

KAVELPASPOORTEN

17 januari 2024



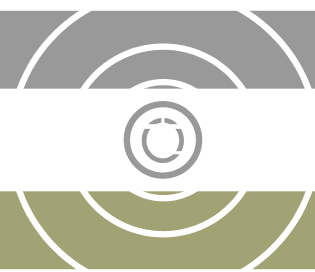
KAVEL A: WESTERBLOKKER 20A

KAVEL B: WESTERBLOKKER 22A



**Maatschap
Duizendschoon**
Vastgoed

WELKOM IN BLOKKER



Een eigen kavel binnen de Bangert en Oosterpolder, aan de karakteristieke dorpsweg van Blokker nabij de Strip. U zit hier vlakbij de centra van Bangert en Oosterpolder, Blokker en de Kersenboogerd.

Een groot aantal voorzieningen ligt daarmee op loop- of fietsafstand, waaronder supermarkten, scholen en NS-station. Via De Strip bent u snel bij de N307 (Westfrisiaweg), N506 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. 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, een aantrekkelijke plaats voor toeristen uit binnen- en buitenland. Gedurende het jaar worden er vele sfeervolle evenementen georganiseerd. Alle voorzieningen zoals sport, scholing, recreatie, zorg en welzijn zijn te vinden in de directe omgeving. 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

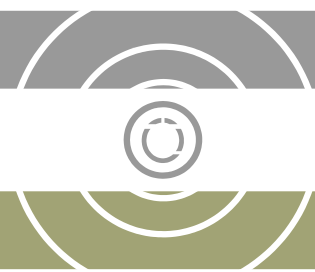
Midden in het groene en waterrijke Westfriese landschap ligt de sfeervolle wijk Bangert en Oosterpolder. Hier woon je in een dorps sfeer, maar toch nabij uitvalswegen en stedelijke voorzieningen van de historische havenstad Hoorn. Rustig, maar toch centraal. Ruimtelijk, maar toch sociaal. Duurzaam en 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.

Kavels Westerblokker 20 en 22a

Kavels Westerblokker 20 en 22a vormen een op zichzelf staand deelgebied binnen de Bangert en Oosterpolder. Dit deelgebied ligt pal aan het bestaande karakteristieke dorpslint van Westerblokker. Een plek die alle voordelen levert van wonen in een nieuwbouwwijk. Het plan maakt het mogelijk om 2 woningen te realiseren te midden van de bestaande structuur van het dorpslint van Blokker. De groene setting van de bestaande volwassen bomen en hagen gecombineerd met de veelal meer dan 100 jaar oude gebouwen op de buurkavels, maken dat je de plek in de praktijk niet als onderdeel van een nieuwbouwwijk zal ervaren. Dit maakt de locatie tot een buitenkans binnen de Bangert en Oosterpolder.



Ligging kavels in de gemeente Hoorn



KAVELINFORMATIE



De kavels Westerblokker 20 en 22a bevinden zich in de nieuwe fase van de Bangert en Oosterpolder. De woonsfeer is dorps en landelijk in een groene setting. De buurt kenmerkt zich als de karakteristieke lintbebouwing van Westerblokker. Het kavelpaspoort biedt u meer informatie over deze kavels.

