Bijlagen motivering

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

SEP 2025

Bangert en Oosterpolder

BEELDKWALITEITSPLAN
FASE 5B-ZUID



GEMEENTE HOORN

INHOUDSOPGAVE

0 INLEIDING 3

1 GEBIEDSINFORMATIE 4
1.1 Fase 5B-Zuid 6

2 HET STEDENBOUWKUNDIGPLAN 8
2.1 Ambities van het plan 10
2.2 Het stedenbouwkundigplan 12

3 BEELDKWALITEIT BEBOUWING 14
3.1 Bebouwing en architectuur 16
3.2 Hoogte en daken 24
3.3 Hoeken en accenten 26
3.4 Rooilijn en tuinen 28
3.5 Erfafscheidingen 30
3.6 Duurzaamheidsambities 32

INLEIDING

De wijk Bangert en Oosterpolder is een grootschalige planontwikkeling in de noordoostelijke hoek van de gemeente Hoorn. Al sinds het begin van dit millennium wordt het gebied gefaseerd ontwikkeld.

Fase 5B-Zuid ligt ten zuiden van Fase 5B-Noord en vormt hier als het ware een verlengstuk van. Het streven voor heel fase 5 is een wijk die een samenhangende buurt vormt tussen de Bangert en de Westerblokker. Dat betekent dat de buurten herkenbaar zijn met hun eigen karakter en inrichting.
Dit komt tot uiting in een eigentijdse vertaling van lokale en landelijke bouwstijlen, veel individualiteit binnen de woningen en diversiteit voor kapverdraaiingen en een verspringende rooilijn.

Dit beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het moederbeeldkwaliteitsplan voor het zuidelijke deel van fase 5B. Dit document is de onderlegger voor ruimtelijke regels die worden gesteld over het uiterlijk van bouwwerken in het Omgevingsplan gemeente Hoorn en vormt samen met het moederbeeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor de Ruimtelijke adviescommissie (RAC).

Aan de beelden die in dit beeldkwaliteitsplan worden weergegeven kunnen geen rechten worden ontleend. De beelden geven een toelichting op bepaalde aspecten of geven de sfeer van de wijk weer. Het kan voorkomen dat de beelden niet helemaal voldoen aan de gewenste beeldkwaliteitseisen.

1.
GEBIEDSINFORMATIE

1.1 FASE 5B-ZUID

1.1 FASE 5B-ZUID

FRUITTEELT IN BANGERT EN OOSTERPOLDER

De Bangert is van oorsprong een fruitteeltgebied dat tussen Blokker en Westwoud/Oudijk ligt. 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 plant sterk kwam opzetten in de weilanden waar tot dan toe vee graasde. 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. De voornaamste redenen hiervan waren economische (machinaal plukken kwam op en laagstambomen hadden een snellere productietijd). Ook werd het plukken te gevaarlijk werk en waren de bomen te hoog om het fruit goed te kunnen bespuiten, zoals toen gebruikelijk was geworden.

Hoewel de fruitteelt in de Bangert vanaf 1950 sterk terugliep, kan men vandaag de dag aan overgebleven kassen, fruitbomen en tuinen nog zien dat er vroeger fruit werd geteeld.

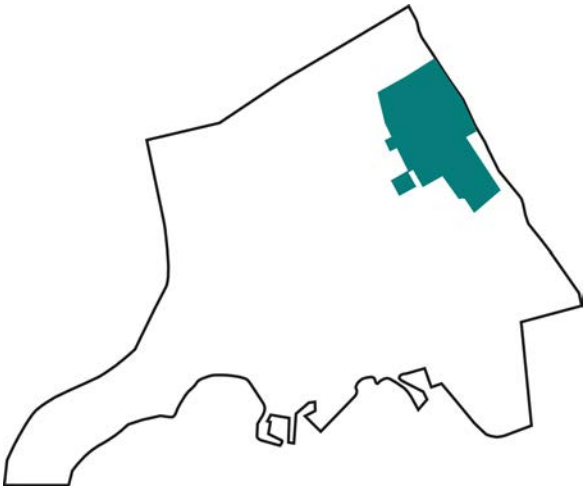
BEGRENZING

Het plangebied is ongeveer 744 hectare. Het bestaat nu voornamelijk uit weilanden en was ooit onderdeel van het fruitteeltgebied de Bangert. Het plangebied grenst in het zuiden aan het cultuurhistorische lint Westerblokker. In het westen ligt de fase 5A-Zuid. Aan de noordzijde sluit het plangebied aan op fase 5B-Noord en in het oosten grenst het aan de Noorderdracht in Drechterland.

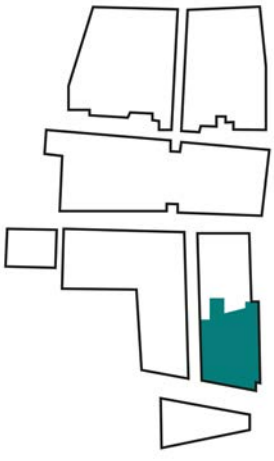
THEMAGEBIED

Fase 5B-Zuid maakt deel uit van het themagebied Hoge Hemen, zoals beschreven in het structuurplan Bangert en Oosterpolder uit 1999. Hemen kan ook worden vertaald naar huis/thuis. De Hoge Hemen worden dus vertaald naar ‘‘de hoger gelegen huizen’’.

Het Hoge Hemen wordt gekenmerkt door groene openbare ruimtes die zijn omringd door woningen. De groenstructuren zijn zo groot mogelijk opgezet waarbij versnippering van groen niet wenselijk is. De woningen in de Hoge Hemen zijn, waar mogelijk, gericht op het openbare groen.



Ligging wijk Bangert en Oosterpolder in Hoorn



Ligging fase 5B-Zuid in de wijk Bangert en Oosterpolder

Fase 5B-Noord
De Strip
Westerblokker
IJsselweg

2.

HET STEDENBOUWKUNDIGPLAN

2.1 AMBITIES VAN HET PLAN
2.2 HET STEDENBOUWKUNDIGPLAN

2.1 AMBITIES VAN HET PLAN



Bestaande delen van de Kieftsloot behouden in de verkaveling



De woningen zijn met de voorzijde naar De Strip toe gericht.



Alle bebouwing is in het plan naar de hoofdstructuur toe gericht.



Het water is doorvaarbaar en wordt zoveel mogelijk aangesloten op het regionale netwerk.



De tuinen aan het water kunnen worden verlaagd om de relatie met het water te versterken.



In het gebied worden zoveel als mogelijk aan waterberging gedaan doormiddel van vijvers en wadi's.



Het plan kent een weelderige differentiatie aan kleinere bloeiende bomen.



Het groen is een aaneengesloten gebied en geen losse kleine stukjes groen.



Het water wordt als fysieke scheiding gebruikt tussen de nieuwe fases en de omliggende bebouwing.



Het karakter van de wijk is dorps met een groen verblijfsgebied.



Er wordt ingezet op ruime groene entrees bij de langzaamverkeersverbindingen van/naar de omliggende wijk/lint.



Doorvaarbare bruggen en duikers hebben een minimaal maat van 1.10m x 2.50m over de hoofdwaterstructuur.



Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en genuanceerde Noord-Hollandse kleuren.



Er wordt zoveel mogelijk openheid naar de omgeving gecreëerd door o.a. transparante gevels, erkers en een veranda of pergola bij de voordeur.



