

Bangert en Oosterpolder

Fase 5a-noord

Kavelpaspoort Straten



Kavels U5 t/m U8, U11 en U14 t/m U23

Welkom in Hoorn

In Bangert en Oosterpolder bouwt u uw eigen droomhuis. De karakteristieke, dorpse architectuur in een landelijke omgeving maakt wonen in Bangert en Oosterpolder uniek. Het heeft een dorpse sfeer, maar ligt toch vlakbij de Westfriisaweg, de A7 en de stedelijke voorzieningen van Hoorn.

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 West-Friese landschap ligt de sfeervolle wijk Bangert en Oosterpolder. Een unieke locatie aan de noordkant van Zwaag, die het beste van twee werelden biedt.

Hier woon je in een dorpse sfeer, maar toch nabij de 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.

Met de nieuwe uitgifte van een groot aantal gemeentelijke kavels in 2020 en 2021, krijgt u nu de kans om in de nieuwste fase van Bangert en Oosterpolder te komen wonen. De fase gaat onder de naam 'Fase 5a-noord'.



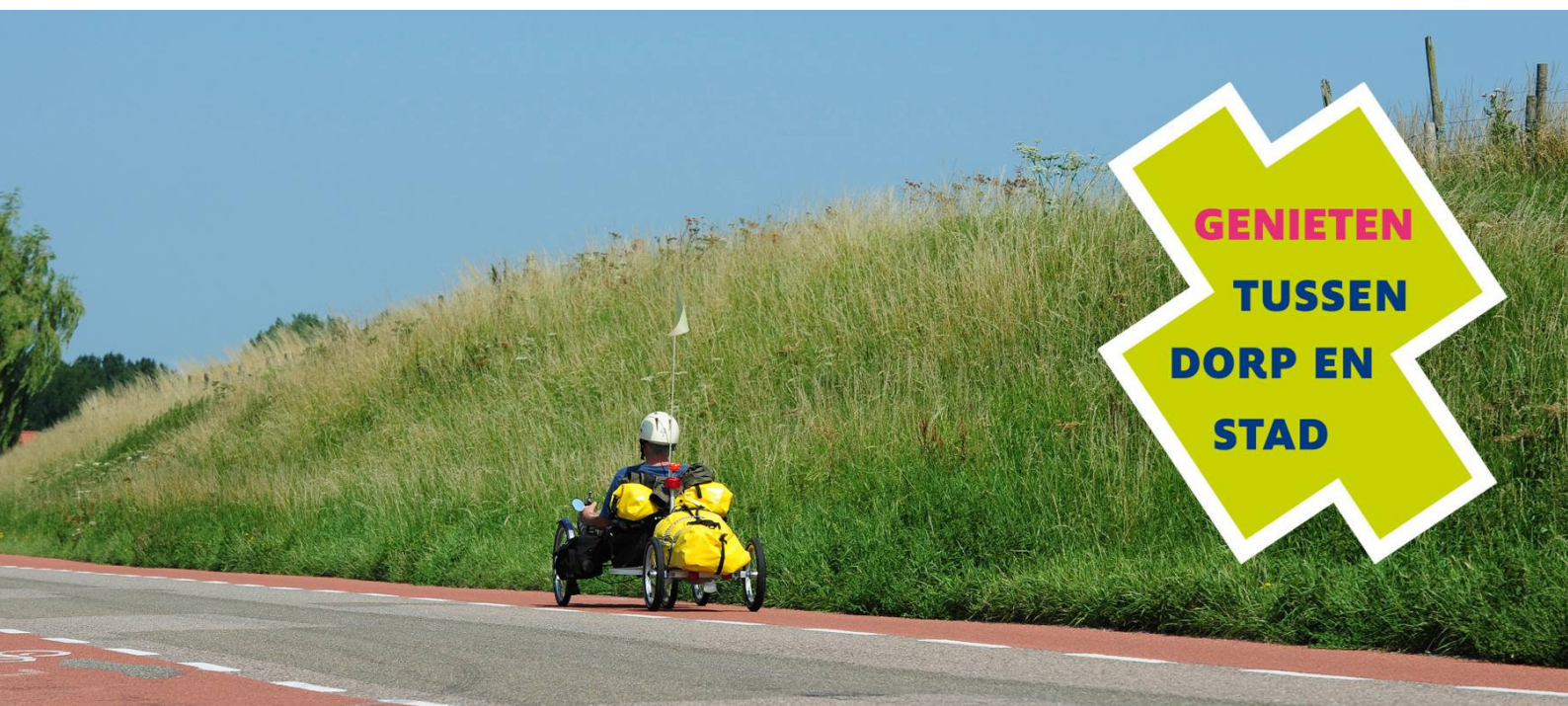
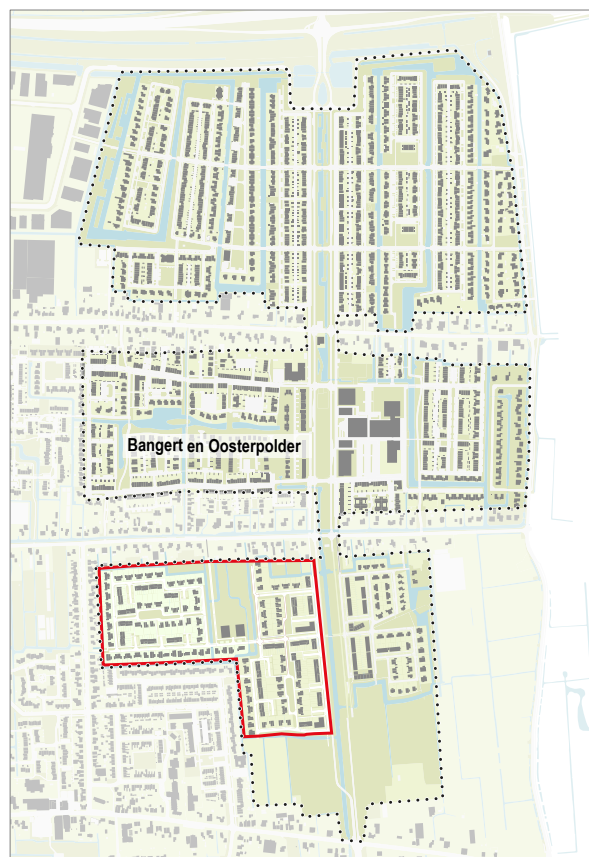


