

BANGERT & OOSTERPOLDER DEELGEBIED 5A-NOORD BEELDKWALITEITSPLAN

21 januari 2020

Inleiding	4
Fase 5A-noord	6
Groenstructuur	10
Verkaveling en stedenbouwkundige principes	12
Architectuurstijl	14
Hoeken en accenten	16
Rooilijnen en voortuinen	18
Daken en kaprichingen	20
Erfafscheidingen	22
Natuurinclusiviteit	24
Woonsferen	26
Inspiratie duurzame woningen	38





KLOOSTER
1572 BET

Inleiding

In januari 2018 is het beeldkwaliteitsplan Bangert en Oosterpolder fase 5 vastgesteld door de Hoornse gemeenteraad. Dit document beschrijft de gewenste beeldkwaliteit voor de hoofdstructuur van fase 5A-noord.

Per deelfase worden uitwerkingsplannen gemaakt voor de beeldkwaliteit. In deze plannen wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteitseisen voor de woningen en het specifieke deelplan.

Dit beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het moederbeeldkwaliteitsplan, voor het noordelijk deel van fase 5A. Dit document is gekoppeld aan de Welstandsnota Hoorn en vormt samen met beeldkwaliteitsplan fase 5 het toetsingskader voor de commissie Monumenten en Welstand.





Fase 5A-noord

Het plangebied fase 5A-Noord maakt deel uit van het themagebied Hoge Hemen, zoals beschreven in het structuurplan Bangert & oosterpolder uit 1999. Hemen kan ook worden vertaald naar huis/ thuis. De Hoge Hemen worden 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.





Topografische kaart 1900 (Bron: topotijdreis.nl)
met projectie Bangerlo & Oostpolder



Fase 5A-noord ligt in het noordwestelijk deel van fase 5, tussen De Strip en Blokker. Tussen Blokker en fase 5A vormt een watergang de grens. Aan de zuidkant vormt de Kieftsloot de grens van deze deelfase. Aan de noordoostkant vormt een nieuwe watergang de grens tussen de lintbebouwing van de Bangert en fase 5A-noord.

Dit deelgebied is 16 hectare groot en maakt qua structuur onderdeel uit van 'Hoge Hemen'. Hoge Hemen kenmerkt zich door het kleinschalige en dorpse karakter met buurtruimtes, groen en water.

In het beeldkwaliteitsplan fase 5 is de hoofdstructuur voor geheel fase 5 bepaald. Dit vormt de basis voor de verdere verkaveling.



end

Bangert

Strip



Kolenbergstraat



Noorderdracht

Gemeentegrens



Ruimtelijke hoofdstructuur Bangert & Oostpolder
(Bron: Beeldkwaliteitsplan Bangert en Oosterpolder, fase 5)

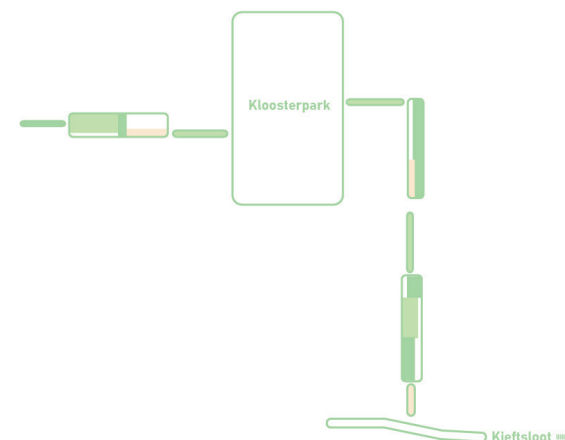


De omgeving van het plangebied kent een vrij groene structuur met een aantal grote parken. Het stedenbouwkundige plan is zo opgezet, dat er een doorlopende groenstructuur door fase 5A-noord loopt, die de diverse grotere parken met elkaar verbindt.

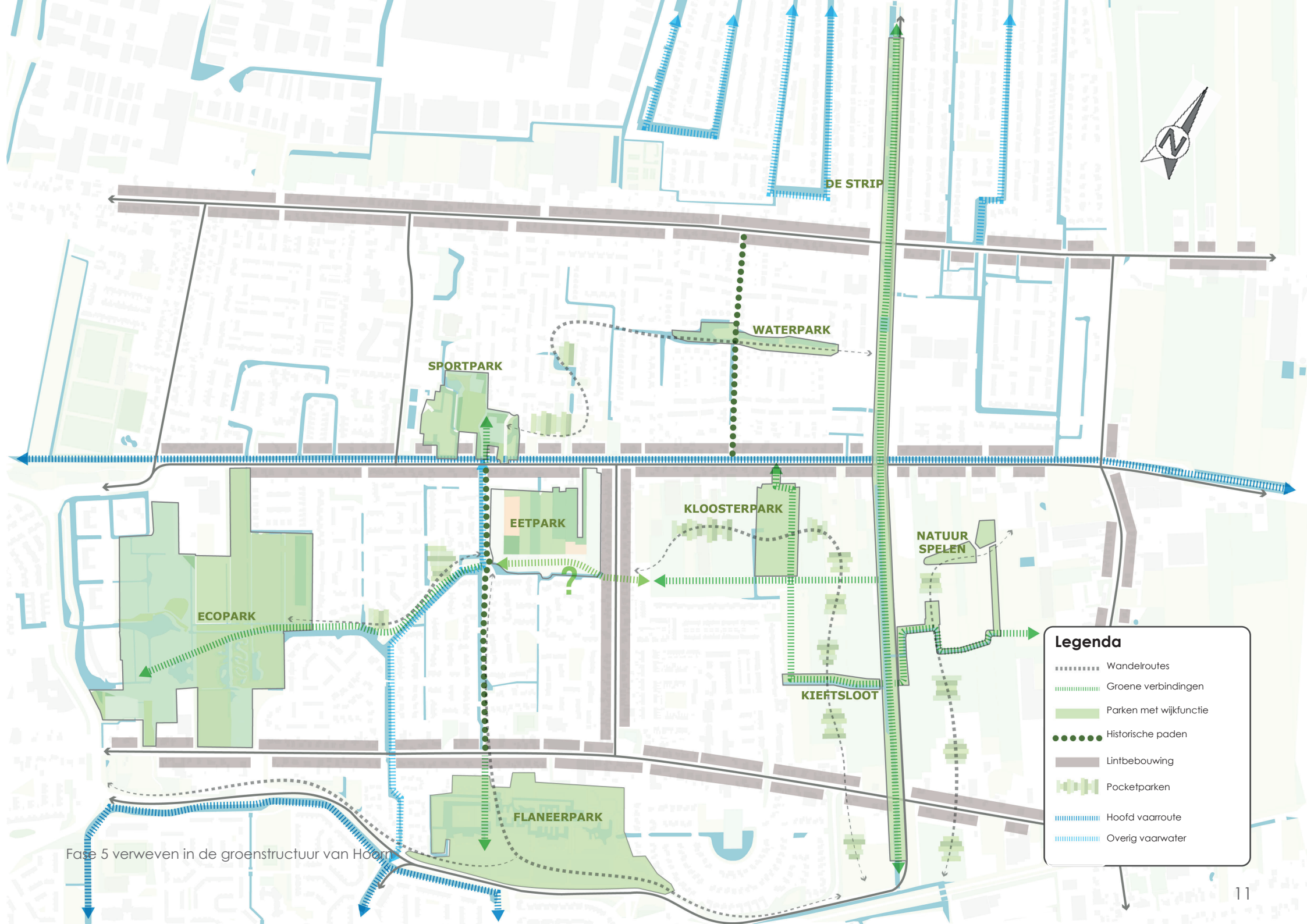
Binnen fase A-west komt een bovenwijks park, die mogelijk een 'eet'-thema krijgt, refererend aan de oude fruittuinen en kassen. Binnen fase 5A-noord ligt het Kloosterpark. Hier heeft vroeger een klooster gestaan. Aan de Bangert zijn nog enkele relictten daarvan zichtbaar.

In de ruimtelijke hoofdstructuur zijn enkele structuurbepalende elementen gedefinieerd. Dit betreft de oost-west verbinding, die aansluit op De Strip, de Kieftsloot en het Kloosterpark.

De basis van de verkaveling is opgezet rondom een groene, autoluwe structuur. Deze kralenketting van groene plekken vormen intieme woonhofjes en verbinden fase 5A-noord met het Kloosterpark en de Kieftsloot. Het parkeren is zoveel mogelijk uit beeld gehaald, door het op te lossen in kleinere parkeerveldjes tussen de huizen. Hiermee ontstaat een vriendelijk woonmilieu.