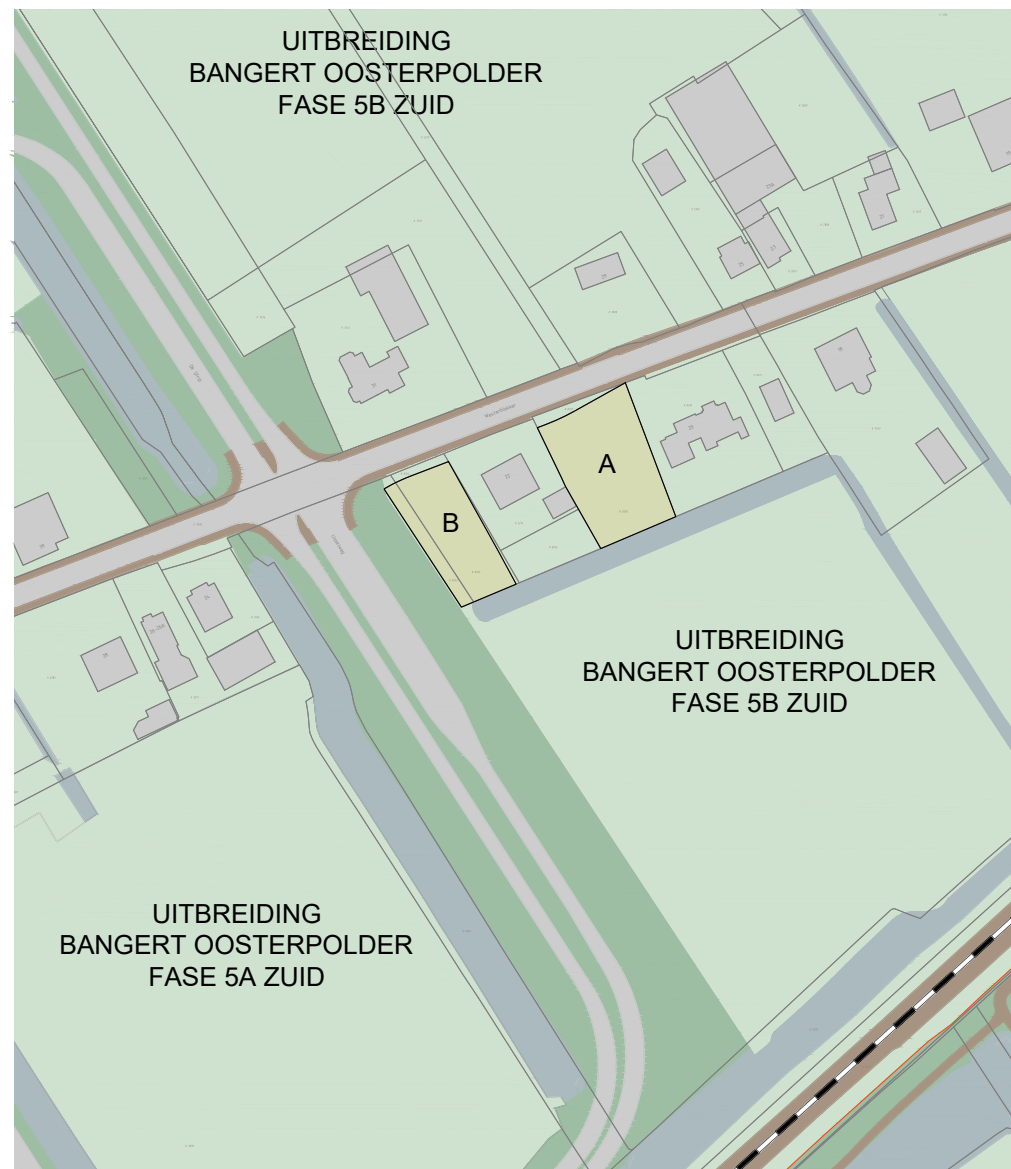
Informatie per kavel

Kavel	Kavelnr.	Prijs*	Circa opp. kavel	Max. opp. hoofdgebouw
A	8358	PM	890 m ²	350 m ²
B	8353 + 8355	PM	640 m ²	190 m ²

* Prijspeil 2023 en inclusief BTW

Verder worden onderstaande kosten in rekening gebracht:


- Riolaansluiting: € 860,- (prijspeil 2023)
 - Bijdrage Kunst & Kwaliteitsfonds: € 900,-
- Bovenstaande prijzen zijn inclusief BTW.