Fase 5a-noord

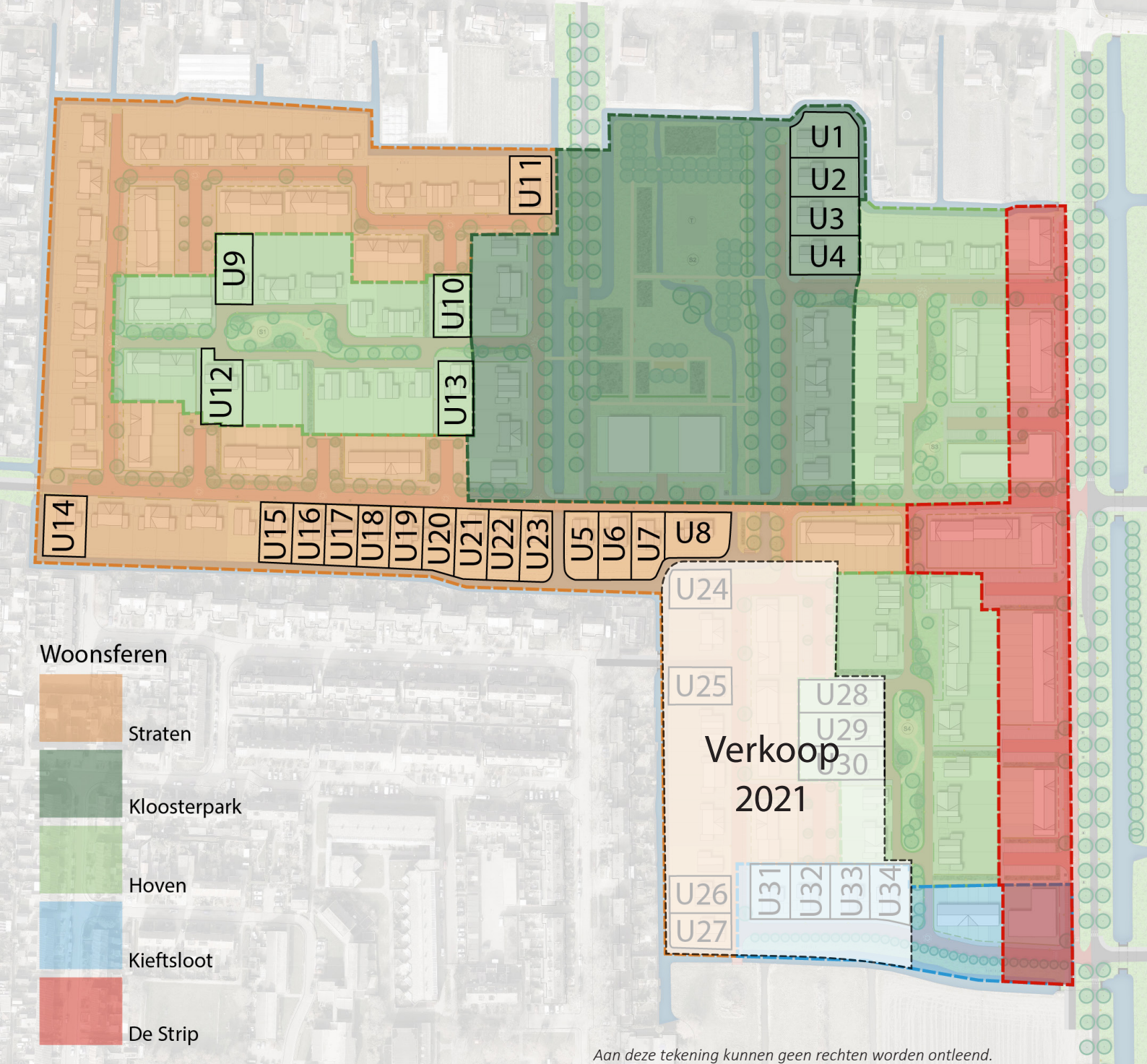
Deze fase bevindt zich tussen de Bangert en de Westerblokker en het wordt aan de zijkanten begrensd door de woonbuurt oud-Blokker en uitvalsweg de Strip. U zit hier dichtbij de centra van Bangert en Oosterpolder, Blokker én Zwaag. Een groot aantal voorzieningen ligt daarmee op loop- of fietsafstand, waaronder supermarkten en scholen. Via de Strip bent u gauw bij de N207 (Westfriisaweg) en de A7.

