BANGERT & OOSTERPOLDER DEELGEBIED A-WEST BEELDKWALITEITSPLAN

DECEMBER 2021



INHOUDSOPGAVE

Inleiding

1. Gebiedsinformatie

1.1 Historie en locatie
1.2 Fase A-west
1.3 De linten
1.4 Cultuurhistorische elementen en gebouwen

2. Stedenbouwkundige uitgangspunten

2.1 Ambities van het plan
2.2 Stedenbouwkundig concept
2.3 Stedenbouwkundig plan

3. Beeldkwaliteit architectuur

3.1 Introductie
3.2 Architectuurstijl
3.3 Hoogte en daken
3.4 Hoeken en accenten
3.5 Rooilijn, tuin en parkeren
3.6 Erfafscheiding
3.7 Natuurinclusief

INLEIDING

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

Voordat de bouw kan starten is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt uitgewerkt. Dit zogenaamde uitwerkingsplan is gebaseerd op het huidige moederbestemmingsplan en de ruimtelijke hoofdstructuur, zoals beschreven staat in dit document. Hierin worden bovendien de beeldkwaliteit eisen voor de woningen geformuleerd. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de Monumenten- en Welstandcommissie.

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 beeldkwaliteitseisen.



1.

GEBIEDSINFORMATIE

1.1 HISTORIE EN LOCATIE
1.2 FASE A-WEST
1.3 DE LINTEN
1.4 CULTUURHISTORISCHE ELEMENTEN EN GEBOUWEN

1.1 HISTORIE EN LOCATIE

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 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. 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.



Fase A-West ten overstaande van Hoorn.

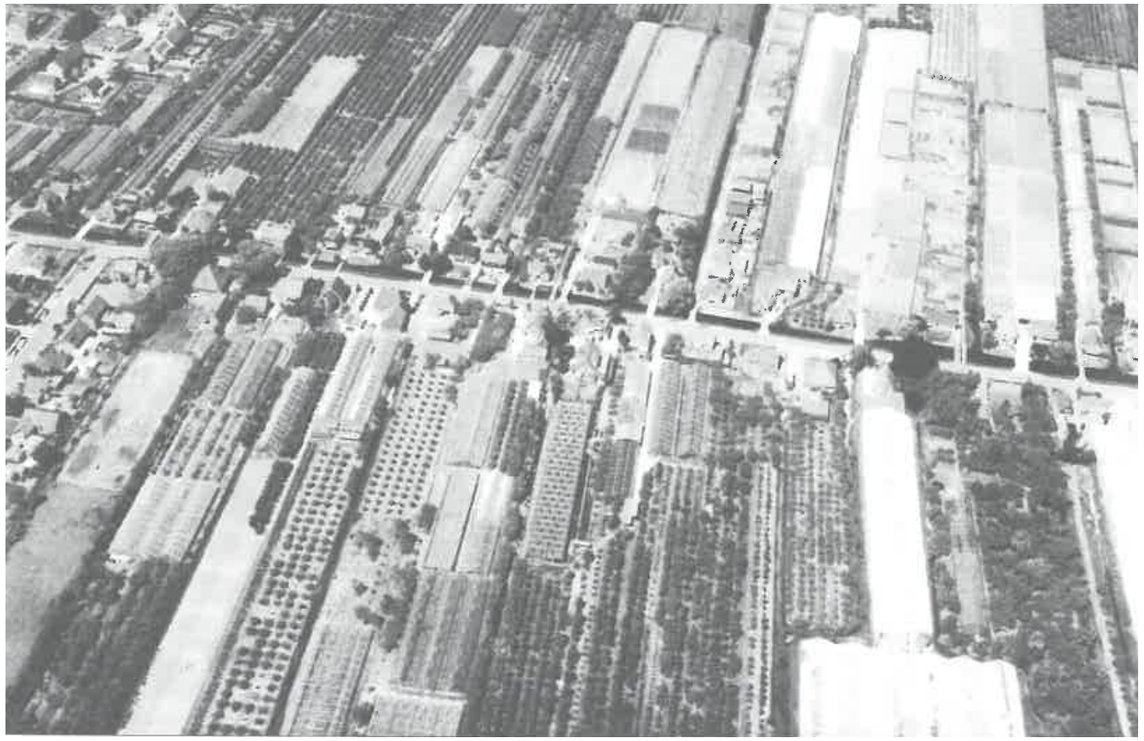












1.2 FASE A-WEST

BEGRENZING

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

RUIMTE VOOR WONINGBOUW EN GROEN

Fase A-west in de wijk Bangert en Oosterpolder ligt gelegen in het oude fruitteeltgebied. Deze open en unieke ruimte leent zich goed voor herontwikkeling voor woningbouw met een groene invulling.

GENIUS LOCI

De letterlijke betekenis van Genius Loci is “de geest van een plaats”.In dit plangebied is er ook sprake van Genius Loci. De essentie van de plek moet worden behouden, versterkt en worden aangevuld.

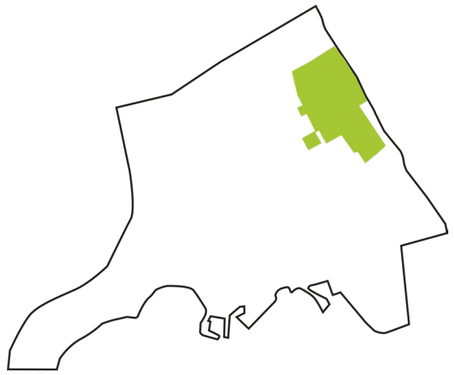
Dit betekent ruimtelijk gezien dat oude structuren en cultuurhistorische elementen moeten worden geïntegreerd in het nieuwe plan.

Voor fase A West gaat dit om:

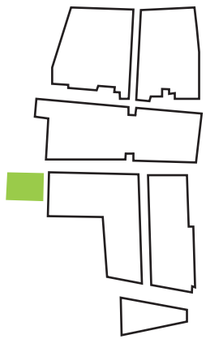
- Het Plukkerspad;
- Het oude slotenpatroon;
- De oude kassen met bijbehorende schoorsteen.

THEMA GEBIED WIJKPARK

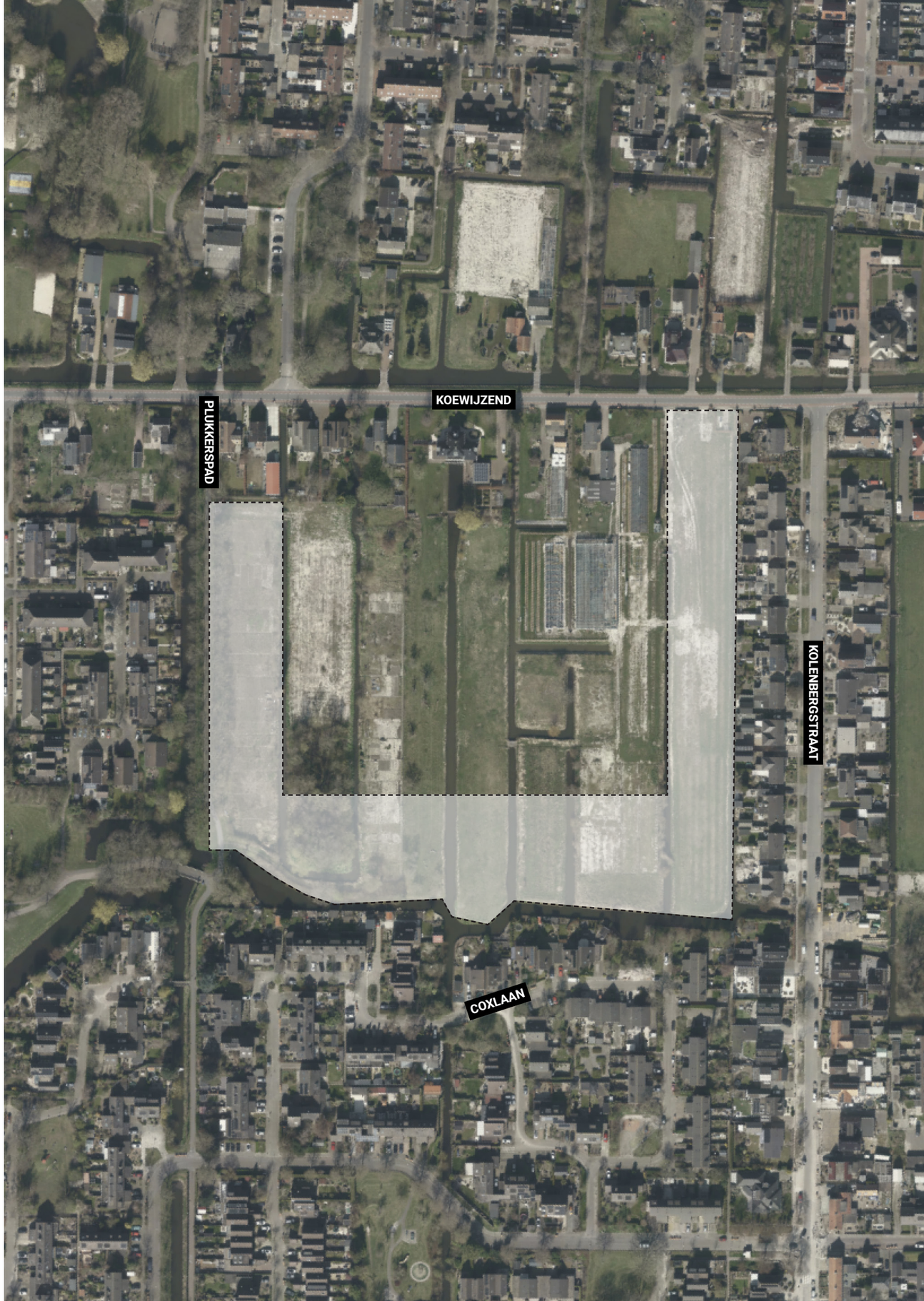
Het plangebied fase A-west maakt deel uit van het themagebied de afrondingen. Dit staat beschreven in het structuurplan Bangert & Oosterpolder uit 1999. Daarnaast bevat het gebied een extra thema, het wijkpark. Dit doelt op het hart van het plangebied, dat een groene schakel vormt met de omliggende wijken.