De woningen zijn voorzien van details zoals roederamen, gootlijsten, dakoverstekken en topgevels.



Het openbaar groen is de hoofddrager van de wijk. De architectuur gaat hierbij een relatie aan met het openbaar groen.



2.2 HET STEDENBOUWKUNDIGPLAN

Fase 5B-Zuid is een van de laatste fasen van de ontwikkeling van de Bangert en Oosterpolder. Deze fase sluit aan bij karakter en opzet van fase 5B-Noord die zich ten noorden van het plan bevindt.

FASE 5B-ZUID

De wijk Bangert en Oosterpolder beschikt over een algeheel karakter dat getypeerd wordt door de sfeer “tussen stad en land”. In aansluiting op het karakter van de vorige buurten is het dorpse karakter voor de buurt 5B-Zuid verder uitgewerkt.

De buurt sluit op hoofdlijnen aan bij het karakter en opzet van 5B-Noord. Echter, er zijn nuances aangebracht, waardoor de buurt zich onderscheidt en uniek maakt. Dit vertaalt zich in een plan die in architectuur en sfeer verwijst naar het vroegere fruitteeltgebied met een eigentijdse interpretatie en uitstraling. De architectuur en materialisatie is een verzachting, wat ervoor zorgt dat deze vriendelijker en natuurlijker oogt.

De stedelijke en formele uitstraling van De Strip wordt behouden en doorgezet. Zo sluit iedere buurt aan bij dit algehele karakter van de wijk Bangert en Oosterpolder, maar is er ook diversiteit te herkennen. Zo heeft de buurt 5B-Zuid een unieke beeldkwaliteit. Langs De Strip wordt ruimte gecreëerd voor een verbijzondering door middel van rug-aan-rug-woning, waardoor je ook een doorkijk krijgt naar het achterliggende tuindersgebied.

Een beeldbepalende toevoeging in deze buurt is de open uitstraling van woningen naar de groenzone. Deze loopt als ruggengraat door de buurt. Pergola’s, veranda’s en meeontworpen luifels sieren hier aan de voorgevel. De open uitstraling vanuit de woning naar het groen gebied toe wordt door deze ingrepen optimaal. Op deze manier wordt de levendigheid en gebruikskwaliteit van de groenzone vergroot.

De buurt heeft een diverse opzet van grondgebonden woningen. Langs de groene ruggengraat in de buurt komt de meer stedelijke opzet van woningen langs De Strip en een meer landelijke opzet van het achterliggende gebied samen.

De rug-aan-rug woningen vormen een bijzondere special. Deze woningen zijn een belangrijke toevoeging aan de wijk. Aan de kopgevels vindt een verbijzondering van de bebouwing plaats.

Aan de rand van de wijk worden er woningen aan het water ontwikkeld, waarbij een goede connectie met het water wordt gemaakt. De doorvaarbare waterwegen zijn in de Bangert en Oosterpolder met elkaar verbonden. Dit maakt het aantrekkelijk om op en aan het water te verblijven.


S
S
S
S
S
K-3239
K-3241
K-3241
X76

3.
BEELDKWALITEIT BEBOUWING

3.1 BEBOUWING EN ARCHITECTUUR
3.2 HOOGTE EN DAKEN
3.3 HOEKEN EN ACCENTEN
3.4 ROOILIJN EN TUINEN
3.5 ERFAFSCHEIDINGEN
3.6 DUURZAAMHEIDSAMBITIES

3.1 BEBOUWING EN ARCHITECTUUR

Fase 5B-Zuid valt binnen het themagebied Hoge Hemen. Binnen dit themagebied wordt gestreefd naar een dorps karakter die aansluit op de rest van de wijk Bangert en Oosterpolder. De typerende sfeer 'tussen stad en land' wordt ook binnen deze fase toegepast. Ondanks dat er aansluitingen wordt gezocht met voorgaande fases, is een unieke en eigentijdse benadering wenselijk.

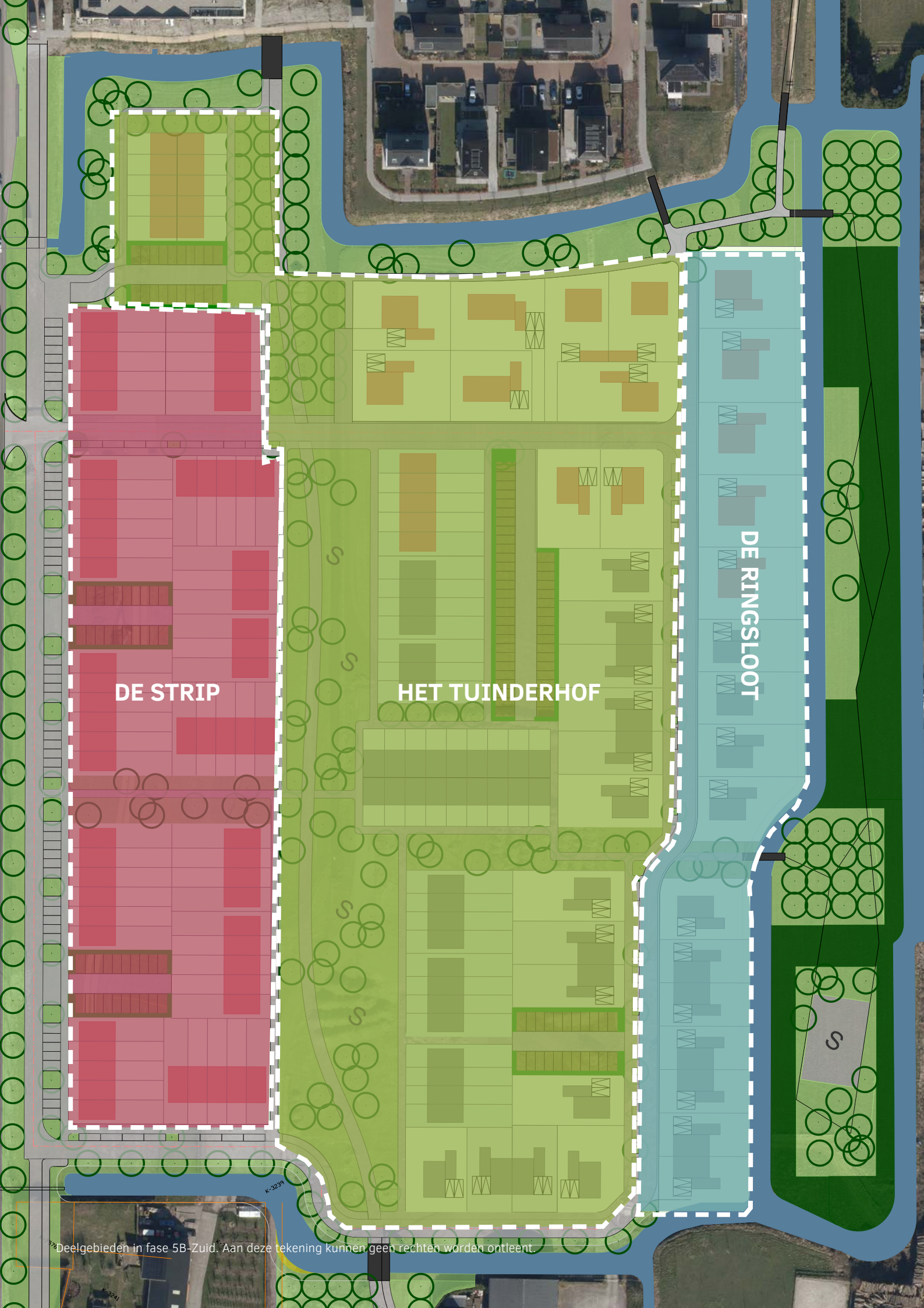
DEELGEBIEDEN

In fase 5B-Zuid wordt onderscheid gemaakt in drie deelgebieden. Deze deelgebieden hebben eigen beeldkwaliteitseisen. De deelgebieden met bijhorende eisen, sluiten aan op hetgeen dat in fase 5B-Noord is toegepast.

