

# BANGERT & OOSTERPOLDER

## DEELGEBIED 3SP

### BEELDKWALITEITSPLAN



# INLEIDING

De wijk Bangert en Oosterpolder is de meest recente uitbreiding binnen de gemeente Hoor. Rondom het centrum van de wijk worden de laatste uitbreidingen gebouwd. Met de ingebruikname van de nieuwe supermarkt is de tijdelijke locatie hiervan langs De Strip vrijgekomen voor herontwikkeling. Dit gebied wordt ontwikkeld onder de noemer fase 3SP.

Het plan wordt ontwikkeld door wooncorporatie Intermaris, die de doelstelling heeft hier sociale woningen te ontwikkelen. Op basis van de marktbehoefte is besloten hier grondgebonden woningen te realiseren.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft de ruimtelijke regels om deze ontwikkeling binnen het grotere geheel in te passen.



De planlocatie met restanten van de tijdelijke supermarktlocatie

# PLANGEBIED EN OMGEVING

## CONCEPT BANGERT EN OOSTERPOLDER

De basis voor de wijk is het *Structuurplan Bangert en Oosterpolder* [VHP, oktober 1998]. Hier zijn twee woonmilieus beschreven met ieder hun eigen karakter, namelijk Waterland en Hoge Hemen. De Strip is binnen het plan het verbindende element.

### WATERLAND

Dit is het lagere deel van de wijk, gelegen op de lage zeeleiondergrond. De structuur van het onderliggende landschap is leidend geweest voor het stratenpatroon en de oriëntatie van de gebouwen. Het waterrijke karakter komt terug in de kleur van de bestrating.

### HOGHE HEMEN

Dit deel lag op de hogere kreekrug. Het kleinschaligere kavelpatroon komt terug in de stedenbouwkundige opzet. Het karakter is hier dorps- en kleinschaliger. Dit komt terug in de openbare ruimte.

### STRIP

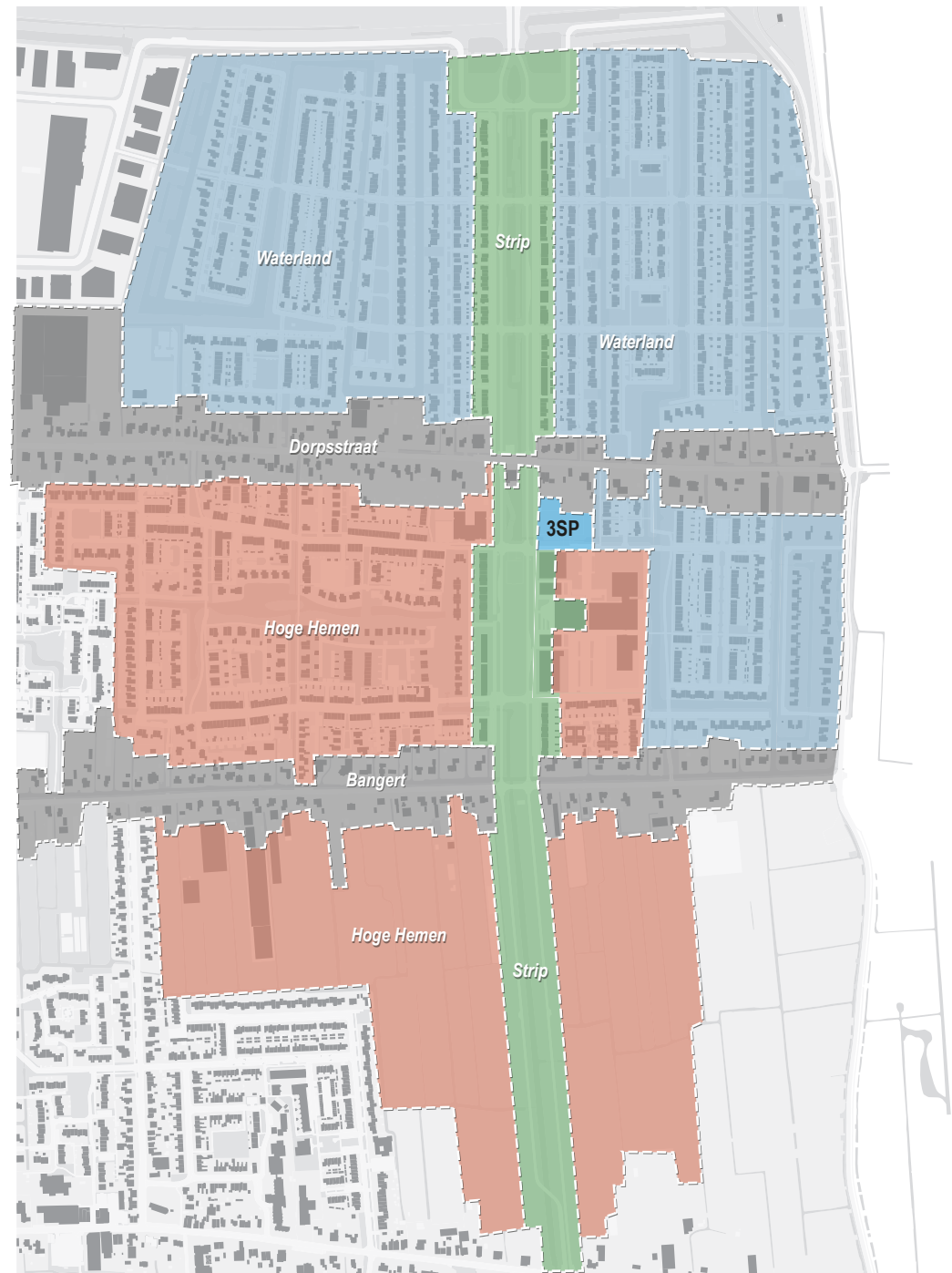
De Strip is de doorgaande noord-zuidverbinding in de wijk. Binnen alle deelgebieden is de oriëntatie en opzet langs De Strip gelijk. De ruimte tussen de twee rijbanen is ingericht met groen, water en recreatieve functies.