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

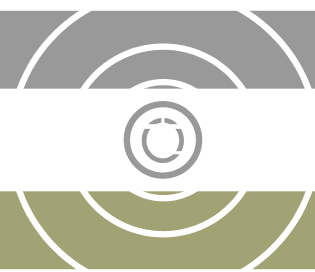
KAVELINFORMATIE



 Bron: Gemeente Hoorn, stedenbouwkundige opzet 'Bangert en Oosterpolder Fase 5A Zuid en 5B Zuid'.

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

EEN EIGEN WONING ONTWERPEN



U heeft een kavel gekocht binnen één van de oorspronkelijke lintbebouwingen van de wijk Bangert en Oosterpolder en kunt van start met het ontwerpen van uw eigen woning. Onderstaand staat stapsgewijs beschreven waaraan u bij het ontwerpen van uw woning moet denken.

Stap 1: Bouwplantoets

Uw kavel valt onder Omgevingsplan gemeente Hoorn. Hierin zijn als “bruidsschat” vervat de bestemmingsplannen ‘Landelijk gebied 1992’, ‘Veegplan’, ‘Veegplan 2’ en ‘Veegplan 3’. Om de bebouwing op de kavels mogelijk te maken is het Wijzigingsplan ‘Westerblokker 20 en 22a’ doorlopen. Op de site omgevingswet.overheid.nl kunt u alle regels voor de betreffende kavel inzien. Het wijzigingsplan zal u hiernaast ter beschikking worden gesteld door Maatschap Duizendschoon. Uw bouwplan is vergunningplichtig. Na een positieve beoordeling van uw schetsontwerp kunt u een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. Zie hiervoor de website www.hoorn.nl/omgevingsvergunning.

Stap 2: Welstandstoets

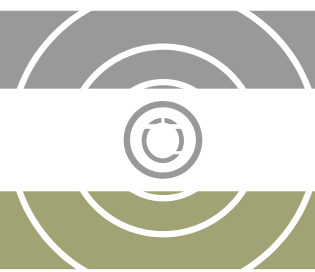
Bijna alle bouwwerken in Hoorn worden beoordeeld door de Commissie voor Monumenten en Welstand. Voor de dorpslinten geldt binnen de gemeente Hoorn een bijzonder welstandsregime. De commissie heeft extra aandacht voor behoud van de kleinschalige, traditionele karakteristiek van het dorpslint. Het ontwerp dient zowel in aard, karakter als omvang aansluiting hierbinnen te vinden. 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 omgevingswet.overheid.nl zijn brochures te downloaden over vergunningsvrij bouwen en verbouwen en de voorwaarden waaraan constructies moeten voldoen. U kunt ook een vergunning-scheck doen op deze website.



DE BEELDKWALITEIT



(Bron: Welstandsnota 2020, vigerend vanaf 22 maart 2022, gemeente Hoorn/Mooi NH)
Uitgelicht hierbij de “Gebiedsgerichte welstandscriteria voor Linten en Koepoortsweg (hoofdstuk 2.2.2) deelgebied 2d ‘Westerblokker’”

Hoorn kent een aantal historische dorpslinten die zich in de 20e eeuw van landelijke linten met voornamelijk agrarische bebouwing heeft ontwikkeld tot meer gesloten dorpslinten. Deze linten liggen in de voormalige zelfstandige dorpen Zwaag en Blokker en langs de historische toevoerwegen naar Hoorn.

Het lint van Westerblokker kent in hoofdlijnen twee profielen. In het westelijke deel, grofweg tot aan de kruising met het Kloosterhout ligt de bebouwing aan beide zijden iets terug op de kavel. Het betreft hier veelal vrijstaande woningen met één of twee bouwlagen met zadeldak. De kaprichingen variëren, net als het kleur- en materiaalgebruik. De historische wegsloot is op enkele locaties nog aanwezig.

In het centrumgebied staat de bebouwing op de kavels direct aan het trottoir. Hier is ook sprake van meer grootschalige bebouwing, met onder andere een supermarkt. Oostelijk van het centrum wordt de bebouwingsdichtheid weer wat lager en komen grotere woningen voor. Ook traditionele stolpboerderijen met een deels rieten dak en deels pannendak komen met regelmaat terug.