Dit nieuw te ontwikkelen gebied kenmerkt zich door groene openbare ruimtes en profielen. Zo is de basis van de verkaveling opgezet rondom een autoluw, door groen begeleid verkeersnetwerk. Ook krijgt de wijk een eigen wijkpark, genaamd het Kloosterpark. De kavels zijn aan deze groene ruimtes gezet. Verder is de brede watergang in deze fase, genaamd de 'Kieftslot', verbonden aan het vaar netwerk dat u helemaal naar Enkhuizen laat varen.

De kavels bevinden zich in een gebiedsspecifieke 'woonsfeer'. De woonsferen baseren zich op de locatie in de stedenbouwkundige opzet. Het beeldkwaliteitsplan 'Bangert en Oosterpolder Deelgebied 5a-noord' heeft aan deze woonsferen eigen kwaliteitseisen gehangen om de gebiedskenmerken te versterken met een passende kavelinrichting en architectuur. Op de volgende pagina vind u deze indeling.



**GENIETEN
TUSSEN
DORP EN
STAD**



Kavels te koop

De kavels U1 t/m U4 bevinden zich aan het nieuwe Kloosterpark, midden in de buurt. Hier is de woonsfeer 'Kloosterpark' aan toegewezen. Kavelpaspoort Kloosterpark biedt u meer informatie over deze kavels.

De kavels U5 t/m U8, U11 en U14 t/m U27 bevinden zich in de buitenring. Deze buitenring kent de woonsfeer 'Straten'. Voorliggend kavelpaspoort biedt u meer informatie over deze kavels.

De kavels U9, U10, U12, U13, U28, U29 en U30 bevinden zich in de groene woonhoven. Deze woonhoven kennen het woonmilieu 'Hoven'. Kavelpaspoort Hoven biedt u meer informatie over deze kavels.

De kavels U31 t/m U34 zijn met de voorkant naar de Kieftsloot gericht. Hier is de woonsfeer 'Kieftsloot' aan toegewezen. Kavelpaspoort Kieftsloot verschijnt in 2021.

Bouw mee aan de Straten!

De Straten bevinden zich aan de buitenrand van de wijk. Ze zijn opgebouwd uit een mix van rijwoningen, twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen aan een autoluw verkeersnetwerk met doorlopende groenstructuur. Samen vormen ze een divers en afwisselend straatbeeld met dorps karakter, conform het streefbeeld voor fase 4 en 5 Bangert en Oosterpolder. Een streefbeeld dat de woonwijk herkenbaar maakt als zijnde 'tussen stad en land'.

Deze fase krijgt een ander karakter dan fase 4. Hier wordt ingezet op variatie en individualiteit, allemaal onder de paraplu van 'dorps'. Naast individuele en passende architectuur, wordt ernaar gestreefd om de dorps sfeer en variëteit verder te benadrukken middels verspringende rooilijnen, groene erfafscheidingen en groene voortuinen die de groene begeleiding van de Straten verder versterkt en versiert.

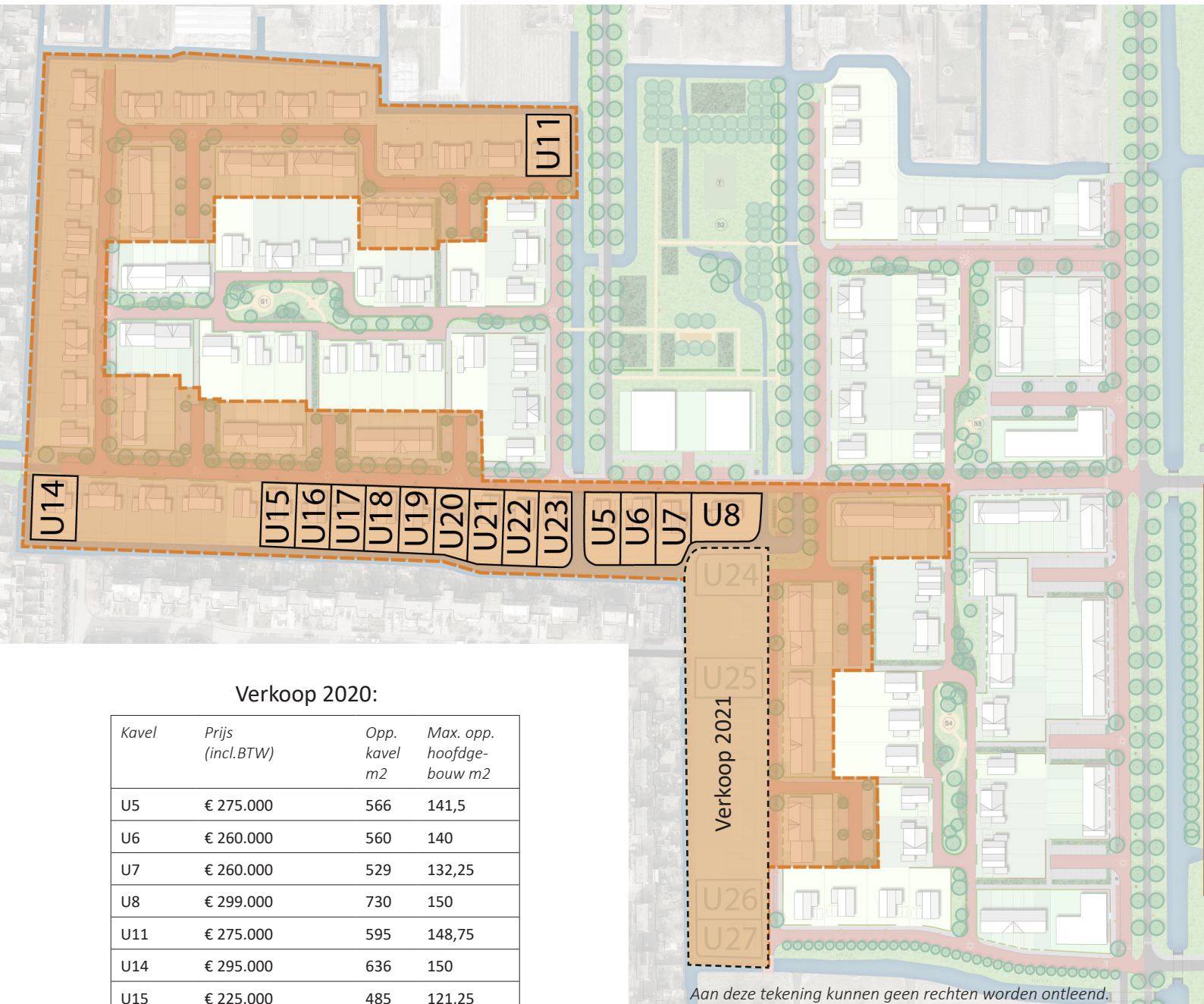
Een woonkwaliteitsverhogend kenmerk van deze kavels is dat zij met hun achterzijde grenzen aan een brede watergang, genaamd de Kieftsloot. Gestreefd wordt naar een vriendelijke achterkant en contact met het water. Uitgangspunt is dat de beschoeiing niet hoger wordt dan 0,30m boven waterpeil en dat deze bij voorkeur wordt ingericht als diepe vlonder met bijvoorbeeld een terras.