De deelgebieden bestaan uit
- De Strip
- Het Tuinderhof
- De Ringsloot

EIGENHEID EN VERSCHEIDENHEID

Fase 5B-Zuid ligt in het verlengde van de eerdere fase 5B-Noord. Aansluiting in karakter is hierbij een vereiste. Om binnen elke fase toch eigenheid en verscheidenheid te creëren, is het wenselijk om nieuwe elementen toe te voegen. Denk hierbij aan pergola's en veranda's, maar ook aan diversiteit in materialen en kleuren.



Deelgebieden in fase 5B-Zuid. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleent.

DE STRIP

In de wijk Bangert en Oosterpolder is De Strip de belangrijkste ontsluitingsweg. Veel buurten in de wijk worden via deze weg ontsloten richting de N307 (Westfrisiaweg) en de rest van de stad.

De woningen langs De Strip worden ontsloten door een parallelweg. Deze woningen liggen hier in een strakke rooilijn en hebben een begeleidende functie. De gevelwand heeft een formeel karakter. Dit vertaalt zich in een rustige ritmiek van raampartijen. Dit geldt voor de gehele Strip. Op deze manier vormen de randen aan De Strip een architectonisch geheel. Aan De Strip bevinden zich doorkijkjes naar het achterliggende Tuinderhof.

ALGEMENE BOUWREGELS

1. De bebouwing bestaat overwegend uit rijwoningen. Dit past bij de algehele uitstraling van De Strip. De bebouwingswand van rijwoningen is hier langer dan in het achterliggende gebied. De bebouwingswand bestaat uit maximaal tien aaneengesloten rijwoningen. Alternatieven die dezelfde ruimtelijke kwaliteit bieden zijn met de gemeente en de supervisor bespreekbaar.

2. Aan De Strip is een strakke rooilijn van toepassing. De gevel is daarbij geen identieke wand maar heeft een ritmiek met bijvoorbeeld gevelopeningen en accenten.

3. De voorgevel en de entrees van de woningen zijn georiënteerd naar De Strip.

4. De woningen bestaan uit twee lagen met een zadelkap.

5. De woningen hebben een gemetselde erfafscheiding op het voorerf, aansluitend bij kleurstelling de woning.

MATERIAALGEBRUIK

De bebouwing aan De Strip zijn overwegend voorzien van metselwerk. Door de toepassing van subtiele kleurverschillen in het metselwerk of diverse metselverbanden en steenformaten kunnen details worden aangebracht.

Accenten in de bebouwing worden vormgegeven in hout, of een onderhoudsarme variant daarvan. De accenten zijn passend bij de terughoudende architectuur.

De daken worden voorzien van keramische dakpannen (m.u.v. hoogglans) of van leisteen (kunstleisteen is toegestaan).

KLEURENPALET

Het kleurenpalet aan materialen is nauwkeurig op elkaar afgestemd. Het metselwerk bestaat uit aardetinten van roodbruin tot bruingeel. De horizontale belijning aan De Strip wordt gekenmerkt door licht kleurgebruik van de daklijsten. Het kleurgebruik van de kozijnen sluit aan bij het metselwerk en hebben een terughoudend karakter. De daken in de buurt hebben een donkere, antraciet kleur, zoals in de hele wijk.

DETAILLERING

Aan De Strip moeten accenten en detaillering de horizontale belijnen versterken. Deze elementen zijn in harmonie met de architectuur en hebben een rustige uitstraling.

Het is daarnaast belangrijk dat er een bepaalde variatie is in de architectuur om een eenzijdig beeld te voorkomen. Middelen om variatie aan te brengen zijn bijvoorbeeld verbijzonderingen in metselwerk, subtiele kleurvariaties of mee ontworpen dwarskappen en dakkapellen. Deze middelen zijn niet beperkend en kunnen wisselend ingezet worden.

Dakranden, hoeken en materiaalovergangen worden nauwkeurig gedetailleerd. Bij de daken is het niet toegestaan om een overstek te maken groter dan 0.50 m.

Installaties, zoals een warmtepomp of airconditioning, worden in de architectuur mee ontworpen. Ze mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied. Ze dienen geïntegreerd te worden in de woning, garage of berging. Is dit niet mogelijk, dan moeten ze op het maaiveld op het achtererf uit het zicht te worden geplaatst.



Horizontale geleiding, houten elementen



Verzachting door licht kleurgebruik en hout



Afwisseling in kleur bakstenen



Muurtjes als erfafscheiding aan De Strip





Ritmiek en formaliteit doorzetten aan De Strip



HET TUINDERHOF

In het Tuinderhof staat een mix van rij-, vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Gezamenlijk vormen deze woningen het hart van de wijk en geven ze de wijk een afwisselend straatbeeld. In de buurt worden ook rug-aan-rug woningen toegevoegd en die bevinden zich op een belangrijke plek in de wijk met verschillende zichtlijnen, ook vanaf De Strip. Detaillering van de rug-aan-rug woningen is daarom erg belangrijk.

De huizen rondom het hof nemen een bijzondere plek in en krijgen een extra uitstraling doordat de gevel op de begane grond zich hier opent met grote raampartijen of openslaande deuren en het gebruik van veranda's, luifels en pergola's. Het groene hof is de centrale plek van de wijk, maar vervult ook een belangrijke functie als het gaat om klimaatadaptatie en infiltratie van hemelwater.

ALGEMENE BOUWREGELS

1. De woningen in het Tuinderhof hebben een meer ontspannen en informele sfeer dan de woningen aan De Strip. De bouwblokken zijn korter en worden sneller onderbroken. Het bouwblok mag dan ook niet langer zijn dan zes aaneengesloten rijwoningen. Een verspringende rooilijn wordt ook als onderbreking gezien.

2. Voorgevels richten zich naar het openbaar groen of anders de rijweg. Dit stimuleert de levendigheid en gebruikskwaliteit van de groenzone. Voorkanten die gesitueerd zijn naar achtererven van woningen is niet toegestaan uitzondering zijn de rug-aan-rug woningen.

3. Langs de centrale groenstructuur waarin wandelroutes zijn opgenomen, grenzen voornamelijk voorkanten van woningen in combinatie met openslaande deuren, pergola's, luifels en veranda's.

4. Woningen staan niet in een strakke rooilijn, maar verspringt door het gebied om de natuurlijke setting van het Tuinderhof te versterken.

5. Alle woningen, met uitzondering van de rug-aan-rug woningen in het midden van het plan, bestaan maximaal uit twee lagen met een zadelkap.

MATERIAALGEBRUIK

In het Tuinderhof wordt er voor de bebouwing gebruikgemaakt van metselwerk in combinatie met hout. Dit mag ook een onderhoudsarme variant zijn. Door de toepassing van kleurverschillen in het metselwerk of diverse metselverbanden en steenformaten kunnen details en accenten worden aangebracht.

