KAVELPASPOORTEN

FASE A-WEST

Kavels W1 t/m W4

NOV 2024



GEMEENTE HOORN

WELKOM IN HOORN

Een eigen kavel in de nieuwe fase van Bangert en Oosterpolder, A-west. U zit hier dicht bij de centra van Bangert en Oosterpolder, Blokker én Zwaag. Een groot aantal voorzieningen ligt daarmee op loop- of fietsafstand, waaronder supermarkten en scholen. Via De Strip bent u gauw bij de N207 (Westfrisiaweg) en de A7.

Hoorn

Hoorn moet je voelen. Dat is de slogan die de gemeente Hoorn heeft gekoppeld aan deze heerlijke historische havenstad. De vele monumentale gevels verklappen de geschiedenis binnen de oude muren. Een stad die door de VOC op de kaart werd gezet als koopcentrum voor de regio en die functie nog steeds weet te handhaven. Hoorn is een bruisende, veelzijdige, veelomvattende stad. Een aantrekkelijke plaats voor toeristen uit binnen- en buitenland vanwege de ideale ligging aan het IJsselmeer, de bijzondere binnenhaven, de aantrekkelijke ambiance, de prachtige panden, de gezellige grachten en de diversiteit aan winkels en horeca. Bekend door de vele sfeervolle evenementen die het hele jaar door worden georganiseerd en van alle gemakken voorzien op het gebied van sport, scholing, recreatie, zorg en welzijn. Een woonplaats die garant staat voor een aaneenschakeling van culturele, commerciële en culinaire hoogtepunten. Van theater tot ijsbaan. Van kaasmarkt tot kermis. Een stad met een rijk verleden en een rijke toekomst. En dat op slechts een kwartiertje fietsen van Bangert en Oosterpolder.

Bangert en Oosterpolder

Midden in het groene en waterrijke Westfriese landschap ligt de sfeervolle wijk Bangert en Oosterpolder. Hier woon je in een dorpse sfeer, maar toch nabij uitvalswegen en de stedelijke voorzieningen van de historische havenstad Hoorn. Rustig, maar toch centraal. Ruimtelijk, maar toch sociaal. Duurzaam en leefbaar. Een inspirerende omgeving met een aantrekkelijke architectuur, waar jong en oud zich uitstekend thuis voelen. Hoewel de nieuwe wijk een verscheidenheid aan woningtypen biedt, vormt de woonkern toch een eenheid. Een wijk met een warm karakter waarin de royaal opgezette water- en groenpartijen een sfeer van rust en ruimte creëren. Een duurzaam ontwerp op zowel wijk- als woningniveau, waarin ook ruimte vrijgehouden is voor een eigen signature.

Fase A-west

Fase A-west vormt een op zichzelf staande fase binnen de Bangert en 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. De buurt krijgt een unieke uitstraling en sfeer die wordt gekenmerkt door het historische karakter van de vroegere fruitteelt en fruitgaarden. De groene setting en de cultuurhistorische elementen in zowel de bebouwing als de openbare ruimte, zorgen voor het typerende dorpse en landelijke sfeer die in de buurt voelbaar is.



Ligging fase A-west in de gemeente Hoorn



KAVEL INFORMATIE

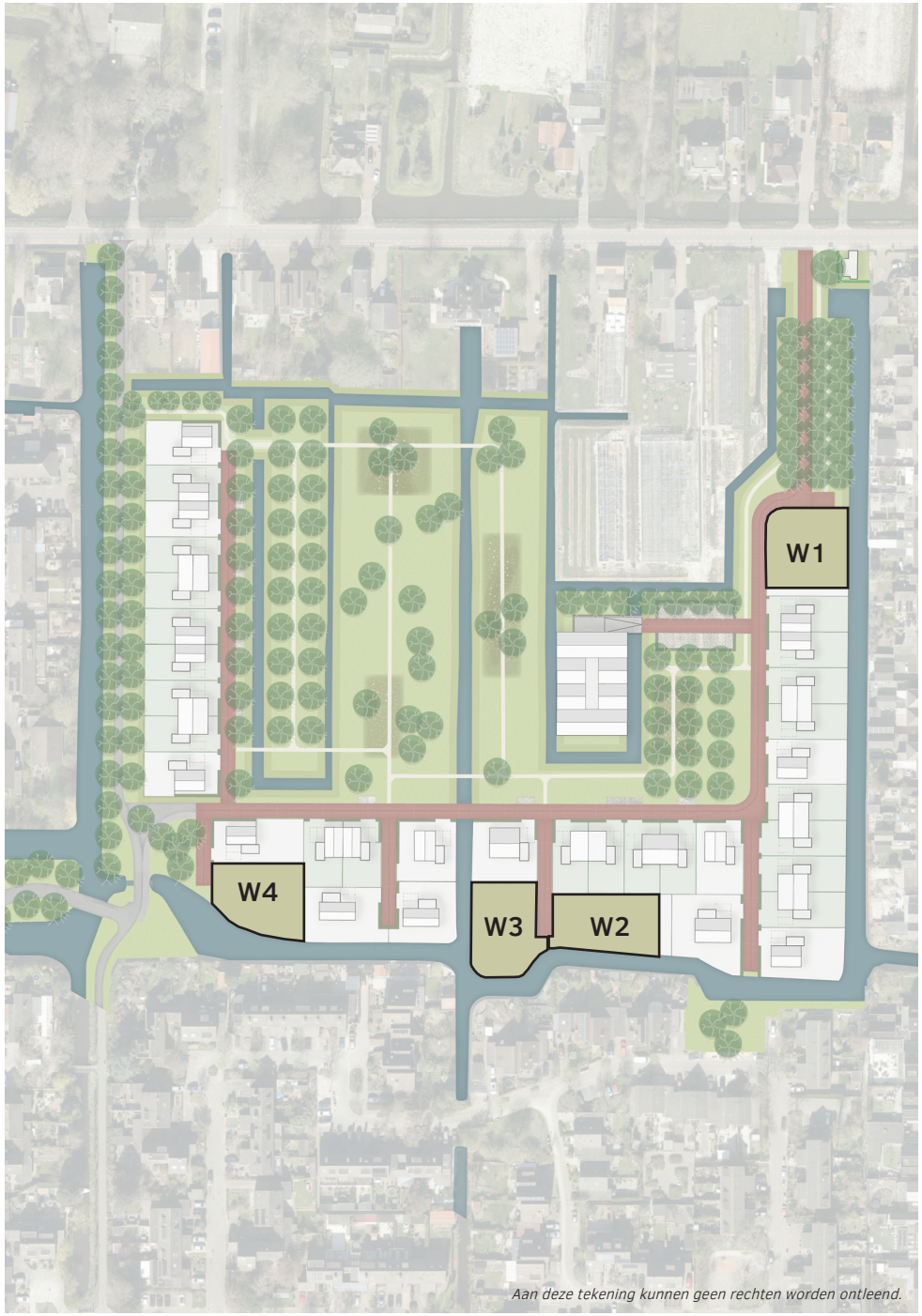
De kavels W1 t/m W4 bevinden zich in de nieuwe fase van de Bangert en Oosterpolder, A-west. De woonsfeer in deze buurt is dorps en landelijk in een groene setting. De buurt kenmerkt zich door het groene hart van het park dat centraal ligt in de buurt. Het kavelpaspoort biedt u meer informatie over deze kavels.