Schematische weergave van de groene kralenketting



Fase 5 verweven in de groenstructuur van Hoorn

Legenda

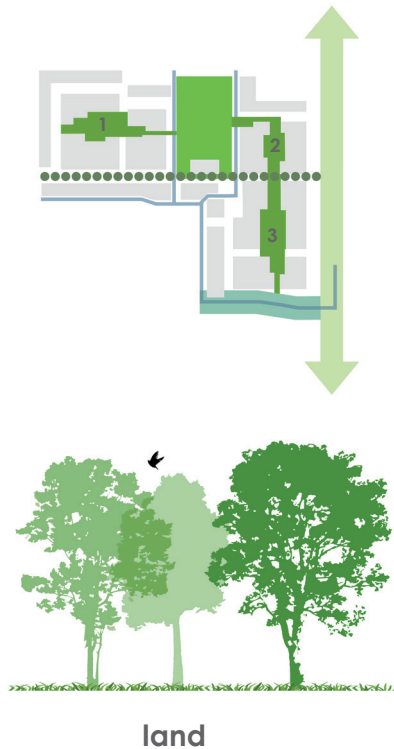
- Wandelroutes
- Groene verbindingen
- Parken met wijkfunctie
- Historische paden
- Lintbebouwing
- Pocketparken
- Hoofd vaarroute
- Overig vaarwater

Verkaveling en stedenbouwkundige principes

De verkaveling van 5A-noord is opgezet vanuit 3 belangrijke planprincipes:

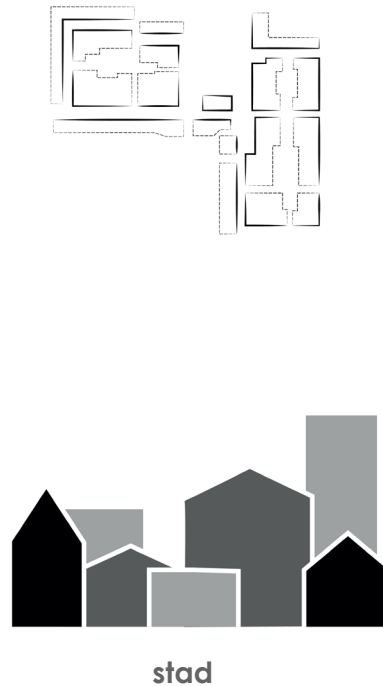
Land

Drie groene hoven (zie kaartje hieronder) vormen samen met het Kloosterpark een doorgaande, interne groenstructuur. Samen met de Kieftsloot, De Strip en de centrale oost-west as door 5A-noord vormt dit het groene raamwerk van de buurt.



Stad

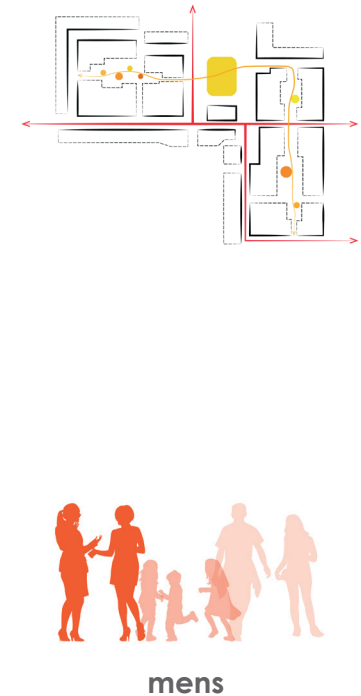
Rondom de drie hoven zijn de woonbuurtjes gepositioneerd. Door de woningen te draperen om de hoven ontstaat er een vertande structuur aan de binnenkant, die in contrast staan met de doorgaande lijnen aan de randen van het gebied.



Mens

De groenstructuur vormt een belangrijk netwerk binnen 5A-noord, die ruimte biedt voor allerlei activiteiten en ontmoetingen. Daarmee ontstaat een wijk die op een ogenschijnlijk natuurlijke manier de leefkwaliteit verhoogt.

Voor fietsverkeer is er een dooradering in zowel noord-zuid als oost-west richting.





Architectuurstijl

Het streven is om binnen de Hoge Hemen een dorps karakter te realiseren, aansluitend op het algehele karakter van de wijk Bangert en Oosterpolder. Een sfeer die de woonwijk herkenbaar maakt als zijnde 'tussen stad en land'. Hierbij speelt de architectuurstijl een belangrijke rol. Aansluiting op lokale stijlen en tradities is hierbij van belang, maar omdat het een nieuwe wijk betreft is een eigentijdse benadering van deze stijl gewenst, en niet de populaire jaren '30 stijl te repliceren.

Deze stijl komt met name tot uiting in het materiaalgebruik en de manier van detailleren. Met één overkoepelende stijl ontstaat rust en herkenbaarheid binnen het deelplan. Binnen deze stijl wordt een rijke variatie toegepast, zodat er een rijk, divers en dorps beeld ontstaat.

Individualiteit

Het dorpse karakter wordt versterkt door te zoeken naar individuele uitstraling binnen de bebouwing. Dit komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in tint- en materiaalverschillen tussen de woningen, verdraaiing in de kaprichting en verspringing in de rooilijnen. Deze maatregelen worden op verschillende manieren toegepast binnen de rijwoningen, twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen. Voorbeelden hiervoor worden in de volgende hoofdstukken omschreven.

Materiaalgebruik

De woningen worden overwegend in metselwerk uitgevoerd. Daarbinnen worden accenten gemaakt van andere materialen, zoals hout (of een onderhoudsarme variant daarvan), stucwerk of keramische tegels.

Kleurenpalet

Het palet aan materialen en kleuren is per straatbeeld of hof zorgvuldig op elkaar afgestemd. Het metselwerk ligt in een range van oranje-rood - rood - bruin. Kleurgebruik van houtwerk, kozijnen en daklijsten benadrukken de individualiteit van de huizen, maar harmoniseren in het totaalbeeld. De daken in het deelplan hebben een donkere, antraciete kleur, zoals in vrijwel de hele wijk.

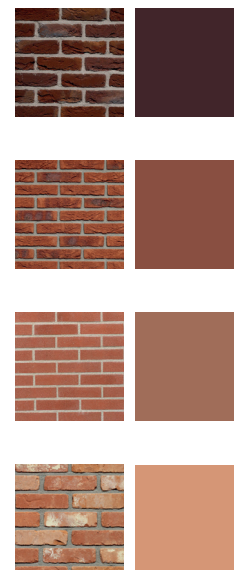
Verticale elementen

Een sterk middel om een eigentijdsheid te creëren binnen de traditionele architectuur is het gebruik van verticale elementen. Bij langere bouwblokken is dit tevens een goed middel om het gevelbeeld divers te maken. Op passende plekken worden daarom verticale elementen toegepast die over ten minste twee bouwlagen doorlopen. Voorbeelden van verticale elementen zijn muurkappen, raampartijen en materiaalwisselingen. Het uitgangspunt is dat er per straat een aantal verticale elementen zijn die bijdragen aan het straatbeeld. Dit wordt in ieder geval toegepast bij de accenten (zie themakaart op blz 17). Bij rijwoningen zijn de verticale elementen samen met kapverdraaiingen en/of nok- en gootverhogingen middelen om diversiteit binnen de rijen te realiseren (zie verder hoofdstuk daken en kaprichtingen).

Zorgvuldige detaillering

Dakranden, hoeken en materiaalovergangen worden zorgvuldig gedetailleerd. Bij de daken geen overstekken groter dan 0.5 m of brede boeiboorden.

Installaties van bijvoorbeeld een warmtepomp of airconditioning worden in de architectuur meeontworpen of geïntegreerd in de woning of garage.



Kleurenpalet
metselwerk



Referentie met verticale elementen
en materiaalwisseling



Referentie met mooie daklijsten
en verticale elementen



Referentie met mooie daklijsten
en verticale elementen



Referentie uit eerdere deelfase, met individuele uitstraling
door accenten, kapwisselingen en - verspringingen



Referentie uit eerdere deelfase, met individuele uitstraling
door accenten, kapwisselingen en - verspringingen

Hoeken en accenten

Om een algehele kwalitatieve uitstraling richting het openbaar gebied te krijgen, vragen bepaalde plekken om extra architectonische aandacht. Dit betreft met name de entree van de wijk en de hoeken van de buurtjes.

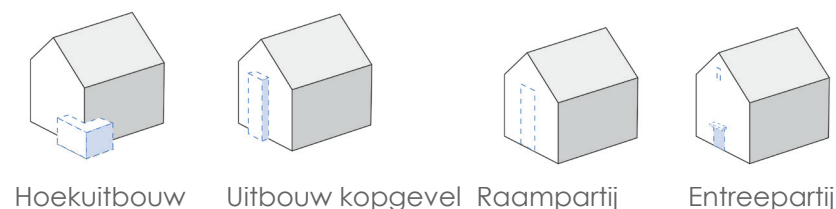
De aangegeven hoeken krijgen een tweezijdige uitstraling en oriëntatie, door ook in de kopgevel bijvoorbeeld een erker, entree of raampartijen te maken. Op deze manier ontstaat er een relatie tussen het openbaar gebied en de woning.

Een aantal plekken die zich recht in een zichtlijn bevinden, krijgen ook een accent, door bijvoorbeeld juist daar de kapverdraaiing te leggen, een verticaal element (zie vorige pagina) of accent in materiaal te maken.

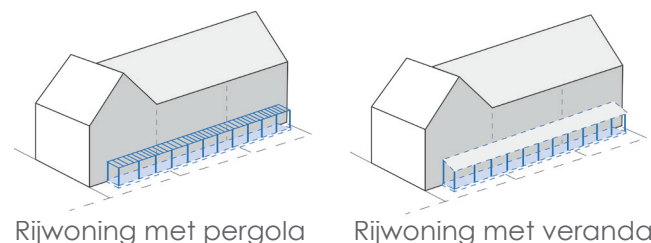
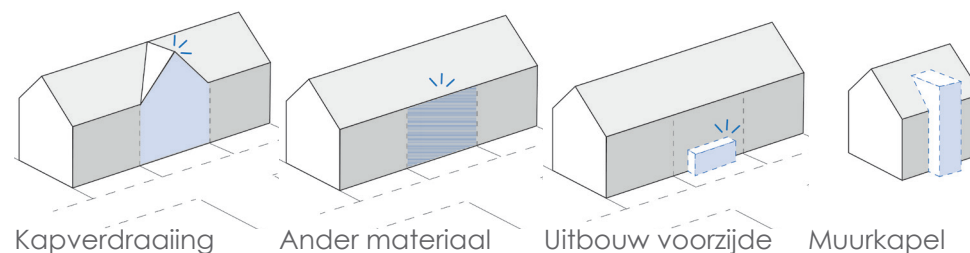
De appartementengebouwen langs De Strip hebben een goede uitstraling naar zowel De Strip als de zuid-oostzijde. Het appartementengebouw in het Kloosterpark staat redelijk vrij in de ruimte; dit gebouw krijgt daardoor een alzijdige goede uitstraling.