Bangert & Oosterpolder ten overstaande van Hoorn.



Fase A-West ten overstaande van Bangert & Oosterpolder



1.3 DE LINTEN

Buiten de binnenstad van Hoorn bestaat een aantal lange rechte wegen met vrijstaande bebouwing, de linten. Het plangebied voor fase A-west grenst met meerdere zijden aan deze linten. Het Koewijzend is een zogenoemd lintdorp, de Kolenbergstraat is aangewezen als een dwarsweg en het Plukkerspad als pad.

ONTSTAAN VAN DE LINTEN

Het ontstaan van de linten gaat terug tot circa het jaar 1200. Het gebied binnen de huidige gemeentegrenzen van Hoorn bestond voor die tijd uit veenlandschap (1).

Het gebied werd door middel van sloten en dijkjes verdeeld in een drietal banne's of dorpen: Hoorn, Zwaag en Westerblokker (2). De huidige straten Keern, Zwaagdijk, Noorderdracht, Zuiderdracht, Bangert, Koewijzend, Geldelozeweg en Holenweg vormden de grenzen van de banne's.

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

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

Rond 1400 ontstond de eerste bebouwing langs de Bangert en Koewijzend. Hier werden de kloosters Nieuwlicht en Betlehem gebouwd (5). Ook langs het Keern en de Zwaagdijk werden hier en daar huizen gebouwd.

Om het mogelijk te maken dat men vanaf de linten naar de kerken en de kloosters kon komen, kwam een drietal dwarsverbindingen tussen de linten tot stand: Unjerpad, Kolenbergstraat en Krijterslaan (6). Hiermee ontstond het patroon van de linten zoals wij dat vandaag de dag kennen.
Waar de linten vroeger bestonden uit een simpel voetpad met aan weerszijden sloten, ziet het wegprofiel er met de opkomst van het gemotoriseerde verkeer tegenwoordig geheel anders uit. De bebouwing met de overgebleven groen- en waterstructuur vormt nog altijd een belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit waarbij het streven is deze zoveel mogelijk te behouden.

A-west ligt te midden van deze lintenstructuur (7). Bij de ontwikkeling van A-west moet de kwaliteit van de linten instant worden gehouden.

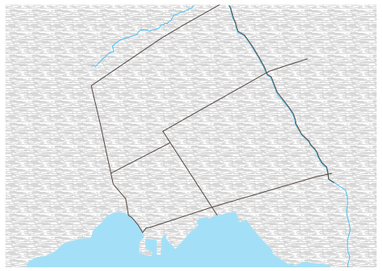
WAARDEVOLLE STRUCTUUR

Er zijn in de loop van de tijd verschillende soorten linten ontstaan. Zo zijn er linten die zijn ontstaan op ontginningsassen, linten op de dijken en linten langs dwarsverbindingen. Eigenlijk zijn bijna alle linten van oorsprong ontstaan op een dijk als een pad.

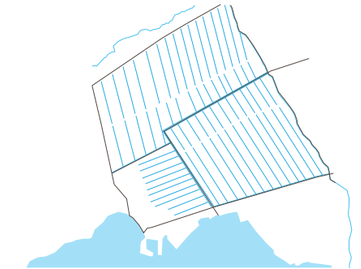
Van oudsher hebben de linten een belangrijke karakteristieke vormgeving door het continue profiel. Gaandeweg is de continuïteit op sommige punten aangetast door verschillende ontwikkelingen. Toch zijn de meeste linten nog duidelijk kenbaar door de opzet van het profiel en de bebouwing. Daarnaast hebben de linten een grote onderscheiding van de omliggende wijken. De structuur van linten heeft dan ook nog steeds een grote cultuurhistorische waarde voor de stad Hoorn.



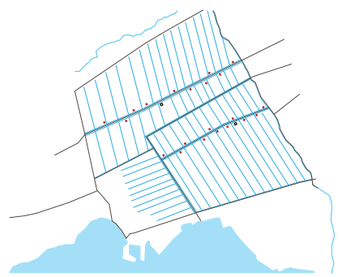
1 Veenlandschap met enkele riviertjes



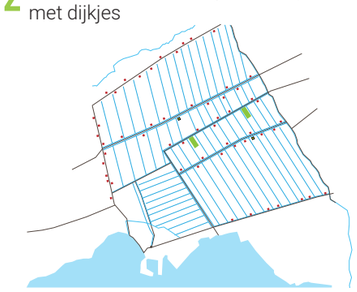
2 Drie banne's werden gecreëerd, omrand met dijkjes



3 Banne's werden ontgonnen



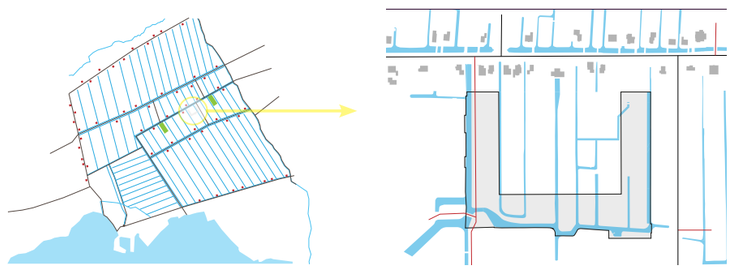
4 Te midden van de banne's ontstond eerst lintbebouwing (Dorpsstraat/Westerblokker) en werden twee kerken gebouwd.



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



6 Dorpskernen groeien. Dwarsverbindingen tussen linten worden aangelegd



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

1.4 CULTUURHISTORISCHE ELEMENTEN EN GEBOUWEN

BEELDBEPALENDE GEBOUWEN

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

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

BEELDBEPALENDE ELEMENTEN

Het kenmerkende slotenpatroon in het plangebied is een van de overgebleven structuren uit het verkavelingslandschap. De sloot achter de Coxlaan vormt onderdeel van de Kieftsloot. Dit was een belangrijke waterverbinding voor het transport van goederen in en om de Bangert.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het dan ook vereist om de Kieftsloot en de noord-zuid sloten te behouden en te integreren in de stedenbouwkundige verkaveling.

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



2.

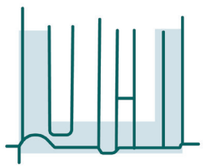
STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

2.1 AMBITIES VAN HET PLAN
2.2 STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT
2.3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

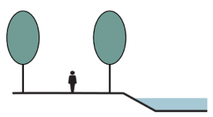
2.1 AMBITIES VAN HET PLAN



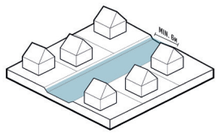
1. KIEFTSLOOT INTEGREREN
Bestaande delen van de Kieftsloot behouden in het stedenbouwkundig plan.



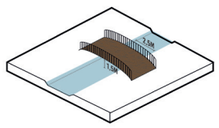
2. SLOTENPATROON ZOVEEL MOGELIJK HANDHAVEN
Het bestaande slotenpatroon heeft cultuurhistorische waarde. Deze sloten moeten geïntegreerd worden in het stedenbouwkundig plan.



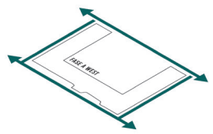
3. BEHOUD VAN HET PLUKKERSPAD
Het Plukkerspad heeft veel ruimtelijke kwaliteit. Het bestaande profiel moet daarom behouden blijven en worden geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan.



4. WATER ALS NATUURLIJKE BEGRENZING
Het plangebied wordt gekenmerkt door water en sloten. De sloten vormen een natuurlijke begrenzing tussen fase A-west en de omliggende bebouwing.



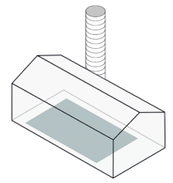
5. KUNSTWERKEN
De nieuwe kunstwerken over de toekomstige vaarroute zijn doorvaarbaar waarbij minimale maten worden aangehouden van 1,25m x 2,5m.



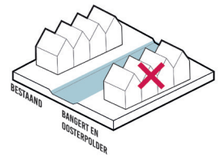
6. VAREN
Het plan grenst aan doorvaarbare wateren waarbij er wordt gestreefd om aansluiting te maken op het regionale netwerk.



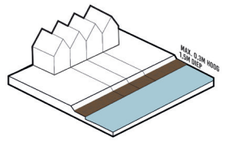
7. ENTREE VAN DE WIJK
De entrees van de wijk worden gekenmerkt door een ruime, groene opzet.



