



adres MH Architectuur
Hargewaard 28
1824 TC Alkmaar

tel +31 6 14 55 69 17
website www.mh-a.nl
mail info@mh-a.nl

BNA 19074
architectenregister 1.090715.013
KVK 273 48 785
BTW NL 185 145 127 B01

DEFINITIEF ONTWERP
WONINGEN ACHTER LAGEWEG 11 HOORN
21-02-2020

AANLEIDING

Vanuit de grondeigenaar van de locatie Lageweg 11 in Blokker is de wens geformuleerd om het terrein te herontwikkelen. De locatie bestaat uit twee percelen; het voorste aan de Lageweg met de bestemming wonen en een perceel er achter met de bestemming agrarisch. De bestemming agrarisch is niet meer wenselijk voor zowel grondeigenaar als omwonenden.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de huidige uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan. Een procedure “afwijken van bestemmingsplan” is noodzakelijk.

Middels deze massastudie onderzoeken wij de mogelijkheden en ruimtelijke consequenties voor de splitsing van het kavel in enkele woonkavels.

Dit ontwerpboekje geeft antwoorden op vragen over de stedenbouwkundige inpassing van de volumes. Maar ook de ontsluiting, het parkeren en oppervlakte van de volumes komen aan bod. Om een beeld te geven van de ambities voor architectuur en openbaar gebied zijn referentieprojecten toegevoegd.



WELSTANDSNOTA

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

2f. Lageweg

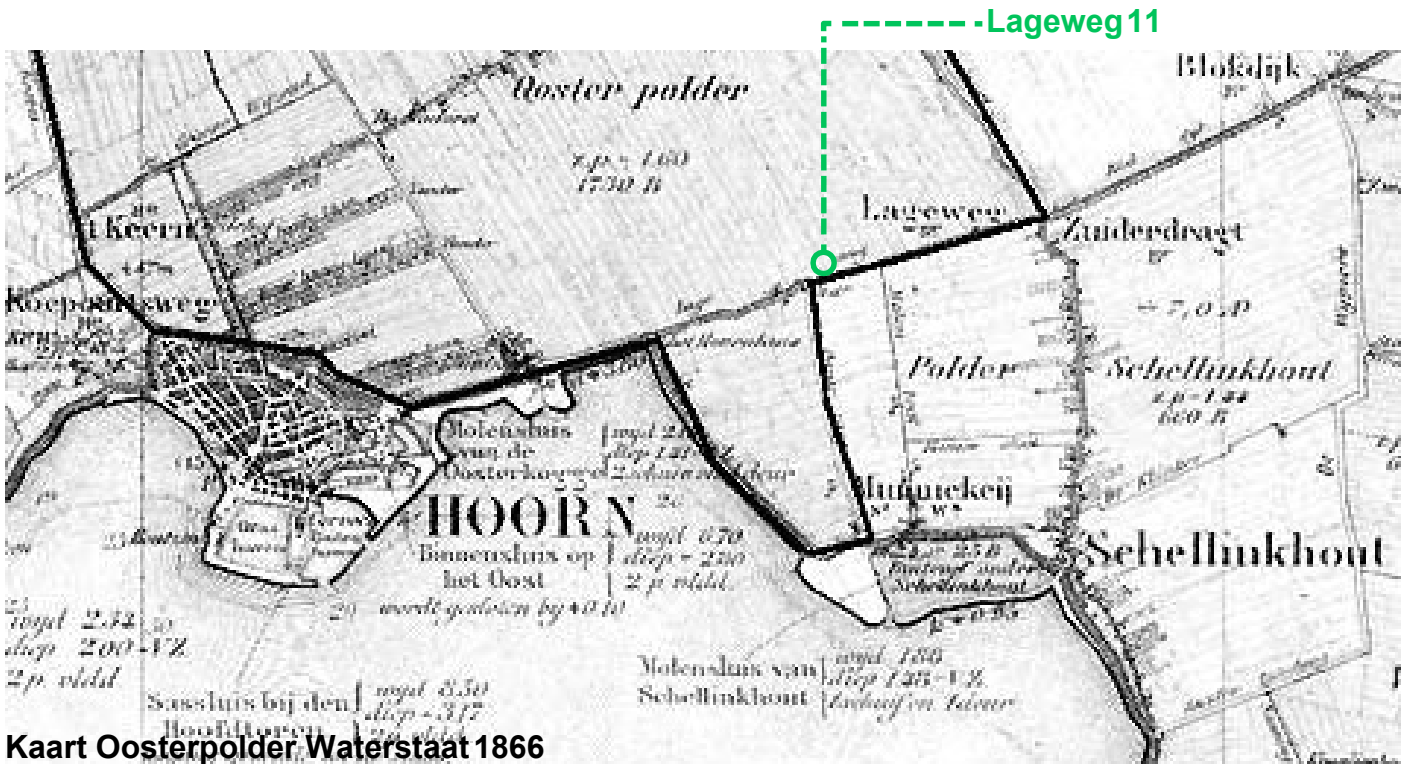
De Lageweg is van oorsprong een ontginningslint waarvandaan de gronden ten noorden (waar nu de wijk Kersenboogerd ligt) van het lint zijn ontgonnen. Tegenwoordig ligt de Provincialeweg gedeeltelijk parallel aan het lint en gedeeltelijk in de plaats van het oorspronkelijke lint. Hierdoor is het oorspronkelijke karakter van het lint voor een groot deel verloren gegaan.