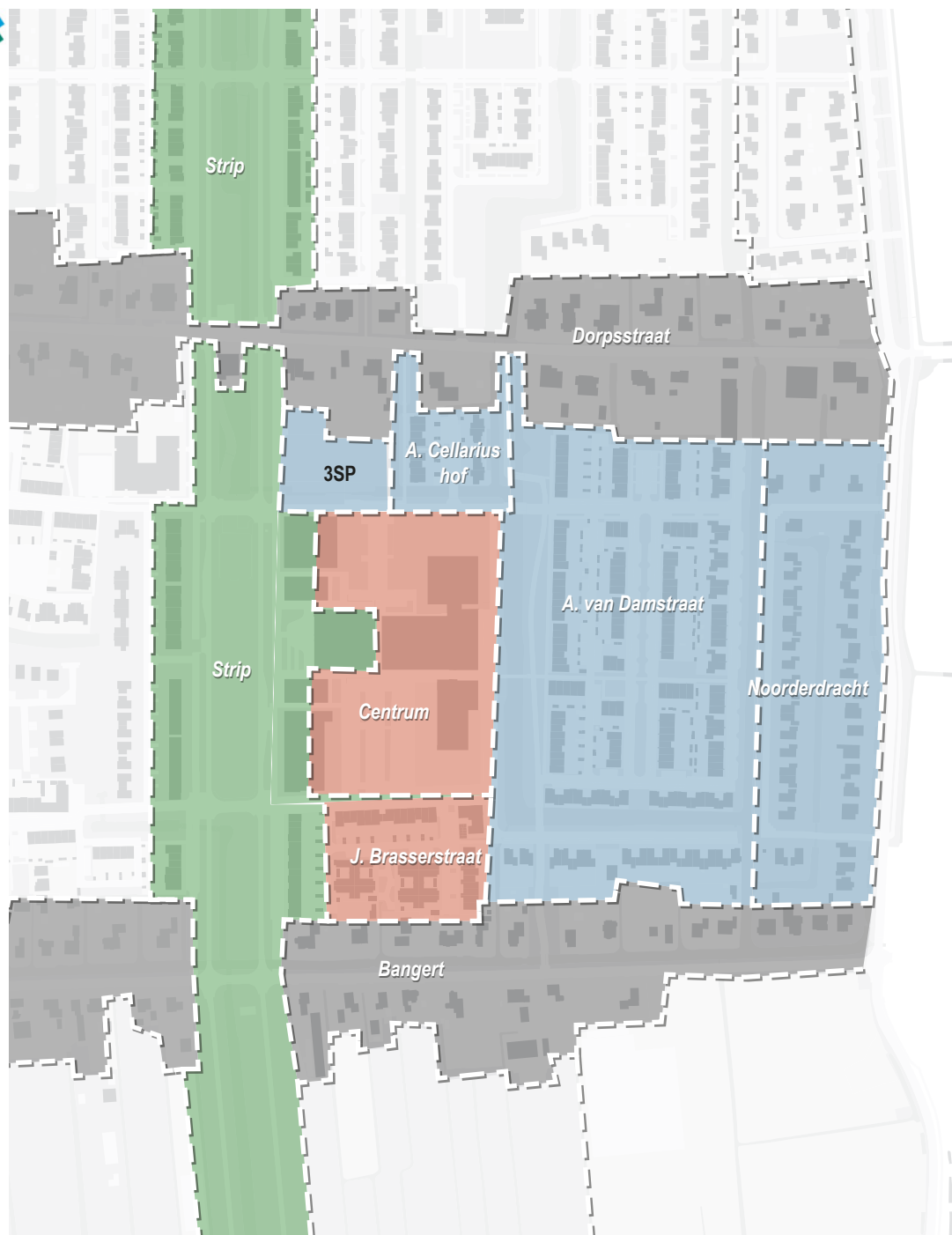
### LINTEN

De wijk wordt doorsneden door twee historische linten, namelijk de Dorpsstraat en de Bangert. Belangrijk binnen de opzet van de wijk is de overgang tussen de linten en de nieuwe wijk.

#### LEGENDA

-  Hoge Hemen
-  Waterland
-  Strip
-  Linten





#### LEGENDA

-  Hoge Hemen
-  Waterland
-  Strip
-  Linten

## OMGEVING

De directe omgeving van het plangebied 3SP kan gezien worden als het gebied tussen de Dorpsstraat en de Bangert. Dit gebied bestaat uit een cluster buurtjes die in verschillende fases zijn ontwikkeld. De gebiedjes horen bij verschillende woonmilieus en hebben verschillende programma's. In de delen die bij Waterland horen, zijn de lange noord-zuid gerichte lijnen herkenbaar. De delen van Hoge Hemen zijn speelser opgezet.

Binnen dit gebied heeft de bebouwing langs De Strip een eigentijds karakter door architectuur en materialisatie. Deze bebouwing heeft (deels) een relatie met de bebouwing aan de overzijde van De Strip. De bebouwing van de achterliggende buurtjes heeft een traditioneler karakter (neo-jarendertig huizen).

Binnen de openbare ruimte is er binnen dit deelgebied geen onderscheid herkenbaar tussen Hoge Hemen en Waterland. Wel is er een duidelijk verschil tussen het centrum en de woonwijken. Het centrum heeft hier een luxere bestrating, terwijl de woonwijken een standaardbestrating hebben die past bij Hoge Hemen (rode en bruine betonstraatstenen op de rijbaan, grijze tegels op de stoep).

De overgang tussen de dorpslinten en dit deel van Bangert en Oosterpolder is verschillend. Er zijn kavels die een watergang als scheiding hebben. Dit is ruimtelijk de meest heldere situatie. Op andere plekken liggen de oude en nieuwe kavels direct aan elkaar met een groene haag als scheiding tussen beide.

De ontwikkeling van fase 3SP met grondgebonden woningen past binnen de opzet van de omgeving. Er ontstaat zo een ring van woonbuurtjes rondom het centrumgebied.