Informatie per kavel

Kavel	Prijs*	Circa opp. kavel	Maximaal opp. hoofdgebouw
W1	€471.336*	729 m²	300 m²
W2	€461.544*	708 m²	300 m²
W3	€515.000,-*	686 m²	300 m²
W4	€499.000,-*	662 m²	295 m²

** Prijspeil 01-01-2025 en inclusief BTW*

Verder worden onderstaande kosten in rekening gebracht.
• Rioolaansluiting: € 934,- (prijspeil 2025)
• Bijdrage Kunst & Kwaliteitsfonds: € 900,-
Bovenstaande prijzen zijn inclusief BTW.



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

EEN EIGEN WONING ONTWERPEN

U heeft een kavel gekocht in de nieuwe fase van de wijk Bangert en Oosterpolder en kunt van start met het ontwerpen van uw eigen woning. Onderstaand staat stapsgewijs beschreven waar u bij het ontwerpen van uw woning aan moet denken.

Stap 1: Bouwplantoets

Uw kavel valt onder de bestemmingsplannen ‘Bangert en Oosterpolder fase A-west’, ‘Veegplan’ en ‘Veegplan 2’. Op de site www.ruimtelijkeplannen.nl kunt u alle regels inzien voor de betreffende kavel. Uw bouwplan is vergunningplichtig. Na een positieve beoordeling van uw schetsontwerp kunt u een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. Zie hiervoor de website: hoorn.nl/omgevingsvergunning

Stap 2: Welstandstoets

Bijna alle bouwwerken in Hoorn worden beoordeeld door de Commissie voor Monumenten en Welstand. De toetsing van het woningontwerp in fase A-west gebeurt door de previsor, een gemandateerde afgevaardigde van de commissie. Gebruikelijk is dat de previsor en de stedenbouwkundige van de gemeente samen toetsen of het bouwplan passend is binnen de gestelde beeldkwaliteit van fase A-west. Op de volgende pagina is een deel van deze beeldkwaliteit uitgelicht.

Stap 3: Vergunningsvrij bouwen

Aanbouwen, schuren, erfafscheidingen en dakkapellen mogen in bepaalde gevallen zonder omgevingsvergunning worden geplaatst. Op de website rijksoverheid.nl zijn brochures te downloaden over vergunningsvrij bouwen en verbouwen. Daarin staat beschreven aan welke voorwaarden de constructies moeten voldoen om ze vergunningsvrij te mogen bouwen. U kunt ook een vergunningcheck doen op de website omgevingsloket.nl.



DE BEELDKWALITEIT

Wonen in A-west is een unieke ontwikkeling binnen de Bangert en Oosterpolder. Een dorps, maar vooral landelijk 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.

Typologie

Voor deze kavels kan alleen voor een vrijstaande woning worden gekozen die over een enkelvoudige kap beschikt. Dit betekent dat het dak uit een eenvoudige vorm bestaat. In dit geval is het een zadeldak dat zowel in de dwarsrichting als in de langsrichting mag worden uitgebouwd.

Bouw- en goothoogte

De bouwhoogte is maximaal 9.00m. Om de diversiteit binnen het plan te waarborgen zijn er regels over de goothoogte opgesteld. In A West geldt dat minimaal 20% van alle woningen een goothoogte heeft tot de eerste verdieping. Deze woningen worden zoveel mogelijk over het plangebied verspreid. Voor de vrijstaande woningen geldt een maximale goothoogte van 4.50m.