De nog aanwezige woonbebouwing wordt gekenmerkt door de kleinschaligheid. Tussen de bebouwing zijn enkele doorzichten naar de achterliggende woonwijk Kersenboogerd ontstaan.

WAARDEBEPALING, ONTWIKKELING EN BELEID

De ontginning van het land voor de landbouw en tuinderijen is begonnen vanaf de linten. Hierdoor is er een sterke relatie tussen de gebezigde bouwstijl en het landschap zoals bijvoorbeeld stolpen, tuinderswoningen, wegsloten, bruggen e.d. De zichtbaarheid van deze relatie bepaalt de cultuurhistorische waarden van de linten. 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 lintbe-bouwing 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 ele-menten 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.



Kaart Oosterpolder Waterstaat 1866

BESTEMMINGSPLAN

Lageweg 11 valt onder bestemmingsplan Kersenboogerd (NL.IMRO.0405.BPKERSENBOOGERD-OH01). De beoogde kavel heeft de bestemming wonen en de bestemming agrarisch.

Voor de bestemming wonen - Lintbebouwing zijn de volgende uitgangspunten in het bestemmingsplan opgenomen:

- bestemming wonen
- bouwhoogte 9m
- goothoogte 4m
- maximale frontbreedte 12m (totale=16m)

Voor de bvestemming agrarisch zijn de volgende uitgangspunten in het bestemmingsplan opgenomen:

- er is op de kaart een locatie aangeduid voor het bouwen van kassen
- afmetingen van deze locatie is 7 x 44m.
- bouwhoogte 6m

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de huidige uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan. Een procedure “afwijken van bestemmingsplan” is noodzakelijk.







