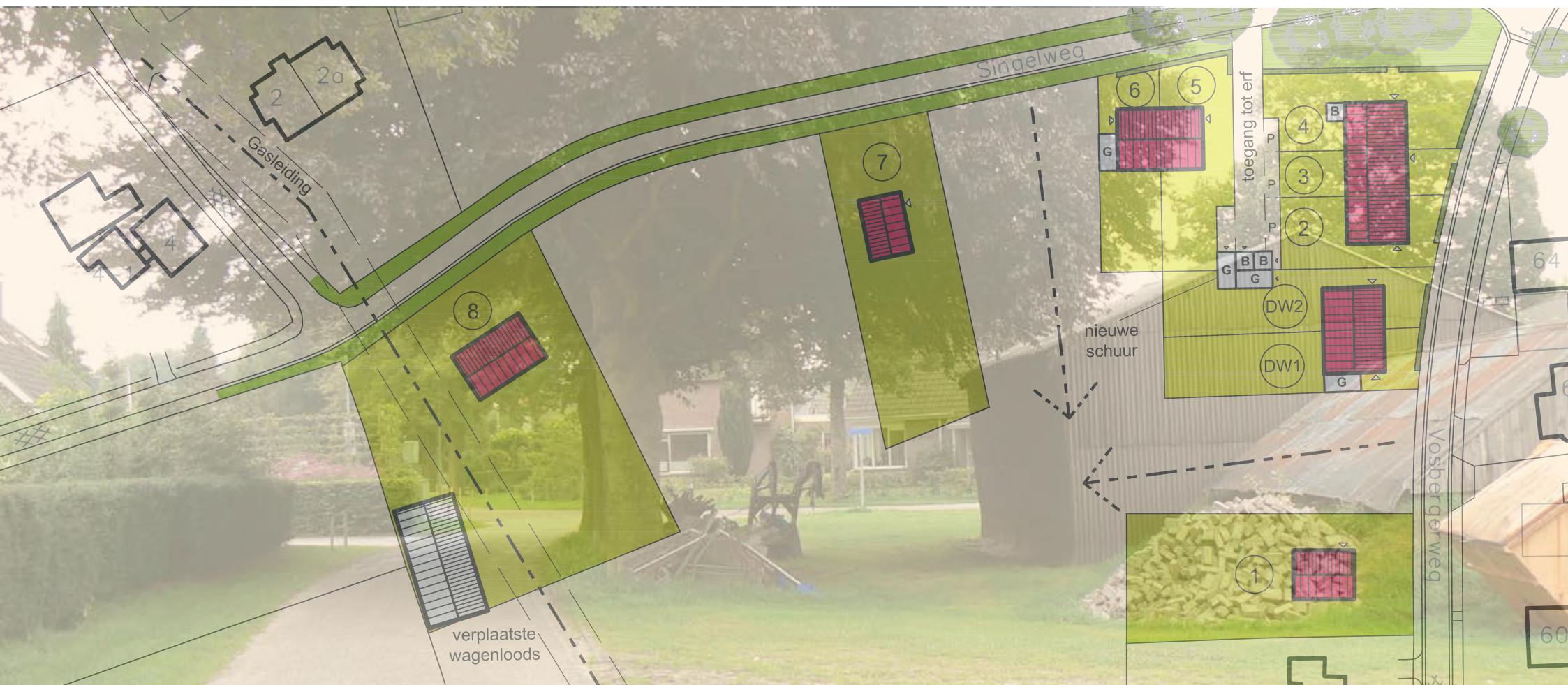


# Landelijk wonen in Hoorn

## Beeldkwaliteitsplan De Oosterbaan



November 2013



# Inleiding

## Aanleiding

Met de beëindiging van het agrarisch bedrijf Vosbergerweg 53 - 53a ontstaat de kans om een agrarische bestemming in de bebouwde kom van het dorp Hoorn te wijzigen naar een bestemming die beter past bij het dorp, een woonbestemming. Op deze plek kan een aantrekkelijk, landelijk woonmilieu ontstaan dat zich op een natuurlijke wijze voegt in zijn omgeving.