De daken worden, net zoals in de rest van de buurt, voorzien van keramische dakpannen (m.u.v. hoogglans), van leisteen (kunstleisteen is toegestaan) of zijn van riet (of een onderhoudsvrije variant daarvan).

Een pergola, veranda of luifel zijn in het Tuinderhof een gewenste ontwikkeling voor de woningen die aan het openbare groen zijn gesitueerd. Het gebruik van natuurlijke materialen zoals hout zorgen voor een zachte aansluiting. Zachte en natuurlijke materialen zijn noodzakelijk om de gewenste beeldkwaliteit te behalen.

KLEURENPALET

Het kleurenpalet voor het Tuinderhof is een verzachting en nuance op de woningen van De Strip. Het metselwerk is in de range van roodbruin, bruin en geel. Dit mag gemêleerd zijn, maar een rustige, samenhangende uitstraling met de natuurlijke materialen is hierbij een voorwaarde. Kleurgebruik van kozijnen en daklijsten is passend bij de uitstraling van de gevel en benadrukken de individualiteit van de huizen, maar harmoniseren in het totaalbeeld. Om een zachte uitstraling te waarborgen, is het belangrijk dat opvallende detaillering met een groot contrast wordt voorkomen. De daken zijn eenvoudig en hebben een donkere, antraciet kleur, zoals in de hele wijk.

DETAILLERING

Variatie in uitstraling is belangrijk voor een divers straatbeeld. Middelen om variatie aan te brengen zijn bijvoorbeeld verbijzonderingen in metselwerk, kleurvariaties of mee ontworpen erkers en dakkapellen. Deze middelen worden niet beperkt per woning en kunnen wisselend ingezet worden. Incidenteel kan er rondom de ramen een eigentijdse interpretatie van landelijke verbijzonderingen worden toegepast zoals luiken. De belangrijkste verbijzondering binnen

het Tuinderhof zijn de plaatsing van pergola's, veranda's en luifels aan de voorgevel. Deze elementen kunnen over de gehele gevel doorlopen.

Dakranden, hoeken en materiaalovergangen zijn strak en ingetogen, maar worden nauwkeurig gedetailleerd. Traditionele afgetimmerde goten met ombouwde hoeken passen niet in een moderne vertaling van een landelijk karakter.

Installaties, zoals een warmtepomp of air-conditioning, worden in de architectuur mee ontworpen. Ze mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied. Ze dienen geïntegreerd te worden in de woning, garage of berging. Is dit niet mogelijk, dan dienen ze op het achtererf recht achter de woning te worden geplaatst.


Luifels en pergola's als verbijzondering van de woning


Natuurlijke materialen als accent of toevoeging in het straatbeeld


Kleurgebruik van kozijnen en daklijsten passend bij de gevel




Rug-aan-rug woningen met een modern-landelijke utistraling


Verbijzondering doormiddel van pergola's


Open uitstraling door het gebruik van grote raampartijen.

DE RINGSLOOT

De woningen in het deelgebied Ringsloot bestaan uit vrijstaande, en twee-onder-een-kap woningen. Alle woningen liggen met de achtertuinen aan de doorlopende waterstructuur. Het water is herkenbaar en beeldbepalend voor heel fase 5 van de wijk Bangert en Oosterpolder.

De woningen in het deelgebied Ringsloot hebben een informeel karakter en geven een ontspannen sfeer aan de buurt. De connectie en samenhang van de woning met het water vormen een belangrijk uitgangspunt. De woningen zijn voorzien van moderne architectuur met veel gebruik van natuurlijke materialen zoals hout en glas.

ALGEMENE BOUWREGELS

1. Bebouwing die langs het water is gevestigd, bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningbouw. De bebouwing heeft een individueel karakter. Op bepaalde locaties dient een verbijzondering te worden aangebracht. Deze verbijzonderingen zijn op logische plekken aangebracht, zoals op zichtlijnen.

2. De woningen liggen met de achterkanten naar de ringsloot toe georiënteerd. De tuin zoekt daarbij aansluiting met het water.

3. Woningen hebben maximaal twee bouwlagen met eenvoudige kapvorm, zoals een zadeldak. Afknottingen zijn niet toegestaan.

4.De woningen staan niet in een strakke rooilijn. Dit versterkt het informele en vriendelijke karakter van de Ringsloot.

MATERIAALGEBRUIK

Voor dit themagebied ligt het uitgangspunt voor materiaalgebruik op natuurlijke materialen zoals hout, dit mag ook een onderhoudsarme variant zijn, in combinatie met metselwerk. Door de toepassing van subtiele kleurverschillen en gebruik van materiaalwisselingen kunnen details worden aangebracht.

De daken worden, net zoals in de rest van de buurt, voorzien van keramische dakpannen (m.u.v. hoogglans), van leisteen (kunstleisteen is toegestaan) of zijn van riet (of een onderhoudsvrije variant daarvan).

KLEURENPALET

Het kleurenpalet aan de Ringsloot sluit aan bij het informele en natuurlijke karakter van het Tuinderhof. Het kleurenpalet bestaat uit bruin tot geel. Daarnaast wordt het kleurenpalet aangevuld met een donkere teint baksteen. Metselwerk en hout wisselen elkaar af.
Ook antracietgrijs voor houtaccenten mag in dit deelgebied worden toegepast. Het metselwerk mag een gemêleerde uitstraling hebben. In dit deel van de wijk wordt er ingezet op meerdere kleuren metselwerk waarbij er maximaal drie woningen naast elkaar dezelfde tint bakstenen hebben.

Kleurgebruik van kozijnen en daklijsten is passend bij de uitstraling van de gevel en benadrukken de individualiteit van de huizen, maar harmoniseren in het totaalbeeld.
De daken in het deelplan hebben een donkere, antraciet kleur of een rieten kap.

DETAILLERING

Het is belangrijk dat er een bepaalde variatie is in de architectuur om een eenzijdig beeld te voorkomen. Middelen om variatie aan te brengen zijn bijvoorbeeld verbijzonderingen in metselwerk, subtiele kleurvariaties of mee ontworpen erkers en dakkapellen. Ook kan er gedacht worden aan mee ontworpen uitbouwen en schoorstenen. Deze middelen zijn niet beperkend en kunnen wisselend ingezet worden. Incidenteel kan er rondom de ramen een eigentijdse interpretatie van klassieke verbijzonderingen worden toegepast zoals roedes of luiken. Traditionele afgetimmerde goten met ombouwde hoeken passen niet in een moderne vertaling van een landelijk karakter.

Dakranden, hoeken en materiaalovergangen worden nauwkeurig gedetailleerd. Overstekken zijn toegestaan, mits deze meeontworpen worden met de moderne architectuur. Installaties, zoals een warmtepomp of airconditioning, worden in de architectuur mee ontworpen. Ze mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied. Ze dienen geïntegreerd te worden in de woning, garage of berging. Is dit niet mogelijk, dan dienen ze op het achtererf recht achter de woning te worden geplaatst.



Woningen met een architectonisch accent



Detaillering is zorgvuldig meeontworpen











Houten accenten in het gevelbeeld zorgen voor variatie



Daken zijn voorzien van een antraciete, eenvoudige kap



Woningen mogen ook een platendak hebben



Woningen met een architectonisch accent

3.2 HOOGTE EN DAKEN

Het karakter van de wijk wordt mede bepaald door het daklandschap en de bouw- en goothoogte.