De maximale goothoogte van bijgebouwen is 3.00m hoog. Bijgebouwen of aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdbouwvolume in maat en schaal.

Gevellijn en voortuinen

In de wijk wordt 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.

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.

Dakvorm, nokrichting en oriëntatie.

De dakhelling van de grondgebonden woningen ligt tussen de 35 en 50 graden. Beide vlakken van de kap hebben dezelfde hellingshoek. Naast afwisseling in hoogte en kapvorm, is afwisseling in kaprichting ook onmisbaar. Op deze manier behoudt de wijk het afwisselend straatbeeld. Niet meer dan twee naast elkaar gelegen woningen mogen over dezelfde kaprichting beschikken.

Erfafscheidingen

Om aan te sluiten bij de gewenste groene uitstraling is het belangrijk om de erfafscheiding op een kwalitatieve manier vorm te geven. Door een groene haag aan te planten van minimaal twee rijen dik, op de eindhoogte van 0.50m, ontstaat er direct een groene aanblik. De haag kan worden aangevuld met een staafmathekwerk in het midden van de haag.

Als een zijerf aan openbaar gebied grenst, is een groene erfafscheiding ook op die plek 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 staafmat hekwerk met groenblijvende klimplanten van 1.80m.

Hoeken en accenten

Bebouwing op belangrijke hoeken is tweezijdig. Dit betekent dat de woningen zich als het gaat om gevel- en straatbeeld naar twee straten toe richten. Kavel W4 krijgt een tweezijdige uitstraling. De twee representatieve kanten van een hoekwoning moeten een open en transparante uitstraling hebben. Dit wordt gerealiseerd door gevelopeningen, zoals ramen, toe te passen in het ontwerp en gepaste erfafscheiding te kiezen.

De architectuurstijl 'Robuuste erfwoning' wordt gezien als accent in de wijk. Deze architectuurstijl wordt toegepast in belangrijke zichtlijnen of als onderbreking in de straat. De kavels W1 en W4 worden als accenten aangemerkt. Voor de overige bebouwing kan, 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. Op de volgende pagina wordt uitgelegt wat de verschillende architectuurstijlen inhouden.

Architectuurstijl

De moderne tuinderswoning

Tuinderswoningen zijn typerend voor het landelijke karakter en komen binnen Hoorn al geruime tijd voor. 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.

Gevels

De gevels worden voorzien van metselwerk. Door de toepassing van subtiele kleurverschillen in het metselwerk of diverse metselverbanden en steenformaten kunnen details worden aangebracht. Voor het metselwerk kan er worden gekozen voor een range van rood tot roodbruin. Toepassing van subtiele kleurverschillen is mogelijk. Voegen hebben een donkergrijze kleur. Het kleurgebruik voor gevelopeningen en dakranden is antraciet.

Daken

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

Luiken

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.

De robuuste erfwoning

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.

Gevels

De woningen worden overwegend in hout- of metselwerk uitgevoerd. Accenten in de bebouwing worden vormgegeven met metselwerk, staal, hout of glas. Voor de gevel kan er gekozen worden voor natuurlijke houttinten, vergrijst hout 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.

Daken

De daken worden voorzien van keramische dakpannen (m.u.v. hoogglans), leisteen (kunstleisteen is toegestaan) of zink. De daken zijn voorzien van een antraciete kleur.

Dakranden en goten

Bij de daken is een overstek alleen mogelijk aan de kopse kant in combinatie met een moderne en sobere uitstraling. De goten worden simpel uitgevoerd met weinig zichtbare gootdetails.






BOUWREGELS

Voor het bouwen van een woning gelden regels. Deze regels zijn opgesteld om de gewenste beeldkwaliteit van de wijk te waarborgen.

Op de volgende pagina's vindt u de plattegronden per kavel. Op deze pagina zijn de bouwregels te vinden die voor alle kavels gelden. Let op: de plattegronden zijn niet op schaal geprojecteerd. Tijdens de kavelverkoop kunt u een plattegrond op schaal opvragen bij de gemeente.

Kavelindeling

- Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak, zoals op de tekening aangegeven, worden gebouwd;
- Op het kavel mag alleen een vrijstaande woning worden gerealiseerd;
- De kavel heeft een voortuin van minimaal 2,00m en maximaal 5,00m diep;
- De voorgevel moet aan de straatzijde worden gerealiseerd. Grenst het kavel aan meerdere straten dan krijgt het hoofdgebouw een dubbele oriëntatie;
- Elk kavel heeft één ontsluiting op de openbare weg met een inrit. De locatie van deze inrit ligt vast.

