# Bijlagen motivering

# Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

SEP 2025

# Bangert en Oosterpolder

## BEELDKWALITEITSPLAN
## FASE A ZUID



# INHOUDSOPGAVE


**0 Inleiding 3**

**1 GEBIEDSINFORMATIE 4**
1.1 Fase A-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 26
3.3 Hoeken en accenten 28
3.4 Rooilijn en tuinen 30
3.5 Erfafscheidingen 32
3.6 Duurzaamheidsambities 34

# 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 A-Zuid ligt ten zuiden van Fase 5B-Zuid. De beeldkwaliteitseisen van deelgebied A-zuid komen veelal overeen met de eisen die gesteld zijn voor geheel fase 5. Het streven voor heel fase 5 is een samenhangende buurt tussen de Bangert en de Westerblokker. Dat betekent dat er een herkenbare eenheid is in opzet, architectuur en openbare ruimte van de verschillende buurten.

Daarbinnen mogen de buurten wel hun eigen identiteit hebben. Daarbij is er aansluiting op het suburbane, dorpse karakter van de eerdere plan delen binnen fase 5. Dit vertaalt zich in een eigentijdse vertaling van lokale en traditionele bouwstijlen, veel individualiteit binnen de woningen en diversiteit voor kapverdraaiingen en een verspringende rooilijn.

Dit beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het moederbeeldkwaliteitsplan, voor het deelgebied A-zuid. 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 de sfeer van de wijk weer. Het kan voorkomen dat de beelden niet helemaal voldoen aan de gewenste beeldkwaliteitseisen.

# 1.
# GEBIEDSINFORMATIE

1.1 FASE A ZUID

# 1.1 FASE A 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 te sterk kwam opzetten in de weilanden waar tot dan toe vee graasde. Unjer is voor koeien zeer moeilijk verteerbaar. 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. Dit gebeurde met name om economische redenen (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 gebied bestaat voornamelijk uit grasland en was ooit onderdeel van het fruitteeltgebied de Bangert. Het plangebied grenst in het noorden aan het cultuurhistorische lint Westerblokker. In het westen bevindt zich de woonwijk Blokker. Aan de zuidzijde sluit het plangebied aan op het spoor.

## THEMAGEBIED

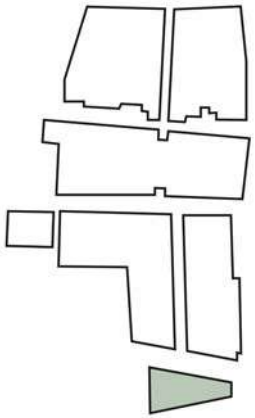
Fase A-Zuid maakt deel uit van het themagebied Hoge Hemen, zoals beschreven in het structuurplan Bangert en Oosterpolder uit 1999. Hemen kan ook worden vertaald naar huis/thuis. De Hoge Hemen worden dus vertaald naar ‘‘de hoger gelegen huizen’’.

Het gebied kenmerkt zich door groene openbare ruimtes en profielen. De openbare groene buitenruimtes worden omringd door woningen. Ook liggen er grote groenstructuren door de wijk heen. De woningen in de Hoge Hemen zijn, waar mogelijk, gericht op het openbare groen.

Naast het thema Hoge Hemen is fase A Zuid onderdeel van de afrondingen. Het bestemmingsplan noemt voor de afrondingen dat er wordt voortgeborduurd op de aansluitende wijken. Dit wordt gedaan met fysieke verbindingen.



Ligging wijk Bangert en Oosterpolder in Hoorn



Ligging fase A-Zuid in de wijk Bangert en Oosterpolder


Fase 5B-Zuid
Westerblokker
IJsselweg

# 2.

# HET STEDENBOUWKUNDIGPLAN

2.1 AMBITIES VAN HET PLAN
2.2 HET STEDENBOUWKUNDIGPLAN

# 2.1 AMBITIES VAN HET PLAN



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



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



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



In het gebied wordt zoveel als mogelijk aan waterberging gedaan.



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



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 bestaande 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.



Er wordt zoveel mogelijk 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 klassieke details zoals bijvoorbeeld 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.

In het plan blijft de geluidswal achter de woningen aan de Zuiderhout behouden.



# 2.2 HET STEDENBOUWKUNDIGPLAN

**Fase A-Zuid behoort tot de laatste fase van de ontwikkeling van de wijk Bangert en Oosterpolder. Deze fase sluit aan bij het karakter en de opzet van fase 5B-Zuid dat zich ten noorden van het plan bevindt.**

### FASE A-ZUID

De wijk Bangert en Oosterpolder beschikt over een algeheel karakter dat wordt getypeerd door de sfeer ‘’tussen stad en land’’. Ook in deze fase wordt deze sfeer omarmd. Langs de IJsselweg wordt de formele en stedelijke uitstraling doorgezet zodat het herkenbare beeld langs deze belangrijke toegangsweg behouden blijft.

Voor de andere woningen wordt, in aansluiting op het karakter van de voorgaande fases, het dorpse karakter verder uitgewerkt maar wel op een eigentijdse manier. De nuances in de architectuur maken dat de buurt zich onderscheidt van de rest van de wijk. 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 buurt heeft daarnaast een bijzondere zone aan het spoor. De spoorzone heeft een groen en ruim karakter. Op de hoeken van De Strip en de spoorzone is ruimte voor accent bebouwing in de vorm van appartementen. Deze typologie is een belangrijke toevoeging in de wijk en vormt als het ware de entree van De Strip. Het is daarbij belangrijk om goed te kijken naar de zichtlijnen en de overgang tussen de IJsselweg en De Strip.