WAARDEBEPALING, ONTWIKKELING EN BEEID

Vanaf de linten is begonnen met de ontginning van het land voor de landbouw en tuinderijen. Hierdoor is er een sterke relatie tussen de toegepaste bouwstijlen en het landschap zoals bijvoorbeeld stolpen, tuinderswoningen, wegsloten, bruggen en dergelijke. De waarde van de linten ligt in de cultuurhistorische en landschappelijk betekenis en de kwetsbare kleinschaligheid en diversiteit.

Uitgangspunt is behoud en waar nodig de versterking van het karakter van de langgerekte lintbebouwing als geheel. Extra aandacht gaat uit naar hoogtebreedte verhoudingen, positionering, transparantie naar het achterliggende gebied, detaillering, kleur- en materiaalgebruik. Bij voorkeur met gebruikmaking van het aanwezige scala van min of meer traditionele middelen, materialen en kleuren.

Dat betekent niet dat imitatie van historische of andere bestaande elementen vereist is. Soms kan een eigentijdse vormgeving juist de bestaande karakteristieken benadrukken. Afwijkende invullingen kunnen bijvoorbeeld plaatsvinden op een stedenbouwkundige geëigende locatie, waardoor wordt bijgedragen aan de herkenbaarheid van het lint en stedelijk weefsel. Voor cultureel erfgoed gelden aanvullend op de gebiedscriteria de objectcriteria voor monumenten en beeldbepalende panden.

BIJZONDER WELSTANDSGEBIED

De linten zijn bijzondere welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend, waarbij behoud van variatie zonder verrommeling het uitgangspunt is. De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide in beginsel kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

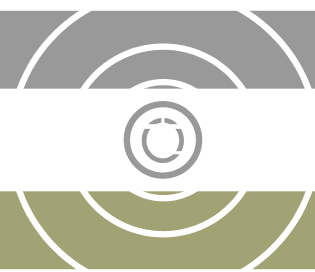
WELSTANDSCRITERIA

De beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Algemeen

- Het karakter van nieuwe bebouwing relateren aan aanwezige organisch gegroeide lintbebouwing.
- Streven naar een individuele benadering per gebouw.
- De continuïteit van bebouwing in samenhang met de openbare ruimte respecteren.
- Bij nieuwbouw de aanwezige wegsloot behouden en waar mogelijk terugbrengen of versterken.
- Bij herstel of vernieuwen van walkanten het begroeide talud behouden, beschoeiingen niet hoger dan 300 mm boven de waterlijn (zomerpeil).
- Behoud en herstel van bomenrijen langs de openbare weg.

DE BEELDKWALITEIT



Ligging

- Rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang.
- Bij nieuwbouw dient de hoofdbebouwing geënt te zijn op de onderliggende slagenverkaveling, dan wel op de naburige verkaveling. Kavelsplitsing is slechts toegestaan als de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd, kavelsplitsing ten behoeve van nieuwbouw is niet toegestaan.
- Hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte: het lint.
- Grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen.
- Bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en bij voorkeur uit het zicht.
- In geval van een sloot de bebouwing door een brug ontsluiten.

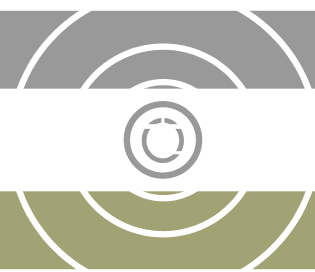
Massa

- De bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting).
- Stolpvormen behouden en benadrukken.
- Gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben veelal een eenvoudige opbouw. (De individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel.)
- Gebouwen hebben één bouwlaag met een eenduidige en nadrukkelijke kap. In uitzonderlijke gevallen zijn twee bouwlagen toegestaan, waarbij de voorwaarde wordt gesteld dat er in vormgeving, detailleringmateriaal en kleur aandacht is voor het minimaliseren van de bouwmassa.
- Hoogteaccenten op hoeken hebben een stedenbouwkundige aanleiding.
- Uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm.



