, zodanig dat voorspeld kan worden dat bewoners hier ook op termijn geen hoge schuttingen en bijgebouwen zullen plaatsen aan de waterkant. Daar waar dat tbv privacy noodzakelijk is, worden opstanden door de ontwikkelaar aangelegd,
De woningen presenteren zich vanaf de Koewijzend en aan de woonstraat met een zorgvuldig ontworpen gevel.
Alle woningen worden bedekt met een (waar mogelijk asymmetrische) kap, voorzien van keramische pannen of PV-cellen in een rechthoekig patroon. De hoofdmassa van de woningen staat op minimaal 3 meter uit de zijdelingse erfgrens. Bijgebouwen worden voorzien van een plat dak, maximaal 3,5 meter hoog. Opstelplaatsen voor voertuigen zijn vanaf het water niet zichtbaar.
Beschoeiingen aan het water worden projectmatig aangelegd op maximaal 30 cm boven waterpeil. Taluds zullen minimaal op 45 graden worden aangelegd. Steigers alleen toegestaan indien projectmatig en binnen de KEUR van het HHNK.
Langs de opritten naar de bruggen presenteren de woningen zich met een formele zijde en evt. hoogteverschillen worden zodanig opgelost dat inkijk op een vanzelfsprekende manier wordt voorkomen, met behoud van sociale veiligheid op de langzaam verkeersroutes.

Dubbele laan
De woningen langs de dubbele laan kennen een meer stedelijk beeld, passend bij het brede profiel: met een wat hogere goot, meer verticaal georiënteerde gevelindeling en een ondiepe voorstrook met een stoer element op de woningscheiding.

Vrije kavels
Voor de vrije kavels wordt een kavelpaspoort uitgegeven met heldere voorwaarden voor bebouwing en erf, passend bij de verschillende karakteristieken als hierboven beschreven. Op een aantal kavels (aangegeven met een ster) gelden extra eisen aan de architectuur, omdat deze beeldbepalend zijn voor de buurt. Hier zal het kavelpaspoort specifiek uitgewerkt zijn en wordt een bijzondere uitwerking van de architectuur verwacht, passend bij de eisen in dit BKP.

Appartementen:
De "Grote Huizen" zijn alzijdige blokken in de oever; de gebouwen worden zo geplaatst dat het groen domineert en de gebouwen er als losse blokken in staan. De begane grond van de blokken is afwisselend en biedt interactie met het maaiveld, door entrees en raamopeningen (dus geen lange gesloten gevels,

Het monumentale kerkgebouw als leidend voorbeeld.
Het plantsoen als connectie tussen dorp en Rozenbuurt



Grote huizen in het groen:
de gebouwen hebben een duidelijke relatie met de laagbouw middels expressieve kappen waarin gewoond wordt.

bergingen zoveel mogelijk inpandig). De begane grond gevel is uitgevoerd met planten-geleiders die onderdeel zijn van de architectuur en spiegelt zich zo aan de groene omgeving. Beplanting in overleg met de landschapsarchitect.

De appartementengebouwen hebben aan de buurtzijde ruime entrees (hoogte/breedte in verhouding met het volume van het gebouw) verbonden aan prettige (mee ontworpen) plekken aan het trottoir langs de oeverlaan, om elkaar te ontmoeten en bijv. bezoekersfietsen te stallen.
Buitenruimtes als balkons, serres en terrassen zijn beeldbepalend voor de gebouwen: die worden zodanig ontworpen dat ook daar niet de repetitie het beeld bepaalt, maar een wereld van subtiele verschillen. In de terrassen ook zo veel mogelijk ruimte opnemen voor levend groen, bijvoorbeeld in details van de hekken, zodat de connectie tussen park en gebouw ook letterlijk gemaakt wordt. Buitenruimtes op de begane grond zijn afgezoomd met robuuste haag van 90 cm hoog (met evt hek er onzichtbaar in), ontworpen in samenwerking met de landschapsarchitect.