Bouwregels hoofdgebouw

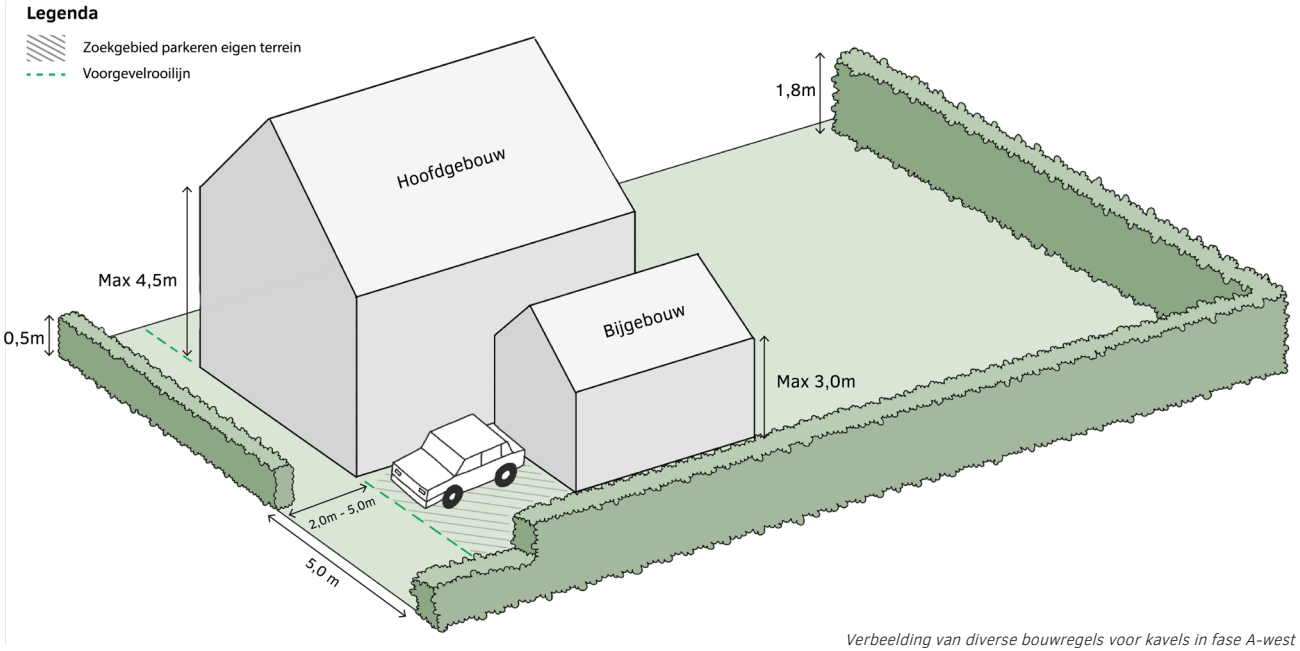
- Als hoofdgebouw mag uitsluitend een woning worden gebouwd;
- Per kavel mag maximaal één woning worden gebouwd;
- De goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 4,50m bedragen;
- De maximale bouwhoogte bedraagt 9,00m;
- Het hoofdgebouw heeft een eenvoudige vorm;
- De kapvorm van het hoofdgebouw is een zadeldak;
- De dakhelling van het hoofdgebouw ligt tussen de 35 en 50 graden;
- Het hoofdgebouw beschikt over minimaal één natuurinclusieve maatregel voor vleermuizen, insecten of vogels.

Bouwregels bijgebouw, mits vergunningsvrij

- Het bijgebouw ligt minimaal 5,50m achter de voorgevelrooilijn;
- Het bijgebouw ligt op minimaal 2,50m van de erfgrens;
- Het bijgebouw heeft een maximale diepte van 6,00m;
- De goothoogte van het bijgebouw mag maximaal 3,00m bedragen;
- Het bijgebouw is in maat en schaal ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Het bijgebouw is in kleur en materiaal in harmonie met het hoofdgebouw.

Parkeren

- Parkeren wordt op het eigen terrein opgelost in de aangegeven zone;
- De parkeerplaatsen liggen uitsluitend naast elkaar;
- Eén parkeerplaats is 2,50m breed en 5,00m lang;
- Wanneer een parkeerplaats aan minimaal één zijkant wordt begrensd door een harde wand (muur, schutting, haag etc.) dan dient er tussen de parkeerplaats en de wand een vrije ruimte van 0,45m te zijn;
- Wanneer een parkeerplaats in de lengte wordt begrensd door



Verbeelding van diverse bouwregels voor kavels in fase A-west

een harde wand (muur, schutting, haag etc) dan dient er tussen de parkeerplaats en de hard wand een vrije ruimte van 0,50m te zijn;
- Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats achter de voorgevel.

Erfafscheiding

- Aan de voorzijde van de woning moet een haag te worden aangeplant met een hoogte van 0.50m;
- Als een zijerf aan openbaar gebied grenst, is een groene erfafscheiding een vereiste. Een haag van 0.50m is verplicht tot aan de voorgevelrooilijn. Vanaf de voorgevelrooilijn naar de achterzijde van de woning kan er gekozen worden voor een wintergroene haag van 1.80m of een staafmat hekwerk met groenblijvende klimplanten van 1.80m;
- Kavels aan het water hebben een groen talud van minimaal 1:2. Eventueel kan er gekozen worden om een verlaagd deel aan te leggen van maximaal 1,50m diep met een beschoeiing van maximaal 30 cm hoogte ten opzichte van het waterpeil. Dit kan alleen op het aangegeven deel op de plattegrond.