Impressiebeelden

DE BEELDKWALITEIT



Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking en detaillering is landelijk of dorps, zorgvuldig en afwisselend.
- De voorgevel van bebouwing direct aan de straat is zorgvuldig vormgegeven. Bij vrijstaande bebouwing aandacht besteden aan de verschijningsvorm van de zijgevels.
- Begane grondlaag afstemmen op geleiding, ritmiek en stijl van de hele gevel.
- Oeningen in gevels zijn bij voorkeur staand.
- Ritmiek als gevolg van toevoegingen zoals topgevels, schoorstenen en dakkapellen is leidend.
- De overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven. Aan de voorzijde van de woning moet nabij de scheiding met het openbaar gebied een lage afscheiding worden aangebracht (een lage haag, tuinmuur of solide tuinhek).
- Gestapelde woningbouw of bebouwing met een bijzondere functie als zelfstandig element vormgeven of in uitwerking aan laten sluiten op omgeving.

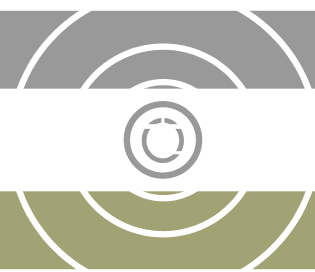
Materiaal en kleur

- Materialen en kleuren zijn per cluster in samenhang.
- Gevels zijn in hoofdzaak van oranje of bruinachtige baksteen met hier en daar siermetselwerkaccenten.
- Hellende daken van de woningen voorzien van matte, keramische dakpannen.
- Kozijnen, deuren en dergelijke in beginsel uitvoeren in hout. Bij toepassen van kunststof kozijnen deze uitvoeren in verdiept profiel. Beplatingmateriaal afstemmen op bestaande situatie.
- Kleuren zijn traditioneel en terughoudend.
- Wijzigingen en toevoegingen in materiaal en kleur afstemmen op hoofdgebouw.
- Rookgas afvoer/schoorsteen: niet hoger dan 1,0 meter ten opzichte van de daklijn en donker uitgevoerd.
- Rookgas afvoer/schoorsteen gelegen aan de zijgevel van de woning minimaal 1,0 meter achter de voorgevel plaatsen en donker uitvoeren.



Impressiebeelden

BOUWREGELS



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

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

Kavelindeling

- Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- Op de kavel mag alleen een vrijstaande woning worden gerealiseerd;
- De kavel heeft een voortuin van minimaal 5,00m diep;
- De voorgevel moet aan de straatzijde worden gerealiseerd. Grenst de kavel aan meerdere straten dan krijgt het hoofdgebouw een dubbele oriëntatie;
- De 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 3,20m bedragen;
- De maximale bouwhoogte bedraagt 8,00m (uitzondering hierop geldt bij de bouw van een stolp, dan geldt een maximale bouwhoogte als binnen de verhouding van een traditionele Westfriese stolp qua hoogte, welke best passend is bij de grondmaat van de stolp als maximale bouwhoogte (op basis van "de Landelijke Bouwkunst in Hollands Noorderkwartier, L. Brandts Buys");
- Het hoofdgebouw heeft een eenvoudige traditionele vorm;
- De kapvorm van het hoofdgebouw is een zadeldak, mansarde, schilddak of piramide (stolpkap);
- De dakhelling van het hoofdgebouw ligt tussen de 35 en 50 graden

(dan wel zal een kap in de vorm van een mansardekap worden gebouwd);

- Het hoofdgebouw beschikt over minimaal één natuurinclusieve maatregel voor vleermuizen, insecten of vogels.