Op pagina's 7 en 8 van dit kavelpaspoort wordt u op weg geholpen met de bouwregels van het bestemmingsplan en de algemene beeldkwaliteitseisen van het beeldkwaliteitplan.



Kavelinformatie

Hieronder vindt u een overzicht van de in oktober 2020 te koop aangeboden Straten kavels. Op pagina's 10 t/m 13 zijn plattegronden met afmetingen van de individuele kavels opgenomen. De kavels die in 2021 op de markt komen, krijgen in 2021 hun eigen kavelpaspoort.



Verkoop 2020:

Kavel	Prijs (incl.BTW)	Opp. kavel m2	Max. opp. hoofdgebouw m2
U5	€ 275.000	566	141,5
U6	€ 260.000	560	140
U7	€ 260.000	529	132,25
U8	€ 299.000	730	150
U11	€ 275.000	595	148,75
U14	€ 295.000	636	150
U15	€ 225.000	485	121,25
U16	€ 227.000	489	122,25
U17	€ 229.000	492	123
U18	€ 230.000	496	124
U19	€ 232.000	500	125
U20	€ 240.000	517	129,25
U21	€ 262.000	565	141,25
U22	€ 264.000	569	142,25
U23	€ 270.000	555	138,75

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Uw zelf ontworpen woning

Stap 1: Bouwplantoets

In de bestemmingsplannen 'Bangert en Oosterpolder fase 5 Noord - vierde partiële herziening' en 'Veegplan' staan de bouw- en gebruiksregels waar uw plan aan hoort te voldoen. Hieronder zijn de bouwregels voor specifiek hoofdgebouwen uitgelicht. Op de site www.ruimtelijkeplannen.nl kunt u alle regels inzien onder de naam van de bestemmingsplannen. Uw bouwplan is vergunningsplichtig zodat u na een positieve beoordeling van uw schetsontwerp een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet indienen. Zie hiervoor de website: hoorn.nl/omgevingsvergunning

Stap 2: Welstandstoets

De Welstandstoets gebeurt door de supervisor, een gemandateerde afgevaardigde van de Commissie Monumenten en Welstand. Aan de hand van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan 'Bangert en Oosterpolder Deelgebied 5A-Noord' toetst zij samen met een stedenbouwkundige van de gemeente of uw plan voldoet aan de beeldkwaliteitseisen. Op de volgende pagina is een deel van deze beeldkwaliteitseisen uitgelicht. Het gehele beeldkwaliteitsplan is te downloaden op: www.bangertenoosterpolder.nl

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.

Bouwregels hoofdgebouwen

- Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd.
- Per bouwperceel mag maximaal één woonhuis worden gebouwd.
- De goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 8 m bedragen.
- De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 11 m bedragen.
- Ieder hoofdgebouw dient te worden voorzien van een kap met ten minste twee hellingen, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 60° mag bedragen.
- De oppervlakte van een hoofdgebouw op een bouwperceel van 200 m² tot 600 m² bedraagt maximaal 25% van het bouwperceel, met dien verstande dat ten minste 80 m² is toegestaan.
- De oppervlakte van een hoofdgebouw op een bouwperceel vanaf 600 m² bedraagt maximaal 20% van het bouwperceel, met dien verstande dat ten minste 150 m² is toegestaan.
- Op gronden ter plaatse van de aanduidingen 'gevellijn' en 'specifieke bouwaanduiding -1' dient de voorgevel van de hoofdgebouwen in of achter de gevellijn ter plaatse van de

aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevels van naast elkaar gelegen hoofdgebouwen met tenminste 0,5 m en ten hoogste 0,75 m dienen te verspringen.

- Op gronden ter plaatse van de aanduidingen 'gevellijn' en 'specifieke bouwaanduiding -2' dient de voorgevel van het hoofdgebouw in de aangegeven gevellijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd.
- De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient tenminste 2 m te bedragen.