Robert Stolz - woningen ten westen van kavel



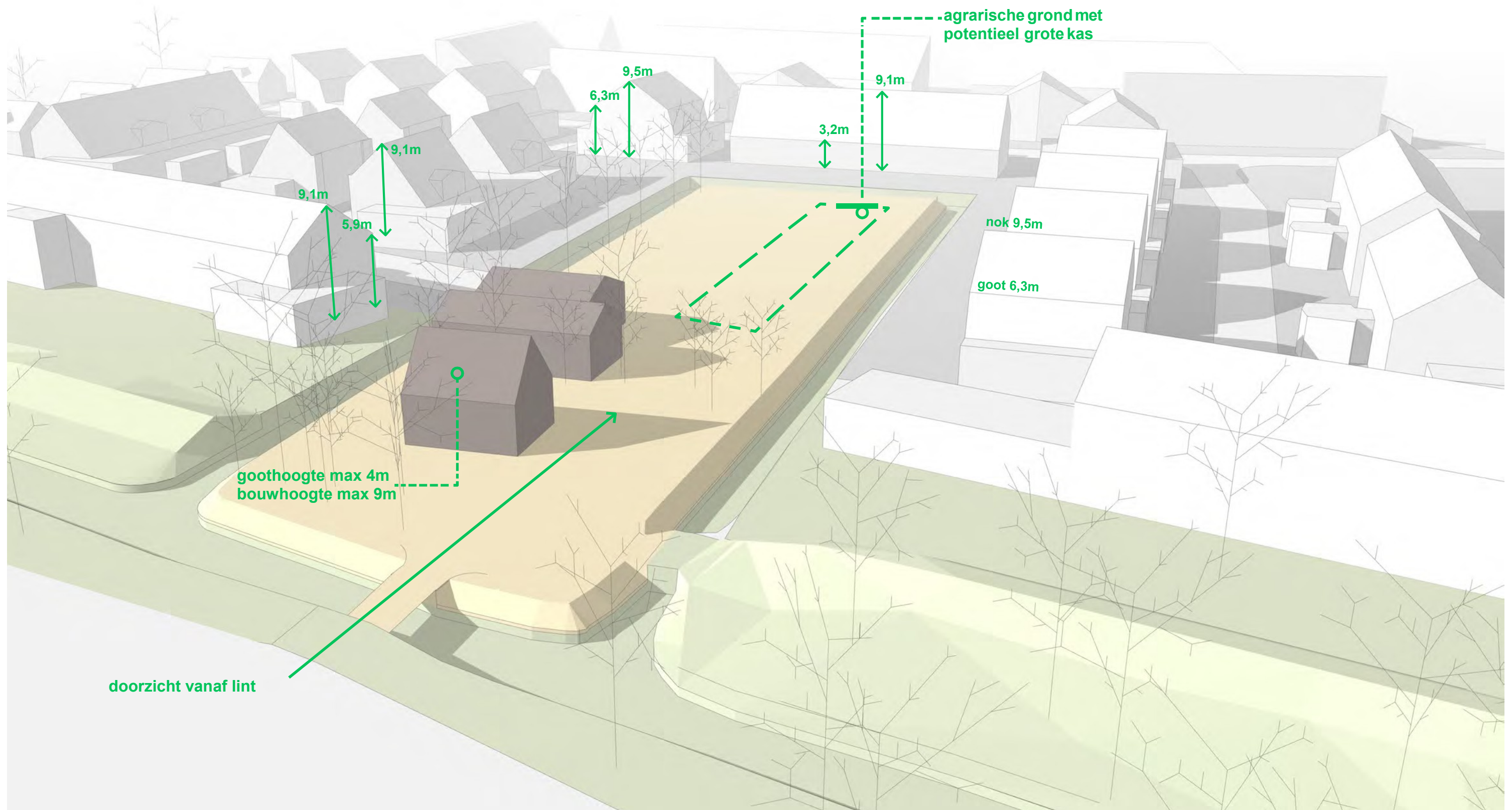
N506-zicht op Lageweg 11



Robert Stolz - woningen ten westen van kavel



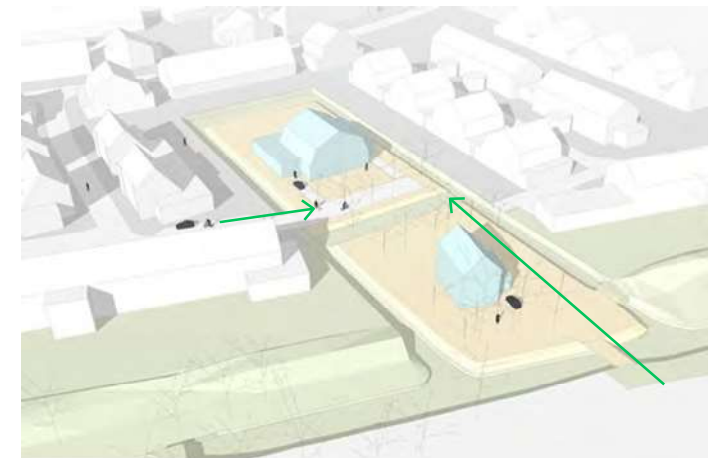