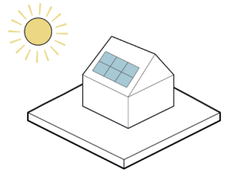
8. BEELDBEPALENDE BEBOUWING BEHOUDEN
De tuinderskassen met de daarbij behorende schoorsteen heeft veel cultuurhistorische waarde. Deze moeten zorgvuldig in het stedenbouwkundig plan worden geïntegreerd.



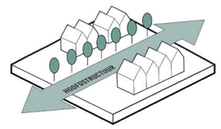
9. RIJWONINGEN EN HET BESTAANDE LINT
Er worden geen rijwoningen achter het bestaande lint geplaatst.



10. VERLAAGDE TUINEN
Aan het water is er mogelijkheid om verlaagde achter tuinen te realiseren. Op deze manier wordt de relatie met het water vesterkt. Het verlaagde deel is minimaal 1,5m diep en maximaal 0.30m boven de waterlijn.



11. ORIËNTATIE OP DE ZON.
De daken en de tuinen van de woningen zijn zoveel mogelijk op de zon georiënteerd.



12. ORIËNTATIE NAAR HOOFDSTRUCTUUR
De bebouwing in het plangebied is gericht naar de hoofdstructuur van het plan.

2.2 STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

De ontwikkeling van het gebied is een kans voor de stad én de omliggende wijken. Binnen deze locatie wordt er niet alleen ruimte geboden voor woningbouw, maar ook voor een parkgebied. Het gebied wordt ontwikkeld met een uniek karakter waarbij de groene ruimte en de cultuurhistorie centraal staan. Het plangebied wordt omsloten aan de oost-, zuid- en westzijde door een aantal sloten. Deze sloten vormen een fysieke scheiding tussen fase A-west en de omliggende buurten.

WOONCONCEPT WONEN IN DE GAARDE

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 fases, is het dorpse karakter voor fase A-west verder uitgewerkt.

Woonconcept “Wonen in de gaarde” zal het deelgebied typeren, waarbij het dorpse karakter gecombineerd wordt met landelijk wonen. Er wordt een nieuwe verbinding gezocht met het historisch karakter van de vroegere fruitteeltgebieden. Het woonconcept is landelijk, modern en robuust waarbij de groene setting een belangrijke rol speelt. De ruim opgezette buurt biedt een aanbod van wonen in het groen met een weids uitzicht over het park.

BEBOUWING

De bebouwing wordt in een U-vorm rondom het park gepositioneerd waarbij de voorgevels naar het park toe liggen. De woningen die met hun zijgevels naar de openbare ruimte zijn gericht worden als voorgevel vormgegeven, om zo de relatie met het openbaar gebied te versterken. Er is gekozen voor kleinschalige woningbouw van vrijstaande woningen en tweekappers. Deze typen woningen zijn passend binnen het gewenste dorpse en landelijke karakter.

Aan de oostzijde van het park is een appartementencomplex gepland. Het gebouw zal zich bevinden achter een historische tuin met daarbij historische kassen. Op deze plek staat het gebouw niet direct in het zicht vanaf het lint en in de groene ruimte van het park. Bij het ontwerp van het appartementencomplex moet in ruimtelijke opbouw en architectuur aangesloten worden op de omgeving en beeldbepalende kassen.

MOBILITEIT

De ontsluiting voor het gemotoriseerde verkeer vindt plaats in de noordoosthoek van het plangebied en sluit daar aan op de Koewijzend. Voor het langzaamverkeer zijn er daarnaast twee ontsluitingen. Een van deze ontsluitingen loopt via Plukkerspad in het noordoosten, waarbij de andere ontsluiting zich in het zuidwesten bevind.

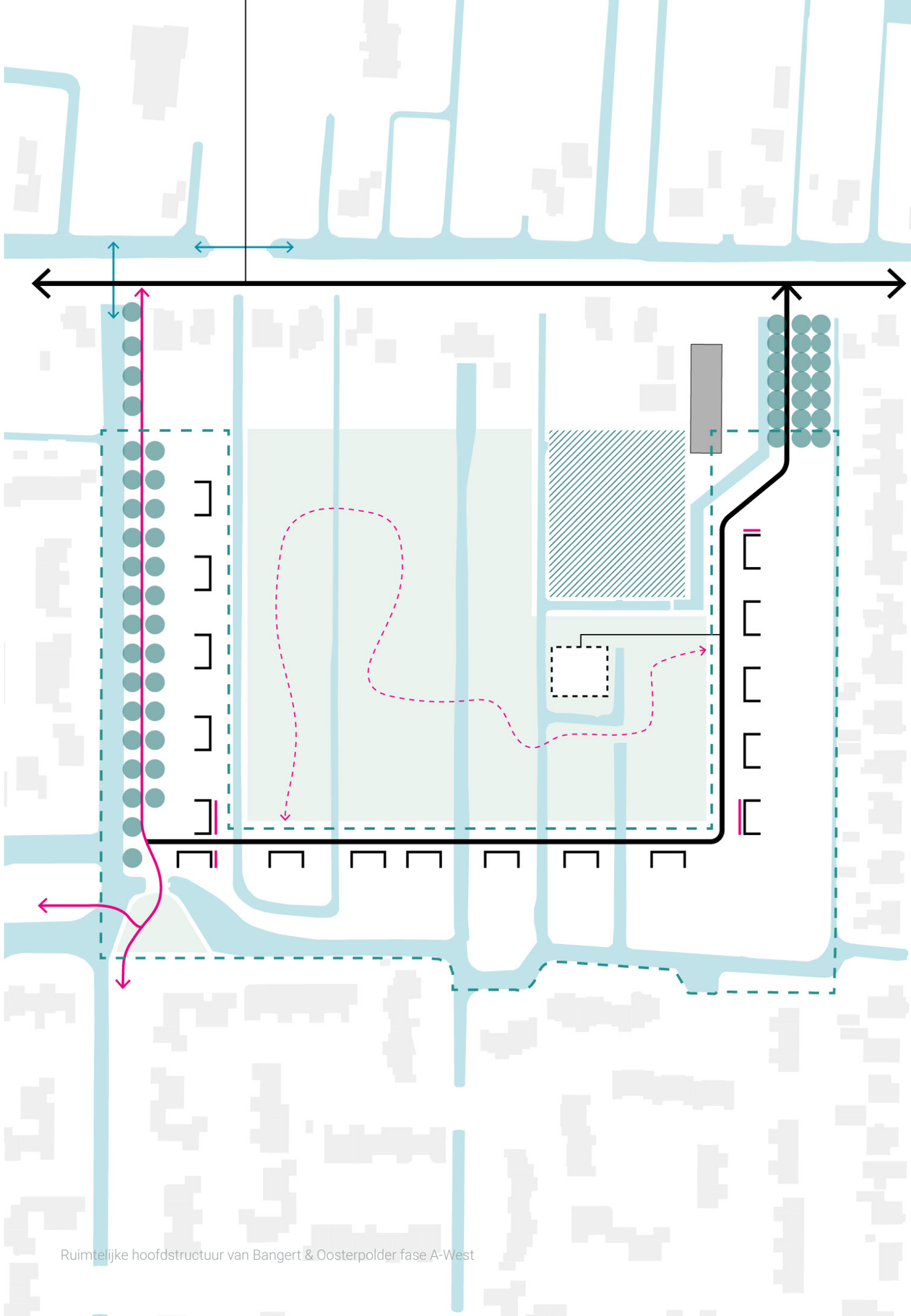
De entrees van en naar de wijk krijgen een groene setting om zo een kwalitatieve entree te creëren met een landschappelijk gevoel.

Door de aanleg van kunstwerken zal het water bereikbaar worden per boot en kano en is daarmee aangesloten op het regionale vaarnetwerk.