Met het plan wordt aangesloten op het historische lint van de Westerblokker. De stolp aan het lint heeft rondom een grotere vrije ruimte dan alle andere kavels. Dit past binnen het ritmiek van de cultuurhistorische kavels.

Aan de rand van de nieuwe fase worden woningen aan het water ontwikkeld waarbij een goede connectie met het water erg belangrijk is. De doorvaarbare wateren in de Bangert en Oosterpolder zijn goed met elkaar verbonden. Dit maakt het aantrekkelijk om op en aan het water te verblijven.



# 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 ERFAFSCHEIDING
3.6 DUURZAAMHEIDSAMBITIES

# 3.1 BEBOUWING EN ARCHITECTUUR

**Fase A-Zuid valt binnen het themagebied Hoge Hemen en afrondingen. Binnen dit themagebied wordt er 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 A-Zuid wordt er onderscheidt gemaakt in vier deelgebieden. Deze deelgebieden hebben eigen beeldkwaliteitseisen. De deelgebieden met bijhorende eisen, sluiten aan op hetgeen dat in fase 5B-Noord en 5B-Zuid is toegepast.

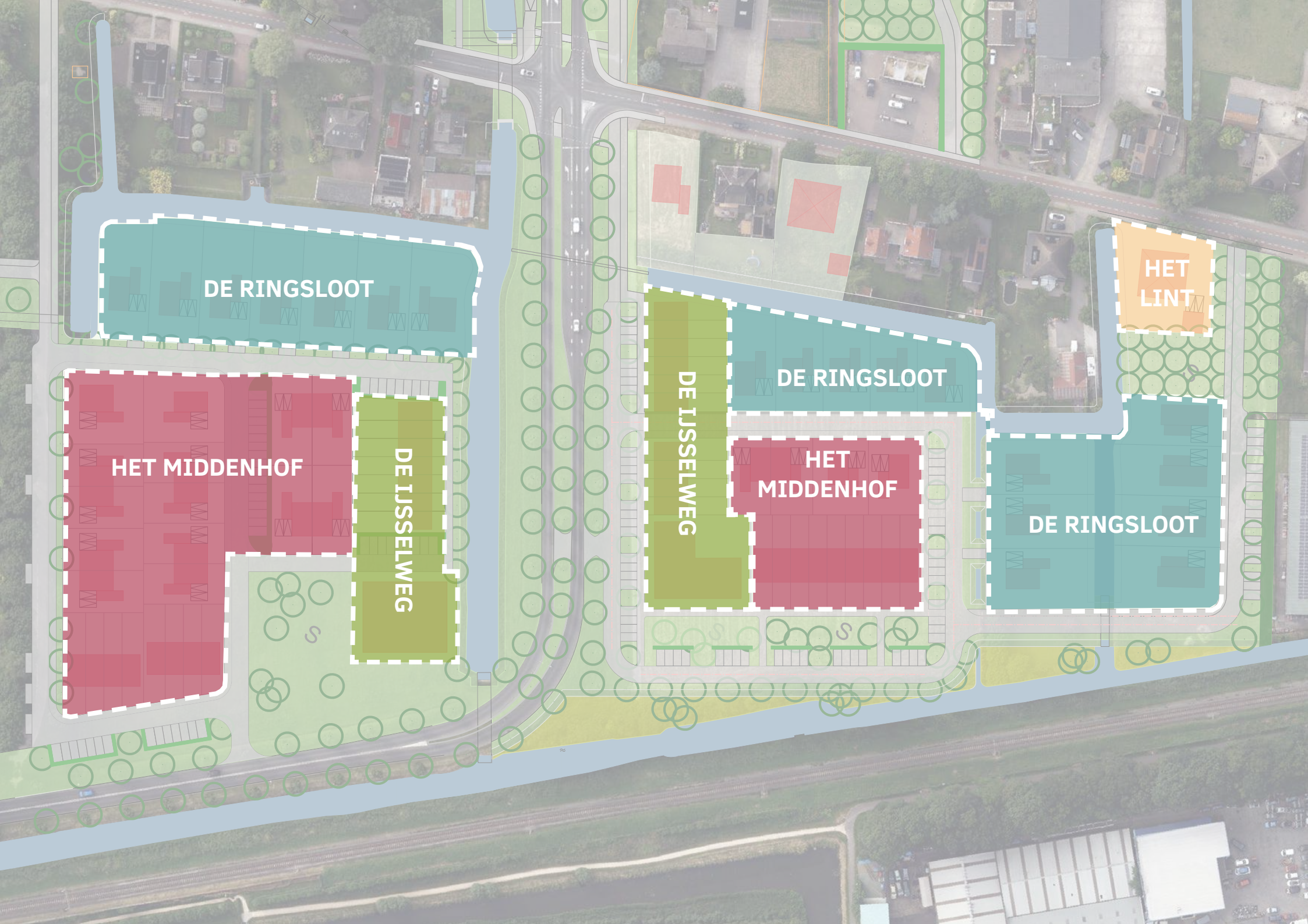
De deelgebieden bestaan uit
- De IJsselweg
- Het Middenhof
- De Ringsloot
- Het lint

## EIGENHEID EN VERSCHEIDENHEID

Fase A-Zuid ligt in het verlengde van de eerdere fase 5B-Noord en 5B-Zuid. 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.