3.
Eenvoudige vormgeving, harmonische volume-opbouw

Het dorpse beeld is gebaseerd op een samenstel van eenvoudig gevormde gebouwen, met mooie, ambachtelijk ogende details. Het monumentale kerkgebouw kan daarbij dienen als een leidend voorbeeld: heldere, eenvoudige bouwvormen, met een harmonische volumeopbouw (gulden snede), gemaakt in eerlijke materialen zonder overbodige decoratie. Geen schreeuwerige of aandacht vragende details, het is zichtbaar hoe het gemaakt is.
De kerk staat op een terp aan een groene weide, op de terp ligt een bescheiden kerkhof.
De nieuwbouw houdt gepaste afstand en sluit met een nieuwe weide aan op deze ruimte.
Daarmee wordt de kerk het symbool van de verbinding tussen het bestaande dorp en de nieuwe gemeenschap.

Alle gebouwen hebben kappen, met een hellingshoek tussen 15 en 75 graden; Zichtbare daken worden bij voorkeur afgedekt met keramisch materiaal, levend groen of PV (geen geplakte bitumineuze afdekkingen). Ook hiervoor geldt dat er geen grote kleurcontrasten worden gezocht.

De appartementengebouwen hebben een gootlijn boven de 4e bouwlaag. Door de massa te verhogen met een forse kap kunnen 2 extra woonlagen worden gerealiseerd en wordt een beeld-relatie gelegd met de gezinswoningen. Het worden “grote huizen” in het groen. Twee gebouwen mogen hoger worden uitgevoerd. Het hoogste gebouw is een accent aan de entree van de buurt. Dat vraagt wel om een goede plint, mogelijk met een voorziening die uitstraling heeft naar de straat, of specifiek opgeloste buitenruimtes bij de onderste woningen. De bovenste woonlagen van de appartementengebouwen tonen zich als kappen, door middel van een gevarieerde schuine daklijn (zie voorbeelden). Installaties worden binnen het hoofdvolume van het gebouw opgelost.

Kozijnen worden geschilderd in niet al te opvallende kleuren, meestal varianten van wit, met steunkleuren voor bijvoorbeeld raamhout, deuren of luiken. Dakkapellen zijn een ondergeschikte toevoeging aan de kap en hebben in principe de kleur van de kap. Details zijn zorgvuldig vormgegeven en passen bij de opbouw van het volume. Ventilatieroosters of -kanalen zijn onzichtbaar gedetailleerd.

Decoratieve elementen in de architectuur hebben een samenhang met de natuur (bijv. nestkastjes als decoratie onder de goot of als ophangmogelijkheid voor plantenbakken).

gevarieerde rij van eenvoudige gemetselde woningen, de doorgaande goot is nooit langer dan 24 meter.

dorpse bebouwing met verschil in hoogte en breedte

een asymmetrische kap geeft een dorpse uitstraling, de uitgesproken detaillering vraagt niet teveel aandacht door de ingetogen kleuren

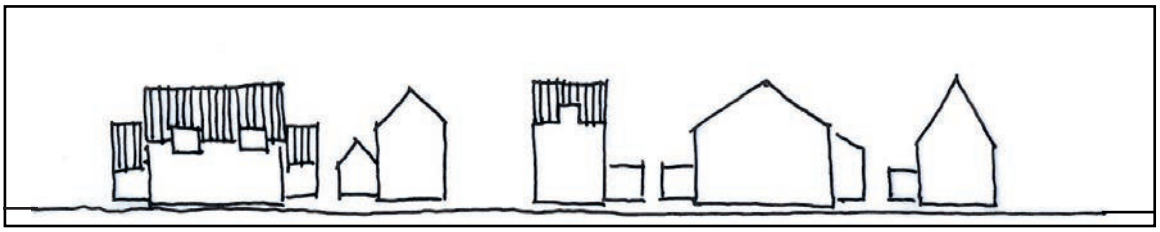
uitzondering: een tweede gevelmateriaal dat de kap benadrukt. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan de kap

asymetrische kappen, bijvoorbeeld met veranda, versterken het diverse beeld

woningen aan de plantsoenen hebben een laag volume (bijv erker of veranda) aan de voorzijde