N506-zicht op Lageweg 11



bestaande situatie



mansarde kap



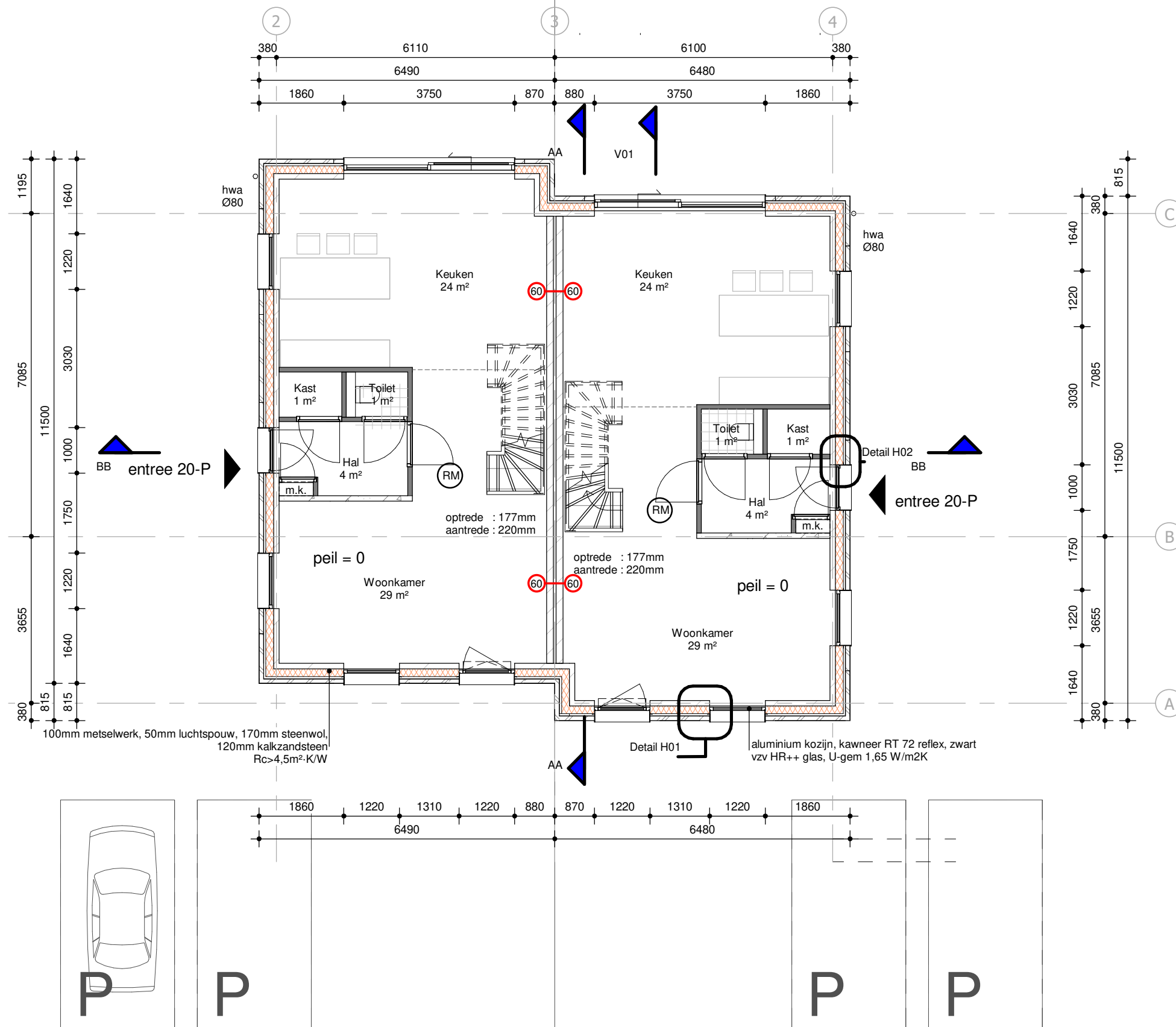
Perceel Lageweg valt buiten de aanvraag, maar belangrijke uitgangspunten zijn:

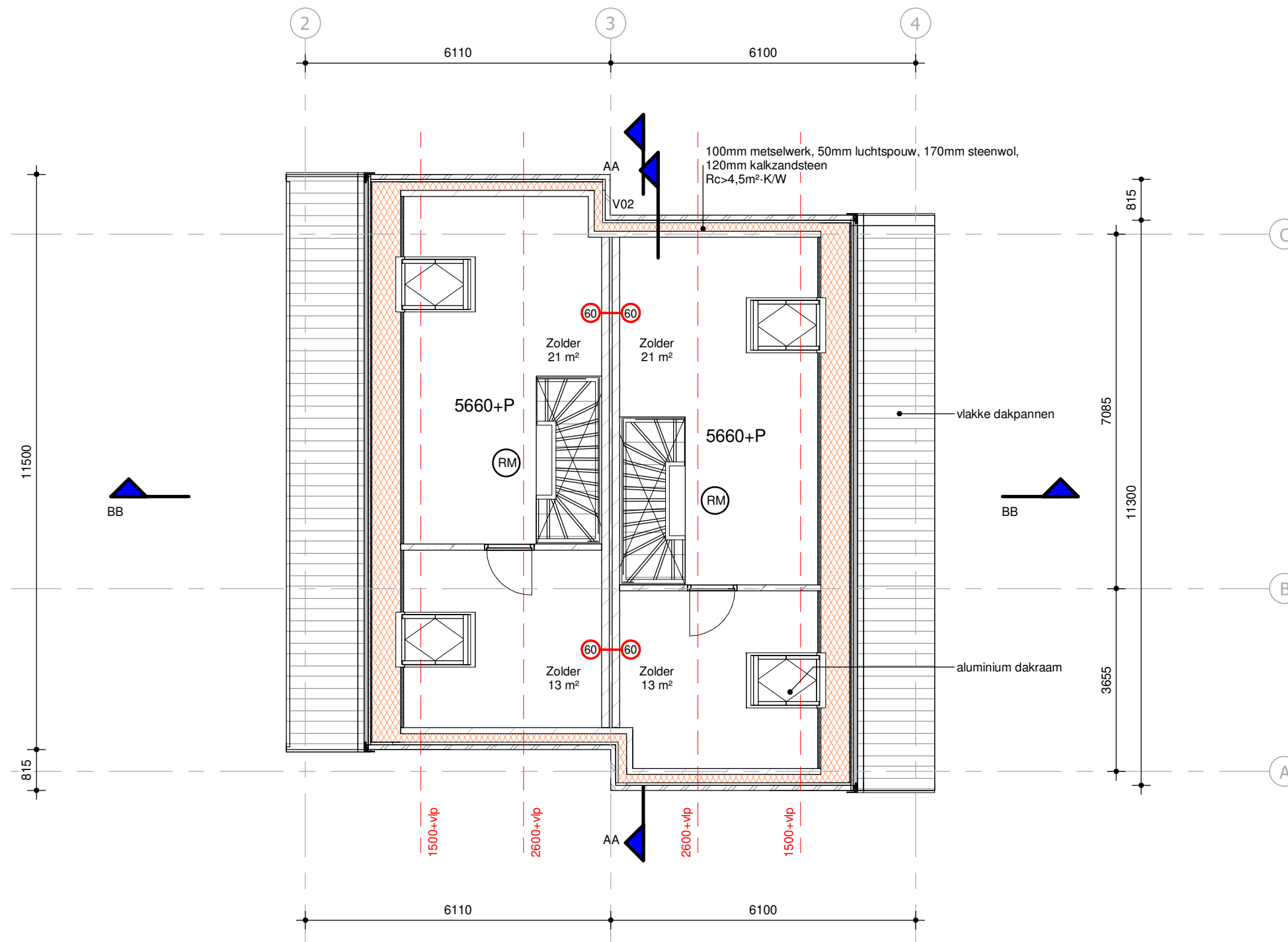
- lintbebouwing
- sterke zichtrelatie vanaf lint door diepte van de kavel