Het deelgebied IJsselweg heeft het meest stedelijke karakter binnen de buurt wat wordt gekenmerkt door met name het materiaal gebruik en de bebouwingsdichtheid. Dit deelgebied sluit aan op de woningen die eerder langs De Strip zijn gerealiseerd.

Dieper de buurt in, bij de deelgebieden Middenhof en Ringsloot, worden zachtere materialen en kleuren gebruikt met subtielere overgangen tussen binnen en buiten. Deze overgangen kunnen onder andere worden gecreëerd door grotere raampartijen en elementen zoals een pergola's of erkers. Deze uiterlijke kenmerken van de bebouwing ondersteunen de verweving met de groene gebieden in de buurt die ook al ontstaan door de dichtheid die steeds verder afneemt richting het groen en water.


DE RINGSLOOT
HET MIDDENHOF
DE IJSSELWEG
DE IJSSELWEG
DE RINGSLOOT
HET MIDDENHOF
HET LINT
DE RINGSLOOT

## DE IJSSELWEG

In de wijk Bangert en Oosterpolder is de IJsselweg, samen met De Strip, de belangrijkste ontsluitingsweg. Veel fases van de wijk worden via deze weg ontsloten richting de Westfrisiaweg en de rest van de stad. De regels aan de IJsselweg komen overeen met de regels uit eerdere fases die voor De Strip gelden.

## ALGEMENE BOUWREGELS

Voor de IJsselweg zijn een aantal algemene bouwregels die impact hebben op de beeldkwaliteit van de wijk:

**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 IJsselweg 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 IJsselweg.

**4.** De woningen bestaan uit twee lagen met een zadelkap, uitgezonderd van de appartementen.

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

**6.** Op markante plekken zoals op de hoek van de IJsselweg wordt de bebouwing gekenmerkt door hogere accenten tot maximaal 16 meter.

## MATERIAALGEBRUIK

De bebouwing in fase A-Zuid wordt overwegend uitgevoerd in 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 lichte aardetinten van beige tot lichtbruin. De horizontale belijning aan de IJsselweg 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, antraciete 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 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 dakranden met een overstek te maken groter dan 0.50m.

Installaties, zoals bijvoorbeeld 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.



Lichte aarde tinten metselwerk



Ritmiek en rustige details



Woningen met mee ontworpen dakkapellen



Appartementen doen mee in het type bebouwing aan De Strip



Detaillering in het metselwerk



Houten gevel als accent in de rij











## HET MIDDENHOF

In het deelgebied middenhof 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. Een deel van de woningen liggen aan een groenstrook. De huizen aan het groen nemen een bijzondere plek in en krijgen een extra uitstraling naar het groen, doordat de gevel op de begane grond zich hier opent met grote raampartijen of erkers.

## ALGEMENE BOUWREGELS

**1.** In de regel zijn de aaneengesloten rijwoningen korter dan langs De IJsselweg. 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. Het is wel een vereiste dat er met veel aandacht naar de kwaliteit van de achterzijden wordt gekeken.
**3.** Langs de centrale groenstructuur waarin wandelroutes zijn opgenomen, grenzen voorkanten en entrees van woningen.

## MATERIAALGEBRUIK

Ook in dit themagebied wordt overwegend metselwerk gebruik. 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 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 lichte aardetinten van beige tot lichtbruin. Het metselwerk mag gemêleerd zijn, maar een rustige, samenhangende uitstraling met de natuurlijke materialen is hierbij een voorwaarde.

In dit deel van de wijk wordt ingezet op meerdere kleuren metselwerk waarbij maximaal drie woningen naast elkaar dezelfde tint bakstenen hebben. Dit geldt voor alle woningtypen. Kleurgebruik van kozijnen, daklijsten en details is overwegend in genuanceerde Noord-Hollandse kleuren of sluiten aan op het metselwerk en benadrukken de individualiteit van de huizen, maar harmoniseren in het totaalbeeld. Woningen met een lichte gevelkleur mogen voor een donkerdere kleur voor de kozijnen kiezen. Om een zachte uitstraling te waarborgen, is het belangrijk dat opvallende detaillering met een groot contrast wordt voorkomen.  De daken in het deelplan hebben een donkere, antraciete kleur, zoals in de hele wijk.

## 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. Dakranden, hoeken en materiaalovergangen worden nauwkeurig gedetailleerd.

Installaties als bijvoorbeeld een warmtepomp of airconditioning worden in de architectuur mee ontworpen. Daarnaast kunnen ze geïntegreerd worden in de woning of garage.



Rijwoningen met een hoekaccent als onderbreking



Pergola's en houten details als verzachting naar het groen



Grote raampartijen en klassieke verbijzonderingen zoals luiken



Grote raampartijen en elementen in genuanceerde Noord-Hollandse kleuren



Lichte steen met donkerdere houten elementen



Subtiele variatie in materiaal en kleur











## DE RINGSLOOT

De woningen in het deelgebied ringsloot bestaan voornamelijk uit vrijstaande-, en twee-onder-een-kap woningen. Alle woningen zijn met de achtertuinen op de sloot georiënteerd. De brede waterstructuur is herkenbaar en beeldbepalend voor heel fase 5 van Bangert en Oosterpolder.