PARKZONE

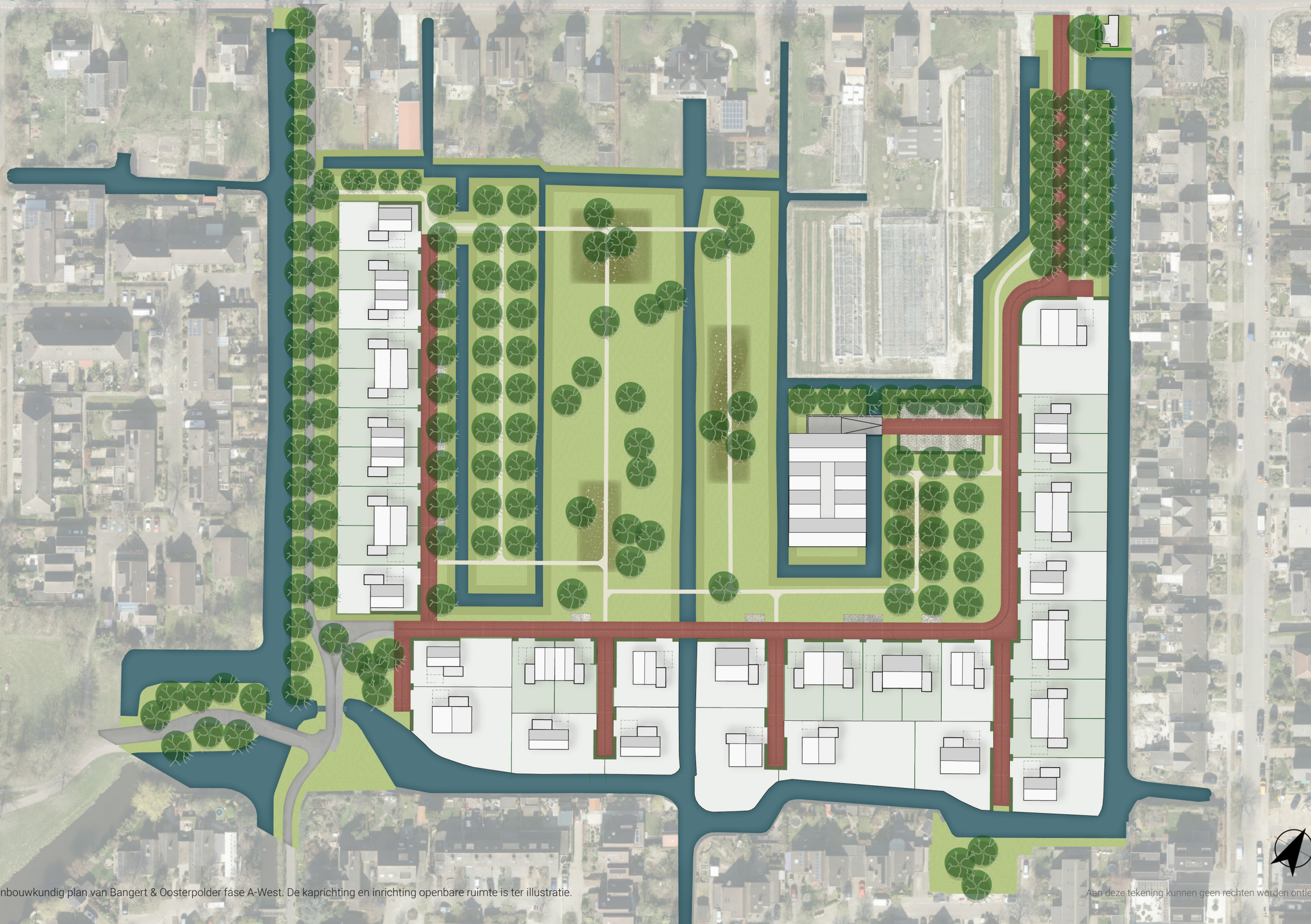
In het hart van het plangebied wordt een park aangelegd. In dit park zal het kenmerkende slotenpatroon zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Ook zal er worden ingezet op het versterken van het historisch karakter, waarbij er wordt verwezen naar de vroegere fruitteelt en fruitgaarden. Een voetpad door het park maakt het gebied toegankelijk. Op deze manier hebben omwonenden een groene plek om te ontspannen en recreëren.

De noordoosthoek van het parkgebied is verkocht. Tussen beide percelen zal een sloot worden aangelegd om zo een aangename erfafscheiding te maken. De historische kas en schoorsteen blijven op de huidige plaats staan.



Ruimtelijke hoofdstructuur van Bangert & Oosterpolder fase A-West

2.3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Stedenbouwkundig plan van Bangert & Oosterpolder fase A-West. De kaprichting en inrichting openbare ruimte is ter illustratie.

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

3.

BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

3.1 INTRODUCTIE
3.2 ARCHITECTUURSTIJL
3.3 HOOGTE EN DAKEN
3.4 HOEKEN EN ACCENTEN
3.5 ROOILIJN, TUIN EN PARKEREN
3.6 ERFAFSCHEIDING
3.7 NATUURINCLUSIEF

3.1 INTRODUCTIE

EIGENHEID EN IDENTITEIT

Fase A West is uniek binnen de wijk Bangert en Oosterpolder. De buurt wordt gekenmerkt door het historische karakter van de vroegere fruitteelt en fruitgaarden. De groene setting en de cultuurhistorische elementen met de bijbehorende bebouwing vormen samen de belangrijke identiteitsdragers van de buurt. De specifieke context zorgt voor belangrijke keuzes in het beeldkwaliteitsplan. De keuzes moeten ervoor zorgen dat de essentie van de plek behouden blijft, maar ook wordt versterkt en aangevuld daar waar nodig is.

Het doel is om de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied te verenigen met het woonconcept. De groene structuren worden versterkt en zodat er daadwerkelijk het gevoel van landschappelijk wonen wordt gerealiseerd.

EENHEID EN VERSCHEIDENHEID

Met dit beeldkwaliteitsplan wordt er een balans gezocht tussen eenheid en verscheidenheid maar ook tussen stedenbouw en architectuur. Het stedenbouwkundig plan heeft een uniforme opzet door de U-vormige locatie voor woningbouw. Om die reden is meer verscheidenheid in architectuur gewenst.

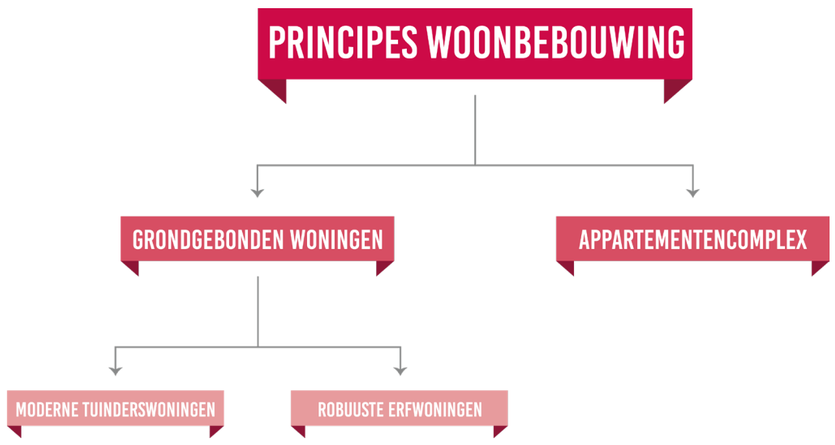
ALGEMENE PRINCIPES

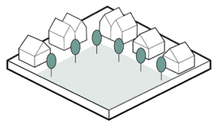
Zes uitgangspunten garanderen de belangrijkste eisen en de gewenste eenheid in het plan. De uitgangspunten zijn op de volgende pagina afgebeeld.

OPBOUW HOOFDSTUK ARCHITECTUURSTIJL

Dit hoofdstuk is opgebouwd uit twee onderdelen. In het eerste deel wordt ingegaan op de keuzes van de grondgebonden woningen. In het tweede deel wordt er naar het appartementencomplex gekeken. De woonbebouwing, voor zowel grondgebonden als het appartementencomplex, vormt in zijn totaliteit een geheel. Bij de grondgebonden woningen wordt er ook naar afwisseling gezocht.

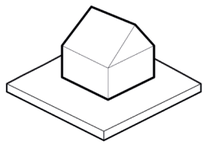
Een bouwplan staat niet op zichzelf, maar wordt beoordeeld in relatie tot de omliggende bouwplannen en/of gerealiseerde bebouwing. De beoordeling zorgt ervoor dat een eentonig straatbeeld wordt voorkomen.





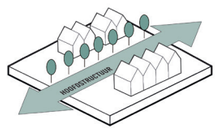
1. HERKENBARE IDENTITEIT EN KARAKTER

In de wijk wordt gestreefd naar een eenduidig herkenbaar karakter en identiteit. Dit geld zowel voor de bebouwing als het openbaar gebied. Alle grondgebonden zijn kleinschalig waarbij zoveel mogelijk wordt ingezet wordt op een bouwlaag met kap.



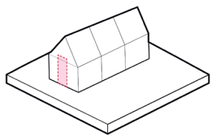
2. RUST EN SAMENHANG

De bebouwing straalt rust en samenhang uit door in te zetten op een heldere opzet en eenvoudige hoofdvorm. Bovendien wordt de bebouwing gekenmerkt door eenvoudige maar wel zorgvuldige detaillering.



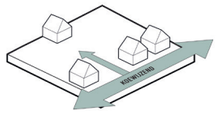
3. ORIËNTATIE NAAR HOOFDSTRUCTUUR

De bebouwing in het plangebied is gericht naar de hoofdstructuur van het plan.



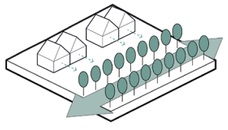
4. GEVELS NAAR OPENBAAR GEBIED

Gevels die naar het openbaar gebied zijn voorzien van voldoende openheid en transparantie. Op deze manier wordt er een levendig en open maaiveld gecreëerd.



5. AANSLUITING MET HET LINT

Het plangebied sluit aan op het lint. Een woning in het verlengde van het lint zorgt voor een fraai uitzicht vanaf het lint en een uitnodigende entree van de wijk.



6. ORIËNTATIE NAAR HET PLUKKERSPAD

De woningen aan het Plukkerspad hebben een mee-ontworpen erfafscheiding. Deze moet landschappelijk en groen ingericht worden. De achterzijde van de woningen hebben een transparante en uitnodigende sfeer.