Hemelwaterafvoer

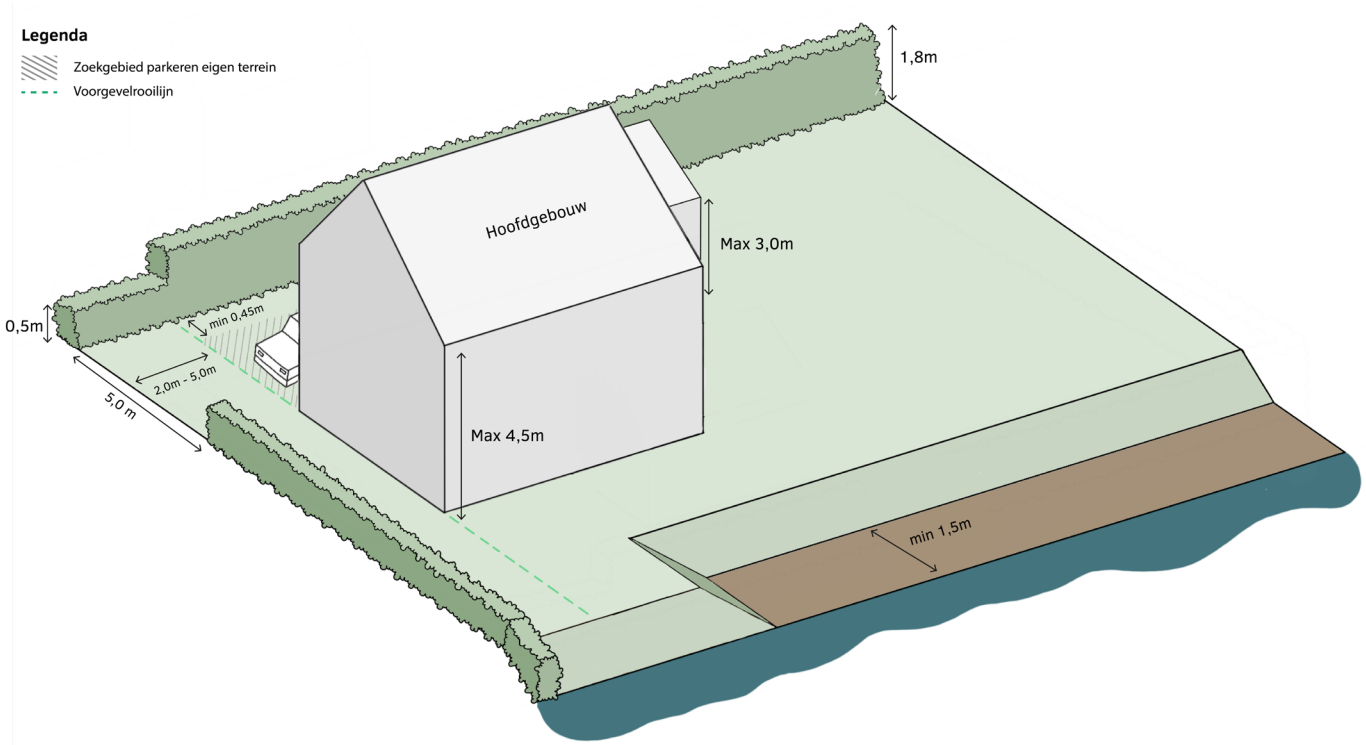
- Het afvoeren van hemelwater verloopt richting de watergang. Afwateren richting naastgelegen erven is niet toegestaan.

Zonnepanelen

- Zonnepanelen worden integraal meegenomen in het ontwerp;
- De zonnepanelen worden in regelmatige vlakken verdeeld;
- De zonnepanelen hebben een antraciete of zwarte kleur zonder lichte lijsten;
- Bij een dakvlak dat volledig uit zonnepanelen bestaat, is de combinatie met een zwarte rubberfolie (EPDM) toegestaan.