## ALGEMENE BOUWREGELS

**1.** Bebouwing die langs de Ringsloot is gevestigd heeft een individueel en vrijstaand karakter waarbij afwisseling wordt gemaakt door accenten in architectuur. Deze accenten worden op logische plekken aangebracht, denk hierbij aan zichtlijnen of aansluitingen van wegen. De minimale accenten in de bebouwing staan aangegeven in hoofdstuk 3.3 hoeken en accenten.
**2.** De woningen liggen met de achterkanten naar de ringsloot toe georiënteerd. De tuin zoekt daarbij aansluiting met het water en groen.

## MATERIAALGEBRUIK

Voor dit themagebied wordt er niet anders met materialen omgegaan dan in de andere deelgebieden. Er wordt overwegend gebruik gemaakt 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 metselwerk en in hout, of een onderhoudsarme variant daarvan.

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 lichte aardetinten van beige tot lichtbruin. Het metselwerk mag gemêleerd zijn, maar een rustige, samenhangende uitstraling met de natuurlijke materialen is hierbij een voorwaarde. 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 en details is overwegend in genuanceerde Noord-Hollandse kleuren of sluiten aan op het metselwerk en benadrukken de individualiteit van de huizen, maar harmoniseren in het totaalbeeld. Woningen met een lichte gevel kleur mogen voor een donkerdere kleur voor de kozijnen kiezen. Om een zachte uitstraling te waarborgen, is het belangrijk dat opvallende detaillering met een groot contrast wordt voorkomen.  De daken in het deelplan hebben een donkere, antraciete kleur, zoals in de hele wijk.

## 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, overstekken met hout en pergola's. 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.

Dakranden, hoeken en materiaalovergangen worden nauwkeurig gedetailleerd. Installaties als bijvoorbeeld een warmtepomp of airconditioning worden in de architectuur mee ontworpen. Daarnaast kunnen ze geïntegreerd worden in de woning of garage.



Subtiele variatie in materiaal en kleur



Verbinding met het water en gehuanceerde Noord-Hollandse kleuren



Verbinding met het groen en zachte materialen en kleuren



Variatie in materiaal en kleur



Variatie door verbijzondering elementen



Harmonie in kleurgebruik en antraciete kleur daken











## HET LINT

Langs het deel van de Westerblokker vanaf de Strip tot aan de Noorderdracht is de laatste jaren meer bijgebouwd. Hierbij is het handhaven van het halfopen karakter het uitgangspunt. De bebouwing is een afwisseling van kleinschalige woningen en agrarische bebouwing. Er zijn vooral eenvoudige vrijstaande woningen. Op het kavel aan het lint is ruimte voor een stolp.

## ALGEMENE BOUWREGELS

**1.** De woning heeft een alzijdige oriëntatie waarbij de hoofd oriëntatie van de woning ligt naar het lint toe ligt.
**2.** De woning maakt alleen gebruik van een tentdak, dan wel niet in combinatie met een dakopbouw.
**3.** De stolp heeft een maximale afmeting van veertien bij veertien meter.

## MATERIAALGEBRUIK

Voor de stolp wordt er overwegend gebruik gemaakt 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 metselwerk, hout (of een onderhoudsvrije variant hiervan). De daken worden voorzien van keramische dakpannen (m.u.v. hoogglans).

## KLEURENPALET

Voor het metselwerk kan er worden gekozen voor een range van oranjerood, rood tot aan roodbruin. Het metselwerk mag een gemêleerde uitstraling hebben.
Kleurgebruik van kozijnen en daklijsten zijn genuanceerde Noord-Hollandse kleuren of sluiten aan op het metselwerk en benadrukken de individualiteit van de huizen, maar harmoniseren in het totaalbeeld.
De daken in het deelplan hebben een donkere, antracieten kleur, zoals in de hele wijk.

## DETAILLERING

Voor de stolp mag er variatie in de gevel worden aangebracht. 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.

Dakranden, hoeken en materiaalovergangen worden nauwkeurig gedetailleerd. Bij de daken is het niet toegestaan om een overstek te maken groter dan 0.50m. Installaties als bijvoorbeeld een warmtepomp of airconditioning worden in de architectuur mee ontworpen.



Alzijdige gevels en variatie in materialen



Variatie door verbijzondering



Moderne vertaling van een stolp



Verbijzondering door elementen



Alzijdige gevels met ontworpen connectie met het groen











# 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 grondgebonden woningen binnen deze fase 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. Binnen het plan is ruimte voor afwisseling waarbij variatie en bouw- en goothoogte gewenst is. Voor de woningen aan de IJsselweg geldt dat deze allen uit twee bouwlagen met een kap bestaan. Op deze manier vormen alle woningen aan de IJsselweg één geheel in hoogte waardoor er een algeheel beeld vanaf de IJsselweg ontstaat.

Naast grond gebonden woningen zijn ook appartementen toegestaan met een maximale bouwhoogte van zestien meter en een maximale goothoogte van twaalf meter. Een kap op het appartementencomplex is verplicht.

De bouw- en goothoogte van de stolp moet passen binnen de architectonische uitstraling van een stolp. De maximale goothoogte is 2,8 meter en een maximale bouwhoogte van dertien meter.

## BIJGEBOUWEN

Bijgebouwen zijn niet toegestaan tenzij vergunningsvrij. De maximale goothoogte van bijgebouwen is 3.00m hoog.