3.2 ARCHITECTUURSTIJL

Wonen in de Gaarde is een unieke ontwikkeling binnen de Bangert en Oosterpolder. Een dorps maar vooral landelijke karakter zal de sfeer typeren. Het park, waar de woningen als het ware omheen worden gevouwen, vormt het groene hart van de wijk. Het gehele plan wordt gekenmerkt door een grote mate van samenhang in architectuur en de inrichting van het openbaar gebied.

GRONDGEBONDEN WONINGEN

Om de gewenste sfeer en karakter te behalen speelt de architectuurstijl een belangrijke rol. De stijl moet goed aansluiten op het landschap en de omgeving. De bebouwing vormt een architectonische familie waarbij verbindingen in eenvoud worden gelegd.

Voor de grondgebonden woningen zijn een aantal algemene principes opgesteld.

1. Het hoofdbouwvolume heeft een eenvoudige vorm;
2. De bebouwing heeft in principe één bouwlaag met kap;
3. Hoofd- en bijgebouwen zijn in kleur en materiaal in harmonie met elkaar;
4. Bijgebouwen zijn in maat en schaal ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

DE MODERNE TUINDERSWONINGEN

Tuinderswoningen zijn typisch voor het landelijke karakter en komen binnen Hoorn al geruime tijd voor. Voor een goede aansluiting tussen oud en nieuw zijn de traditionele woningen in een nieuw jasje gestoken. De moderne tuinderswoningen.

Kenmerken

Kenmerkend voor de moderne tuinderswoningen is de eenvoudige hoofdvorm en het gebruik van rode bakstenen. Daarnaast is de detaillering bescheiden en sieren traditionele luiken de gevel.

Materiaalgebruik

De gevels worden voorzien van metselwerk. De gevel krijgt overwegend een strakke en sobere uitstraling. 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 of hout. De daken worden voorzien van keramische dakpannen (m.u.v. hoogglans) of van leisteen (kunstleisteen is toegestaan).

Kleurenpalet

Het kleurenpalet van de moderne tuinderswoningen is nauwkeurig samengesteld. Het kleurgebruik is warm en terughoudend, waarbij felle of fletse kleuren niet voorkomen. Voor het metselwerk kan er worden gekozen voor aardetinten, een range van rood tot roodbruin. Toepassing van subtiele kleurverschillen is mogelijk. Voegen hebben een donkergrijze kleur.

De daken zijn voorzien van een antraciete kleur en sluiten daarbij aan op de daken in de rest van Bangert en Oosterpolder. Het kleurgebruik voor gevelopeningen en dakranden is antraciet. Accenten van bijvoorbeeld houtwerk hebben een donkergroene of antraciete kleur en zijn zorgvuldig gedetailleerd.

Elementen

Om variatie en diversiteit in de bebouwing aan te brengen kunnen horizontale elementen worden toegevoegd. Deze elementen zijn in harmonie met de architectuur en rustig in uitstraling. Voorbeelden van horizontale elementen zijn raampartijen of afwisselingen in materiaal. Traditioneel voor tuinderswoningen zijn luiken aan de buitenzijde van de gevelopeningen. De moderne tuinderswoningen worden voorzien van deze luiken. Deze luiken zijn van hout of een onderhoudsarme variant daarvan.

Dakranden, hoeken en materiaalovergangen worden zorgvuldig gedetailleerd. Bij de daken is het niet toegestaan om een overstek te maken of gebruik te maken van brede boeiboorden. Installaties als bijvoorbeeld een warmtepomp of airconditioning worden in de architectuur mee ontworpen. Daarnaast kunnen ze geïntegreerd worden in de woning of garage.





DE WONINGEN HEBBEN EEN EENVOUDIGE VORM

Uitgevoerd is metselwerk met moderne details









HORIZONTALE ELEMENTEN VOOR VARIATIE

Werkbare luiken zijn een must voor het landelijke karakter





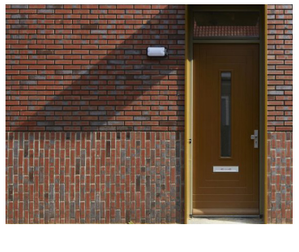






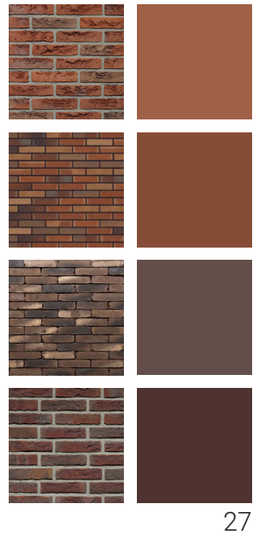
ACCENTEN OF ELEMENTEN IN ANTRACIET OF WIT

Metselwerk heeft range van rood tot bruin.









DE ROBUUSTE ERFWONINGEN

Om het landelijke karakter nog verder te versterken is er gekozen voor een nieuwe bebouwingstypologie: de robuuste erfwoningen. Er is geen tuinderswoning zonder erfbebouwing. Deze woningen hebben een unieke verschijningsvorm binnen Hoorn.

Kenmerken

Kenmerkend voor de robuuste erfwoningen is de eenvoudige hoofdvorm met een sobere detaillering. Daarnaast wordt de gevel voornamelijk voorzien van natuurlijke materialen. Een ander typerend kenmerk van dit typen woning is de openheid en transparantie. De robuuste vlakverdeling met grote raampartijen zorgen voor een ingetogen maar open karakter.

Materiaalgebruik

De woningen worden overwegend in hout-, of metselwerk uitgevoerd. Voor het gebruik van houtwerk in de gevel zijn duurzame producten een vereiste. Accenten in de bebouwing worden vormgegeven met metselwerk, staal, hout of glas. De daken worden voorzien van keramische dakpannen (m.u.v. hoogglans), leisteen (kunstleisteen is toegestaan) of zink.

Kleurenpalet

De robuuste erfwoningen zijn voorzien van een ander kleurenpalet dan de tuinderswoningen. Sober is hierbij het kernwoord. Ook voor deze woningen geldt dat felle of fletse kleuren niet voorkomen. Voor de gevel kan er gekozen worden voor natuurlijke houttinten of antraciet. Toepassing van subtiele kleurverschillen is mogelijk. Voegen sluiten aan bij de kleur van het metselwerk of hebben een antraciete kleur.

Het kleurgebruik voor gevelopeningen en dakranden is antraciet of zwart. Accenten hebben ook een antraciet of zwarte kleur en zijn zorgvuldig gedetailleerd. Voor houtwerk mag er ook gekozen worden voor een natuurlijke uitstraling of vergrijsd hout.

Elementen

Ook voor de robuuste erfwoningen is diversiteit gewenst maar een rijke detaillering moet worden vermeden. Horizontale elementen kunnen eventueel worden ingezet. Deze elementen moeten in harmonie zijn met de architectuur en hebben een sobere uitstraling. Voorbeelden van horizontale elementen zijn bijvoorbeeld grote raampartijen of afwisselingen in materiaal. Voor deze type woningen uitsluitend moderne elementen worden toegevoegd.

Daarnaast geldt voor de robuuste erfwoningen dat dakranden, hoeken en materiaal overgangen zorgvuldig worden gedetailleerd. Bij de daken is een overstek alleen mogelijk aan de kopse kant in combinatie met een moderne en sobere uitstraling. De goten simpel uitgevoerd met weinig zichtbare gootdetails.

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



HET APPPARTEMENTENCOMPLEX

Naast de grondgebonden woningen wordt er ook een appartementencomplex gebouwd. Het gebouw staat midden in het park en op een kleine afstand van belangrijke beeldbepalende bebouwing, de historische kassen. De plek zorgt ervoor dat het gebouw niet direct zichtbaar is vanaf het lint. Daarnaast staat het in de vrije groene ruimte op enige afstand van de bestaande woningen. Om aan te sluiten op het woonconcept “Wonen in de Gaarde” wordt er met het appartementencomplex verbinding gezocht met het landelijke karakter en de historische kassen. Deze verbinding zal zich uiten in vorm en materiaal.

Voor de bebouwing van het appartementen-complex zijn een aantal algemene principes opgesteld.

1. Het hoofdbouwvolume heeft een eenvoudige vorm;
2. Het bouwvolume is voorzien van een kap;
3. De maximale bouwhoogte is 16,5m;
4. De bebouwing sluit aan op het karakter van de historische kassen;
5. Het bouwvolume is passend qua maat en schaal in de omgeving.

Materiaalgebruik

De gevel van het appartementencomplex zal worden voorzien van metselwerk en/ of duurzaam plaatmateriaal met overwegend veel glas en staal. In toepassing van het metselwerk zijn diverse metselverbanden gewenst. Accenten in de bebouwing kunnen worden vormgegeven met metselwerk, staal of glas. De daken worden voorzien van keramische dakpannen (m.u.v. hoogglans), van leisteen (kunstleisteen is toegestaan), zink of ander gelijkwaardig plaatmateriaal.

Kleurenpalet

Het kleurenpalet van het appartementencomplex is nauwkeurig samengesteld om goed aan te kunnen sluiten op de omgeving. In het kleurgebruik kan worden gekozen voor diverse aardetinten. Toepassing van subtiele kleurverschillen is gewenst. Voegen sluiten met de kleur aan bij het metselwerk of hebben een donkergrijze kleur.

De daken sluiten in kleur goed aan op de gevel. Gevelopeningen, dakranden en accenten hebben dezelfde aardetinten als kleur en zijn zorgvuldig gedetailleerd.