## Ligging plangebied en historie

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van het dorp Hoorn. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Singelweg, aan de oostzijde door de Vosbergerweg. De oppervlakte van het plangebied is circa 0,8 ha.

De historische structuren Vosbergerweg, Singelweg vormen samen met de Beatrixweg het dorp Hoorn. Voor de oorlog bestond het dorp uit twee bebouwingsclusters, Hoorn en Omtrekhoorn.

Hoorn was de naam voor de bebouwingsconcentratie rondom de kruising Beatrixweg - Apeldoornsch Kanaal. Rond de Singelweg - Vosbergerweg was de andere bebouwingsconcentratie aanwezig. Op onderstaande historische kaart van 1917 is dit herkenbaar. Na de oorlog is de straat tussen beide delen geleidelijk bebouwd met lintbebouwing met het huidige dorp Hoorn als resultaat.





# Stedenbouwkundige visie

Op 17 juni 2013 is door de Gemeenteraad de stedenbouwkundige visie Hoorn vastgesteld. Onderdeel van deze visie is locatie De Oosterbaan. In paragraaf 3.6 knooppunt Hoorn is volgende vastgesteld:

## Historie

De boerderij op dit knooppunt vormt samen met het Knooppunt Hoorn bij de brug de basis van de ontwikkeling van het lint van Hoorn. De oorspronkelijke boerderij dateert van voor 1800. De agrariër is voornemens zijn bedrijf te beëindigen, waardoor er ruimte vrijkomt voor woningbouw.

## Ruimtelijke samenhang

Het Knooppunt Oosterbaan vormt de westelijke beëindiging van het lint. De herontwikkeling van het perceel Vosbergerweg 53-53a kan daarom niet los gezien worden van de bebouwing rondom het kruispunt. Het kruispunt Vosbergerweg, Singelweg, Beatrixweg vormt immers de overgang van het dorpslint naar het landelijk gebied ten westen van het dorp.

## Nieuwe bebouwing

Nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd als herontwikkeling van het oude erf en geassocieerd met het agrarische karakter.

## Erfbebouwing

De vormen van de boerderij (nr. 53a) met het ernaast staande bijgebouw (nr. 53), en de schuur op de hoek dienen als beeldbepalende onderdelen van de historische bebouwing aan de Vosbergerweg te worden gehandhaafd. Gehele nieuwbouw is daarbij mogelijk, evenals enige verschuiving van de massa's om meer aantrekkelijke kavels te creëren.





# Het plan

Zoals in de historische beschrijving en de stedenbouwkundige visie is aangegeven kunnen aan de historische structuren Singelweg en Vosbergerweg enkele woningen worden toegevoegd op de plek waar nu een agrarisch bedrijf is gevestigd. De woningen worden aan de historische structuren gebouwd, er wordt geen nieuwe structuur gemaakt.

De beeldbepalende onderdelen van de historische bebouwing zijn uitgangspunt voor de verkaveling. Om dit karakter zoveel mogelijk te handhaven is gekozen voor een blok van 2 woningen als zijnde de woning en het blok van 3 woningen als zijnde de stallen van de boerderij. Dit blok van 3 woningen zal een buitenschil krijgen van afwisselende staande en liggende (gepotdekselde) delen om het karakter van de schuur te benadrukken

De inrit van het erf is, om verkeerstechnische reden, verplaatst naar de Singelweg en wordt naast genoemde blok van 3 woningen omsloten door een blok van 2 woningen. De garages en bergingen van genoemde woningen zijn in een bouwmassa vevat en bevindt zich op de kop van het erf als zijnde een schuur behorende bij de boerderij.

De 3 vrijstaande woningen zijn zo gepositioneerd dat het bestaande straatbeeld wordt doorgezet en versterkt.

De woningen aan de Vosbergerweg zijn zodanig gesitueerd dat ze niet recht tegenover de bestaande woningen worden gerealiseerd.