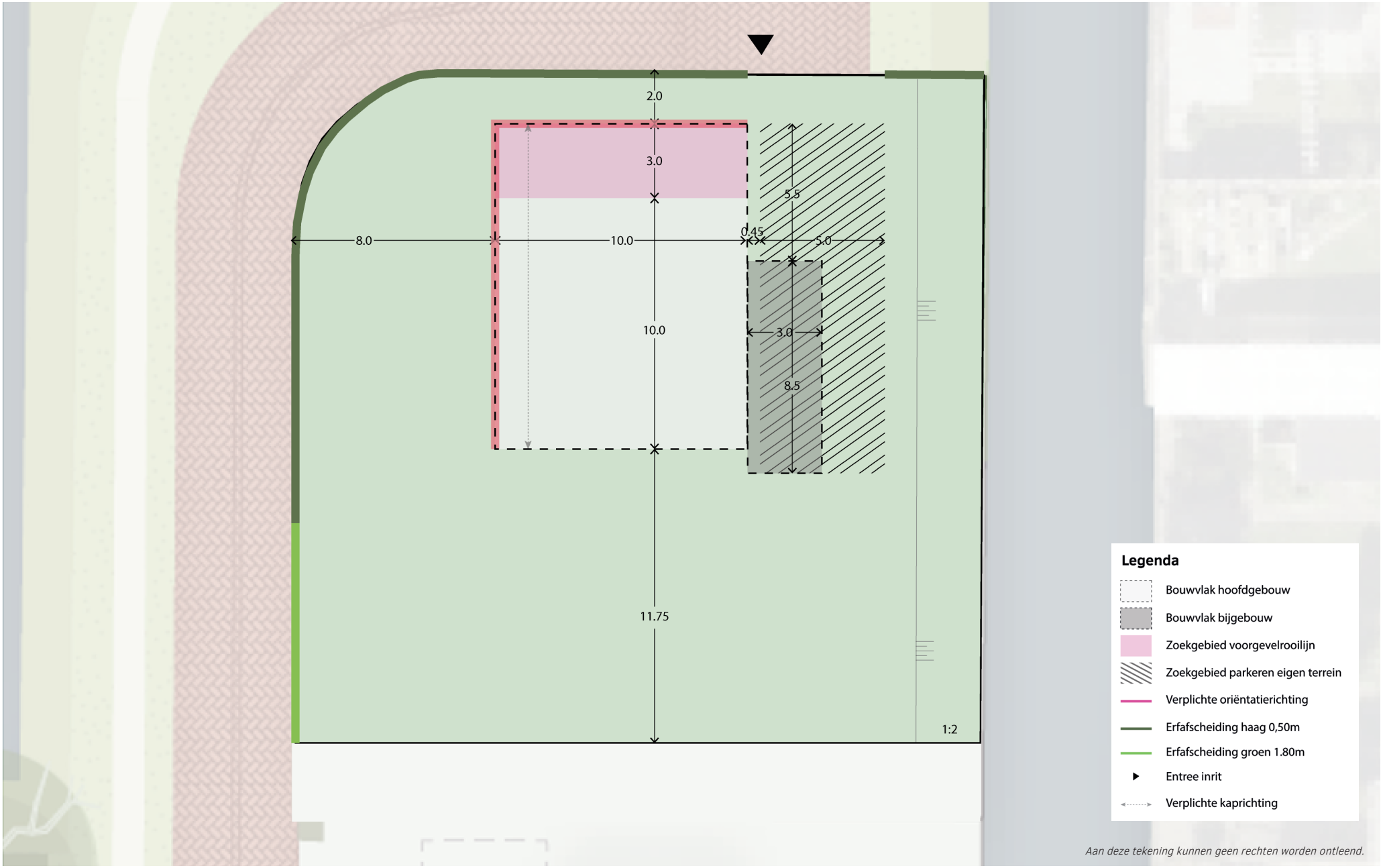
Architectuurstijl

- Kavels W1 en W4 zijn aangemerkt als accent in de wijk en moeten worden uitgevoerd in de architectuurstijl van de robuuste erfwoningen;
- Kavels W2 en W3 mogen kiezen tussen beide architectuurstijlen.



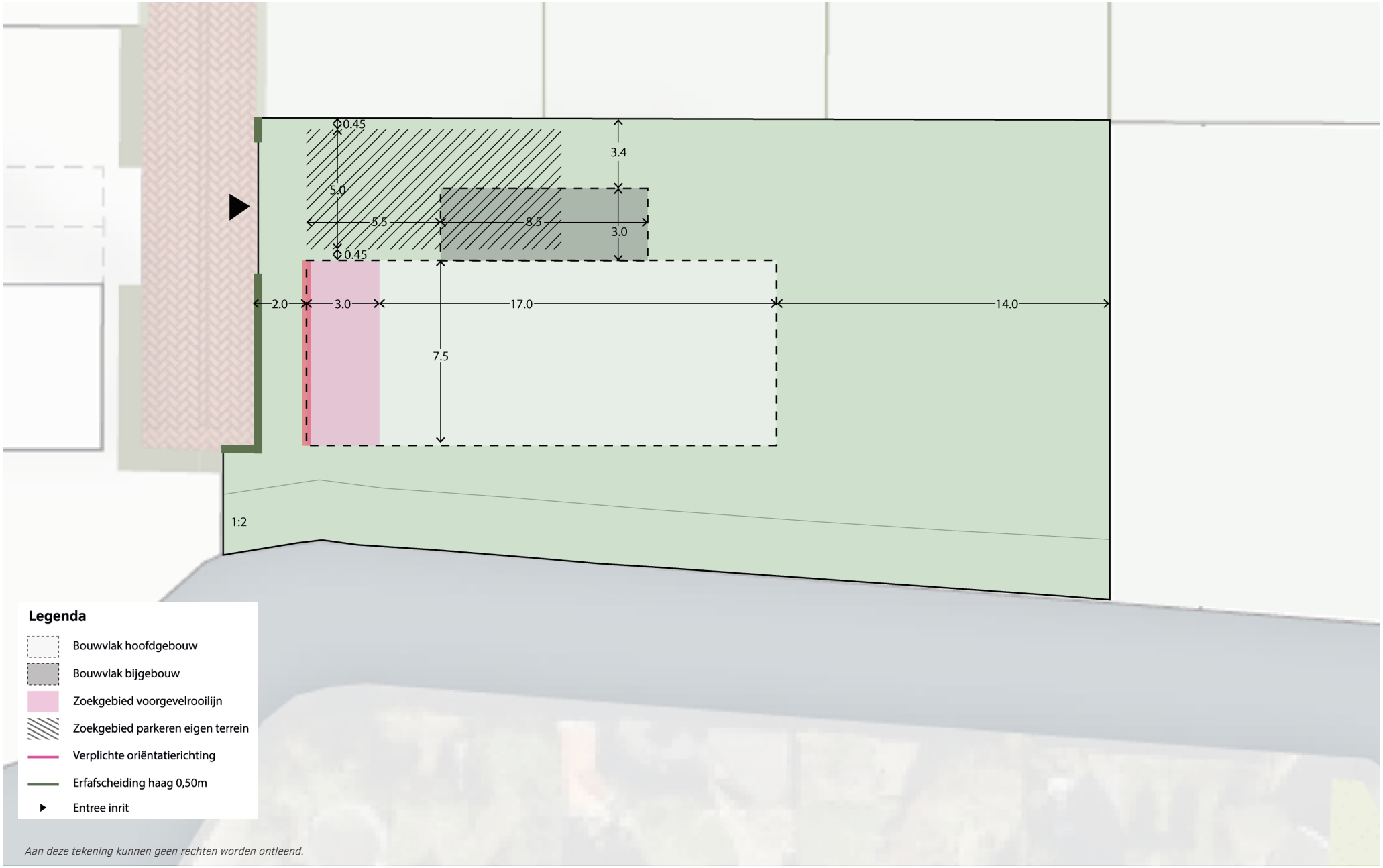
Verbeelding van diverse bouwregels voor kavels in fase A-west