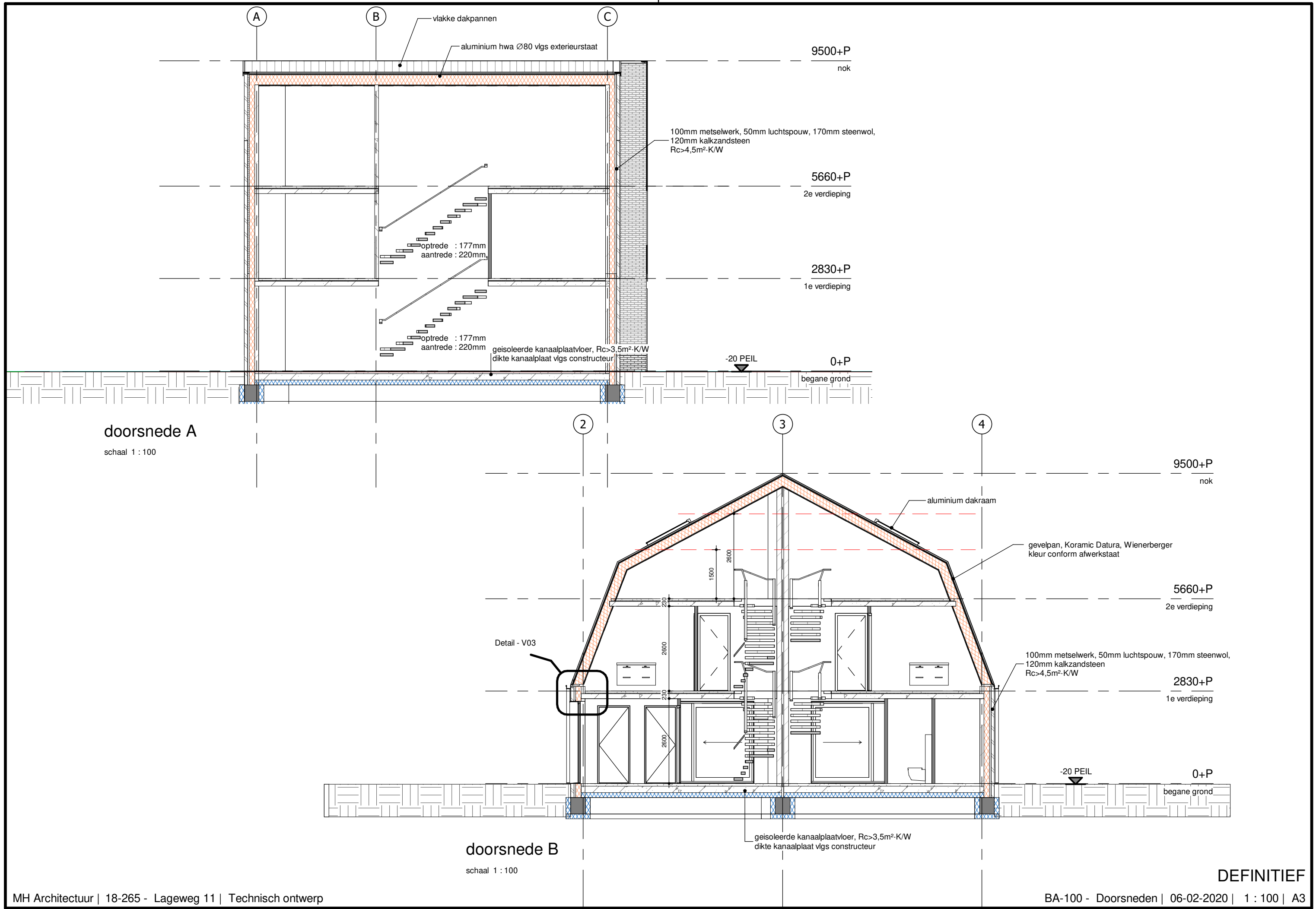
Percelen achter Lageweg:

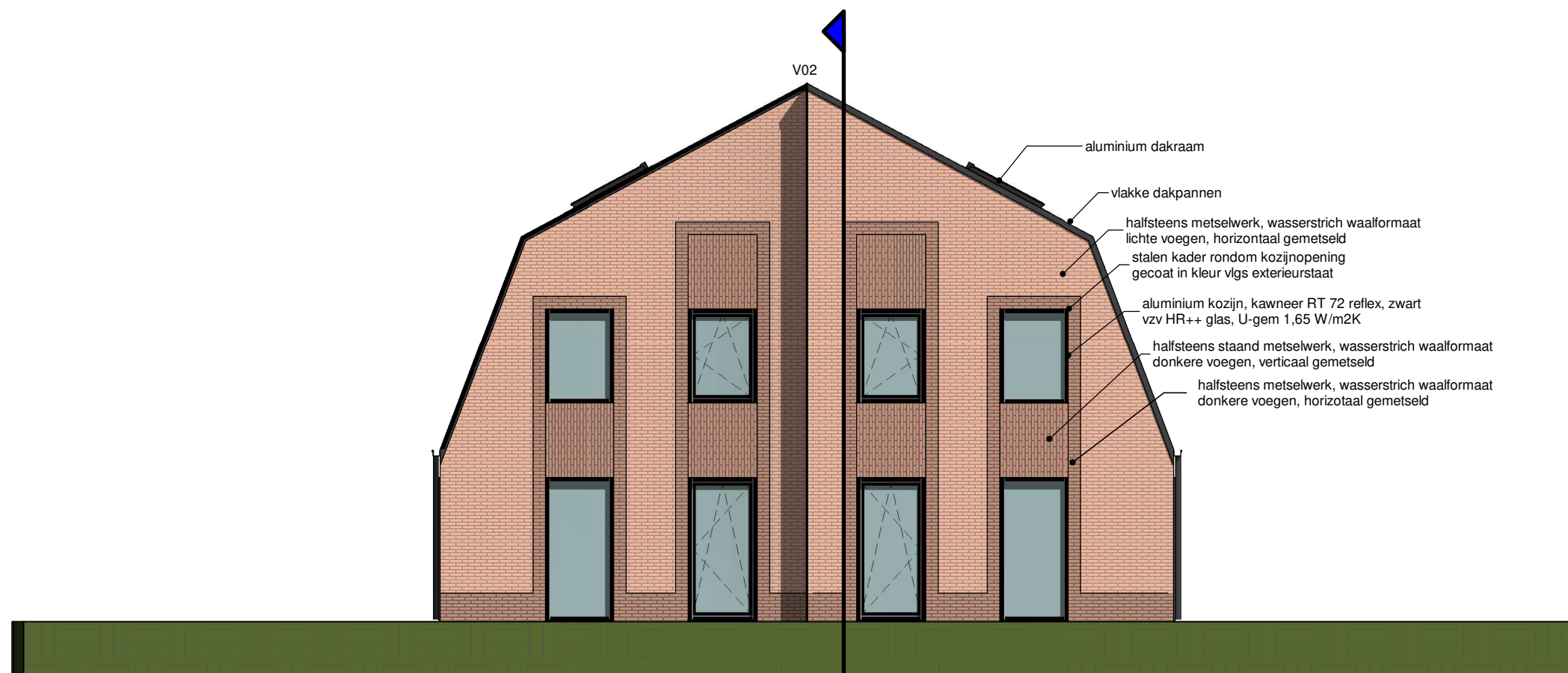
- bereikbaar vanaf Robert Stolz hof
- mansarde kap met nok en goothoogte gelijk aan typologie Robert Stolz hof
- parkeergelegenheid op eigen perceel