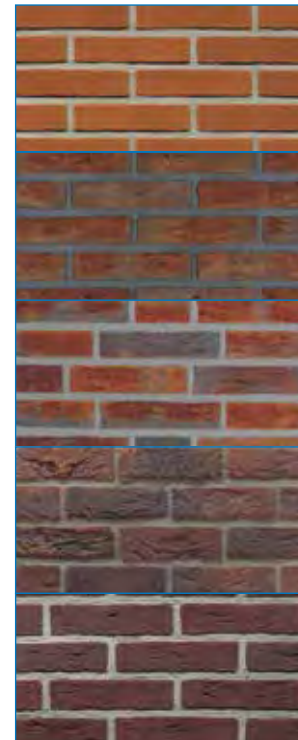
Het huidige agrarisch bedrijf bestaat uit circa 1800 m<sup>2</sup> aan bebouwing. Met het bouwen van 10 woningen in een gevarieerd woonprogramma zal het bebouwd oppervlak afnemen. Echter de bebouwingsstructuur wordt 'losser' waardoor er een sterkere relatie met het omliggende coulisselandschap ontstaat.

De 4 beeldbepalende rode beuken aan de Singelweg blijven behouden en worden ingepast in het plan.

De overgang erf - lint wordt vormgegeven door een groene zoom langs de straat en hagen als erfafscheiding. Ook de overgang achtererf - landelijk gebied wordt met hagen en solitaire bomen vorm gegeven.

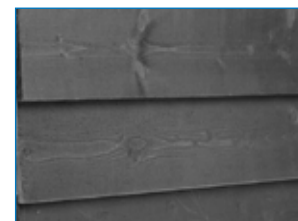


*uitsnede bestemmingsplankaart*



- aarderood
- rood-bruingenuanceerd
- rood-bruin bont
- rood-paarsgenueanceerd
- paars

*voorbeelden uit het toegestane kleurenspectrum*



*gepotdekselde gevel*



# Beeldkwaliteit bebouwing



*de boerenschuur als inspiratie voor drie onder een kap woningen*



Als uitwerking van het dorps bouwen krijgt de bebouwing het thema 'Apeldoornse huisje'. Een woning met een lokale identiteit en daarom goed past bij het dorpse bouwen. De architectuur heeft een vriendelijke en kleinschalige uitstraling. Hier horen de onderstaande richtlijnen ten aanzien van beeldkwaliteit bij.

## Richtlijnen situering bebouwing

- grondgebonden woningen
- de diepte van de kavel is groter dan de breedte
- de woningen zijn georiënteerd op straat, de hoekwoning van de drie onder een kap heeft een tweezijdige oriëntatie op straat, bijvoorbeeld door een erker in de zijgevel.
- ruime voortuin > 5 meter
- de afstand tot de voorerfgrens verschilt per bouwvolume

## Richtlijnen beeldkwaliteit massa en vorm

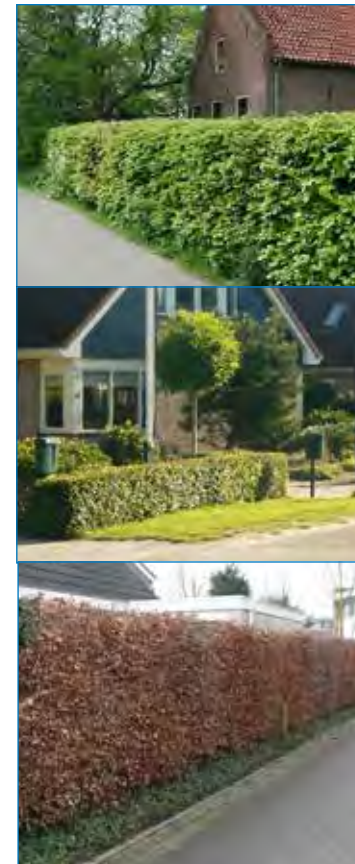
- eenvoudige hoofdvorm, 1 laag met kap
- alle vrijstaande woningen zijn individueel herkenbaar, dit kan bereikt worden door:
  - een verschillende situering op de kavel
  - verschil in kleur- en materiaalgebruik
  - verschil in wel/geen erker of uitbouw
  - verschil in gevelindeling
- de bouwvolumes van de drie onder een kap woningen moeten zich ieder tonen als één robuust volume, denk aan een boerenschuur. Dit betekent een herkenbaar dakvlak met minimale onderbrekingen (dakramen in plaats van