Rondom de drie hoven wordt maximaal ingezet op de uitstraling en openheid van de woningen richting het hof. Bij twee van de drie hoven (zie plattegrond) krijgt tenminste één van de rijtjes aan de voorzijde (verplicht) een verblijfsruimte in de vorm van een veranda of pergola. Bij de overige woningen rondom de hoven is er tenminste een grote raampartij met openslaande deuren of bloemkozijn en wordt als optie een veranda, pergola, erker of serre aangeboden.

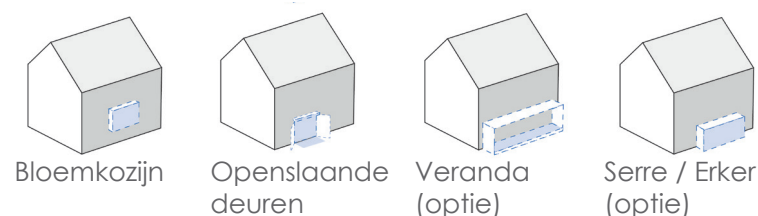
Hoekbebouwing met uitstraling in de kopgevel, bijvoorbeeld:



Accent in de architectuur (frontaal aanzicht), bijvoorbeeld:



Woningen rondom de hoven:





Hoekbebouwing met uitstraling in de kopgevel



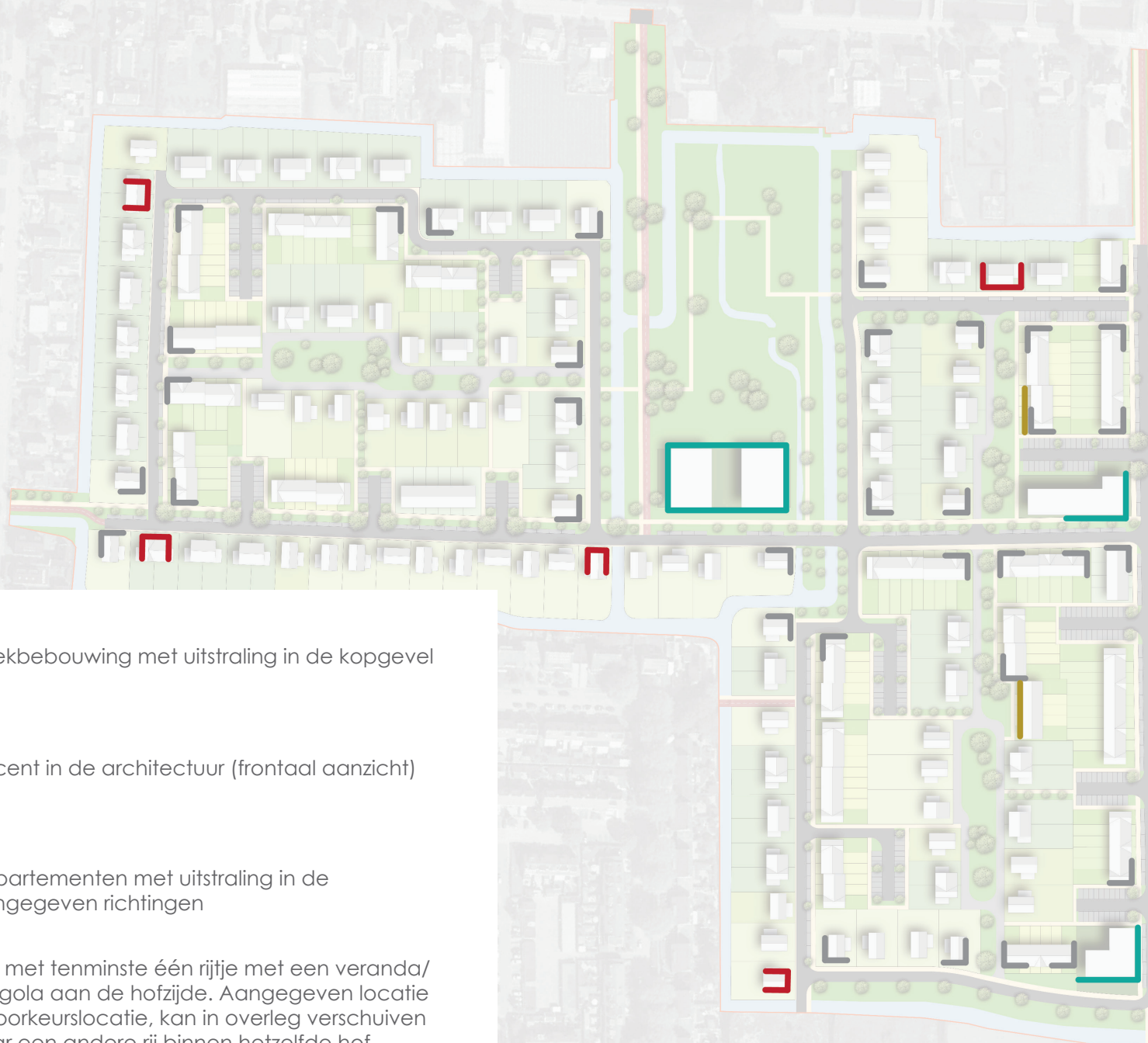
Accent in de architectuur (frontaal aanzicht)



Appartementen met uitstraling in de aangegeven richtingen



Hof met tenminste één rijtje met een veranda/ pergola aan de hofzijde. Aangegeven locatie is voorkeurslocatie, kan in overleg verschuiven naar een andere rij binnen hetzelfde hof.



Rooilijnen en voortuinen

Rooilijnen en voortuindiepte zijn bepalend voor de sfeer en het beeld in de straten. Wisselende rooilijnen zorgen voor een speels en los beeld, passend bij het dorpse karakter. Om hieraan structuur te geven, zijn in de themakaart op blz 19 de minimale dieptes van de voortuinen weergegeven, in combinatie met de minimale mate van verspringen van de huizen onderling.

De aangegeven rooilijnen in de themakaart geven het principe weer, de exacte posities worden in het matenplan vastgesteld, op basis van de uiteindelijke verkaveling.

De straten hebben een minimale voortuin van 3 meter, om daarmee het groene beeld aan de voorzijde te bevorderen.

Rondom het Kloosterpark zijn de voortuinen dieper (minimaal 3.5 meter) om het groene karakter te benadrukken. Optioneel zijn serres, veranda's of erkers vanaf 2 m van de erfgrans toegestaan.

Aan de hoven mag de voortuin ondieper (minimal 2 meter). Aangezien de hoven autoluw zijn, is juist hier een kans om een goede overgang tussen de woning (privé) en het hof te maken. Alle woningen aan het hof reageren daarop door een extra uitstraling in de voorgevel te maken, in de vorm van openslaande deuren, bloemkozijn of een grote raampartij. Als optie worden bij de woningen een erker, serre, veranda of pergola aangeboden. Per hof heeft tenminste één van de rijtjes een veranda of pergola (zie ook de themakaart hoeken en accenten)



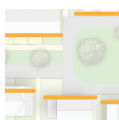
Rooilijn hoofdbebouwing in **de straten** minimaal 3 m van erfgrans. Onderlinge verspringen tussen tweekap - vrijstaand - rij minimaal 0.5 m. Per rij ten minste 1 verspringing in het rijtje van minimaal 0.5 m. (m.u.v. categorie goedkoop)



Rooilijn hoofdbebouwing **Kloosterpark** minimaal 3.5 m van erfgrans. Erkers / veranda / pergola toegestaan vanaf 2 m erfgrans (optioneel). Onderlinge verspringen tussen tweekap - vrijstaand - rij minimaal 0.5 m.



Rooilijn woningen aan **De Strip** minimaal 2 m van erfgrans. Woningen staan in één rooilijn



Rooilijn hoofdbebouwing **hoven** minimaal 2 m van erfgrans. Onderlinge verspringing tussen tweekap - vrijstaand - rij minimaal 0.5 m ten opzichte van elkaar



Daken en kaprichtingen

Het dorpse beeld wordt onder meer verkregen door een rijke variatie in kaprichting. De rijwoningen hebben geen lange doorgaande kappen, maar per rij een aantal kapverdraaiingen (topgevel richting de straat) en/of verspringing in de nok- en gootlijn.

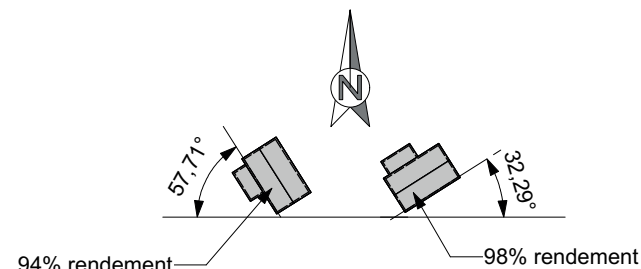
Dwarskappen aan het eind van een rijwoning of een tweekapper lopen in zoveel mogelijk gevallen door over de volledige woningdiepte, maar in ieder geval wanneer zij grenzen aan openbaar gebied en bij alle rijwoningen langs de Strip.

Bij een rij van meer dan twee tweekappers is er variatie in de kapvorm en/of oriëntatie van de kap, zie onderstaande opties.

Alle woningen in het deelplan hebben een antracietkleurige kap, in één van de hieronder

afgebeelde kapvormen. Deze zijn van een hoogwaardig materiaal zoals keramische pannen of leien (geen laagwaarde materialen zoals shingels of betonnen pannen). Als PV-cellen worden toegepast, worden deze integraal meegenomen in het ontwerp, zodat 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.

Wanneer de gestelde eisen voor beeldkwaliteit en duurzaamheid elkaar schuren, kan er in overleg met de gemeente en de supervisor worden gezocht naar andere manieren om het gewenste beeld te bereiken.