Met de gemeente Hoorn is overleg mogelijk om af te wijken van het beeldkwaliteitsplan betreffende de maximale goot- en nokhoogte voor alle typologieën. Dit houdt in dat ontwerpen met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter ingediend kunnen worden, welke de gemeente zal beoordelen in relatie tot de verhouding grondoppervlak en maximale dakhelling. Het is uitsluitend ter beoordeling aan de gemeente Hoorn of en in welke mate afwijkingen ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan mogelijk zijn.

Bouwregels bijgebouw

- Het bijgebouw ligt minimaal 5,50m achter de voorgevelrooilijn;
- 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.

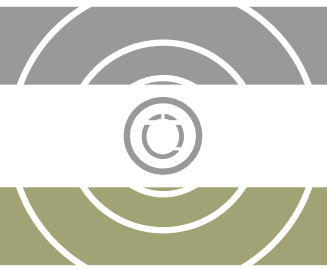
Parkeren

- Parkeren wordt op het eigen terrein opgelost in de aangegeven zone;
- De parkeerplaatsen liggen uitsluitend naast elkaar;
- Eén parkeerplaats is 2,50m breed en 5,50m lang;
- Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats achter de voorgevel.

Erfafscheiding

- Aan de voorzijde van de woning dient een een lage haag, tuinmuur of solide tuinhek te worden aangebracht met een hoogte van 0,50m;
- Als een zij-erf 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

BOUWREGELS



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.

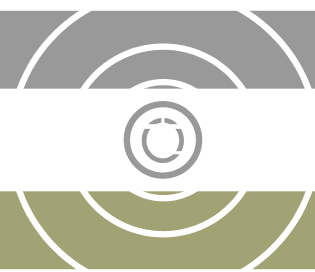
Zonnepanelen

- Zonnepanelen worden integraal meegenomen in het ontwerp; De zonnepanelen worden in regelmatige vlakken verdeeld;
- De zonnepanelen hebben een bij de kleur van de pannen passende kleurstelling zonder lichte lijsten;
- Bij een dakvlak dat volledig uit zonnepanelen bestaat, is een combinatie met een zwarte rubberfolie (EPDM) toegestaan. Het staat de commissie vrij om in voorkomend geval nadere eisen aan de algehele kleurstelling van de panelen te stellen.

Architectuurstijl

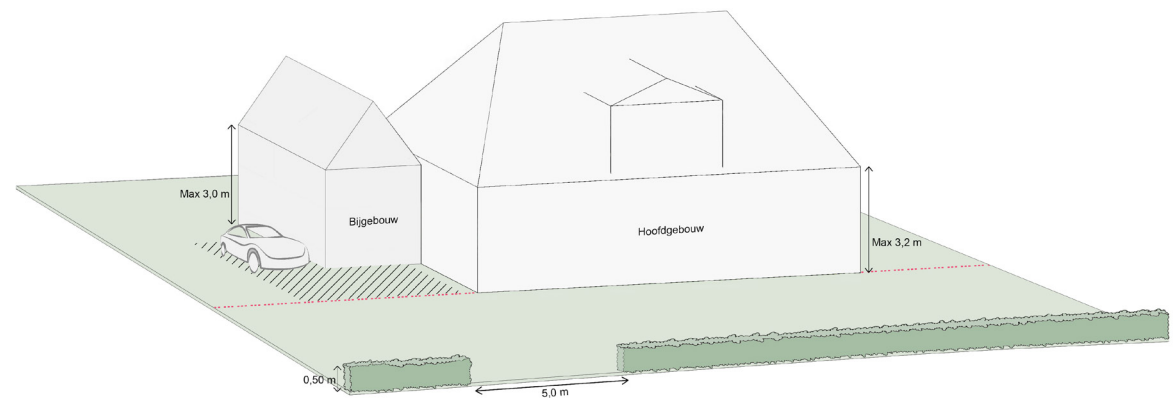
- Kavels A en B zijn gelegen binnen de traditionele lintbebouwing van Westerblokker. Binnen de architectuurstijl dient het uitgangspunt te zijn dat er voldoende aandacht is geschonken aan het behoud van het gegroeide in beginsel aanwezige kleinschalige karakter ter plaatse. Hier hoort een traditionele hoofdvorm en dito architectuurstijl bij.