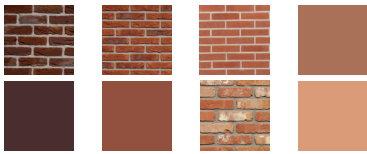


Architectuurstijl

Het beeldkwaliteitsplan zet in op een eigentijdse benadering van lokale, dorpse stijlen en tradities. Er wordt gezocht naar individualiteit onder een overkoepelende stijl om rust in en herkenbaarheid van dit deelplan te houden. Dit komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in tint- en materiaalverschillen tussen de woningen, verdraaiing in de kaprichting en verspringing in de rooilijnen.

Materialen en kleuren

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. Het palet aan materialen en kleuren is per woonsfeer zorgvuldig op elkaar afgestemd. Het metselwerk ligt in een range van oranje-rood - rood - bruin.



Het kleurgebruik van het houtwerk, de kozijnen en daklijsten benadrukken de individualiteit van de huizen, maar ze harmoniseren in het totaalbeeld. De daken in het deelplan hebben een donkere, antraciete kleur, zoals in vrijwel de hele wijk.

Kapvorm

Om de gewenste beeldkwaliteit te waarborgen, worden enkel zadeldaken, mansardedaken en spitsboogdaken toegestaan. Niet toegestane kapvormen zijn schilddaken, wolfskappen, lessenaarsdaken en afgeknotte daken.

Verticale elementen en hoekaccenten

Een sterk middel om een eigentijdsheid te creëren binnen de traditionele architectuur is het gebruik van verticale elementen. Denk hierbij aan muurkapellen, raampartijen en materiaalwisselingen. Op passende plekken kan ook een verticaal element over ten minste twee bouwlagen worden toegepast. Woningen op hoekkavels, waaronder Straten kavels U11, U14 en U8, krijgen een tweezijdige uitstraling en oriëntatie door ook in de kopgevel bijvoorbeeld een erker, een entree of grote raampartijen te maken. Op deze manier ontstaat er een relatie tussen het openbaar gebied en de woning. Zie hiervoor ook pagina's 16 en 17 van het Beeldkwaliteitsplan.

Woonsfeer Straten

Voor specifiek het totaalplaatje van de Straten is het gebruik van een of meer van onderstaande elementen wenselijk bij het woningontwerp:

- wisselingen in kaprichtingen per straat;
- gebruik van meerdere tinten metselsteen en accenten in afwijkende materialen;
- meeontworpen erkers, uitbouwen, dakopbouwen en dakkapellen.

Zorgvuldige detaillering

Dakranden, hoeken en materiaalovergangen moeten zorgvuldig worden gedetailleerd. Brede boeiboorden en dakoverstekken groter dan 0,50m passen niet bij de gewenste beeldkwaliteit. Verder moeten installaties als een warmtepomp of airconditioning meeontworpen worden in de architectuur of geïntegreerd zijn in de woning of garage.



Diverse materialen



Verticale elementen

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 klimaatadaptie 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 Monumenten en Welstand of we u die ruimte toch kunnen bieden. In het beeldkwaliteitsplan is hiervoor een inspiratiepagina opgenomen.

Aanvullende voorwaarden

Het koopcontract kan aanvullende voorwaarden stellen aan de kavelinrichting. Let hier goed op bij het maken van een bouwplan. Eén zo'n voorwaarde is dat koper twee parkeerplaatsen van elk 2,50m x 5,00m naast elkaar op het erf moet realiseren. Grenst de parkeerplaats aan een harde barrière als een hek of een muur, dan dient de parkeerplaats verbreed te worden naar 2,85m.

Inschrijvingsproces

- Controleer aan de hand van dit kavelpaspoort of uw droomhuis op een van onze kavels past.
- U toetst of uw financiële situatie toereikend is om een van de kavels te kopen.
- U kunt bij de gemeente een aanvraag indienen voor een optie op één kavel naar keuze. Bij het verkrijgen van de optie is deze twee weken (veertien dagen) geldig. De optietermijn kan niet worden verlengd als er meerdere geïnteresseerden zijn.

Uw aanvraag is geldig als het aan het volgende voldoet:

- (Het huishouden van) de koper vraagt één optie aan. Meerdere opties worden niet gegeven.
- De aanvraag is gemaild naar zelfbouwkavels@hoorn.nl en bevat de naam en het adres, het e-mailadres en het telefoonnummer van de optienemer.
- U vermeldt duidelijk in welke kavel(s) u interesse heeft. U mag maximaal drie voorkeurskavels doorgeven, met de meest belangrijke voor u op nummer 1.

Bij meerdere geïnteresseerden voor dezelfde kavel geldt: wie het eerst komt, wie het eerst maalt. Daarbij gaan wij uit van het moment van ontvangst van uw aanvraag. Als u een optie krijgt toegewezen, vervallen de overige doorgegeven voorkeuren. Wilt u dat niet, bijvoorbeeld omdat u tweede op de lijst staat voor een optie op uw nummer 1, dan wordt aangeraden om één voorkeur door te geven.

U wordt op het afgegeven e-mailadres geïnformeerd over of u al dan niet een optie heeft op een van uw voorkeurskavels, of hoeveelste u op de lijst staat voor uw nummer 1. De eerste gegadigde wordt uitgenodigd voor een vrijblijvend gesprek via Microsoft Teams (i.v.m. coronamaatregelen). De gemeente zal hierin extra informatie geven over de ontwikkeling van de wijk, de bouwplanbehandeling en de koopovereenkomst die u in concept mee krijgt. Tijdens het gesprek heeft u de gelegenheid om vragen te stellen. U besluit vervolgens binnen de optietermijn van veertien dagen of u over wilt gaan tot koop van de kavel. De overige gegadigden zijn in de tussentijd op een wachtlijst geplaatst. De eerst volgende krijgt bericht zodra de voorganger op de lijst afvalt.