Om de ontwikkeling goed in te passen, doet de opzet van de bebouwing mee met de structuur van Waterland. De rijwoningen vormen qua massa, schaal en vormgeving een ensemble met de andere rijwoningen langs dit deel van De Strip (tussen de Dorpsstraat en de Bangert). Er is vooral een relatie met de moderne rijwoningen aan de zuidzijde van het centrum. De westzijde van De Strip kan hier bij aan te sluiten wanneer de tijdelijke school hier weg gaat. Zo ontstaat een heldere begrenzing van dit gebied tussen de dorpslinten.

De bebouwing binnen 3SP sluit verder qua structuur, massa en vormgeving aan bij de overige clusters rondom het centrum, waarbij de kenmerken van het woonmilieu Waterland leidend zijn.

Tenslotte moet er een duidelijke grens met de Dorpsstraat als lint zijn.



LEGENDA

|                                                                                       |                           |                                                                                       |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  | Bebouwings-ensemble Strip |  | Kavels langs Dorpsstraat |
|  | Bebouwingsopzet Waterland |  | Overgang door watergang  |
|  | Bebouwing Strip           |  | Overgang door haag       |
|  | Plangebied                |                                                                                       |                          |



# STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

## STRUCTUUR EN MASSA

Qua opzet moet 3SP aansluiten bij de noord-zuid gerichte kavelstructuur van Waterland.

Langs De Strip moeten de woningen in schaal en maat aansluiten op de andere rijtjes met woningen langs De Strip. Dit zijn grotendeels langere rijtjes dan in de achterliggende buurten en bestaan uit 2 lagen met kap. De afmetingen van het plangebied vragen er daarbij om dat er langs De strip een aaneengesloten rij woningen komt.