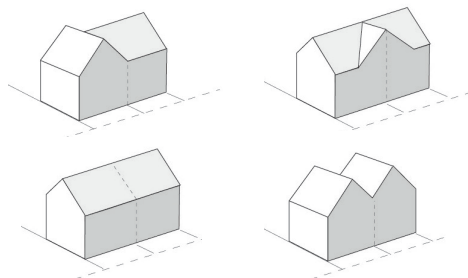
In de verkaveling van 5A-noord hebben alle woningen een dakvlak met een hoog rendement voor PV-cellen aan de zuidwest of zuidoostzijde. (conform tabel van Hespul)



Kapverdraaiing bij rijwoningen:

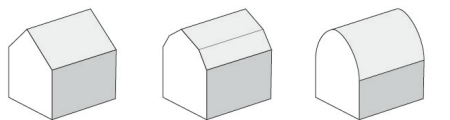


Kapopties bij tweekapper:



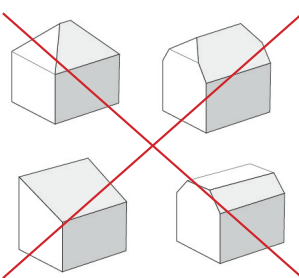
Samengestelde kap telt als dwarskap

Toegestane kapvormen:

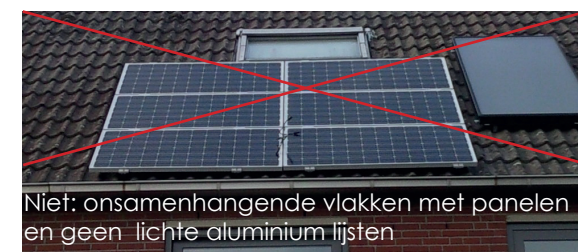


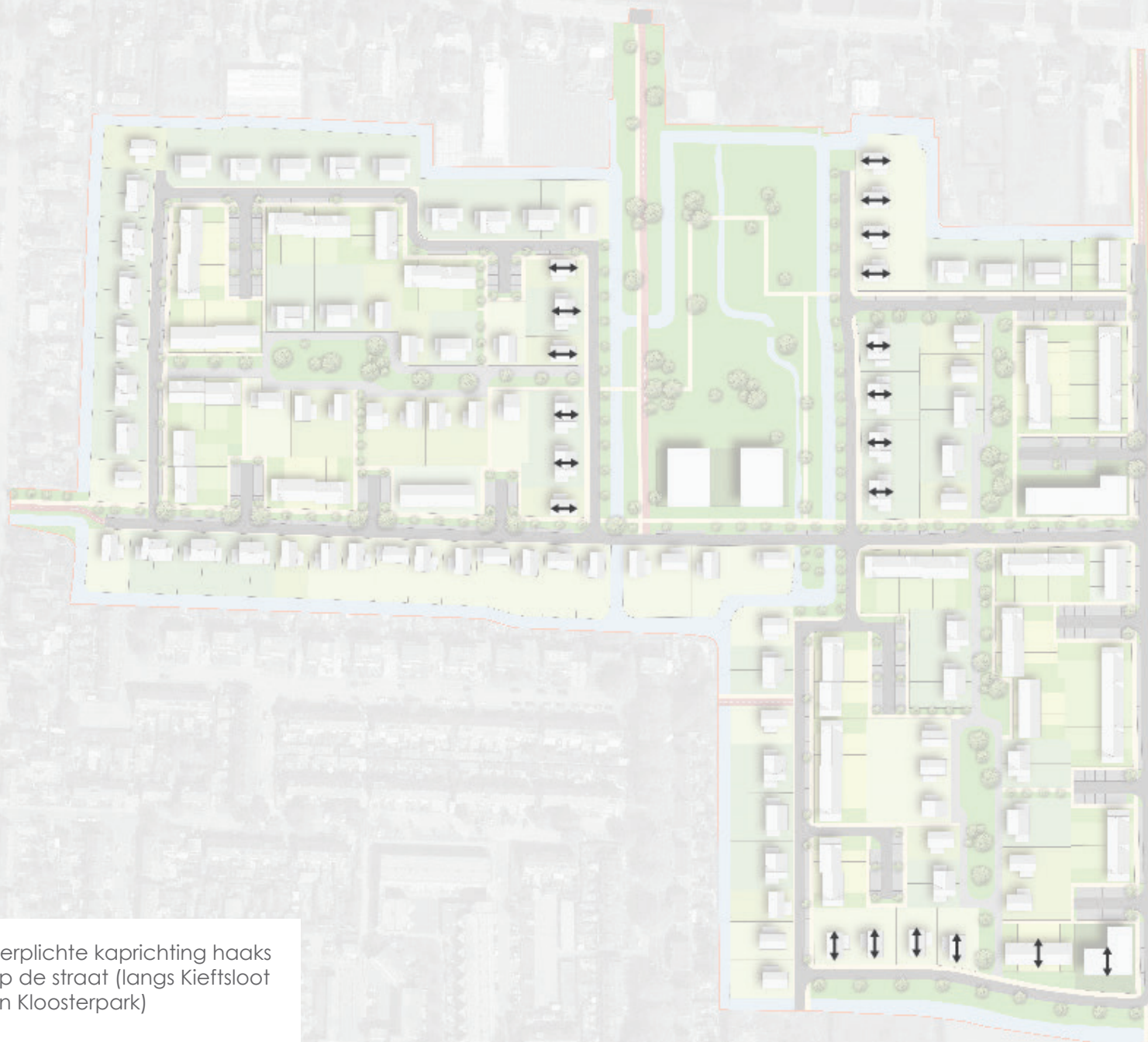
Zadeldak, mansardedak, spitsboogdak

Niet toegestane kapvormen



Schilddak, wolfseind, lessenaarsdak, afknotting





Verplichte kaprichting haaks op de straat (langs Kieftslot en Kloosterpark)



Erfafscheidingen

Binnen het deelplan worden de erfafscheidingen op een uniforme en kwalitatief hoogwaardige manier vormgegeven. Dit creëert een overzichtelijke en kwalitatieve overgang van private naar openbare gronden. Op de themakaart op blz 23 is aangegeven welk type erfafscheiding waar moet komen

Alternatieven van gelijkwaardige kwaliteit zijn bespreekbaar. Deze worden in overleg met de stedenbouwkundige en de supervisor van de welstand vastgesteld.

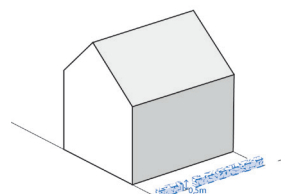
Langs De Strip wordt de ingezette beeldkwaliteit uit de voorgaande fases ingezet, bestaande uit gemetselde muurtjes. Achter De Strip ontstaat een dorpse uitstraling met groene erfafscheidingen.

Groene erfafscheidingen worden op de eindhoogte aangeplant, minimaal 2 rijen dik. Daardoor ontstaat direct na oplevering van het gebied een groene aanblik. De hagen kunnen naar wens worden aangevuld met een staafmat hekwerk in het midden van de haag.

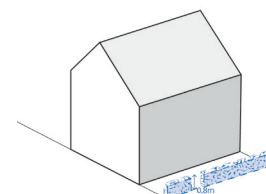
De erfafscheiding in de voortuinen langs de hoven zijn laag, maximaal 0.50m hoog. Dit kan een strakke haag zijn, maar mag ook een losse, bossigere beplanting zijn, om daarmee de informele overgang van kavel naar hof te versterken.

De overige erfafscheidingen langs de achterpaden worden per pad uniform (projectmatig) aangebracht, om daarmee verrommeling te voorkomen.

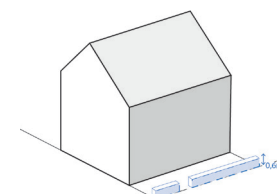
Erfafscheidingen voorzijde woning:



Groene erfafscheiding,
max 0,50 m

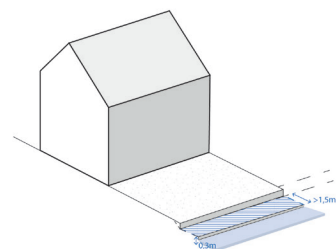


Haag max 0,80 m

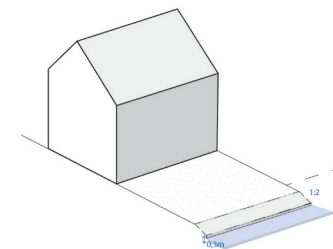


Muurtje 0,60 m

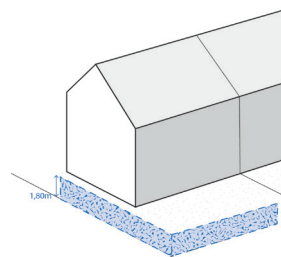
Erfafscheidingen achterzijde woning:



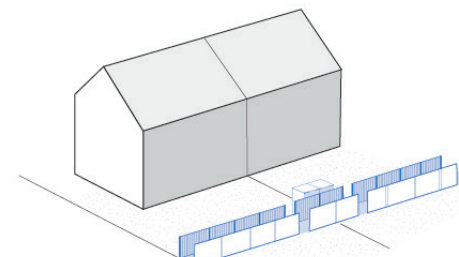
Oever (achterkant) met
beeldkwaliteitsregels