Bij de koop van een kavel gaan drie trajecten samen lopen:

- U gaat een koopcontract aan met de gemeente Hoorn.
- U onderzoekt met een architect/bouwbedrijf hoe uw droomhuis eruit moet komen te zien. Dit leidt tot een eerste schetsontwerp. De gemeente zal u tijdens het eerste gesprek laten weten hoe en waar u uw schetsontwerp kunt indienen voor toetsing.
- U onderzoekt of u binnen de termijn van de financiële ontbindende voorwaarde uw financiering rond krijgt.

Houdt voor de planning de website in de gaten:

www.bangertenoosterpolder.nl

Contact

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

t. 0229 252200

e. zelfbouwkavels@hoorn.nl

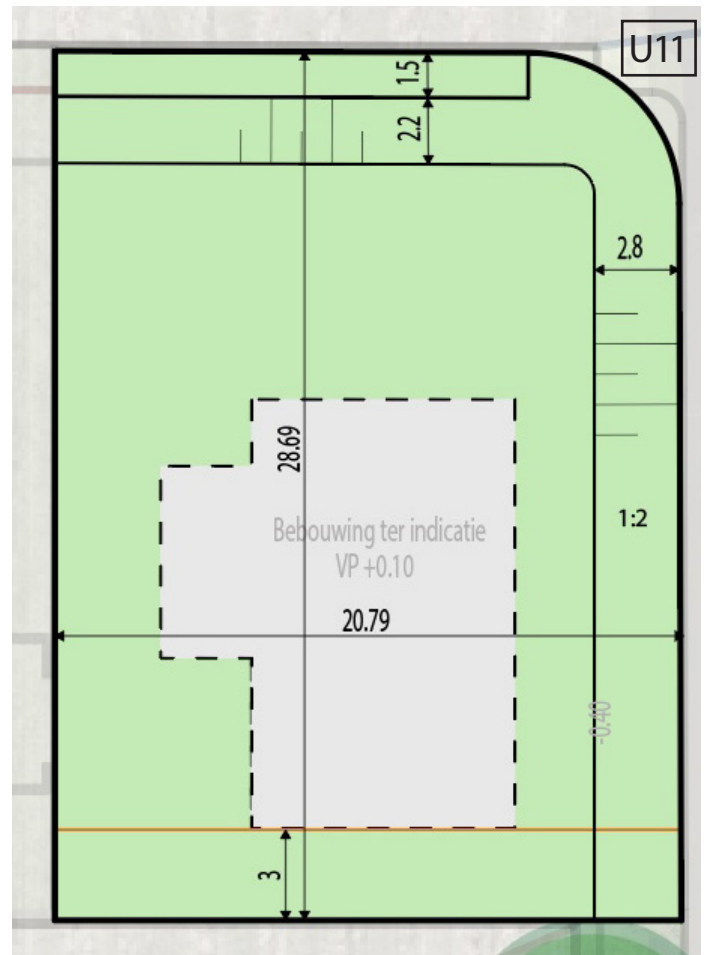
Gemeente Hoorn

T.a.v. Team RO, cluster Grondzaken

Postbus 603, 1620 AR Hoorn

Plattegronden kavels

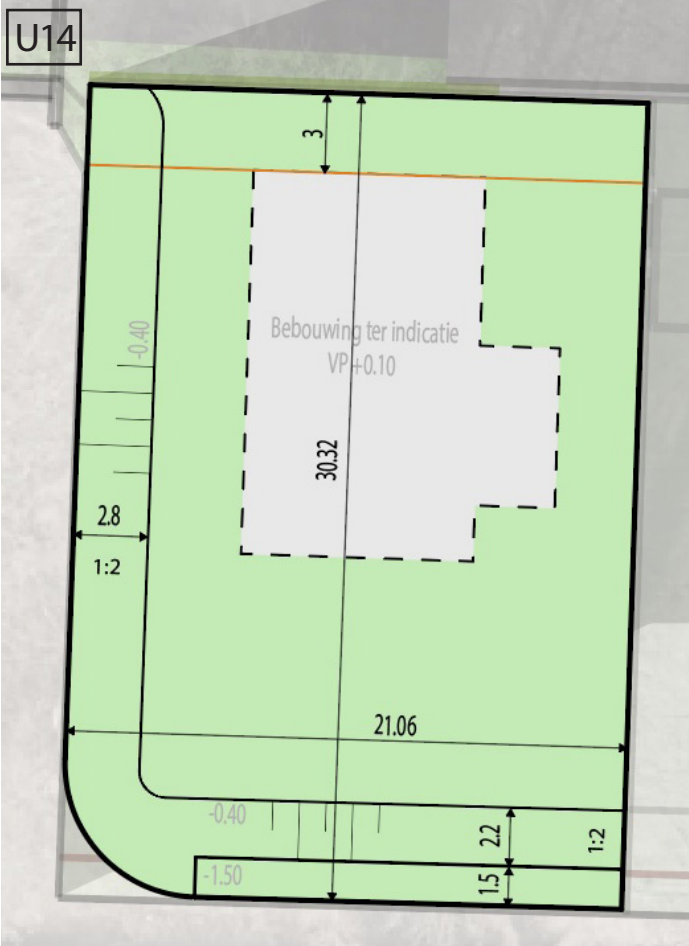
Hier vindt u de plattegronden van de kavels. De afmetingen kloppen en zijn in meters. Maar let op: deze plattegronden zijn niet op schaal geprojecteerd. Ten tijde van de kavelverkoop kunt u plattegronden op schaal opvragen bij de gemeente.