- dakkapellen), een uitgesproken, horizontale (goot)lijn en een ondergeschikte, eenvoudige begane grond
- zadeldak, overwegend haaks op de straat
- steile dakhelling, 55 - 65 graden
- bij vrijstaande woningen; voordeur in de voorgevel
- bij twee onder een kap woningen; voordeur in de zijgevel
- aan- en uitbouwen, overstekken en dakkapellen worden vormgegeven als onderdeel van de totaalcompositie van de woning
- overstekken van minimaal 0,3 m.
- erkers zijn toegestaan en versterken de oriëntatie op straat.

## Richtlijnen kleur- en materiaalgebruik

- ingetogen kleurgebruik
- gevels van baksteen, met incidenteel een houten betimmering van de voorgevel, kleurenspectrum roodbruin, bruin, paars
- keramische dakpannen, overwegend donkergrijs, anthraciet, incidenteel rood
- houten kozijnen, vaste delen in een witte kleur
- dakgoten in een brede, houten gootbak

*het 'Apeldoornse huisje' als referentiebeeld, vriendelijke, kleinschalige uitstraling, een zadeldak, een erker, voordeur in de voorgevel, fors overstek aan de voorzijde en een ingetogen kleurstelling.*



hoge haag

lage haag

afscherming zijtuin

voorbeelden van groene, natuurlijke erfafscheidingen

# Beeldkwaliteit onbebouwde ruimte

Bij dorps bouwen is aandacht voor de onbebouwde ruimte net zo belangrijk als aandacht voor de bebouwing.

## Richtlijnen beeldkwaliteit overgang privé - openbaar/ landelijk gebied

- groene, niet gebouwde, erfafscheidingen
- een lage haag, met inheemse beplanting zoals beuk, haagbeuk, meidoorn of taxus aan de voorzijde
- een hoge haag, met inheemse beplanting eventueel gecombineerd met liguster, sleedoorn of wilde roos aan de achterzijde grenzend aan het landelijk gebied en daar waar de zijtuin grenst aan de openbare ruimte

## Richtlijnen beeldkwaliteit openbare ruimte

- de grasstroken langs de straten blijven intact en worden hersteld
- inritten en paden worden uitgevoerd in een gebakken klinker of in halfverharding zonder hoogteverschil met de aangrenzende grasstroken
- om extra breedte voor de Singelweg te krijgen wordt voorgesteld om aan beide zijden een molgoot van 0,5 m toe te voegen waardoor de breedte van de weg 4.20 m wordt
- de 4 beeldbepalende rode beuken worden ingepast in een groene, intieme ruimte.



*de 4 beeldbepalende rode beuken in de grasstrook langs de straat*

# Verantwoording

Titel:	Landelijk wonen in Hoorn Beeldkwaliteitsplan De Oosterbaan
Projectnummer:	333415
Datum:	november 2013
Auteurs):	ir. G.A. Harmelink, ir. R.H.M. Koerhuis
E-mail adres:	bert.harmelink@grontmij.nl
Gecontroleerd door:	ir. E. Groenenberg
Paraaf gecontroleerd:	
Goedgekeurd door:	ir. G.A. Harmelink
Paraaf goedgekeurd:	
Contact :	Noordzeelaan 50, 8017 JW, Zwolle Postbus 1364, 8001 BJ, Zwolle T +31 38 499 16 00 F +31 38 422 76 97 E oost@grontmij.nl