KAVEL W1



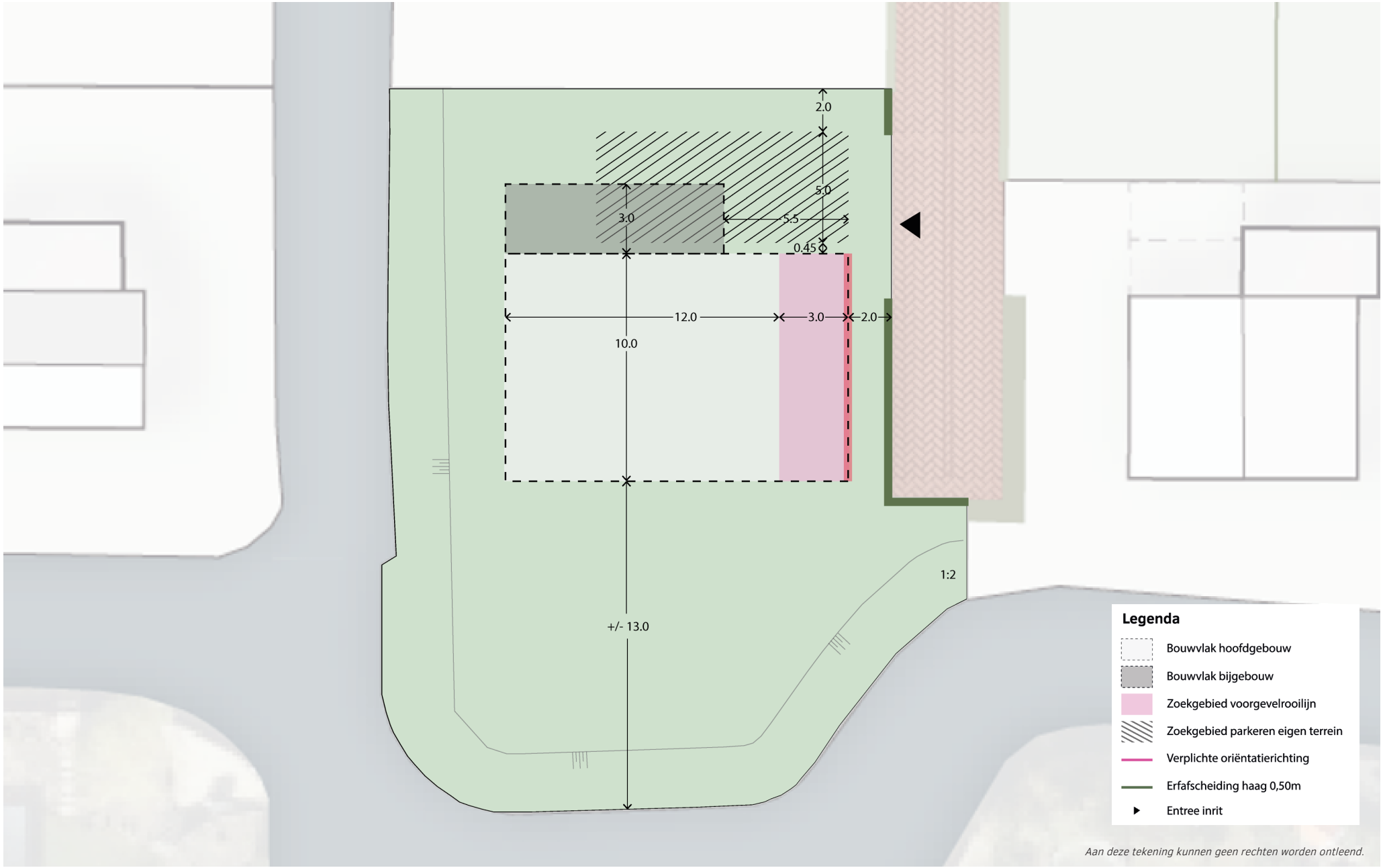
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