Langs de Strip ligt de rooilijn van de rijwoningen in lijn met de rooilijn van de andere woningen. Er is wel een verschil in rooilijn tussen eerdere fases. De rooilijn die het dichtst op de weg ligt (die van fase 2 en het centrumgebied) kan hierbij worden aangehouden. Langs de Meetketting liggen de woningblokken min of meer in de rooilijn van het naastgelegen blok.

De overige woningen volgen dezelfde oriëntatie en bestaan eveneens uit 2 lagen met kap. De kopgevels langs de Meetketting hebben een uitnodigende uitstraling naar de weg toe.

## ONTSLUITING & ERFINRICHTING

Het plangebied wordt aan de zuidzijde ontsloten vanaf de Meetketting, net als het naastgelegen cluster. Vanaf De Strip is er een langzaamverkeersroute die tevens als calamiteitenroute dient naar het achtergebied van de woningen. Deze ontsluiting ligt tussen de kavels langs de Dorpsstraat en de rijwoningen langs De Strip. Hierdoor ontstaat afstand tussen de rijwoningen en de langs de Dorpsstraat.

Aan de zuid- en oostzijde van het terrein ligt er langs de oever een smalle ontsluiting om de woningen te bereiken. Aan de oostzijde liggen de voordeuren aan deze ontsluiting.

Tussen de kavels langs de Dorpsstraat en 3SP is een groene afscheiding, vergelijkbaar met de andere afscheidingen tussen het dorpslint en de woonwijken rondom De Strip.

Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op het achtergebied, buiten het zicht vanuit de omgeving.

De watergangen aan de zuid- en oostzijde zijn minimaal 6 meter breed.

De watergangen rondom het terrein hebben grastaluds van minimaal 1:2.

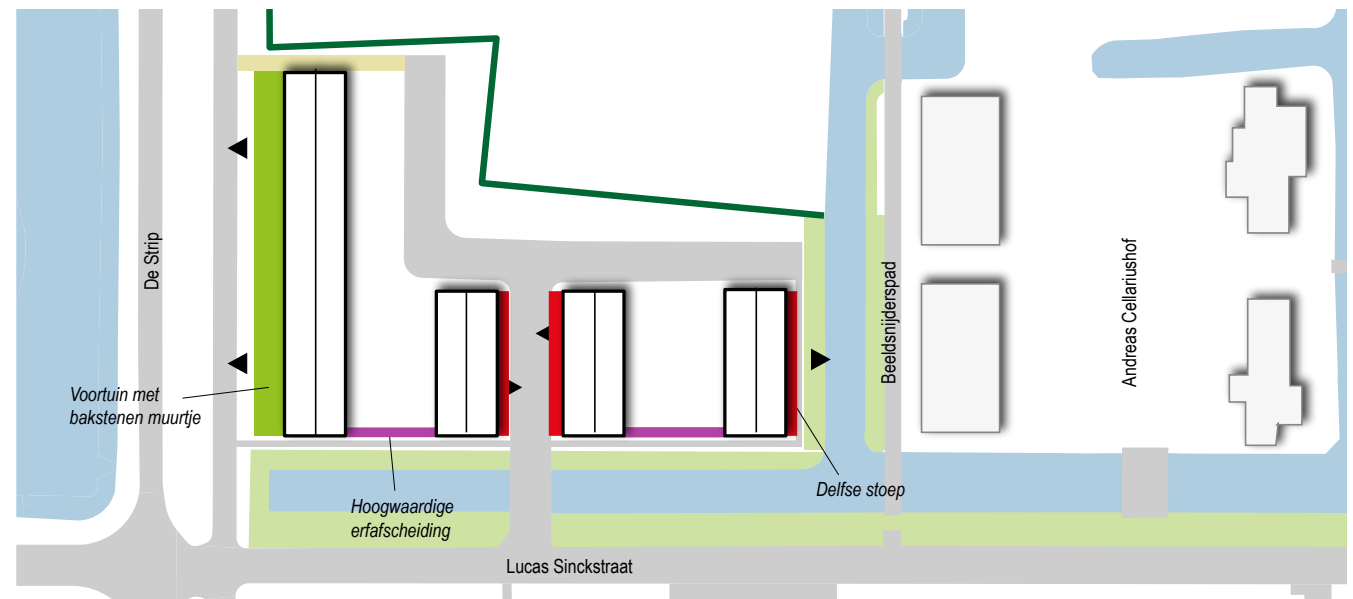
## VORMGEVING

De vormgeving van de woningen sluit qua materiaal- en kleurgebruik, vorm, sfeer en architectuur aan bij de andere rijtjes langs De Strip. De architectuur langs De Strip is wat moderner en sluit aan bij de rijwoningen ten zuiden van het centrum (zie beelden pagina 9).