BOUW- EN GOOTHOOGTE

De bebouwing binnen de wijk bestaat maximaal uit twee lagen met een kap. Dit komt neer op een maximale bouwhoogte van elf meter en een maximale goothoogte van acht meter. De overwegend lage bouw- en goothoogte zijn karakteristiek voor het dorpse karakter. Binnen het plan is ruimte voor afwisseling.

Voor de woningen aan De Strip geld dat deze allen uit twee bouwlagen met een kap bestaan. Op deze manier vormen alle woningen aan De Strip één geheel in hoogte waardoor er een algeheel beeld vanaf De Strip ontstaat.

Voor de rug-aan-rug woningen in het midden van het plan geldt dat er een maximale bouwhoogte van acht meter wordt aangehouden met een maximale goothoogte van vijf meter.

BIJGEBOUWEN

De maximale goothoogte van bijgebouwen is 3.00m hoog.

KAPVORMEN

De toegestane kapvormen sluiten aan bij voorgaande fase 5B-Noord, maar is een meer landelijke interpretatie met eenvoudige kapvormen zoals een zadeldak. Kapvormen die niet zijn toegestaan zijn: schilddaken, afknottingen brengen een groot volume met zich mee een passen daardoor niet in het karakter.

KAPRICHTINGEN

Om deze fase een dorps beeld te geven, is er veel variatie in kaprichting gewenst. Bij de tweekappers wordt een wisselende kaprichting toegepast, dus niet enkel langskappen of dwarskappen.

De rijwoningen hebben geen lange doorgaande kappen, maar per rij op ten minste één plek een verdraaiing (kopgevel richting de straat) of verspringing in de nok- en gootlijn.

DAKHELLING

De dakhelling van de woningen ligt tussen de 20 en 60 graden. Dit zorgt ervoor dat de dakvlakken een hoog rendement opleveren voor PV-cellen aan de zuidwest of zuidoostzijde (volgens tabel van Hespul).

MATERIALISATIE

De woningen in het deelplan hebben rieten of een antracietkleurige kap. De antracietkleurige kappen zijn van hoogwaardig materiaal zoals keramische pannen of leien (geen laag waardige materialen zoals shingels of betonnen pannen).

Als PV-cellen worden toegepast, worden deze meegenomen in het ontwerp (in het dakvlak of als opbouw) zodat er een rustig en net beeld ontstaat met regelmatige vlakken. PV-cellen hebben een antraciete of zwarte kleur, zonder lichte (aluminium) lijsten. Bij een dakvlak dat volledig uit PV-cellen bestaat, is de combinatie met een zwarte rubberfolie (EPDM) ook toegestaan.



PV-panelen in nette, regelmatige vlakken



Niet: onsamenhangende vlakken en lichte lijsten



3.3 HOEKEN EN ACCENTEN

Markante locaties in de wijk vragen om bebouwing met extra architectonische aandacht. Deze markante locaties liggen in zichtlijnen, op hoekpunten of aan de groene ruggengraat van de buurt. Ze zijn bepalend voor de uitstraling en sfeer.

HOEK BEBOUWING

De aangegeven bebouwing op belangrijke hoeken krijgt een tweezijdige uitstraling. Dit betekent dat de gevel van de woning zich naar twee straten toe richt. De twee representatieve zijden zijn grotendeels transparant vormgegeven door het toepassen van gevelopeningen of voordeuren. Openheid in de uitstraling is nodig voor de hoekbebouwing. Op deze manier ontstaat er een relatie en contact met het openbaar gebied.

ACCENTEN

Een aantal plekken die zich recht in een zichtlijn bevinden, krijgen een architectonisch accent. Dit kan bijvoorbeeld door juist daar de kapverdraaiingen te leggen, een verticaal element of accent in materiaal toe te passen. Verticale elementen zijn onder andere meeontworpen dakopbouwen of schijnschoorstenen.

De kopgevels van de woningen aan De Strip hebben een verbijzondering met een hoekse uitstraling.

RUIMTELIJKE KANSEN

De grote groenstructuur in het midden van het plan vormt de ruggengraat van het stedenbouwkundig plan. Dit zorgt voor ruimtelijke kansen. Rondom de groenzone wordt maximaal ingezet op de uitstraling en openheid van de woningen richting het groen. Dit kan bijvoorbeeld door aan de voorzijde een verblijfsruimte te creëren in de vorm van een meeontworpen veranda, luifel of pergola.

Door het gebruik van natuurlijke materialen, ontstaat er een zachte overgang naar de groenzone. Deze elementen vormen een ondergeschikte toevoeging in het straatbeeld.

Bovendien zijn openslaande deuren een goede optie. De veranda's, luifels of pergola's beslaan maximaal de helft van de voortuin met een maximale diepte van 2.00m. Dit betekent dat de bouwwerken niet kunnen dienen als erfafscheiding. Alle woningen beschikken over een groene haag, dit waarborgt de groene uitstraling van de wijk.

Niet alle aangegeven locaties, zoals op de volgende pagina, hoeven te worden voorzien van een pergola, veranda of openslaande deuren. Voor fase 5B-Zuid geldt dat minstens vijf van de veertien opgegeven locaties een verbijzondering krijgen.



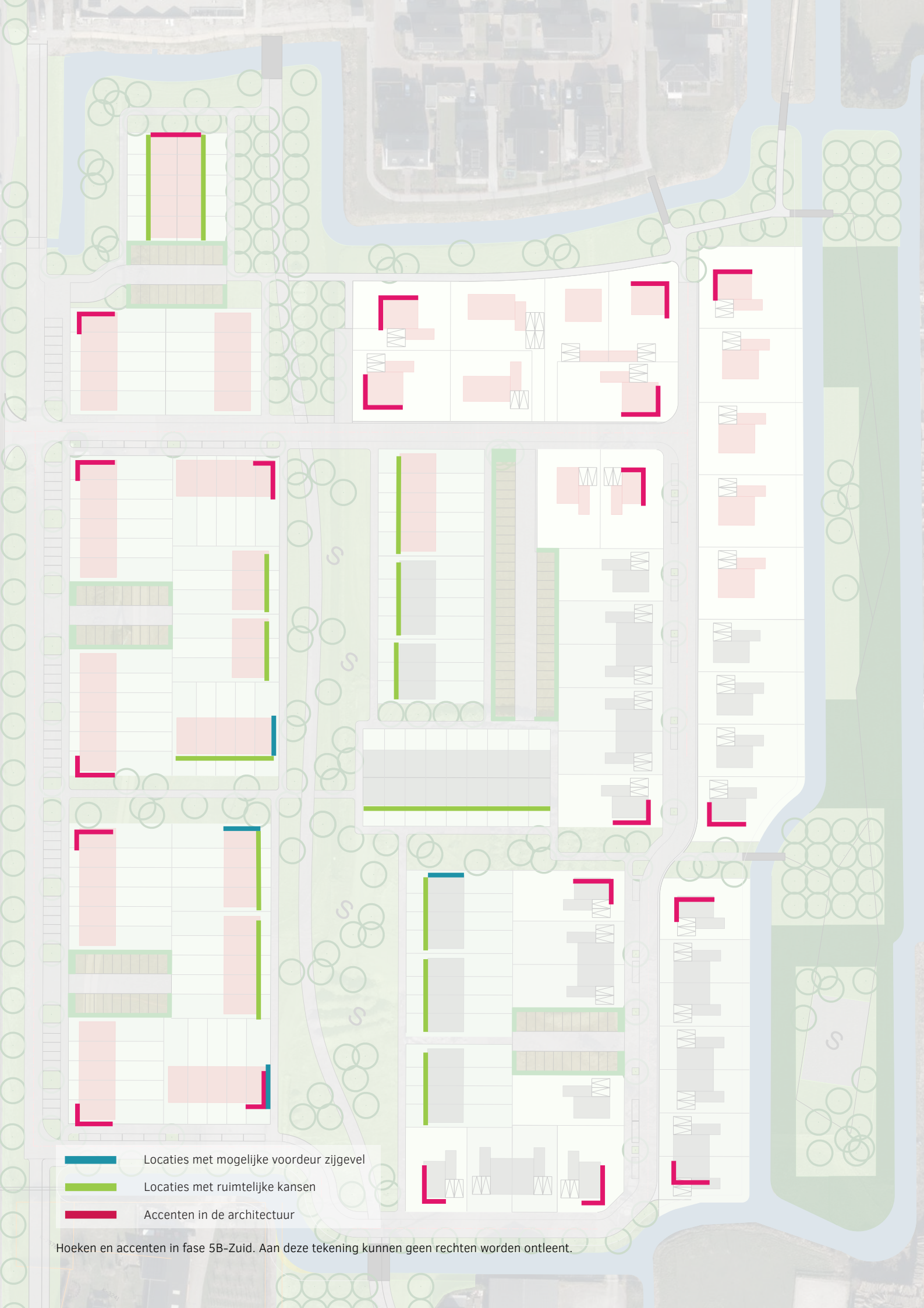
Mee ontworpen luifel aan de voorzijde van de woning