## KAPVORMEN

De toegestane kapvormen sluiten aan bij de aanliggende fase 5B-Zuid. De kapvormen die daar voorkomen zijn zadeldaken, schilddaken en afgeknote schilddaken. Andere kapvormen, waaronder platte daken, zijn niet toegestaan.

## KAPRICHTINGEN

Om deze fase een dorps beeld te geven, is 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 tenminste op 1 plek een kapverdraaiing (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). Voor de stolp is er een dakhelling tussen de 45 en 60 graden verplicht.

## MATERIALISATIE

Alle woningen in deze fase hebben een antracietkleurige kap. Deze zijn van een 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

**Enkele bebouwing in de wijk vragen om meer architectonische aandacht. Dit gaat om bebouwing op stedenbouwkundig belangrijke plekken. Denk hierbij aan woningen op hoeken of in zichtlijnen. Om de gewenste sfeer en kwaliteit te waarborgen is er gekeken waar deze belangrijke plekken zich bevinden.**

## HOEK BEBOUWING

Bebouwing op belangrijke hoeken zijn tweezijdig. Dit betekent dat de woningen zich als het gaat om gevel- en straatbeeld naar twee straten toe richten. De twee representatieve zijden hebben een gepaste hoeveelheid transparantie door het toepassen van gevelopeningen. Op de tekening op de volgende bladzijde wordt aangegeven over welke woningen dit gaat. Openheid in de uitstraling is nodig voor de hoekbebouwing. Dit geldt niet alleen voor bebouwing zelf, maar ook in de erfafscheiding.

## ACCENTEN

Een aantal plekken die zich recht in een zichtlijn bevinden, krijgt ook een accent. Dit kan bijvoorbeeld door juist daar de kapverdraaiing 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 IJsselweg hebben een verbijzondering met een hoekse uitstraling.

## RUIMTELIJKE KANSEN

Op sommige plaatsen in de wijk zien we ruimtelijke kansen om iets bijzonders te realiseren. Op deze plekken wordt er maximaal ingezet op de uitstraling en openheid van de woningen richting het openbaar gebied. Dit kan bijvoorbeeld door aan de voorzijde een verblijfsruimte te creëren in de vorm van een veranda of pergola. Bovendien zijn openslaande deuren ook een goede optie.

## ALZIJDIGE GEVELS

In fase A Zuid komen twee appartementencomplexen. Het complex aan de linkerzijde van de IJsselweg heeft een alzijdige uitstraling. Dit betekent dat de gevel aan alle zijden gevelopeningen en buitenruimtes heeft.



Mee ontworpen luifel aan de voorzijde van de woning



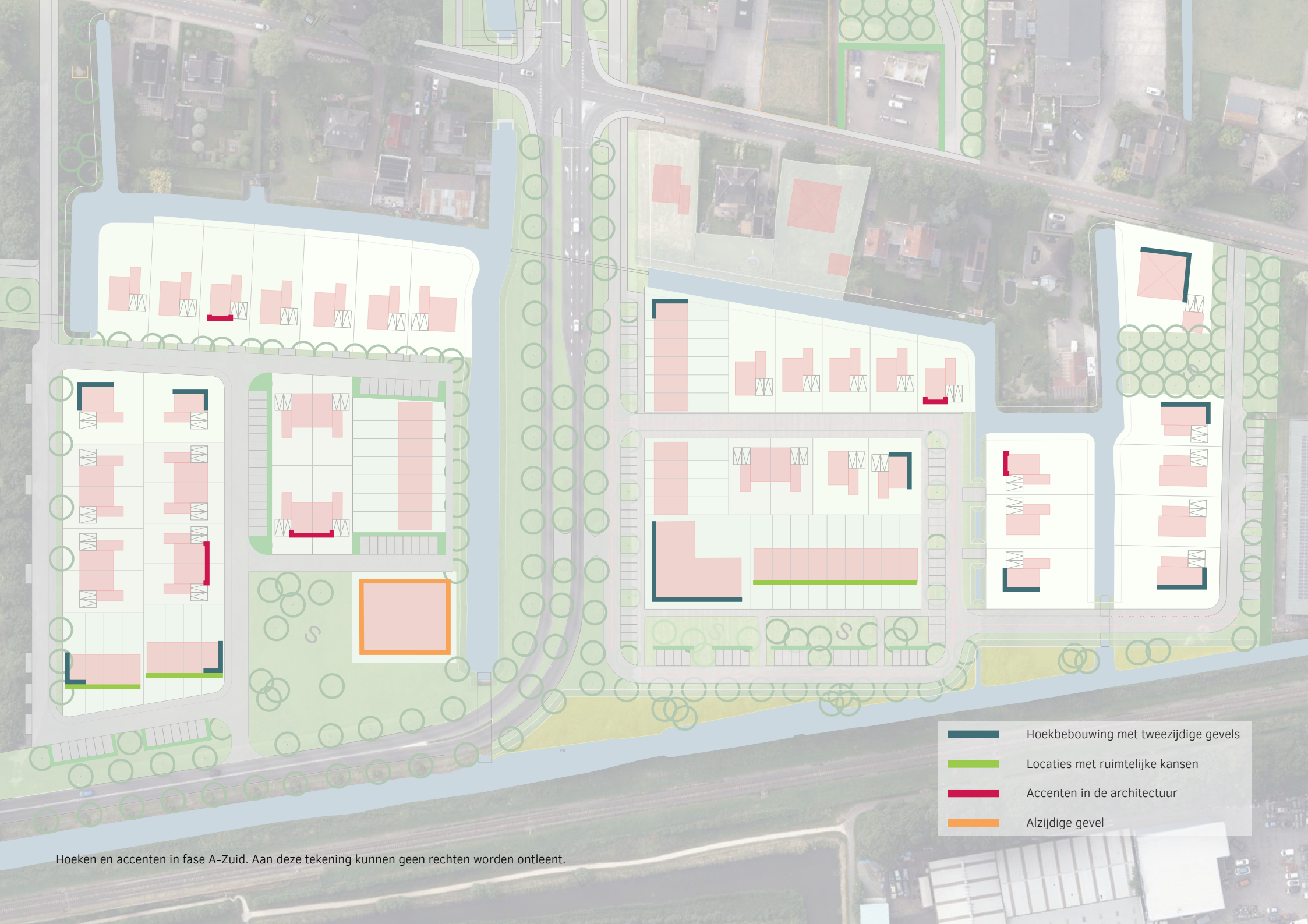
Een pergola aan de voorzijde van de woningen