KAVEL A - VARIANT RENTENIERSWONING



Legenda

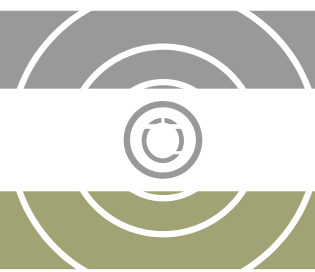
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bouwvlak bijgebouw
- Zoekgebied parkeren eigen terrein
- Verplichte oriëntatierichting
- Erfafscheiding haag 0,50m
- Inrit
- Talud
- Zoneverlaging mogelijk
- Recreatief vaarwater
- Maximum goot- en bouwhoogte



Legenda

- Zoekgebied parkeren eigen terrein
- Voorgevelrooilijn

KAVEL A - VARIANT STOLP

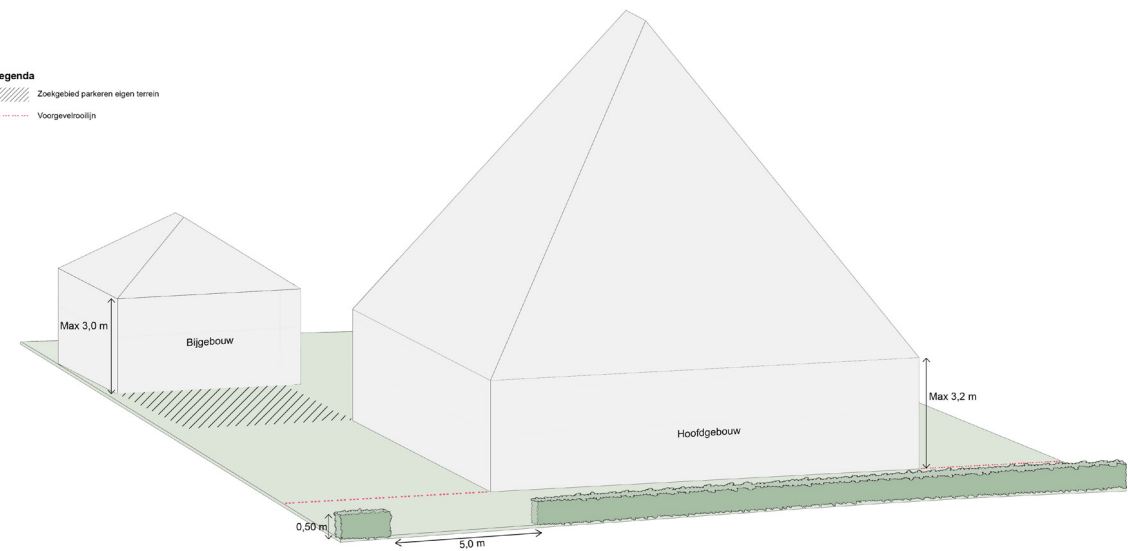


Legenda

- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bouwvlak bijgebouw
- Zoekgebied parkeren eigen terrein
- Verplichte oriëntatierichting
- Erfafscheiding haag 0,50m
- Inrit
- Talud
- Zoneverlaging mogelijk
- Recreatief vaarwater
- Maximum goot- en bouwhoogte

Legenda

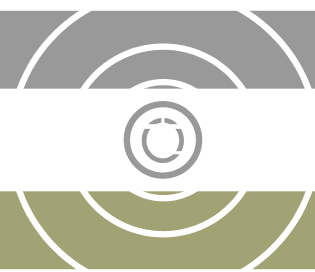
- Zoekgebied parkeren eigen terrein
- Voorgevelrooilijn