Elementen

Voor het appartementencomplex kunnen zowel horizontale als verticale elementen worden gebruikt. Deze elementen moet wel in harmonie zijn met de architectuur en hebben een rustige uitstraling. Voorbeelden van elementen zijn bijvoorbeeld raampartijen of materiaal afwisselingen. De vlakverdeling vormt de belangrijkste detaillering van het gebouw. Belangrijk is dat, net zoals bij de rest van de bebouwing in de wijk, de detaillering eenvoudig, maar wel zorgvuldig wordt vormgegeven.

Voor het complex kunnen zowel traditionele als moderne elementen worden toegevoegd. Balkons of loggia’s zijn voor dit type bebouwing wenselijk, maar moeten wel goed aansluiten op de architectuurstijl.





HET COMPLEX IS VOORZIEN VAN EEN KAP

Aansluiten om het karakter van de historische kassen.







GEVELS ZIJN VOORZIEN VAN GLAS EN METSELWERK

Accenten in metselwerk, glas en staal







KLEURGEBRUIK IN EEN RANGE VAN AARDETINTEN

Accenten en elementen zijn in aardetinten of antraciet van kleur.







3.3 HOOGTE EN DAKEN

Bij alle woningen wordt er ingezet op een eenvoudige hoofdvorm. Passend bij het woonconcept en de architectuurstijl worden in de wijk alleen gebruik gemaakt van zadeldaken.

BOUW- EN GOOTHOOGTE

De overwegend lage bouw- en goothoogte zijn karakteristiek voor het dorps en landelijk karakter. Binnen het plan is ruimte voor afwisseling. Er zijn drie typen goothoogten die in het plan voorkomen.

1. Tot de eerste verdieping. Dit is maximaal tot 3.20m hoog;
2. Tot halverwege de tweede verdieping. Dit is maximaal 4.50m hoog;
3. Tot de tweede verdieping. Dit is maximaal 6.00m hoog.

Om de diversiteit binnen het plan te waarborgen zijn er regels over de goothoogte opgesteld. Voor alle woningen geldt dat minimaal 20% van alle woningen een goothoogte heeft tot de eerste verdieping. Deze woningen worden zoveel mogelijk over het plangebied verspreidt.

Vrijstaande woningen

Voor de vrijstaande woningen geldt een maximale goothoogte van 4.50m.

Twee-onder-een-kap woningen

Voor de tweekappers is geldend dat niet meer dan 50% van alle tweekappers, een goothoogte heeft tot de tweede verdieping (max. 6.00m). De andere 50% hebben een goothoogte tot de eerste verdieping (max. 3.20m) of tot halverwege de tweede verdieping (max. 4.50m)

De tweekappers, waarbij de goothoogte de maximale 6.00m bereikt, mogen niet naast elkaar worden geclusterd. Deze worden over het plangebied verspreidt. Op deze manier blijft de kleinschaligheid in elke straat de overhand houden.

Bijgebouwen

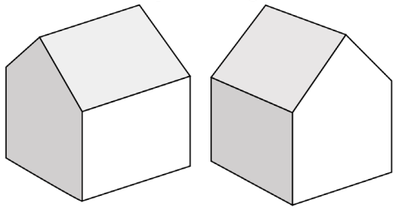
De maximale goothoogte van bijgebouwen is 3.00m hoog.

KAPVORMEN

Vrijstaande woningen

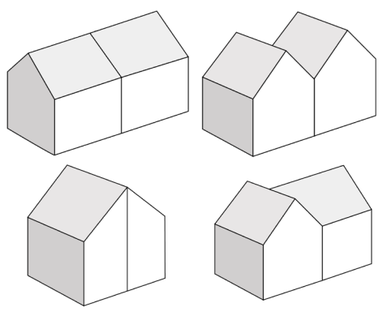
De vrijstaande woningen zijn individueel en staan los op het kavel. Dit typologie komt veelvoudig voor binnen de nieuwe wijk. Om de juiste sfeer in de wijk te krijgen zullen de vrijstaande woningen beschikken over een eenvoudige dakvorm, een zadeldak. Daarbij kan in oriëntatie gebruik worden gemaakt van een dwarskap of een langskap.

Twee-onder-een-kap woningen



Langskappen en dwarskappen voor vrijstaande woningen

Naast vrijstaande woningen komen er ook tweekappers voor binnen de wijk. Deze woningen beschikken ook over een eenvoudige hoofdvorm. Diverse kapopties zijn hierbij mogelijk. Wanneer er in een rij meer dan twee tweekappers voorkomen, is variatie in kapvorm een vereiste.



Kapopties voor een tweekapper

Een tweekapper met een langskap *(kapoptie linksboven)* heeft een maximale goothoogte van 4.50m. Dit is om de kleinschaligheid van het plan te waarborgen.

Bijgebouw en aanbouw

Bijgebouwen of aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdbouwvolume in maat en schaal. De kleinschaligheid van het ontwerp moet behouden blijven.

DAKHELLING

De dakhelling van de grondgebonden woningen ligt tussen de 35 en 50 graden. Beide vlakken van de kap hebben dezelfde hellingshoek.

KAPRICHTINGEN

Naast afwisseling in hoogte en kapvorm, is afwisseling in kaprichting ook onmisbaar. Op deze manier behoudt de wijk het afwisselend straatbeeld. Geldend is dat er niet meer dan twee naast elkaar gelegen woningen over dezelfde kaprichting beschikken.

MATERIALISATIE

De daken van alle grond gebonden woningen zijn voorzien van een antraciete kleur. Op deze manier wordt er goed aangesloten op de rest van Bangert en Oosterpolder. De materialisatie is van hoogwaardige kwaliteit, denk hierbij aan keramische pannen of leien.

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



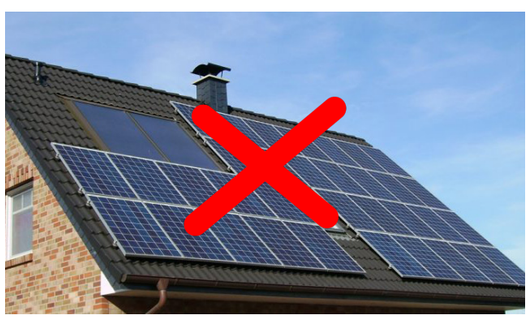
Een twee-onder-een-kap woning met dwarskap



Een twee-onder-een-kap woning met langskap



PV-panelen in nette, regelmatige vlakken



Niet: onsamenhangende vlakken en lichte lijsten

3.4 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. Deze plekken krijgen een hoekaccent of krijgen een specifieke architectuurstijl aangewezen.

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

De architectuurstijl robuuste erfwoning wordt gezien als accent in de wijk. Deze architectuurstijl wordt toegepast in belangrijke zichtlijnen of als onderbreking in de straat. Op de volgende pagina staat afgebeeld om welke woningen dit gaat. Voor de overige bebouwing kan er, in overeenstemming, alsnog gekozen worden voor de architectuurstijl robuuste erfwoningen. Het is wel van belang dat de woningen in deze architectuurstijl als accenten worden ervaren.