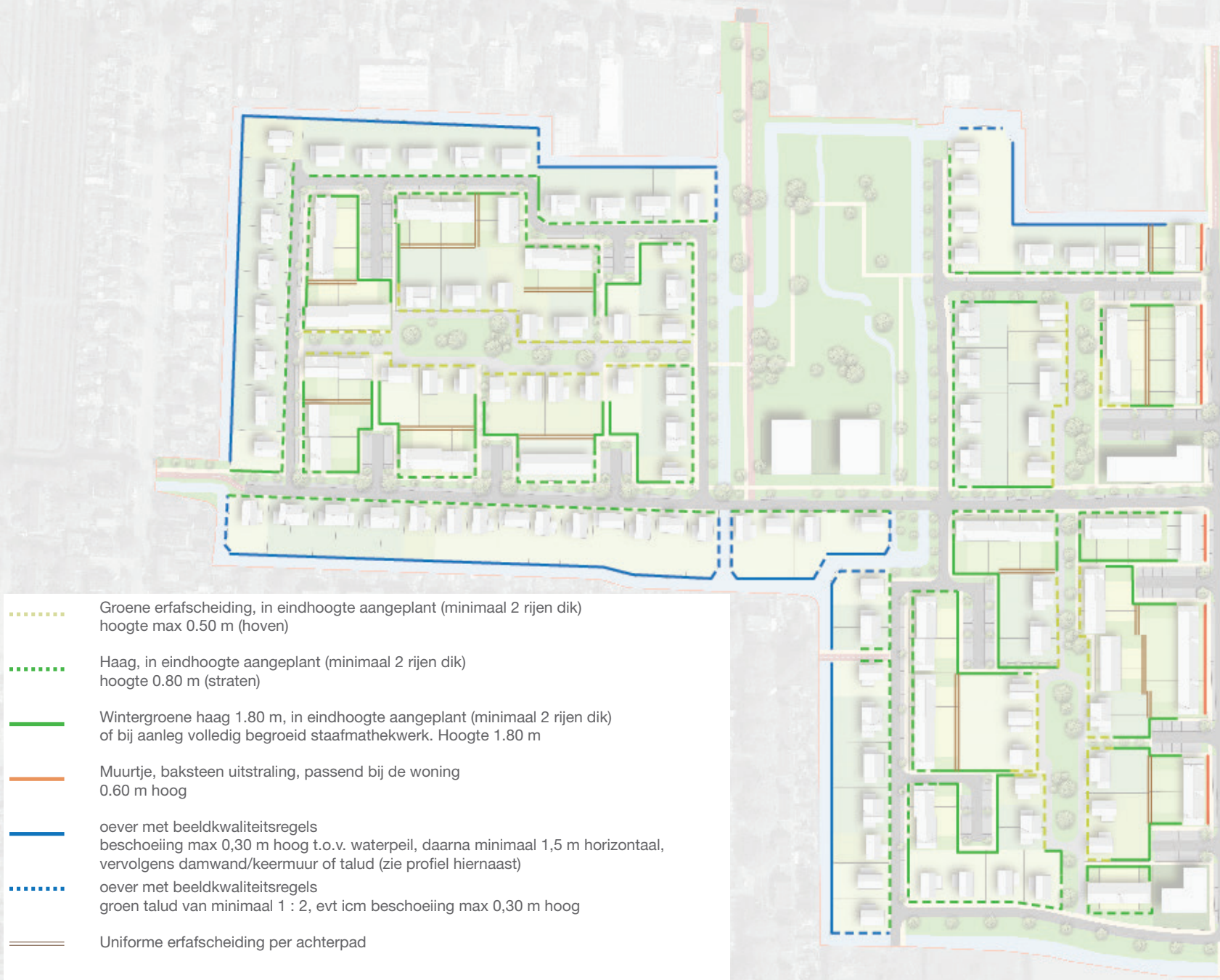
Oever (zijkant) met
beeldkwaliteitsregels



Wintergroene haag
1,80 m



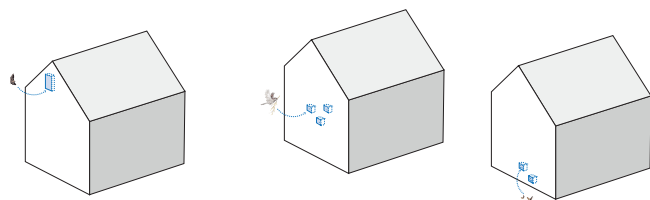
Per achterpad één
type erfafscheiding



Natuurinclusiviteit

Fase 5B-noord wordt een 'groene' buurt met veel aandacht voor onder meer het waterbeheer en de natuur/ecologie. De basis van het plan is opgezet rondom doorgaande groenstructuren. Deze vormen belangrijke verbindingen voor vogels, insecten en kleine zoogdieren zoals vleermuizen. Om de biodiversiteit te bevorderen, worden met name rondom de hoven voorzieningen getroffen om de vestiging van een aantal diersoorten te faciliteren.

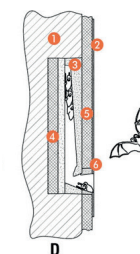
Per hof worden bij een aantal woningen een voorziening voor vleermuizen of vogels aangebracht, conform de omschrijving hierna. Hetzelfde geldt voor het Kloosterpark. De precieze aantallen worden op basis van het ecologisch advies bepaald.



Principes van integratie van neststenen binnen de architectuur

Vleermuizen

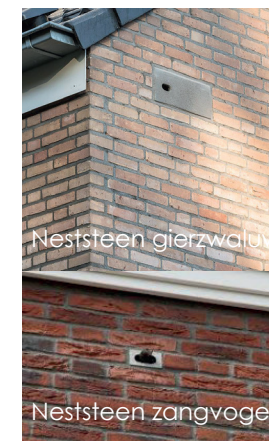
Voor de gewone dwergvleermuis moeten in 5A-noord tenminste 4 verblijfplaatsen (inbouwkasten) geplaatst worden. Plaatsing op minimaal 3m hoogte (niet direct of indirect verlicht door kunstverlichting). Plaatsing aan de zuidoost of zuidwestzijde. De directe aanvliegroute moet vrij blijven van bomen, struiken, zonwering etc.



Vogels

De gierzwaluw is een soort waar op gefocust wordt in dit deelplan. Nestkasten voor gierzwaluwen worden soms ook door huismussen of koolmezen gebruikt. Plaatsing aan de noordoostzijde op minimaal 4m hoogte. Niet boven openslaande ramen. De directe aanvliegroute moet vrij blijven van bomen, struiken, zonwering etc.

Daarnaast wordt het nestelen van kwikstaarten, zwarte roodstaarten en zangvogels bevorderd. Nestkasten hiervoor worden geplaatst aan de noordoostzijde op minimaal 3m hoogte (niet boven openslaande ramen). De directe aanvliegroute moet vrij blijven van bomen, struiken, zonwering etc..



Insecten

Insecten zijn belangrijk voor bestuiving. Daarnaast is het een belangrijke bron van voedsel voor zowel vogels als vleermuizen. Zogenaamde insectenstenen kunnen eenvoudig in metselwerk geïntegreerd worden aan de oost- zuid- of westgevel van de woning.



Per hof worden bij een aantal woningen een voorziening voor vleermuizen of vogels
aangebracht, conform de omschrijving hierna. Hetzelfde geldt voor het Kloosterpark.
De precieze aantallen worden op basis van het ecologisch advies bepaald.



De stedenbouwkundige opzet vormt een logische basis om binnen 5A-noord diverse woonsferen te definiëren. Elke sfeer heeft z'n eigen karakter en vormt aanleiding voor eigen beeldkwaliteitseisen. Deze sferen worden op de volgende pagina's nader toegelicht en beschreven.

Strip

De Strip is een doorgaande structuur en sluit aan op het reeds gerealiseerde deel. De beeldkwaliteitseisen komen overeen met die van fase 5B-noord.

Kieftsloot

De Kieftsloot loopt door in geheel fase 5. De beeldkwaliteitseisen komen overeen met de gestelde eisen in fase 5B-noord langs de Kieftsloot.

Hoven

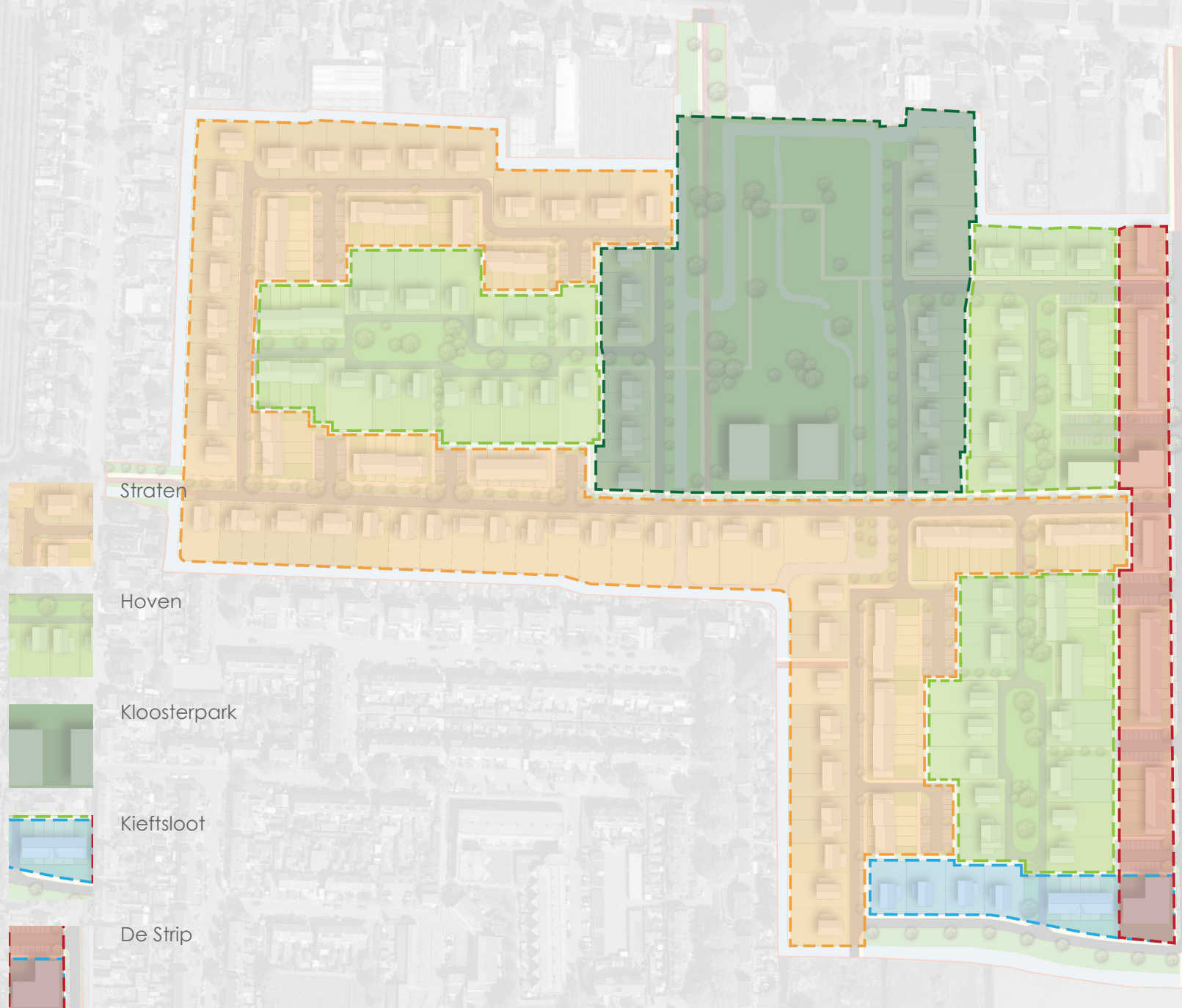
Drie hoven vormen elk een eigen eenheid binnen het plan. Ruimtelijk en architectonisch vormt elk hof een geheel.