4.
Verschillen (dakvorm, hoofdmateriaal)

Basis voor het ontwerp van de woningen is een dorps beeld, met een goothoogte aan de straat wisselend tussen 4 en 6 meter. Aan hoeken van de dubbele laan kan een goothoogte tot 9 meter voorkomen. Daarnaast wordt op een enkele locatie accentbebouwing gedacht met een goothoogte van 11 meter.
Niet meer dan 5 gelijke dakvormen/gootlijnen/materiaal naast elkaar – ook in de rijen wordt er een duidelijke onderbreking van de gootlijn ontworpen, waarbij de bloklengte (door veranderingen in massa-vorm) niet meer dan 4 woningen lang is (een doorgaande gootlijn is maximaal 24 meter lengte).

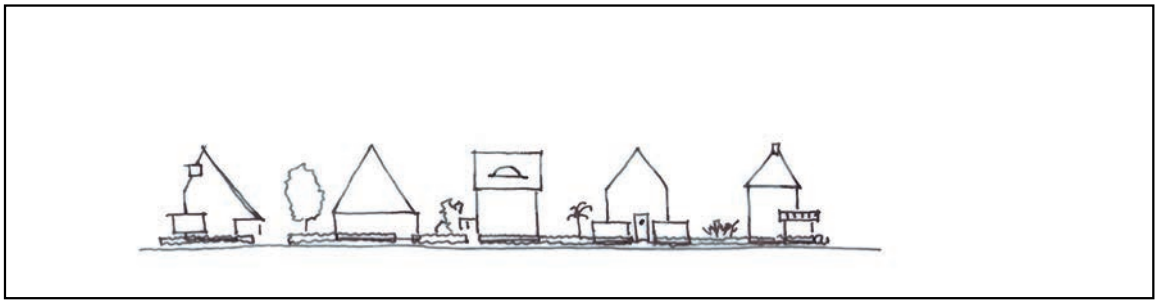


diversiteit in eenvoudige volumes

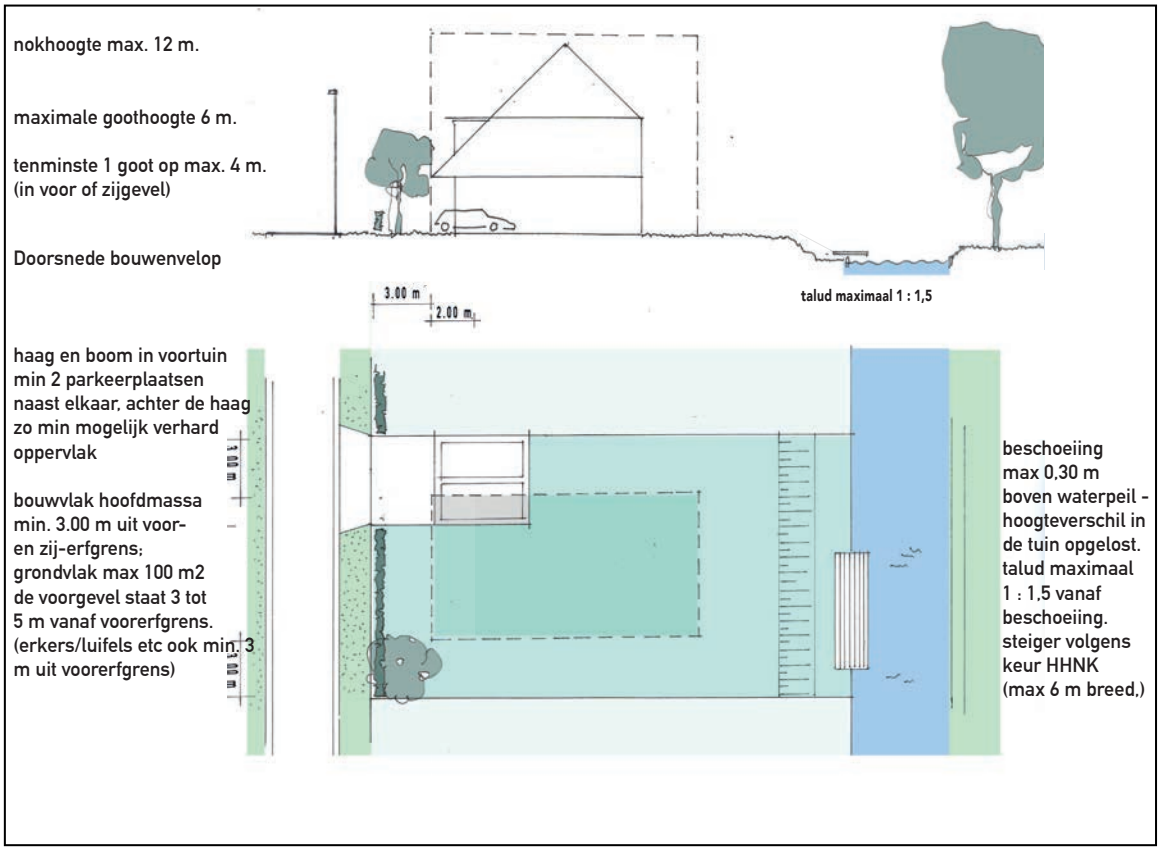
Per gebouw 1 hoofdmateriaal voor de gevels; gedekte, “aardse” kleuren, geen grote contrasten in materiaal, maar de hoofdvorm van de woningen en de raamopeningen maken de verschillen uitgesproken. Een uitzondering wordt gemaakt voor een materiaalwisseling die de kapvorm accentueert.