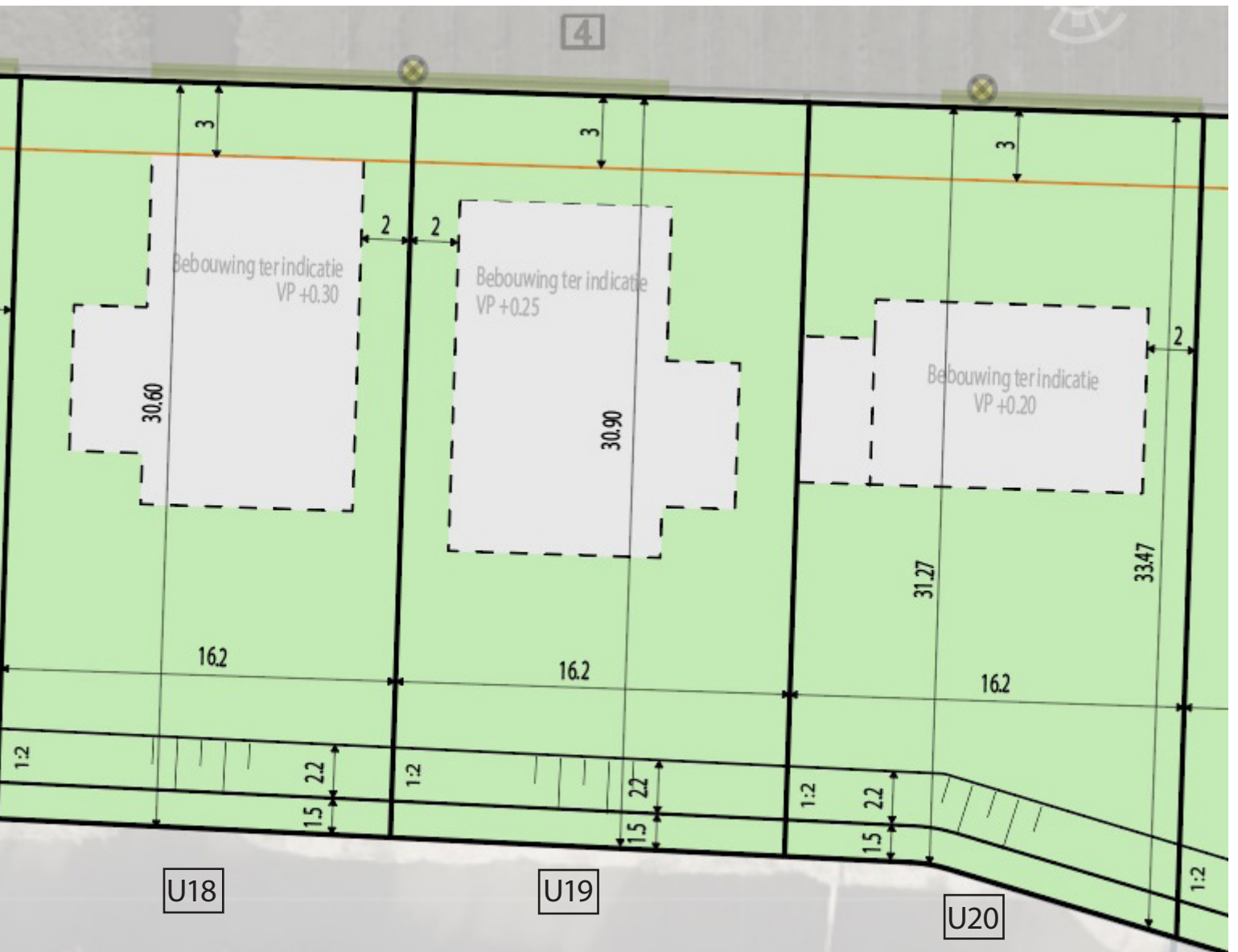
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