Een pergola aan de voorzijde van de woningen



Een luifel als accent



Hoeken en accenten in fase 5B-Zuid. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleent.

3.4 ROOILIJN EN TUINEN

De diepte van de voortuin en waar de rooilijn ligt, bepalen voor een groot gedeelte hoe de sfeer op straat voelt. De wijk wordt gekenmerkt door het dorpse karakter. Om de gewenste sfeer te behalen worden er minimale en maximale dieptes van rooilijnen en voortuinen meegegeven.

ROOILIJN

In de wijk wordt er, behalve aan De Strip en de rug-aan-rug-woningen geen strakke rooilijn aangehouden. De afwisseling in rooilijnen zorgt voor een luchtig en organisch beeld. Dit past bij het dorpse karakter van de wijk en geeft ruimte aan groene voortuinen. Om de gewenste afwisseling te krijgen is een verspringing van de rooilijn tussen kavels wenselijk.

Bij de Strip wordt er wel een strakke rooilijn gehanteerd en deze ligt op minimaal 3.00m afstand vanaf de erfgrens. Voor de rug-aan-rug woningen wordt voor deze regel een uitzondering gemaakt. De gevelrooilijn mag hier verder van de erfgrens af liggen, aangezien de private buitenruimte aan de voorzijde van de woning de enige buitenruimte van de woning betreft.

VOORTUIN

Het is gewenst om de voortuin een groene invulling te geven. Op deze manier wordt er niet alleen bijgedragen aan het dorpse karakter van de wijk, maar bijvoorbeeld ook aan de klimaatopgaven.

Groen in de tuin geeft, naast een fijne sfeer, veel meer voordelen vergeleken met een volledig verharde tuin. Planten, grassen en bomen hebben namelijk een verkoelende werking door schaduw en verdamping. Daarnaast houdt het groen veel minder warmte vast dan wanneer er gekozen wordt voor bestrating. Een variatie aan groene voortuinen werkt mee aan de biodiversiteit van de stad.

Een groenvak in de vaste grond zorgt ervoor dat het hemelwater makkelijker wordt opgenomen en afgevoerd. Halfverharding kan hiervoor ook worden toegepast. Dit kan ook voor de inritten en parkeerplaatsen worden gebruikt.

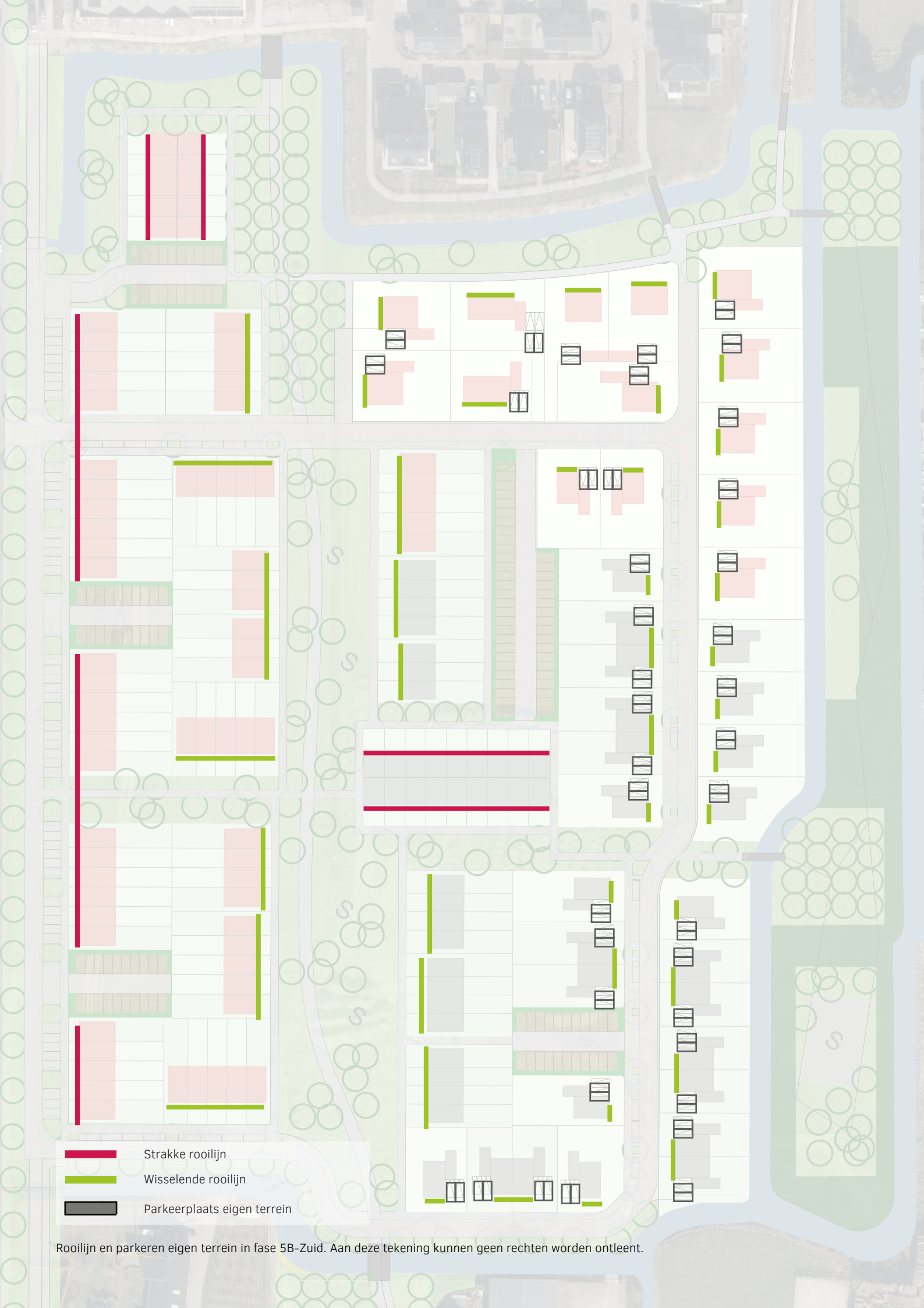
ACHTERTUIN

Sommige woningen hebben een tuin aan het water. Aan het water wordt een groen talud aangebracht. Op sommige delen kan er ook gekozen worden om een verlaagd deel te realiseren. Op deze manier wordt de relatie met het water nog meer versterkt. Hierover staat meer beschreven in het volgende hoofdstuk.