Kloosterpark

De woningen rondom het Kloosterpark bepalen de ruimtelijke randen van het park en vormen samen een architectonisch geheel.

Straten

De straten hebben een meer doorgaand karakter, met een groen beeld, door lage groene erfafscheidingen en bomen in het profiel.



De Strip vormt de belangrijkste ontsluitingsweg van de wijk. Naast de hoofdrijbaan komt een parallelweg vanwaar de woningen worden ontsloten. De woningen hebben een begeleidende functie, passend bij de schaal van De Strip. Dit komt tot uiting door de rand als geheel één duidelijke architectonische familie te laten zijn.

Naast het begeleidende karakter past het ook binnen het gevarieerde dorpse karakter van de Hoge Hemen.

Aan De Strip staan twee appartementengebouwen, die beiden een belangrijke hoek accentueren. Het gebouw in het midden benadrukt de entree van fase 5A-noord en reageert op het appartementengebouw aan de overzijde (fase 5B-noord). Deze doet in uitstraling en architectuur mee met De Strip, met een pandsgewijze indeling. De hoofdentree van de appartementen zitten aan de strip.

Het zuidelijke appartementengebouw markeert het snijpunt van de Kieftsloot met De Strip. Het gebouw is naar deze beide zijden geïoriënteerd. De beeldkwaliteit hiervan doet mee met die van de Kieftsloot. De maximale hoogte voor de appartementengebouwen bedraagt 16,5 meter.

De hierna genoemde eisen gelden als basis. Afwijking hiervan is mogelijk indien er NOM-woningen (nul op de meter) worden gerealiseerd. Dit wordt dan maatwerk, in samenspraak met de supervisor cq de Commissie voor Monumenten en Welstand.

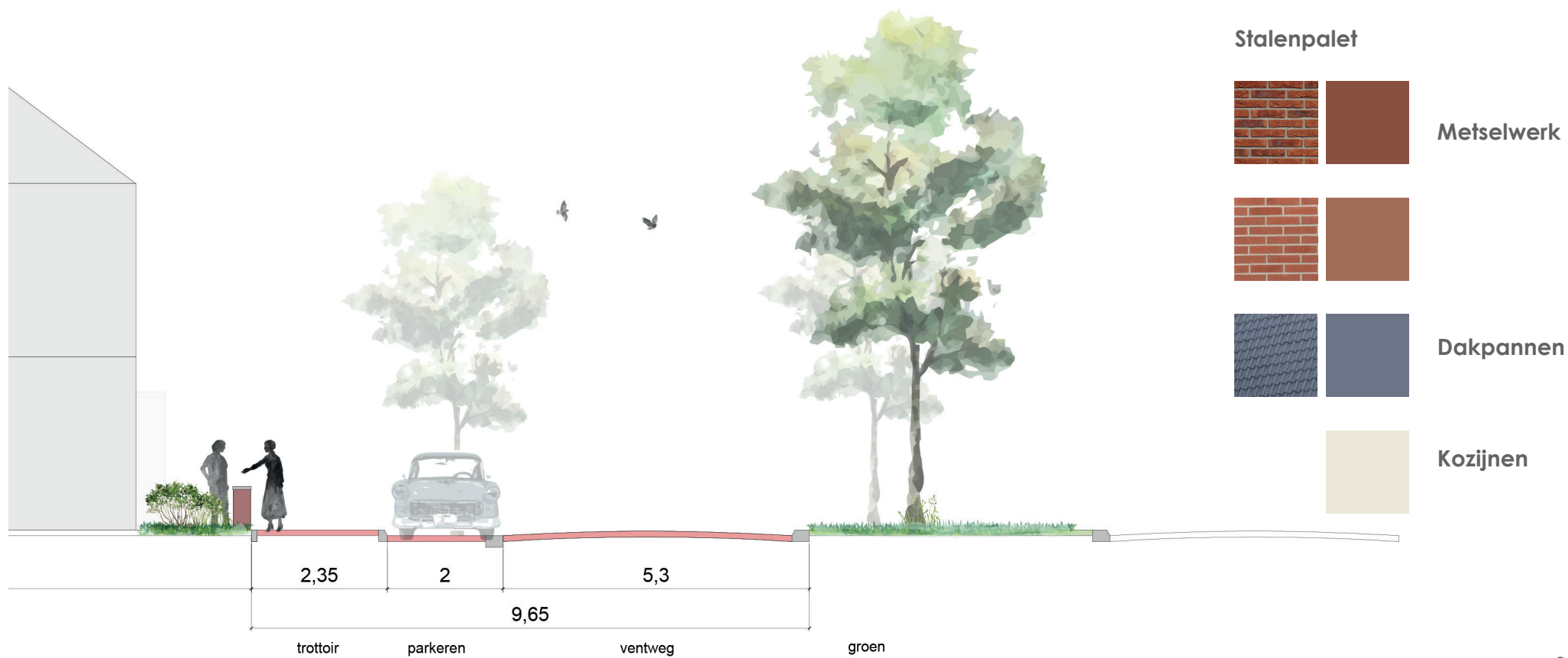
Beeldkwaliteitseisen die de eenheid borgen

- Alle woningen langs De Strip zijn een duidelijke familie van elkaar
- Woningen bestaan uit 2 lagen met kap, appartementen uit maximaal 4 lagen met kap. Alle woningen hebben een antracietkleurig dak, zoals beschreven bij thema kappen en kaprichtingen
- Gevel bestaat uit metselwerk in een rode tint, aansluitend op fase 3, 4 en 5B-noord
- Het totale gevelbeeld heeft een rustige ritmiek in raampartijen
- Wit als overwegende kleur voor de kozijnen
- Gemetseld muurtje van 0.6 m in de voortuin, uitstraling passend bij de woning

Beeldkwaliteitseisen die voor variatie zorgen

Om te voorkomen dat de woningen een saaie wand vormen, borgen onderstaande beeldkwaliteitseisen de diversiteit. Deze diversiteit hoort bij het dorpse karakter van de Hoge Hemen.

- Kapverdraaiingen en uitstraling aan de kopgevels zorgen voor variatie binnen de rijtjes. Zie daarvoor de betreffende themakaarten
- Het doel is om binnen de familie een bepaalde variatie in de architectuur te zien om een eenzijdig beeld te voorkomen. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van verschillende middelen, zoals verbijzonderingen in het metselwerk, subtiele kleurvariatie in het metselwerk, mee ontworpen erkers of dakkapellen en balkons. Deze middelen zijn niet beperkend en kunnen wisselend ingezet worden



Kieftsloot

De woningen in dit deelgebied bestaan uit vrijstaande woningen die geïoriënteerd zijn op de Kieftsloot. Dit is een brede waterstructuur die herkenbaar en beeldbepalend is voor heel fase 5 van de Bangert en Oosterpolder.

De huizen langs de Kieftsloot krijgen, evenals in de andere deelfases in fase 5, een sterk individueel en dorps karakter.

Het appartementengebouw op de hoek met De Strip doet mee in deze beeldkwaliteit en oogt als een serie geschakelde volumes, met een pandsgewijze opbouw, zodat het meedoet in de uitstraling van individuele woningen langs de Kieftsloot.

Langs de Kieftsloot staat één blok rijwoningen. Deze wordt benaderd als één (grote) woning. De rij kan een langskap hebben, mits er één sterk accent wordt gemaakt met een dwarskap. Hetzelfde geldt voor het appartementengebouw op de hoek.

De hierna genoemde eisen gelden als basis. Afwijking hiervan is mogelijk indien er NOM-woningen (nul op de meter) worden gerealiseerd. Dit wordt dan maatwerk, in samenspraak met de supervisor cq de Commissie voor Monumenten en Welstand.