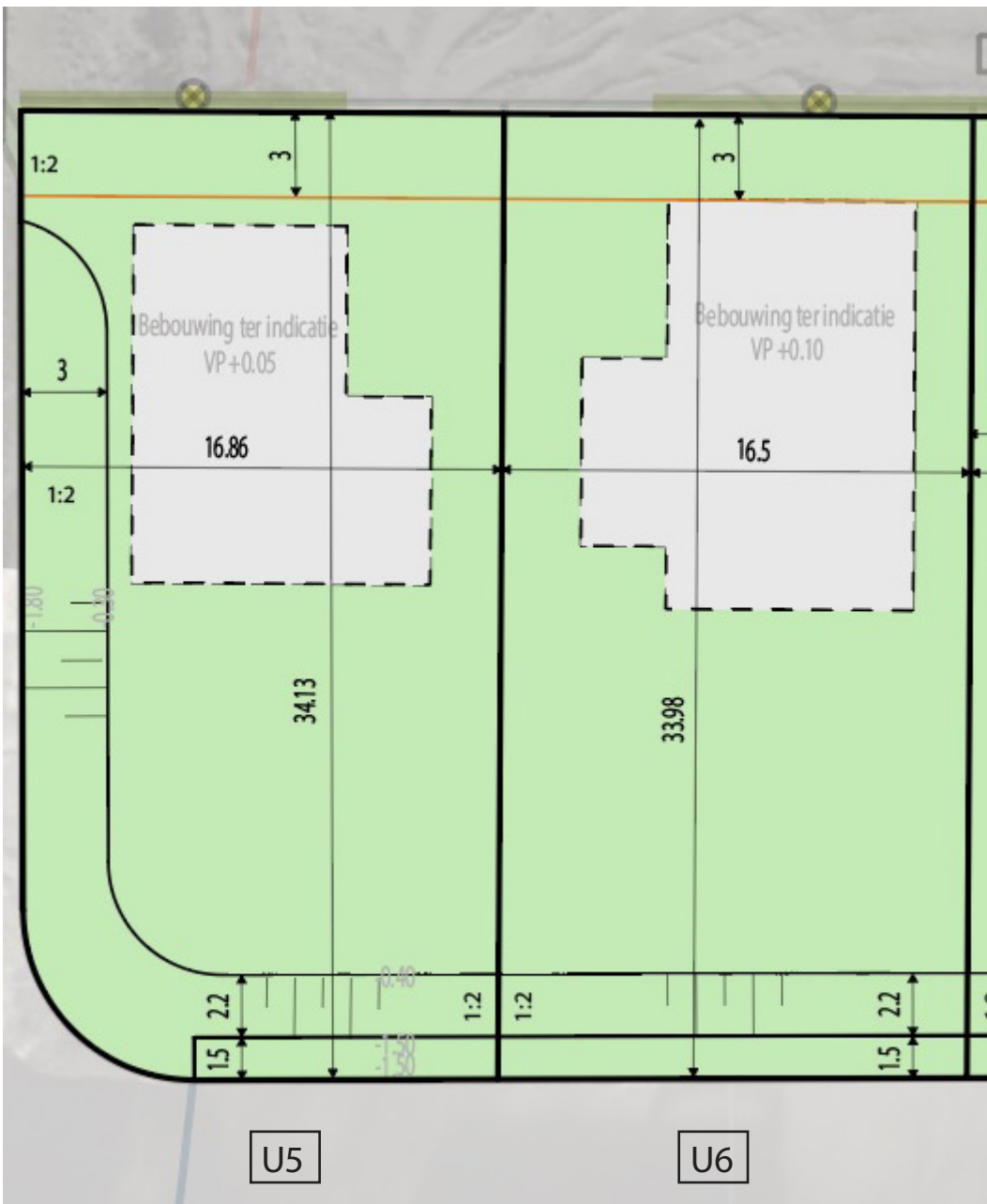


Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

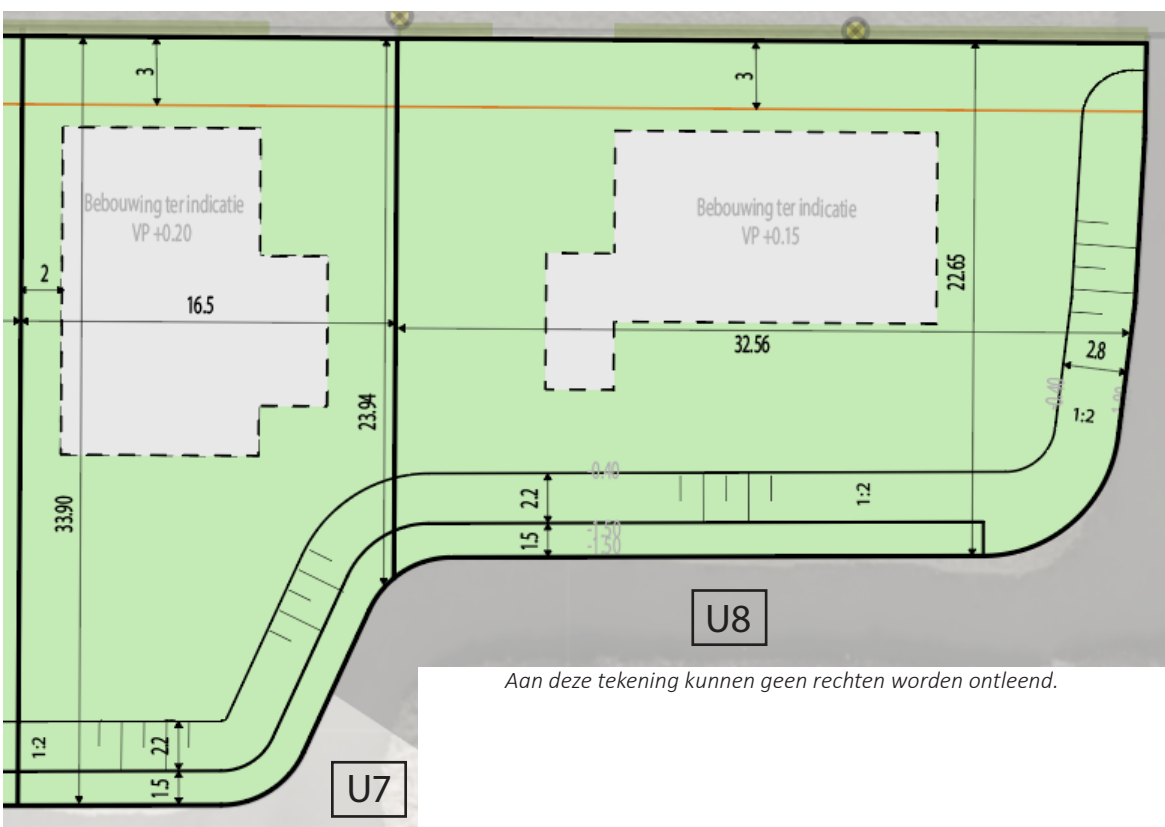




Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



**BANGERT EN
OOSTERPOLDER**