Met voor bewoners bruikbare extra’s als luifels, hekken, luiken, veranda’s, erkers en goten kunnen de verschillen op een subtiele manier verder worden aangezet. Dakkapellen zijn een ondergeschikte toevoeging aan de kap en voldoen aan de randvoorwaarden uit de welstandsnota (hoofdstuk 4.3).

In een reeks woningen zijn niet de hoeken altijd hoog, maar er wordt gewerkt aan een terloops beeld, alsof de buurt niet in 1 keer ontworpen is. Op hoeken zijn gevels die grenzen aan de openbare weg ontworpen als voorgevel, waarbij het goed kan zijn dat er een hoger is en een ander (door middel van een doorschietende kap of een aanbouw als erkers en veranda’s met kap) lager. De straatgevels hebben royale raamopeningen op de begane grond.

Appartementengebouwen sluiten in hun massaopbouw, kapvorm en materialisatie aan op de vormentaal van de eengezinswoningen; De gevels zijn divers en niet gebaseerd op ritme en herhaling. Het zijn grote huizen, met bewoonde kapverdiepingen, in het groen.
PV-cellen in de gevel zijn alleen toegestaan als die vergelijkbaar met vensteropeningen meegenomen zijn in het ontwerp.



Kavelpaspoort geeft ruimte voor heel verschillende invullingen



Voorbeeld kavelpaspoort
verlengde kerkelaan

5.
Proces

De ontwerpen van eengezinswoningen worden zo veel mogelijk gemixt.