Beeldkwaliteitseisen die de eenheid borgen

- Woningen en appartementengebouw hebben alle een kap. Vrijstaande woningen maximaal 2 lagen met kap, appartementengebouw maximaal 4 lagen met kap. Alle woningen hebben een antracietkleurig dak, zoals beschreven in paragraaf kappen en kaprichtingen
- Alle kappen haaks op de Kieftsloot gericht, dus met een kopgevel naar de weg. De rijwoning en het appartementengebouw mag hierbij benaderd worden als één woning
- Erfafscheidingen richting openbaar gebied bestaan uit volwassen aangeplante hagen, minimaal 2 rijen dik aangeplant

Beeldkwaliteitseisen die voor variatie zorgen

Zoals genoemd, krijgt de Kieftslootzone een rijk en gevarieerd karakter met een grote individuele uitstraling van de huizen.

Variatie in het beeld wordt gemaakt door het toepassen van een of meerdere van onderstaande elementen:

- Het gevelbeeld heeft een rijke detaillering in metselverbanden, sierlijsten etcetera.
- Individuele uitstraling: elk huis is individueel herkenbaar door eigen detaillering of uitstraling
- Verbijzonderingen in het metselwerk
- Meeontworpen erkers, uitbouwen, dakkapellen of schoorstenen
- Overstekken en daklijsten

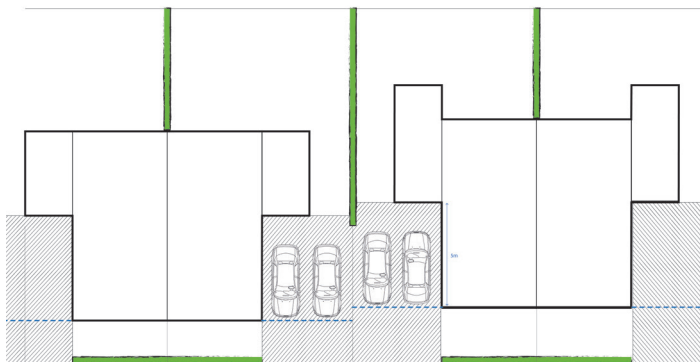


De hoven hebben een autoluw karakter. De wegen die er doorheen lopen zijn smal, enkel voor de aanliggende woningen. Door het autoluwe karakter is er veel aanleiding om een maximale aansluiting op de hoven te zoeken.

Alle woningen aan het hof reageren daarop door een extra uitstraling in de voorgevel te maken, in de vorm van openslaande deuren, bloemkozijn of een grote raampartij. Als optie worden bij de woningen een erker, serre, veranda of pergola aangeboden. Per hof heeft tenminste één van de rijtjes een veranda of pergola (zie ook de themakaart hoeken en accenten).

De wegen hebben een erfachtig karakter; ze liggen op gelijk niveau met het kavel en lopen door in het hof. Voetgangers en auto's mengen zich hier, er is dus geen apart voetpad.

Per hof is er een duidelijke eenheid en afstemming in textuur, kleurenpalet en architectuur, zodat de randen een rustige omlijsting vormen.



Principeoplossing parkeren naast de woning, achter gevelrooilijn

De hierna genoemde eisen gelden als basis. Afwijking hiervan is mogelijk indien er NOM-woningen (nul op de meter) worden gerealiseerd. Dit wordt dan maatwerk, in samenspraak met de supervisor cq de Commissie voor Monumenten en Welstand.

Beeldkwaliteitseisen die de eenheid borgen

- Alle woningen hebben maximaal 2 lagen en een kap. Alle woningen hebben een antracietkleurig dak, zoals beschreven in paragraaf kappen en kaprichtingen
- Alle huizen rondom het hof hebben een open uitstraling in de vorm openslaande deuren, een bloemkozijn of een grote raampartij. Bij de woningen wordt een erker, serre of veranda als optie aangeboden.
- De huizen staan op een minimaal 2 meter van de erfgrens. Erkers, serre's of veranda's tot maximaal de eerste bouwlaag zijn wel toegestaan in de eerste 2 meter vanaf de erfgrens.
- Verspringing tussen tweekap - vrijstaand - rij minimaal 0.5 m ten opzichte van elkaar
- Garage/aanbouw aan de zijkant van de woning staat voldoende ver naar achteren, zodat geparkeerde auto's wegvallen achter de voorgevel
- Per hof is er een duidelijke eenheid en afstemming in textuur, kleurenpalet en architectuur, zodat de randen een rustige omlijsting vormen
- Erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan uit volwassen aangeplante struiken van maximaal 0.5 meter hoog

Beeldkwaliteitseisen die voor variatie zorgen

De woningen rondom het hof hebben individuele uitstraling, door toevoeging van subtiele details en toevoegingen.

Variatie in het beeld wordt gemaakt door het toepassen van een of meerdere van onderstaande elementen:

- Het gevelbeeld heeft een rijke detaillering in metselverbanden, hout-details, accenten etcetera
- Individuele uitstraling: elk huis is individueel herkenbaar door eigen detaillering of kleurnuance



Kloosterpark

Het Kloosterpark wordt aan drie zijden begrensd door bebouwing: aan de oost- en westzijde door tweekappers en vrijstaande bebouwing en aan de zuidkant door een appartementengebouw. Het park zelf krijgt een recreatieve functie voor zowel deze deelfase als voor de omgeving. Op de locatie heeft voorheen Klooster Bethlehem gestaan, dit hebben opgravingen aangetoond. Bij de latere inrichting van het park zal verwezen worden naar deze geschiedenis.

Het Kloosterpark is aan de oost- en westkant gescheiden door een watergang. In de straten hierlangs wordt niet geparkeerd, om daarmee een zo groen mogelijk profiel te maken.

De drie randen langs het park vormen een architectonische eenheid, door afstemming in stijl, kleurgebruik en materialisering.

De appartementen staan als losse accenten in het park en vormen een samenspel met het park. Hiervoor gelden de volgende regels:

- Afwijkende vormgeving en architectuur ten opzichte van de woningen in de wijk.
- Uitgangspunt is halfverdiept parkeren in een parkeerbak.
- De appartementen bestaan uit twee losse volumes waarvan het bovenste zichtbare gedeelte eenzijdige oriëntatie heeft.
- De inrichting tussen de appartementen heeft een relatie met het park (bijvoorbeeld een tuin).
- Zachte kleuren en vormen, bijvoorbeeld afgeronde hoeken en natuurlijke kleuren (geen felle kleuren als wit als hoofdtoon).
- De gevels hebben openheid, plasticiteit en transparantie.
- De architectuur heeft een horizontale geleiding. Balkons of loggia's zijn hierbij onderdeel van het hoofdgebouw en als een geheel meeontworpen (geen losse bakjes aan de gevel).
- Centrale (portiek)ontsluiting (geen galerijen).
- Plat dak.

De hierna genoemde eisen gelden als basis. Afwijking hiervan is mogelijk indien er NOM-woningen (nul op de meter) worden gerealiseerd. Dit wordt dan maatwerk, in samenspraak met de supervisor cq de Commissie voor Monumenten en Welstand.

Beeldkwaliteitseisen die de eenheid borgen

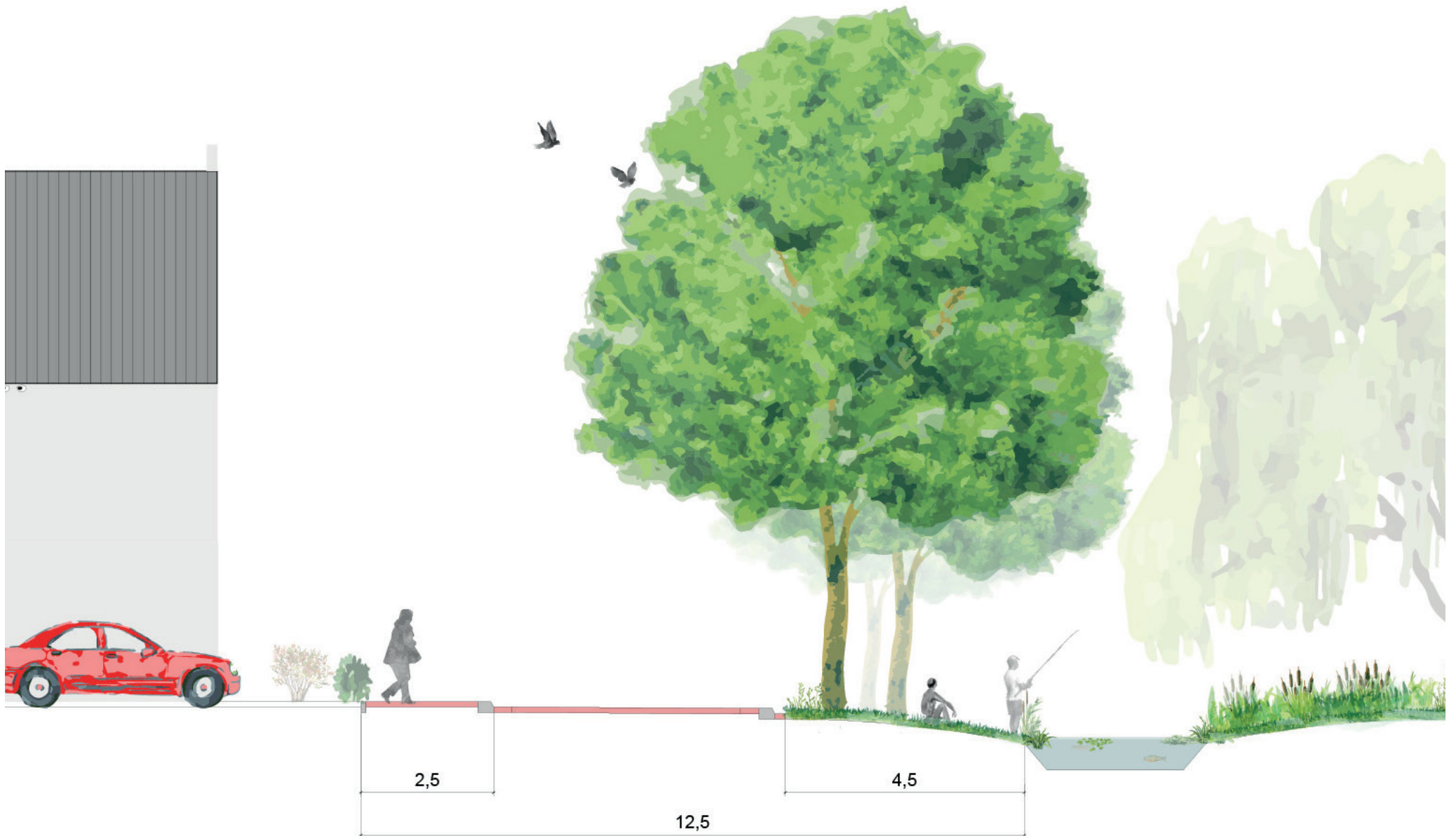
- Alle grondgebonden woningen hebben maximaal 2 lagen en een kap, met een kopgevel geïntendeerd op het park. Bij de tweekappers mag dit een samengestelde kap zijn, waarvan één deel op het park gericht is. Alle woningen hebben een antracietkleurig dak, zoals beschreven in paragraaf kappen en kaprichtingen
- Het appartementengebouw bestaat uit twee al dan niet gekoppelde volumes op een (half)verdiepte parkeergarage
- De grondgebonden woningen hebben een voortuin van minimaal 4 meter. Erkers, serre's of veranda's tot maximaal de eerste bouwlaag zijn toegestaan na de eerste 2 meter vanaf de erfgrans
- Garage/aanbouw aan de zijkant van de woning staat voldoende ver naar achteren, zodat geparkeerde auto's wegvallen achter de voorgevel
- Duidelijke eenheid en afstemming in textuur, kleurenpalet en architectuur, zodat de randen van het park een architectonisch geheel vormen
- Erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan uit hagen (0,8 meter), in de eindhoogte en minimaal 2 rijen dik aangeplant