Openslaande deuren aan de voorzijde van de woning



Alzijdige gevel met diverse gevelopeningen




Hoeken en accenten in fase A-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 IJsselweg, 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 IJsselweg wordt er wel een strakke rooilijn gehanteerd en deze ligt op minimaal 3.00m afstand vanaf de erfgrens.

### VOORTUIN

Met het oog op het dorpse karakter hebben alle woningen een voortuin van minimaal 2.00m diep. 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.

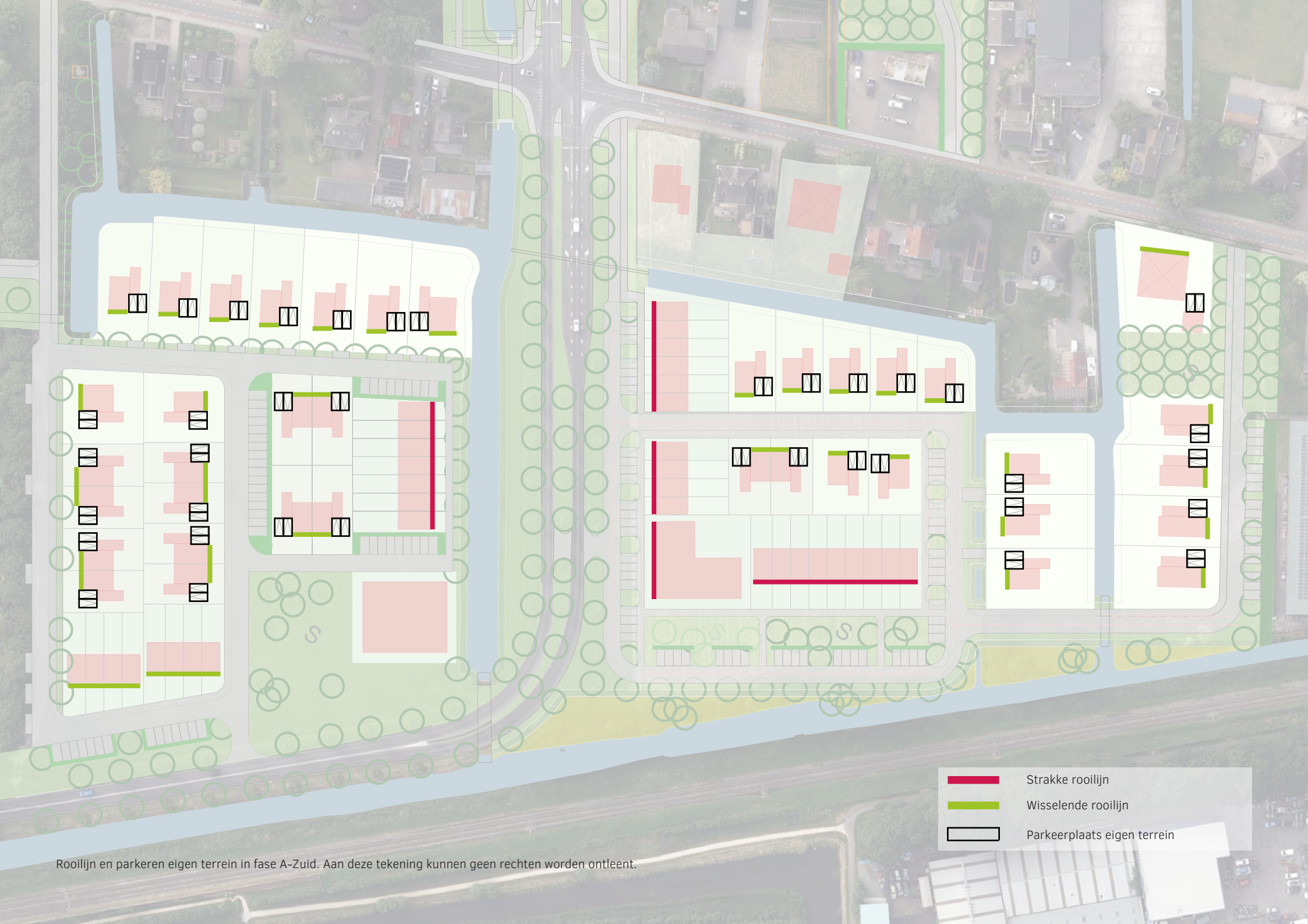
### ACHTERTUIN

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 naast elkaar op eigen terrein aan de zijkant van de woning. De geparkeerde auto's mogen niet verder steken dan de achterzijde van de woning. Op deze manier wordt de parkeerdruk in het openbaar gebied zoveel mogelijk ontlast.