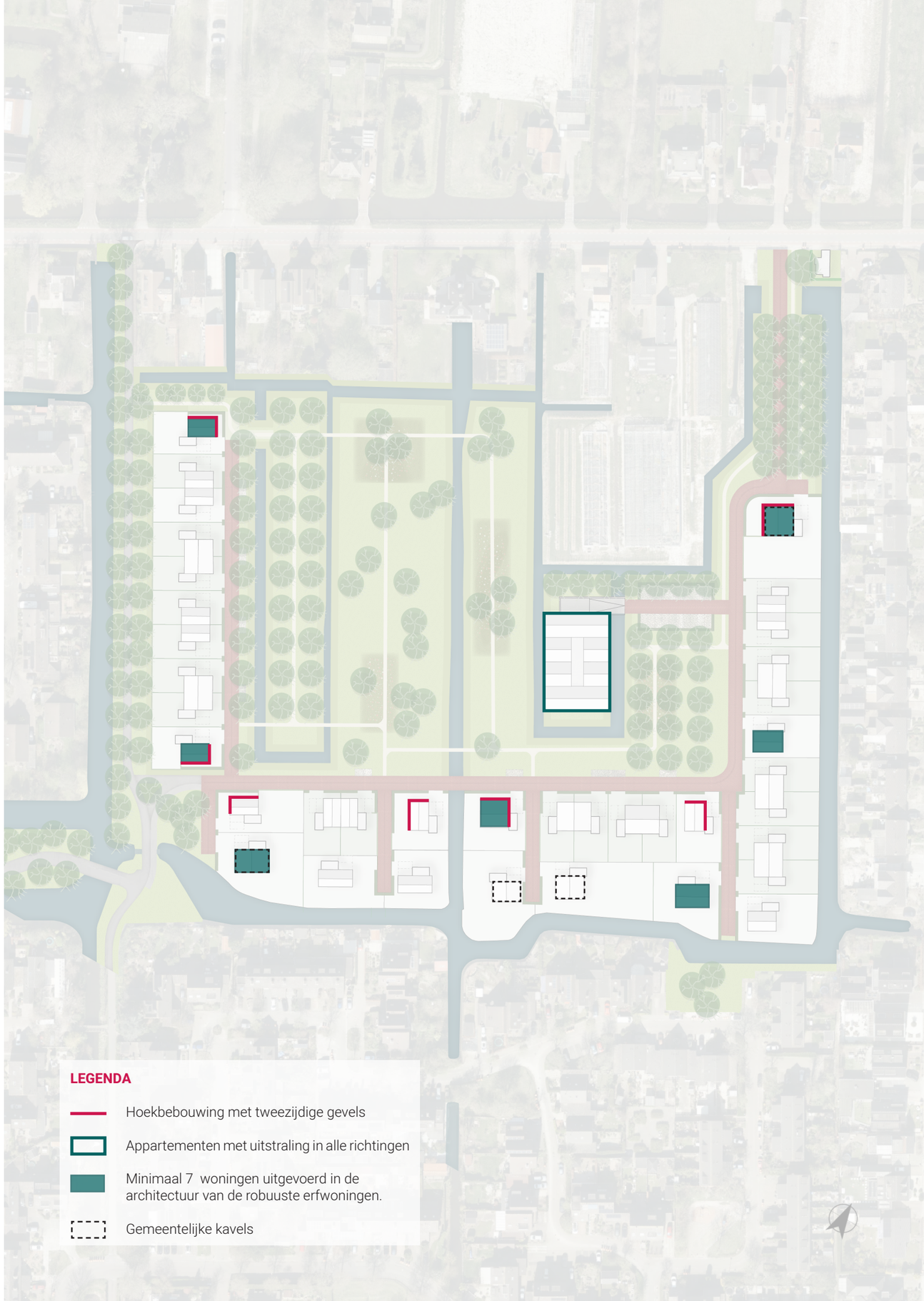
Twee representatieve gevels



Openheid in de erfafscheiding



Robuuste erfwoningen als accenten in de wijk



3.5 ROOILIJN, TUIN EN PARKEREN

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 groene, landelijke en dorpse karakter. Om de gewenste sfeer te behalen worden er minimale en maximale dieptes van rooilijnen en voortuinen meegegeven.

ROOILIJNEN

In de wijk wordt er geen strakke rooilijn aangehouden. De afwisseling in rooilijnen zorgt voor een luchtig en organisch beeld. Dit past bij het dorpse en landelijke karakter van de wijk. De rooilijn ligt op minimaal 2.00m, en maximaal 5.00m vanaf de erfgrens. Om de gewenste afwisseling te krijgen mogen er niet meer dan twee woningen naast elkaar dezelfde rooilijn aanhouden. Een verspringing tussen de rooilijnen is minimaal 0.50m.

TUINEN

Voortuin

Met het oog op een groene wijk hebben alle woningen een voortuin van minimaal 2.00m diep. De voortuinen vormen een verlengstuk van het centrale park. Het is daarom gewenst om de voortuin een groene invulling te geven. Op deze manier wordt er niet alleen bijgedragen aan het landschappelijke 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 levert bovendien een fijne bijdragen aan de biodiversiteit van de stad.

Op het eigen terrein is de perceel eigenaar verantwoordelijk voor het afvoeren van hemelwater. 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.

Parkeren

De wegen in de wijk hebben een erfachtig karakter. Dit betekent dat ze op gelijk niveau liggen als het kavel. Alle woningen beschikken over een eigen inrit. De rijbaan loopt door tot aan de inritten van de woningen. Elke inrit geeft toegang tot het parkeren van twee auto's op eigen terrein. 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.



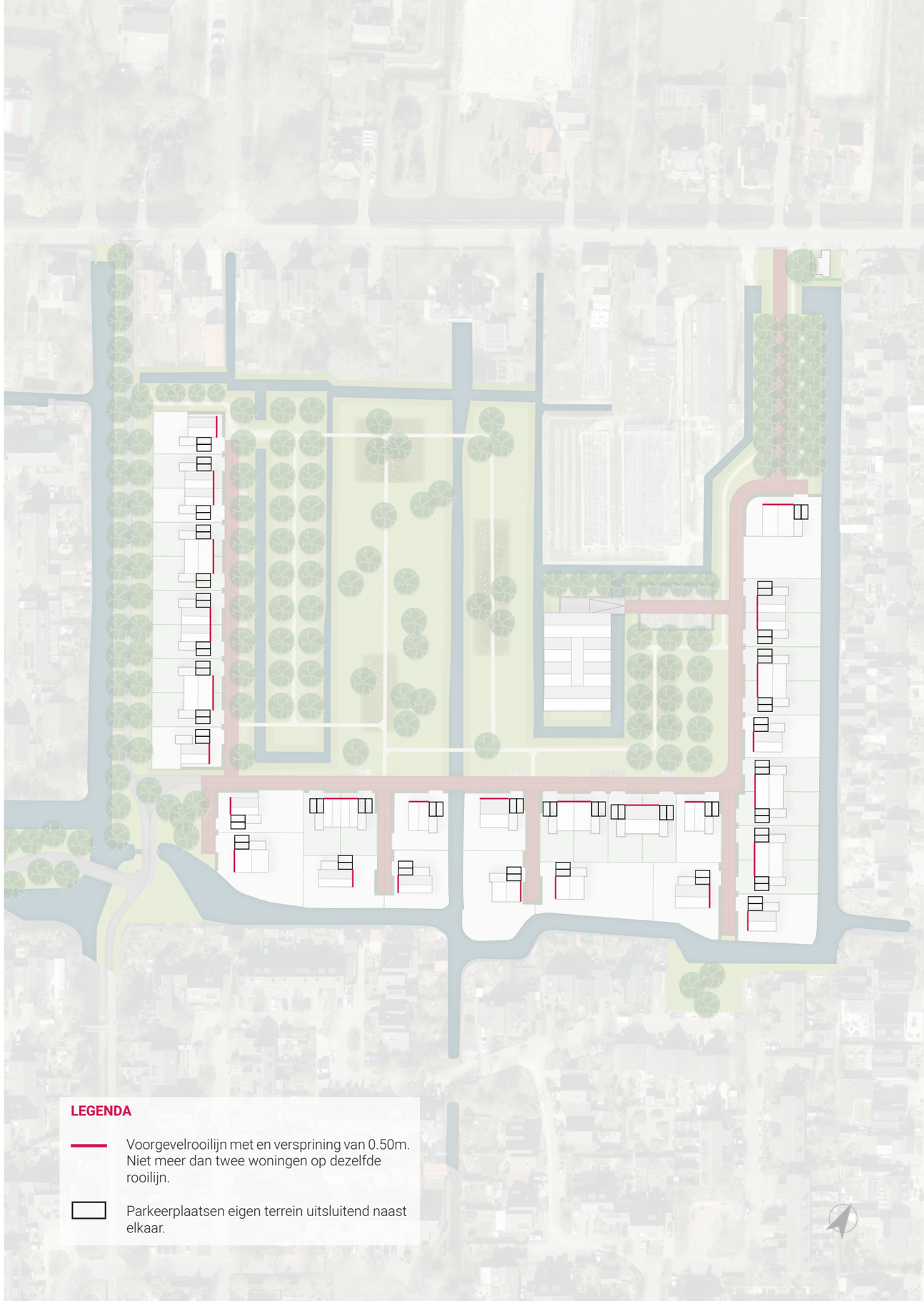
Groene voortuin



Toepassing halfverharding



Verlaagde tuin aan het water



3.6 ERFAFSCHEIDING

De erfgrens aan het openbaar gebied wordt voorzien van een haag. De hagen zorgen voor een uniforme uitstraling en zullen het groene karakter van de wijk waarborgen.

ERFAFSCHEIDING VOORZIJDE WONING

Aan de voorzijde van de woning wordt een haag aangeplant met een hoogte van 0.50m. Deze hoogte is ook gelijk de eindhoogte van de haag. Daarnaast wordt de haag 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.

ERFAFSCHEIDING AAN HET WATER

Aan de oevers zijn andere regels van toepassing. 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.