PARKEREN EIGEN TERREIN

De vrijstaande-, en twee-onder-een-kap woningen beschikken over een eigen inrit. Elke inrit geeft toegang tot het parkeren van twee auto's op eigen terrein. Op deze manier wordt de parkeerdruk in het openbaar gebied zoveel mogelijk ontlast.

De parkeerplaatsen liggen uitsluitend naast elkaar. Parkeren vindt zoveel als mogelijk plaats achter de voorgevel, maar als dit aantoonbaar tot problemen leidt dan kan de gemeente beslissen om hier in individuele gevallen vanaf te wijken. De parkeerplaatsen op eigen terrein hebben een afmeting van minimaal 2.50 m bij 5.00 m. Om voldoende ruimte te bieden voor passeren en/of uitstappen naast een harde barrière (zoals een schutting, muur, garage etc.), wordt naast elke parkeerplaats minimaal 0.45m vrije ruimte vrijgelaten. Wanneer de parkeerplaatsen in de lengte aan een harde barrière grenzen wordt de lengte van de parkeerplaats vergroot met 0.50 m.



Rooilijn en parkeren eigen terrein in fase 5B-Zuid. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleent.

3.5 ERFAFSCHEIDINGEN

ERFAFSCHEIDING VOORZIJDE WONINGEN AAN DE STRIP

Langs De Strip gelden dezelfde beeldkwaliteitseisen als in de voorgaande fases. Dit betekent dat er wordt ingezet op gemetselde muurtjes van 0.60 m hoog. Op deze manier blijft er een continu, herkenbaar beeld langs de Strip bestaan. Het gemetselde muurtje is passend in kleurstelling bij de woning.

ERFAFSCHEIDING VOORZIJDE WONING

Aan de voorzijde van de woningen in de rest van de buurt, wordt er ingezet op een groene uitstraling. Voor de woning moet een haag worden aangeplant in de eindhoogte van 0.50 m. De haag wordt twee rijen dik aangeplant. Op deze manier ontstaat er gelijk na oplevering een groen beeld in de straat.

ERFAFSCHEIDING ACHTERZIJDE WONING

Grenzend aan openbaar gebied

Wanneer de achterzijde van de woningen grenzen aan openbaar gebied is een groene, kwalitatief hoogwaardige erfafscheiding een voorwaarde. Er kan gekozen worden voor een wintergroene haag van 1.80 m of een begroeid staafmat hekwerk van 1.80 m.

Niet grenzend aan openbaar gebied

De overige erfafscheidingen langs het openbaar gebied worden uniform (projectmatig) aangebracht, om daarmee verrommeling te voorkomen.

ERFAFSCHEIDING AAN HET WATER

Ook zijn er langs het water beeldkwaliteitseisen. De kavels aan het water worden opgeleverd met een talud 1:1,5 vanaf het waterpeil tot kavelhoogte. Om het contact met het water te bevorderen en een open uitstraling aan het water te behouden, dient een beschoeiing maximaal 0,30 meter hoog te zijn ten opzichte van het waterpeil. Geadviseerd wordt om deze beschoeiing in hout (of natuurlijk ogend materiaal) uit te voeren met een hoog duurzaamheidslabel.

Ter plaatse van de blauwe, onderbroken lijn mag er een beschoeiing van maximaal 0,30 meter ten opzichte van het waterpeil aangelegd worden. Het talud (1:1,5) dient in stand te worden gehouden. Door een talud ontstaat er zachte overgang van het water naar de tuin

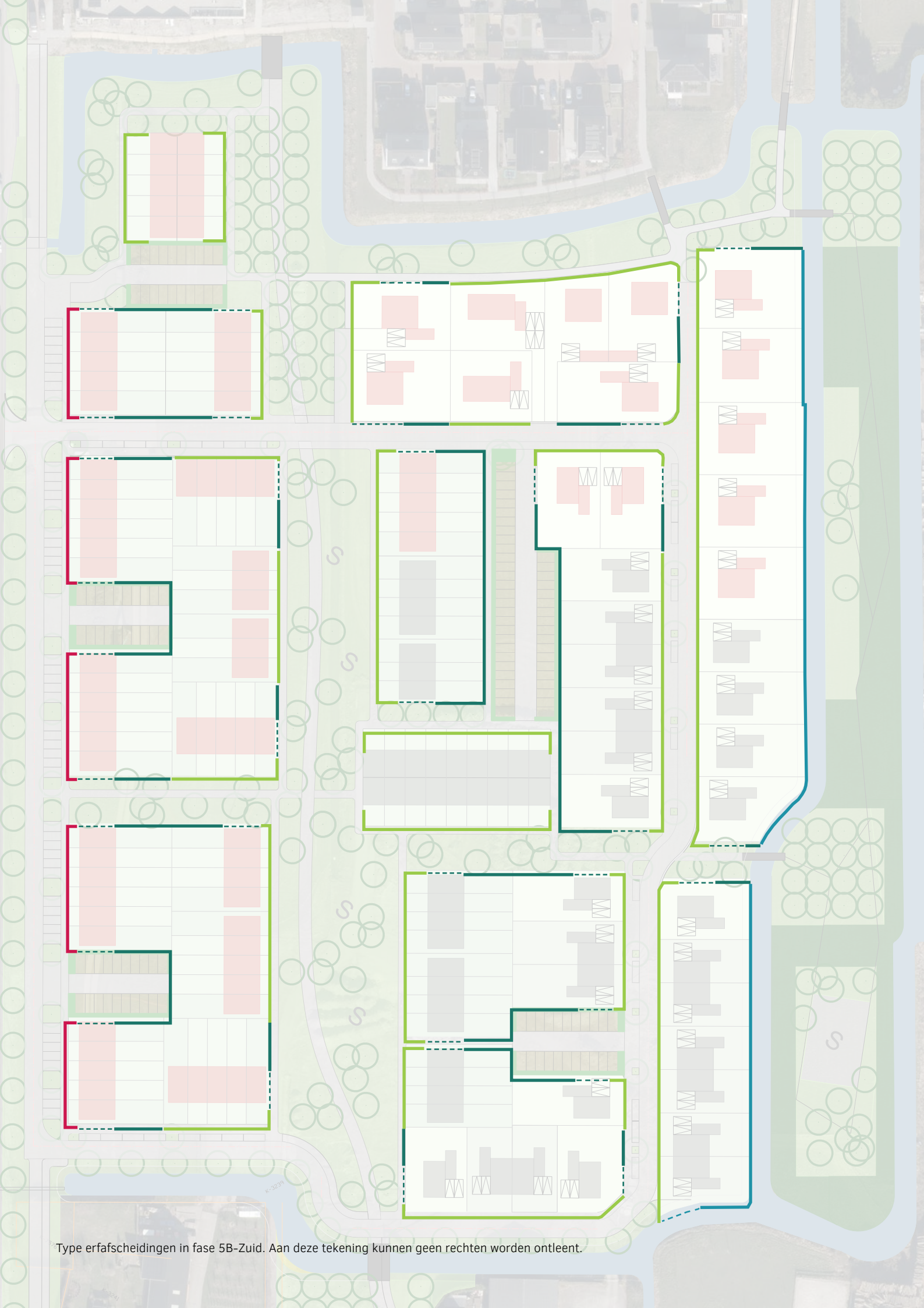
Ter plaatse van de blauwe, doorgetrokken lijn mag er, naast een beschoeiing van 0.30 m, een horizontale vlonder aangelegd te worden. Deze vlonder is minimaal 1,5 meter diep. Deze vlonder biedt de mogelijkheid om een zitplek te creëren aan het water. Op deze manier wordt het contact met het water gestimuleerd. Vervolgens kan er een talud aangelegd worden of een damwand/keermuur om het hoogteverschil te overbruggen.