De parkeerplaatsen liggen uitsluitend naast elkaar en moeten afzonderlijk van elkaar bereikbaar zijn. 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 2.50m bij 5.00m. Om voldoende ruimte te bieden voor passeren en/of uitstappen naast een harde barrière (zoals een schutting, muur, garage etc.), wordt naast de parkeerplaatsen minimaal 0,45m vrije ruimte vrijgelaten. Wanneer de parkeerplaatsen in de lengte aan een harde barrière grenzen, zoals een muur of haag, wordt de lengte van de parkeerplaats vergroot met 0.50m.




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

# 3.5 ERFAFSCHEIDING

### 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 0.60m hoog. Op deze manier blijft er een continue, 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 wijk, wordt er ingezet op een groene uitstraling. Voor de woning wordt een haag aangeplant met een hoogte van 0.50m. Deze hoogte is ook gelijk de maximale eindhoogte. De haag wordt twee rijen dik aangeplant. Op deze manier ontstaat er gelijk na oplevering een groen beeld in de straat. Eventueel kunnen de hagen aangevuld worden met een staafmat hekwerk in het midden van de haag.

De woningen die aan de voorzijde over een pergola of luifel beschikken hoeven niet ook een haag aan te planten in de voortuin. De erfafscheiding mag dan mee ontworpen zijn met de pergola of luifel.

### 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 1.80m of een begroeid staafmat hekwerk van 1.80m.

### ERFAFSCHEIDING AAN HET WATER

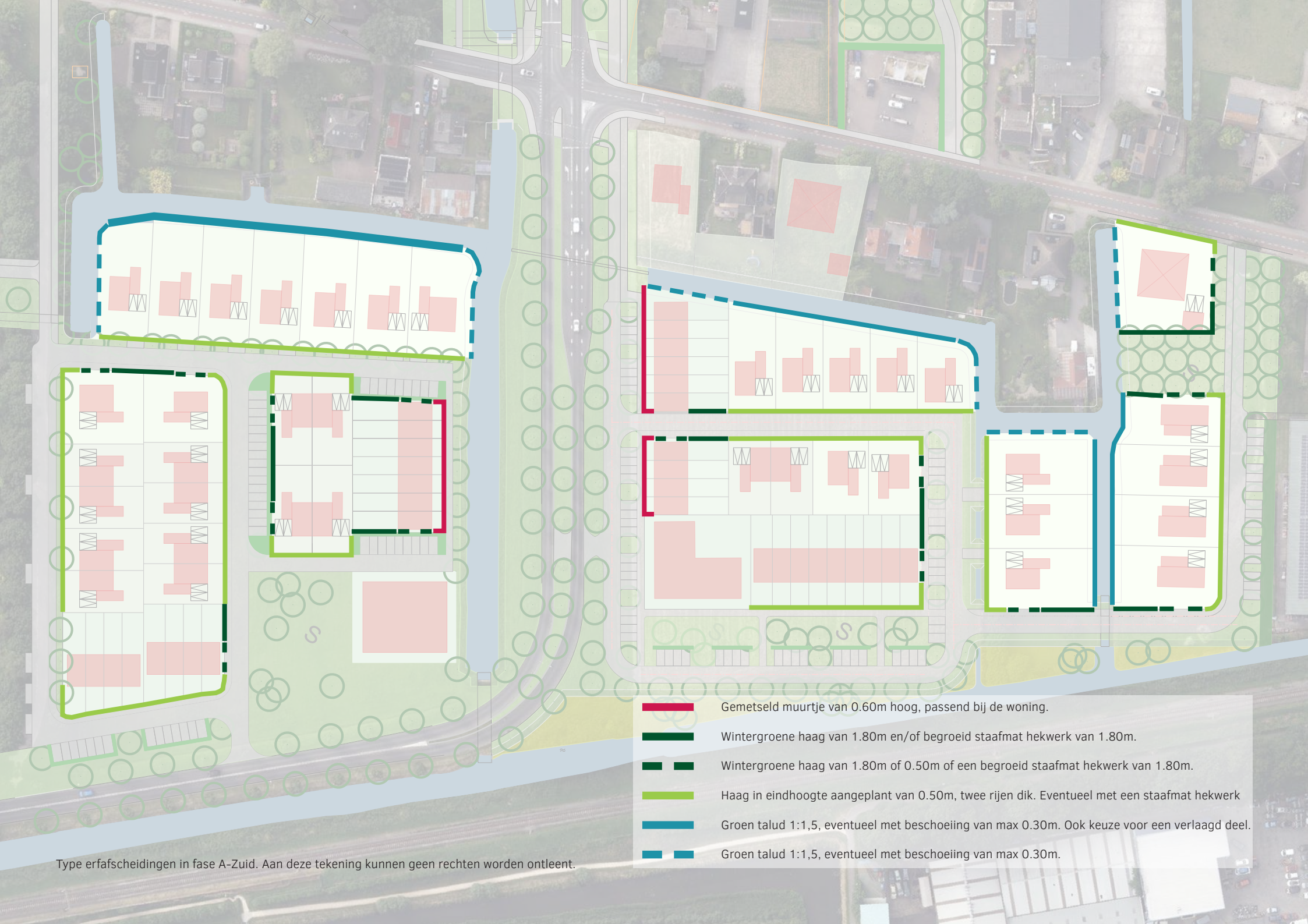
Aan de oevers zijn andere regels van toepassing. De kavels aan het water worden opgeleverd met een talud 1:1,5 vanaf het waterpeil tot kavelhoogte. Het plaatsen van een beschoeiing mag maar om aan het water een fraai beeld te behalen is een lage beschoeiing nodig. Op deze manier blijft het zicht op het water zo open mogelijk. De beschoeiing is maximaal 0.30m hoog ten overstaande van het waterpeil. Geadviseerd wordt om deze beschoeiing in hout uit te voeren met een hoog duurzaamheidslabel.