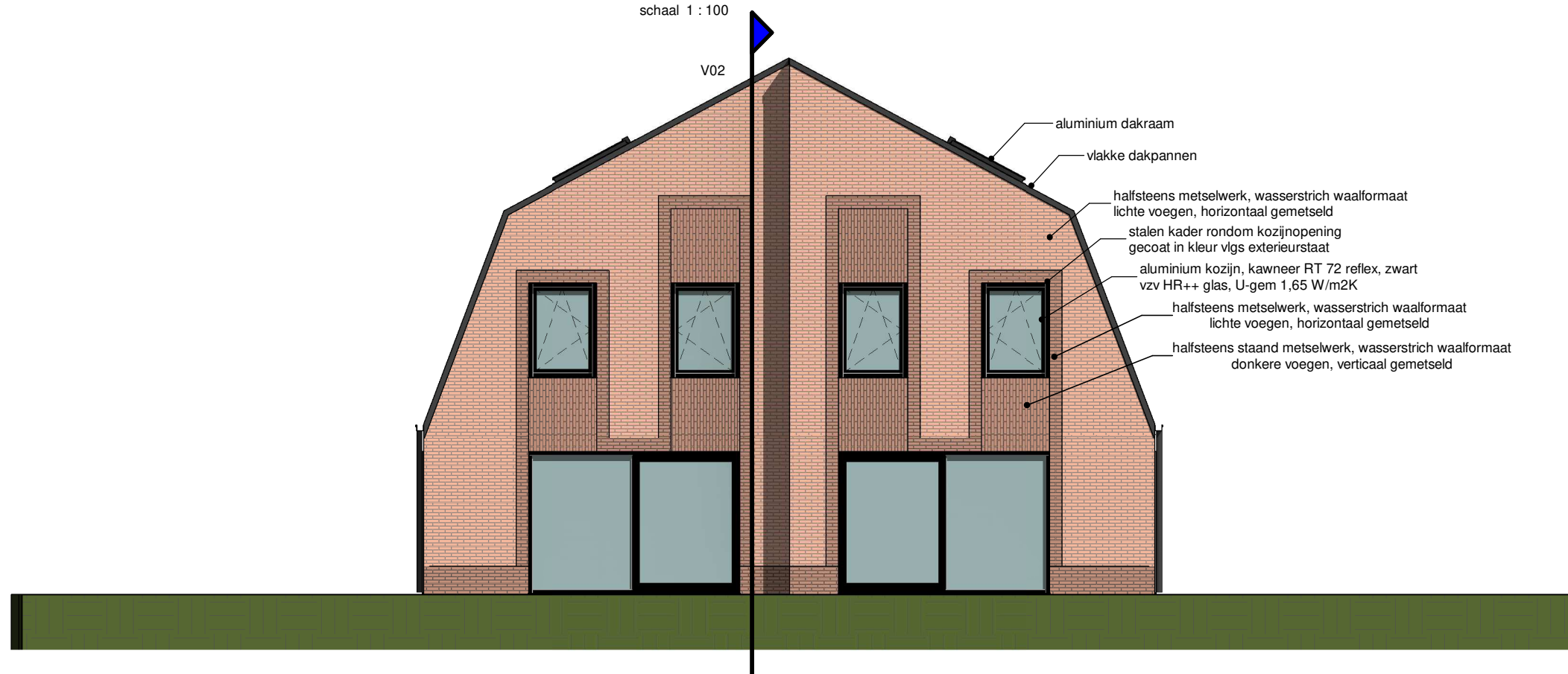






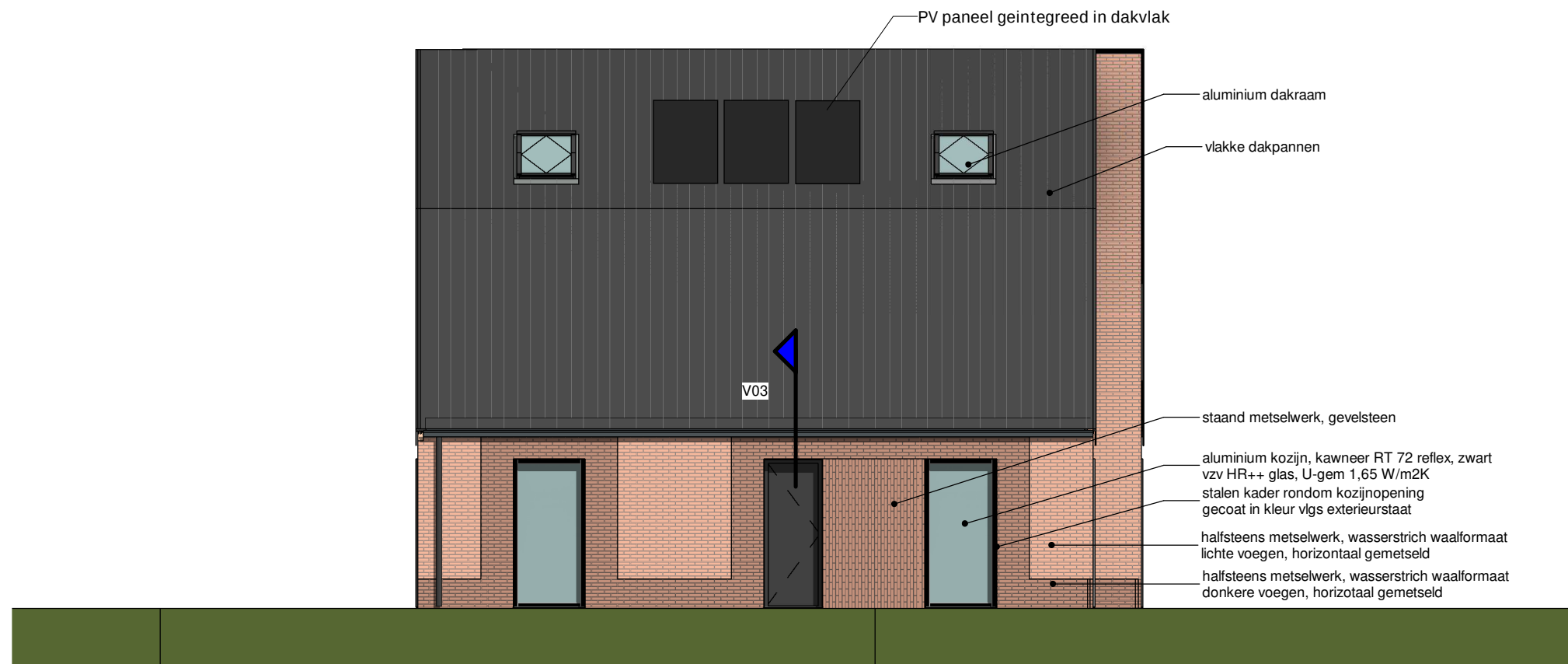
Entreegevel (ZuidOost zijde)

schaal 1 : 100



Gevel NoordWest zijde

schaal 1 : 100



Gevel ZuidWest zijde

schaal 1 : 100



Gevel NoordOost zijde

schaal 1 : 100

DEFINITIEF

REFERENTIES ARCHITECTUUR - EIGENTIJDS DORPS