Beeldkwaliteitseisen die voor variatie zorgen

De woningen rondom het Kloosterpark hebben individuele uitstraling, door toevoeging van subtiele details en toevoegingen.

Variatie in het beeld wordt gemaakt door het toepassen van een of meerdere van onderstaande elementen:

- Het gevelbeeld heeft een rijke detaillering in metselverbanden, hout-details, accenten etcetera
- Individuele uitstraling: elk huis is individueel herkenbaar door eigen detaillering of kleurnuance

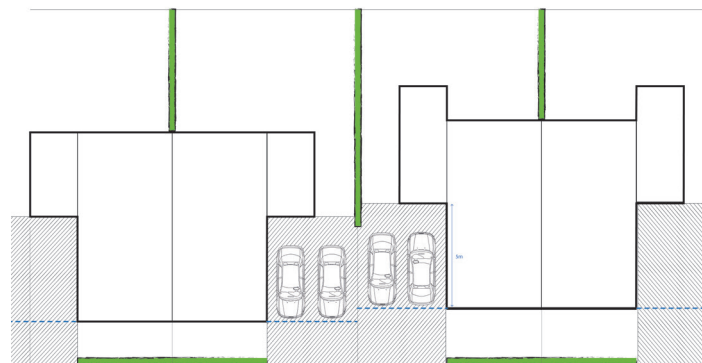


Straten

De straten zijn opgebouwd uit een mix van rij-, vrijstaande- en twee-onder-een-kap woningen. Samen vormen ze een divers en afwisselend straatbeeld met dorps karakter.

De straatprofielen vormen in combinatie met de voortuinen een groen beeld. De straten hebben aan maximaal één zijde langsparkeren, met bomen daartussen. De erfafscheiding richting de straten bestaat uit hagen en groene voortuinen.

Om de dorpse sfeer te versterken, verspringen de rooilijnen minimaal 0.5 m ten opzichte van elkaar. Langere blokken rijwoningen hebben één of meerdere verspringingen in de rooilijn.



Principeoplossing parkeren naast de woning, achter gevelrooilijn

De hierna genoemde eisen gelden als basis. Afwijking hiervan is mogelijk indien er NOM-woningen (nul op de meter) worden gerealiseerd. Dit wordt dan maatwerk, in samenspraak met de supervisor cq de Commissie voor Monumenten en Welstand.

Beeldkwaliteitseisen die de eenheid borgen

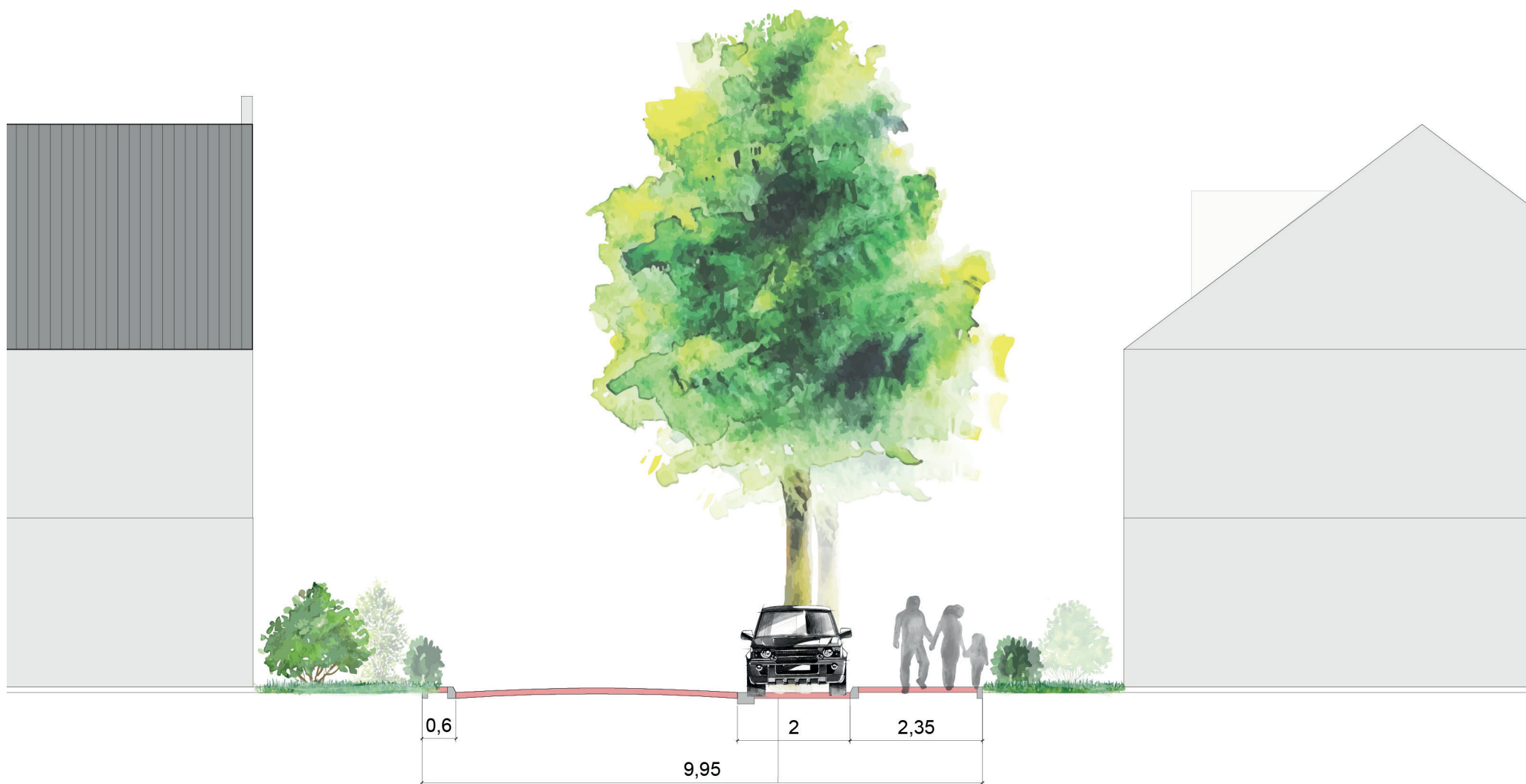
- Alle woningen hebben maximaal 2 lagen en een kap. Alle woningen hebben een antracietkleurig dak, zoals beschreven in paragraaf kappen en kaprichtingen
- Alle grondgebonden woningen hebben een voortuin van ten minste 3 meter
- Verspringing tussen tweekap - vrijstaand - rij minimaal 0.5 m ten opzichte van elkaar
- Garage/aanbouw aan de zijkant van de woning staat voldoende ver naar achteren, zodat geparkeerde auto's wegvallen achter de voorgevel
- Erfafscheidingen richting openbaar gebied bestaan uit volwassen aangeplante hagen van 0,8 m hoog, minimaal 2 rijen dik aangeplant

Beeldkwaliteitseisen die voor variatie zorgen

Binnen de samenhang komt het dorpse karakter tot uiting door een grote variatie en individuele uitstraling van de huizen

Elk huis is individueel herkenbaar. Variatie in het beeld wordt gemaakt door het toepassen van een of meerdere van onderstaande elementen:

- Veel wisseling in kaprichting per straat
- Gebruik maken van meerdere tinten metselsteen en accenten van afwijkende materialen
- Meeontworpen erkers, uitbouwen, muur- of dakkapellen



Inspiratie duurzame woningen

Het realiseren van NOM-woningen (nul op de meter) binnen fase 5 wordt gestimuleerd. Om dat mogelijk te maken, is afwijking mogelijk op de basis beeldkwaliteitseisen, zoals bij de drie sfeergebieden genoemd zijn. Dit wordt dan maatwerk, in nauwe samenspraak met de supervisor cq de Commissie voor Monumenten en Welstand.