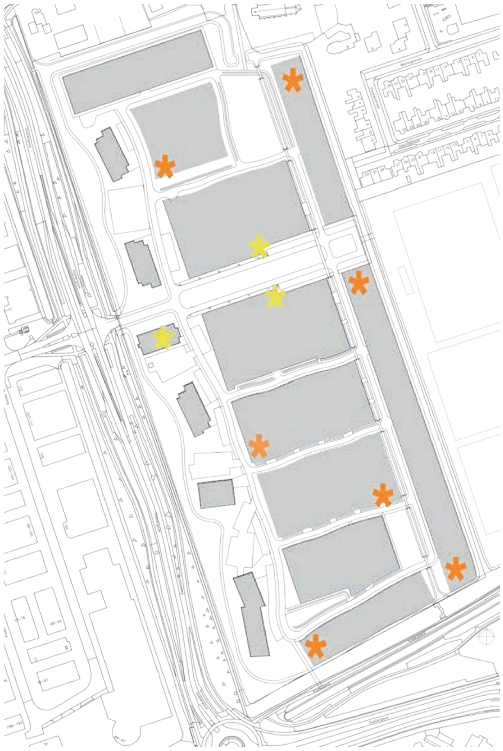
De vrije kavels zorgen voor een grote mate van diversiteit in het plan: Per straat wordt een kavelpaspoort gemaakt met voorwaarden voor bouwvolume, open ruimte, tuinafscheiding en oevers. De eerste schets van het kavelpaspoort op de pagina hiernaast is daarvan een voorbeeld. Andere worden in een later stadium nader aangevuld. Om de variatie te garanderen wordt een specifiek kavelpaspoort gemaakt voor de woningen die zijn aangeduid met een ster.

In de verkoopdocumentatie zal opgenomen worden hoe de supervisor een rol krijgt in de begeleiding van de vrije kavels. In de documentatie wordt een kavelpaspoort opgenomen dat richting geeft voor de ontwerpen van de woning en de erfinrichting. Diversiteit wordt bevorderd door nieuwe bewoners uit te dagen om creatief om te gaan met de kavelpaspoorten en niet alleen cataloguswoningen te bouwen, dat geldt in elk geval op de met een ster gemarkeerde kavels.

Supervisie en CMW
De supervisor begeleidt de ontwerptrajecten vanuit de in dit BKP beschreven uitgangspunten, met als doel een samenhangende, maar gevarieerde buurt.
De commissie voor welstand en monumenten (CMW)blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de formele beoordeling van het plan in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Alle plandelen zullen tenminste in het Voorlopig ontwerp en in de Definitief ontwerpfase ter beoordeling aan de CMW worden voorgelegd. De supervisor is verantwoordelijk voor het organiseren van een tijdig vooroverleg met de commissie om een verschil in inzichten tijdig te voorkomen, zodat bij planindieners geen onnodige verwarring kan ontstaan. Ook eventuele afwijkingen van dit BKP en het openbare ruimte ontwerp zullen aan de commissie worden voorgelegd.

Supervisie-proces
Architecten presenteren een eerste schets-idee aan de supervisor, daarna concept voorlopig ontwerp. Supervisor geeft aan wanneer voorlopig ontwerp rijp is voor overleg met de welstandscommissie (CMW) en draagt bij aan dat overleg.
Supervisor keurt aanvraag omgevings-vergunning goed voorafgaand aan de indiening.

Supervisor doet verslag van overleg naar opdrachtgever en gemeentelijke procesmanager. Als architect en supervisor na 4 gesprekken geen overeenstemming hebben bereikt over een VO, wordt de CMW gevraagd een oordeel uit te spreken, is dat negatief dan adviseert supervisor maatregelen.



Indicatieve verbeelding van vrije kavels (oranje) en projectmatige gebouwen (geel)met een specifiek kavelpaspoort

Beeldkwaliteitplan

ROZENBUURT ZWAAG

in opdracht van
Gemeente Hoorn en
VOF Rozenbuurt (Scholtens Projecten en Timpaan)

m.m.v.
GeO Architecten
Felixx Landscape Architects & Planners

Versie 6.2 - 5 februari 2021

INFO@TAKOPOSTMA.NL