KAVEL W2



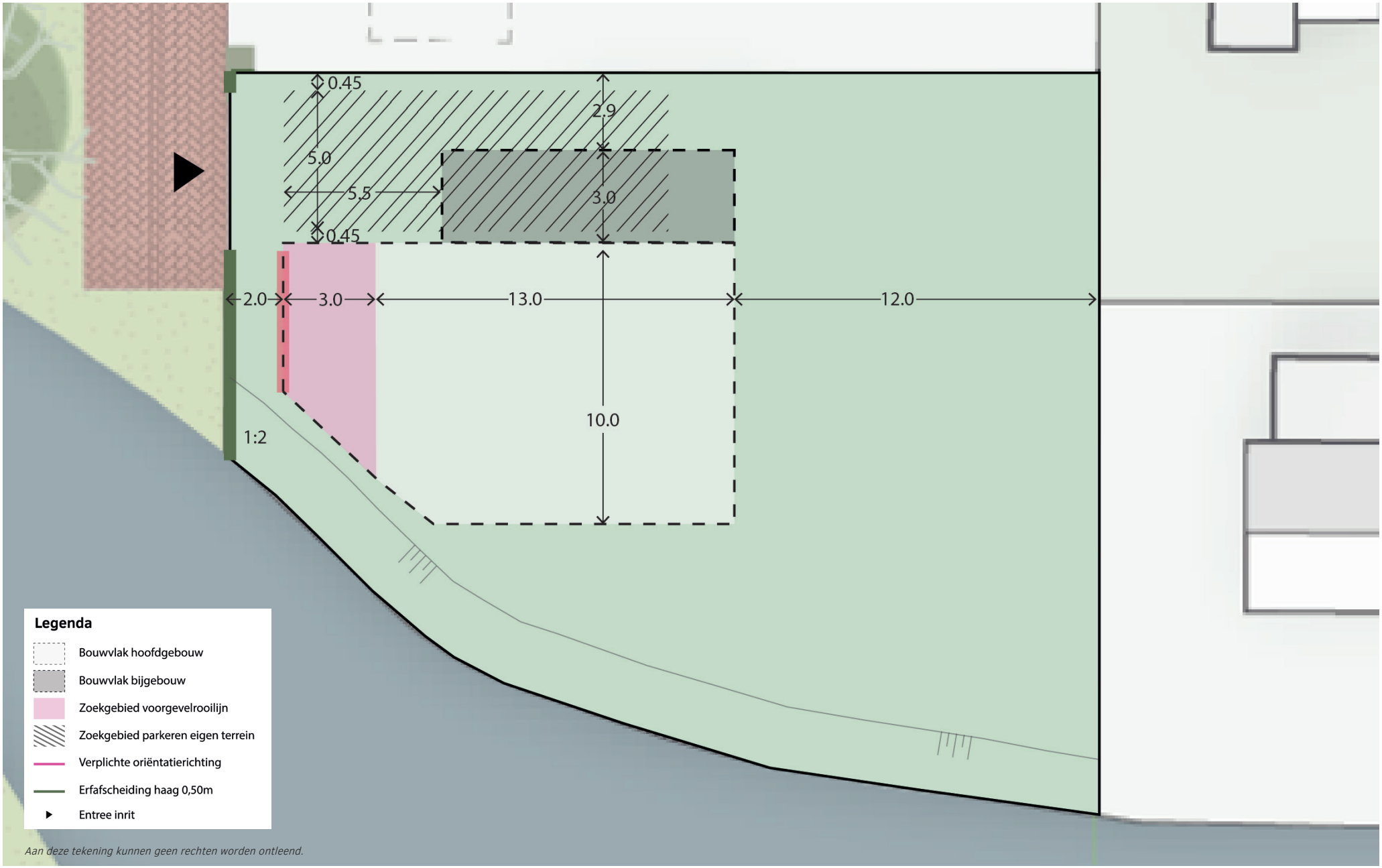
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

KAVEL W3



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

KAVEL W4



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

AANVULLENDE INFORMATIE

Duurzaamheid
De Gemeente Hoorn stimuleert duurzaam bouwen. Daarom willen wij u graag uitnodigen om mee te bouwen aan een duurzame stad. Graag bekijken we samen met u hoe u uw droomhuis duurzaam kunt maken. Denk daarbij aan de energievoorziening van de woning, de grondstoffen en materialen en maatregelen voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

Heeft u een goed idee om uw huis te verduurzamen, maar past dit niet binnen de regels van het beeldkwaliteitsplan? Dan kijken wij samen met de supervisor van de Commissie voor Monumenten en Welstand of we u die ruimte toch kunnen bieden.

Uitgebreide beeldkwaliteitsregels
Voor meer informatie en de uitgebreide beeldkwaliteitsregels kan het beeldkwaliteitsplan deelgebied A-West opgevraagd worden bij de gemeente.

Levering kavels
De gronden van de kavels zijn bouwrijp gemaakt. Als de koopovereenkomst is getekend kan een afspraak worden ingepland voor de levering van de kavel.

Bereikbaarheid kavels
De kavels zijn te allen tijde bereikbaar via de tijdelijke bouwweg, dan wel over de definitieve situatie. Vanaf begin 2025 wordt gefaseerd de openbare ruimte ingericht en de bouwweg gefaseerd opgeheven.



Contact
Als u vragen heeft over de zelfbouwkavels kunt u contact opnemen met team RO, cluster Grondzaken:

t. 0229 252200
e. zelfbouwkavels@hoorn.nl
Gemeente Hoorn
T.a.v. Team RO, cluster Grondzaken
Postbus 603, 1620 AR Hoorn



GEMEENTE
HOORN