ERFAFSCHEIDING ZIJERF WONING

Als een zijerf aan openbaar gebied grenst, is een groene erfafscheiding een vereiste. Een haag vanaf de voortuin tot de aan voorgevelrooilijn van 0.50m hoog is verplicht. Vanaf de voorgevelrooilijn naar de achterzijde van de woning wordt er een volledig wintergroene haag en/of begroeid staafmathekwerk van maximaal 1.80m geplaatst. Op deze manier loopt de erfafscheiding vanaf de voorzijde mooi over tot in het zijerf met 0.50 m.

Legenda pagina 31

- Gemetseld muurtje van 0.60m hoog, passend bij de woning.
- Wintergroene haag van 1.80m en/of begroeid staafmat hekwerk van 1.80m.
- Wintergroene haag/begroeid staafmat hekwerk van 1.80m of haag van 0.50m, twee rijen dik in eindhoogte aangeplant
- Haag in eindhoogte aangeplant van 0.50m, twee rijen dik.
- Groen talud 1:1,5, eventueel met beschoeiing van max 0.30m. Ook keuze voor een verlaagd deel.
- Groen talud 1:1,5, eventueel met beschoeiing van max 0.30m.



Type erfafscheidingen in fase 5B-Zuid. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleent.

3.6 DUURZAAMHEIDSAMBITIES

Toekomstbestendige nieuwbouw vraagt om integraal werken. Samen opzoek gaan naar gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen, en zo vroeg mogelijk het goede gesprek voeren. Van ingebouwde nestkasten tot aan het aanbieden van deelmobiliteit. Maatregelen nemen wij graag zo vroeg mogelijk in het ontwerp. Want hoe eerder, hoe beter, hoe makkelijker en goedkoper het eindresultaat.

BANGERT & OOSTERPOLDER FASE 5B ZUID EN A ZUID

In 2010 zijn er al afspraken gemaakt tussen ontwikkelaren en de gemeente Hoorn. Het Convenant Toekomstbestendig Bouwen staan daar los van. Er is veel veranderd sinds 2009. Doel is om samen kansen te signaleren en te benutten.

CONVENANT TOEKOMSTBESTENDIG BOUWEN

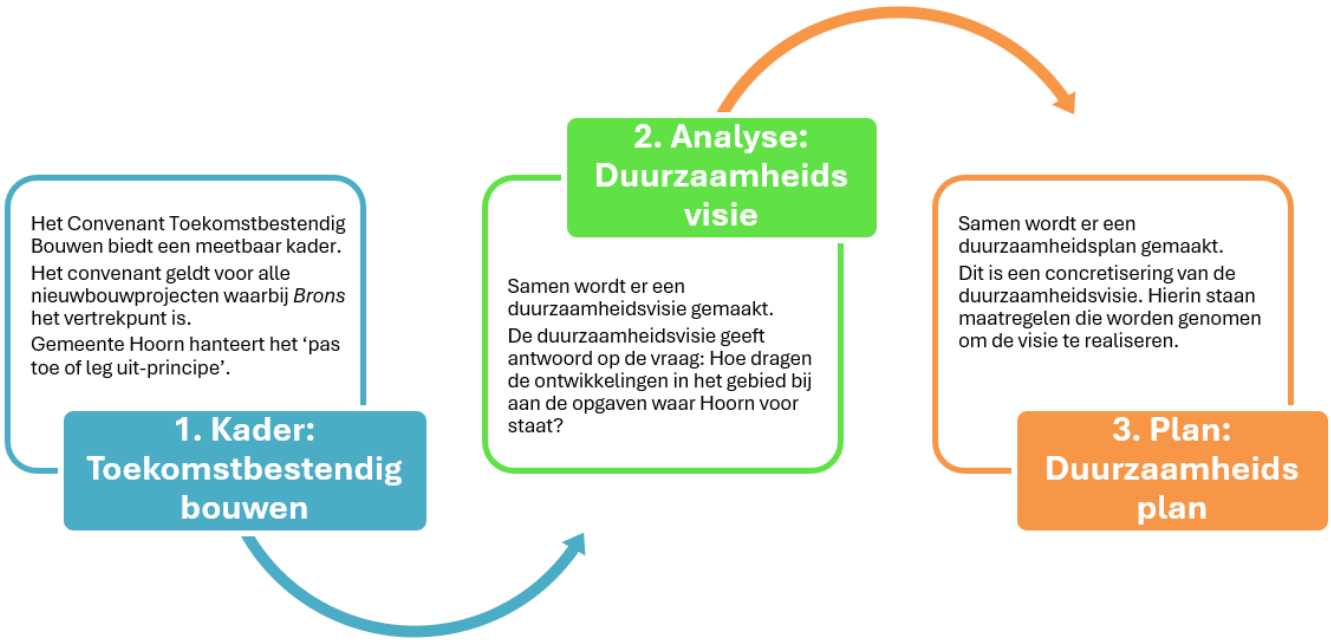
Bij gebiedsontwikkeling hanteert de gemeente Hoorn het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Niveau Brons van het toetsingskader is hierbij het vertrekpunt. Het toetsingskader bestaat uit zes duurzaamheidsthema's. Per thema wordt afgewogen welke maatregelen er worden getroffen.

TOETSINGSKADER

De doelen en indicatoren van het convenant zijn zo gekozen dat bestaande meetmethoden, normeringen en andere instrumenten goed bruikbaar blijven zodat plannen hieraan kunnen worden getoetst in ontwerp en realisatie. Voor een aantal van de indicatoren bestaan wettelijke eisen. Bijvoorbeeld voor de MPG score en de BENG. Bovenop de wettelijke eisen stelt dit convenant op alle indicatoren een extra ambitie (brons, zilver of goud). De indicatoren en ambitieniveaus dienen als een instrument om de gevraagde ambitie per nieuwbouwproject door de gemeente zelf te toetsen.

AANPAK TOEKOMSTBESTENDIG BOUWEN

De afbeelding hieronder laat de aanpak van het toekomstbestendig bouwen zien in drie overzichtelijke stappen.





Beeldkwaliteitsplan
5B-Zuid

GEMEENTE HOORN