Legenda

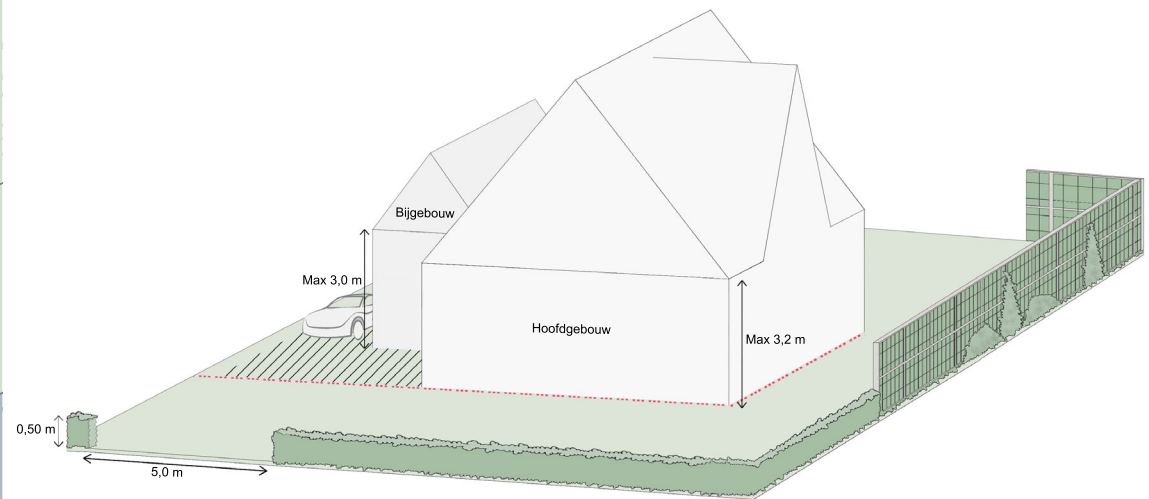
- Zoekgebied parkeren eigen terrein
- Voorgevelrooilijn

KAVEL B - VARIANT ZADELDAK



Legenda

- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bouwvlak bijgebouw
- Zoekgebied parkeren eigen terrein
- Verplichte oriëntatie richting
- Erfafscheiding haag 0,50m
- Geluidswerende erfafscheiding
- Inrit
- Talud
- Zoneverlaging mogelijk
- Recreatief vaarwater
- Maximum goot- en bouwhoogte



Legenda

- Zoekgebied parkeren eigen terrein
- Voorgevelrooilijn

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

AANVULLENDE INFORMATIE



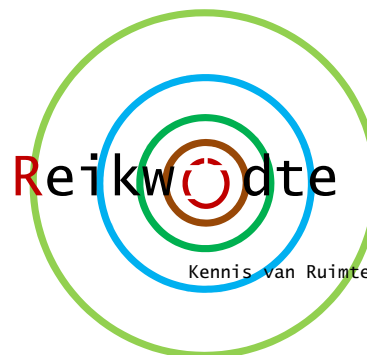
Duurzaamheid

De Gemeente Hoorn stimuleert duurzaam bouwen. Daarom willen zij u graag aanmoedigen om mee te bouwen aan een duurzame stad. Graag bekijken zij indien gewenst 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 de welstandsnota? Dan is de gemeente bereid om samen met de supervisor van de Commissie voor Monumenten en Welstand te kijken of zij u die ruimte toch kunnen bieden.

Contact

Als u vragen heeft over de zelfbouwkavels en u wilt hierover contact met de gemeente Hoorn, kunt u het beste rechtstreeks contact opnemen met het Team RO, cluster Grondzaken:
(0229) 252200
zelfbouwkavels@hoorn.nl

Vanzelfsprekend kunt u altijd contact opnemen met de projectleider van Maatschap Duizendschoon, emailadres: info@lavendelbv.nl



**Maatschap
Duizendschoon**
Vastgoed