Na de beschoeiing moet het groene talud van1:1,5 tot hoogte van het kavel behouden blijven. Op de kaart op de volgende bladzijde zijn sommige delen voorzien van een blauwe doorgetrokken lijn. Bij de doorgetrokken lijn is er nog een andere optie naast het talud. Hier is het mogelijk een verlaagd deel aan te leggen.

Na de beschoeiing van 0.30m zal de tuin minimaal 1.50m horizontaal verlopen. Dit is bijvoorbeeld voor een vlonder die als verblijfsplek kan worden ingericht. Door het verlaagde deel wordt het contact met het water gestimuleerd. Na deze 1.50m zal er vervolgens een damwand/ keermuur of talud moeten worden aangebracht. Dit is tot de hoogte van de rest van het kavel.

### ERFAFSCHEIDING ZIJERF WONING

Als een zijerf aan openbaar gebied grenst, is een groene erfafscheiding een vereiste. Een haag van 0.50m hoog is verplicht tot aan de voorgevelrooilijn maar mag verder worden doorgetrokken om zicht op de zijgevel vrij te geven. Op deze manier loopt de erfafscheiding van de voorzijde mooi over tot aan het zijerf. Vanaf de achterzijde van het kavel tot maximaal de voorgevelrooilijn wordt er een volledig wintergroene begroeid staafmat hekwerk van 1.80m geplaatst.




Type erfafscheidingen in fase A-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

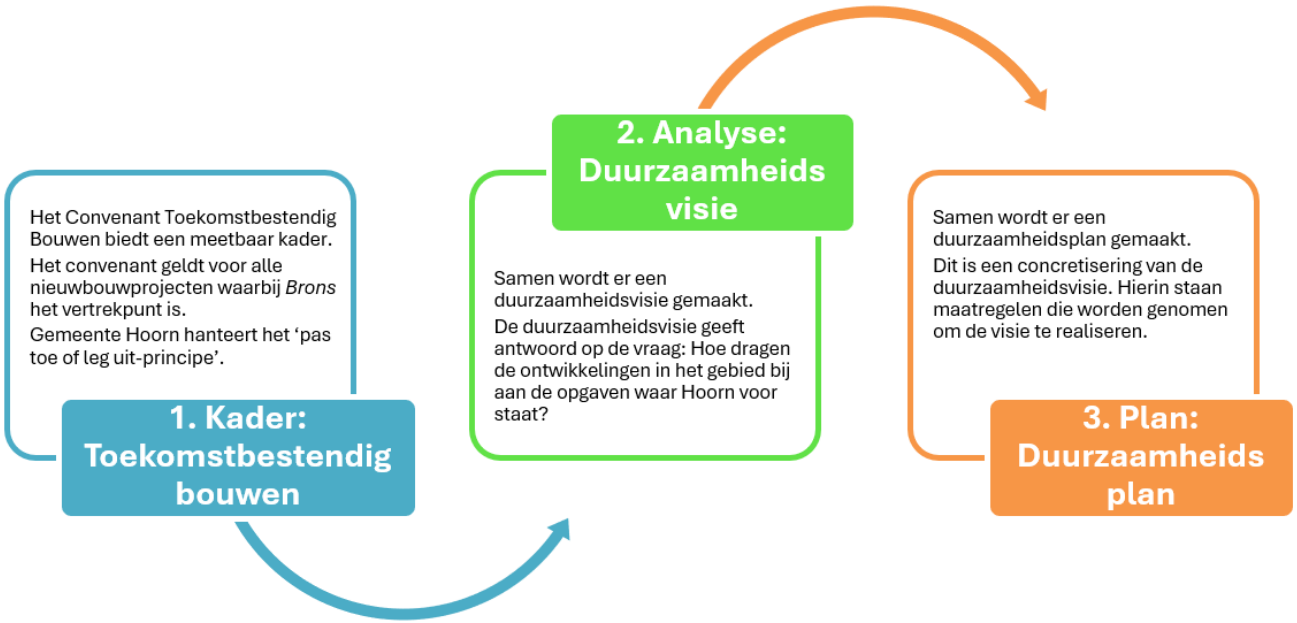
Bij gebiedsontwikkeling hanteert de gemeente Hoorn het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Niveau Brons van het toetsingskader is hierbij het vertrekpunt. Het toetsingskader bestaat uit zes duurzaamheidsthema's. Per thema wordt afgewogen welke maatregelen er worden getroffen.

## 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

A Zuid

GEMEENTE HOORN