Binnen 3SP is er samenhang in de architectuur, maar met een bepaalde variatie om een eenzijdig beeld te voorkomen.

## OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte sluit qua materiaalgebruik aan op de omliggende woonclusters.





# BEELDKWALITEITSREGELS

## VORM&MASSA

- De opzet van de gebouwen is noord-zuid georiënteerd.
- De hoofdrichting van de kappen is ook noord-zuid, gedifferentieerd met topgevels haaks hierop.
- Topgevels sluiten in vorm aan bij de andere rijwoningen langs De Strip en in het plangebied (puntvorm).
- Kappen bestaan uit tenminste twee schuine dakvlakken.
- Woningen zijn rijwoningen in een gelijke rooilijn.
- Langs De Strip is er binnen de rij diversiteit, bijvoorbeeld door verschillen in gevels, verspringing van nok- of goothoogte en het gebruik van topgevels.
- Naar de Lucas Sinckstraat toe hebben de kopgevels een uitstraling naar de omgeving toe, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van grote ramen.

## ARCHITECTUUR

- De woningen hebben een antracietkleurig dak.
- De gevel bestaat uit metselwerk, in kleur aansluitend op fase 3 en 4.
- Het totale gevelbeeld heeft een rustige ritmiek in raampartijen.
- Er is variatie binnen de architectuur, bijvoorbeeld door verbijzonderingen in het metselwerk, kleurvariaties, mee-ontworpen

erkers of dakkapellen.

- De architectuur sluit aan bij de modernere stijl die in en rondom het centrum langs De Strip is toegepast (zie de afbeeldingen op de volgende pagina) en doet niet mee met de traditionele jaren '30 stijl van de achtergelegen buurten.

## ERFINRICHTING

- Tussen het plangebied en de achterkanten van de kavels langs de Dorpsstraat is een groene haag.
- Langs De Strip hebben de woningen voortuinen met een bakstenen muur van 80 centimeter hoog.
- Bij de woningen achter De Strip worden de smalle voortuinen verhard en ingericht als 'Delfse Stoep'. Deze bestaat uit materiaal dat afwijkend van de openbare stoep en de rijbaan.
- Langs de zijtuinen die grenzen aan de Lucas Sinckstraat is een hoogwaardige erfafscheiding, bijvoorbeeld een bakstenen tuinmuur of een combinatie van een muur met een haag of een met klimplanten begroeid stalen hekwerk.
- Waar achterpaden grenzen aan de zuidelijke watergang is een representatieve poort ter afsluiting. Vanaf de Lucas Sinckstraat mag geen zicht in de achterpaden zijn.
- Bij een deel van de woningen komt parkeren op eigen erf. Hierbij moeten de parkeerplaatsen van alle kavels in één lijn



Referentie Delfse stoep



Referentie tuinmuur met haag



Woningen langs De Strip ten zuiden van het centrum, waar de bebouwing van 3SP op moet reageren.



Woningen langs De Strip in Waterland



Woningen langs De Strip in Waterland



Woningen langs De Strip tegenover het centrum



Appartementen langs De Strip in het centrum



Woningen langs De Strip tegenover het centrum



staan. De achterzijde van de kavels moeten als een geheel worden ontworpen, waarin erfafscheiding, berging en carport een samenhangend beeld vormen.

## OPENBARE RUIMTE

- Rondom het plan bestaan de oevers uit grastaluds (minimaal 1:2, beschoeiing tot hooguit 30 centimeter).
- De ontsluiting langs de Lucas Sinckstraat is via een toegangsbrug die in vormgeving aansluit op de brug van het naastgelegen wooncluster.
- De rijbaan op het achtergebied bestaat uit een rode klinker in keperverband, aansluitend op de rest van fase 4.
- Parkeerplaatsen bestaan uit een rode klinker in halfsteensverband met een witte markering of de standaard waterpasserende tegel van de gemeente Hoorn.
- Het trottoir bestaat uit grijze 30x30 tegels.
- Kerende elementen in de watergang moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Waar deze toch nodig zijn om de watergang op de duiker aan te laten sluiten, wordt deze eenvoudig vormgegeven. Deze beschoeiing blijft zo laag mogelijk, bestaat uit composiet of beton en kent een reliëf structuur, bijvoorbeeld een eenvoudige print. Valbescherming is eenvoudig en integraal met de damwand meeontworpen.



Referentie samenhang berging, erfafscheiding en carport



Referentie standaard waterpasserende steen



GEMEENTE HOORN, NOVEMBER 2019