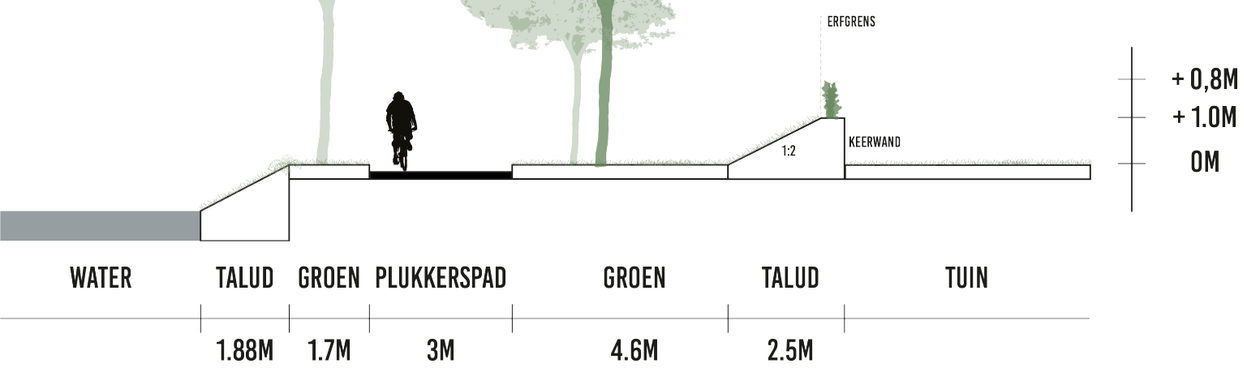
Na de beschoeiing wordt er een groen talud aangelegd met een helling van 1:2. Op de kaart op de volgende bladzijde zijn sommige delen voorzien van een blauwe doorgetrokken lijn. Bij de doorgetrokken lijn is er nog een andere optie naast het talud. Hier is het mogelijk een verlaagd deel aan te leggen. 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 ACHTERZIJDE WONING - PLUKKERSPAD

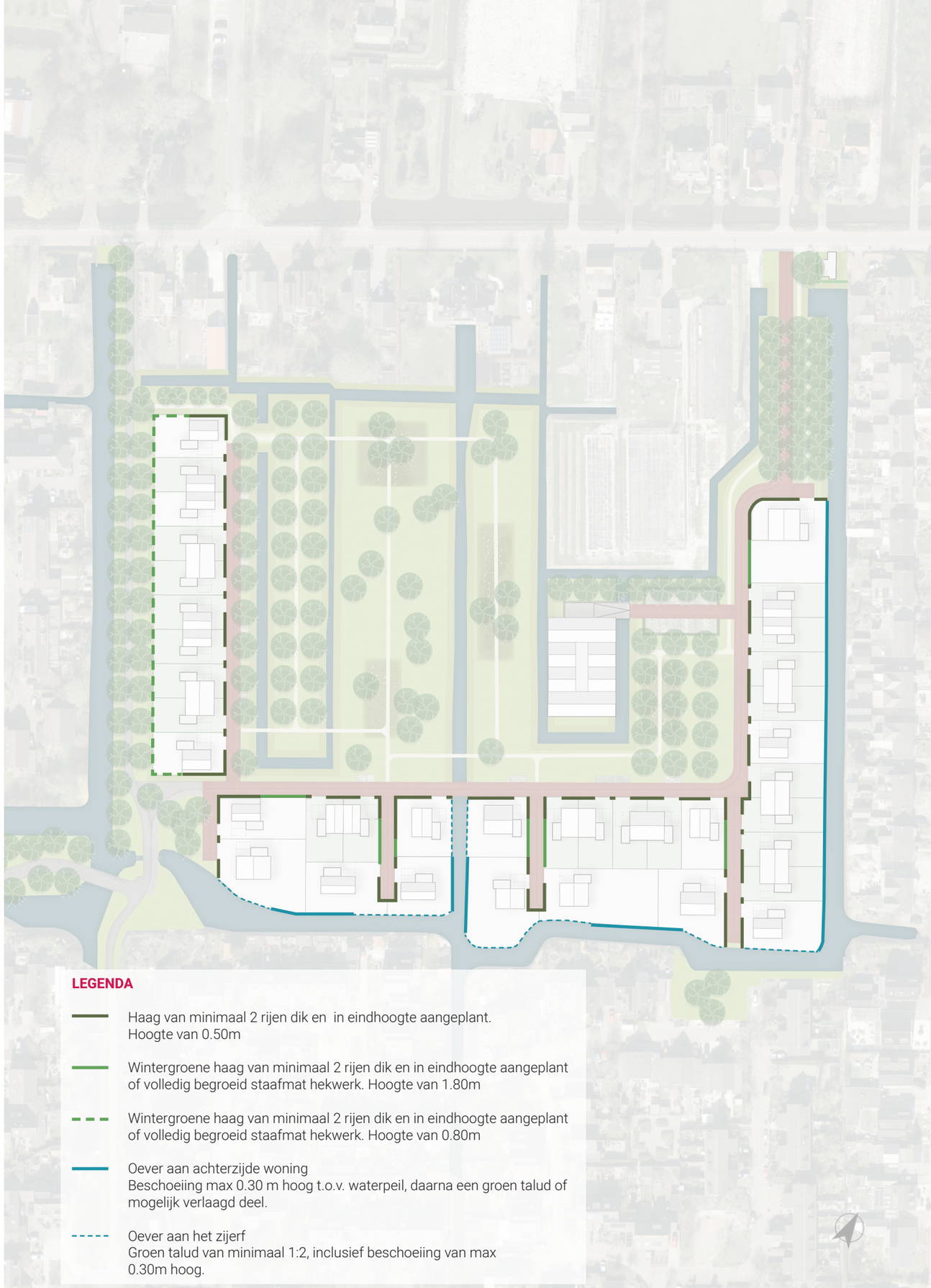
Aan de achterzijde van de woningen die aan het Plukkerspad grenzen ligt een talud van 1.00m hoog. Op het talud wordt de erfafscheiding geplaatst. De erfafscheiding bestaat uit een wintergroene haag in eindhoogte aangeplant van 0.80m hoog of een begroeid staafmat hekwerk van 0.80m hoog. Wanneer er gekozen wordt voor een haag, is het een vereiste om de haag minimaal twee rijen dik aan te planten.

ERFAFSCHEIDING ZIJERF - NIET AAN HET WATER

Als een zijerf aan openbaar gebied grenst, is een groene erfafscheiding een vereiste. Een haag van 0.50m is verplicht tot aan de voorgevelrooilijn. Op deze manier loopt de erfafscheiding van de voorzijde mooi over tot aan het zijerf. Vanaf de voorgevelrooilijn naar de achterzijde van de woning kan er gekozen worden voor een wintergroene haag van 1.80m of een begroeid staafmat hekwerk van 1.80m.



Doorsnede aan het Plukkerspad



3.7 NATUURINCLUSIEF

A-west is een wijk waar het groen centraal staat. Het plan wordt gekenmerkt door het centrale park en de groene inrichting in het openbaar gebied. Er is hierbij veel aandacht voor biodiversiteit, ecologie en de natuur. De wijk is onderdeel van een groene verbinding tussen het Kloosterpark en het Ecopark. Deze verbinding is niet alleen aangenaam voor de mens, maar ook voor dieren en planten. Door het natuurinclusief te ontwerpen kan de stad een gezond ecosysteem ontwikkelen. Bovendien versterkt het ook de biodiversiteit en zorgt het voor een prettiger leefklimaat.

Bij de woningen zullen voorzieningen voor een van onderstaande dieren moeten worden aangebracht. Een ecologisch onderzoek zal moeten uitwijzen waar welke ingreep het beste worden toegepast.

VLEERMUIZEN

Vleermuizen zijn graag te vinden in bebouwing. Een vleermuiskast kun hier aan bijdragen. Een vleermuiskast kan je zowel op als in de gevel bevestigen worden. Het bevestigen in de gevel is voor deze wijk een vereiste omdat het klimaat voor de vleermuis hier beter is.

Waar te plaatsen

Een vleermuisinbouwkast plaats je op de zuidwestgevel en vanaf vier meter hoogte. Als de inbouwkast lager wordt geplaatst zal deze niet geschikt zijn. Daarnaast is het belangrijk dat de inbouwkast niet boven een raam wordt geplaatst of direct / indirect verlicht wordt. Bovendien moet de aanvliegroute vrij blijven van onder andere bomen, struiken, zonwering etc.

VOGELS

Een gebouw of woning kan niet alleen een onderkomen voor de mens bieden maar ook voor vogels. Het toepassen van neststenen levert hier een goede bijdragen aan. De neststenen moeten worden geïntegreerd in de gevel. Daarnaast hoeft dit niet per se zichtbaar te zijn. Voor verschillende vogelsoorten zijn neststenen beschikbaar
.

Waar te plaatsen

Een neststeen voor vogels moeten aan de noordzijde van een woning worden aangebracht. Op deze manier krijgen de neststenen niet teveel zon. Daarnaast is het belangrijk dat de neststenen in elk geval vier meter vanaf de grond worden geplaatst en niet boven een raampartij. Ook is het belangrijk dat de aanvliegroute vrij is, door de neststeen aan de kopse kant of op de hoek te plaatsen kunnen de vogels er gemakkelijk bij.

INSECTEN

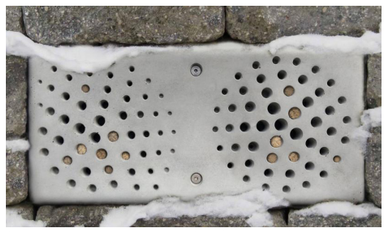
Insecten zijn belangrijk als het gaat om bestuiving. Daarnaast zijn de insecten een grote voedselbron voor de vogels en de vleermuizen. Insectenstenen en insectenkasten vormen ideale verblijfsplekken. Een insectensteen kan gemakkelijk in de gevel worden verwerkt.

Waar te plaatsen

Bij het plaatsen van een insectensteen of insectenkast is het belangrijk dat deze zoveel mogelijk zonuren te pakken krijgen. Dit betekent dat het niet aan de schaduwzijde van de bebouwing mag worden geplaatst of in de schaduw staan van bomen en/of planten. De insectenstenen of insectenkasten zullen daarnaast dicht bij nectar- en stuifmeel dragende planten, bloemen en struiken moeten worden gevestigd.


Vleermuiskasten ingebouwd in de gevel


Neststeen volledig in de gevel


Insectensteen voor in de gevel

GEMEENTE HOORN

Beeldkwaliteitsplan Bangert en Oosterpolder
Fase A-West
December 2021