

MEMO van college aan de raad

datum : 9 mei 2011 (binnen gekomen bij de griffie op 16 mei 2011)
aan : Gemeenteraad
van : College
onderwerp : Wet openbaarheid bestuur
Portefeuillehouder : wethouder Hietbrink
Inlichtingen bij :

Aanleiding

- Op initiatief van het college als onderdeel van de actieve informatieplicht

Kernboodschap

- Waar wil het college informatie over verschaffen?

College wil informatie verschaffen over: Openbaarheid van Bestuur

Door een verzoeker is op basis van de Wet openbaarheid Bestuur verzocht om de toezending van het document "Invullocaties Westdorp: gemeente Bergen".

Ons college heeft besloten om dit document aan verzoeker ter beschikking te stellen. Ons college wijst er daarbij op dat het document "Invullocaties Westdorp: gemeente Bergen" niet door het college is vastgesteld en niet inhoudelijk in het college is behandeld. Het document heeft een ambtelijke status en heeft gediend als start voor een ambtelijke verkenning samen met een stedenbouwkundig bureau naar de mogelijkheden tot invullocaties in Westdorp. In het proces tot beleidsontwikkeling zijn andere keuzen gemaakt.

Bijlagen

- Invullocaties Westdorp oktober 2009



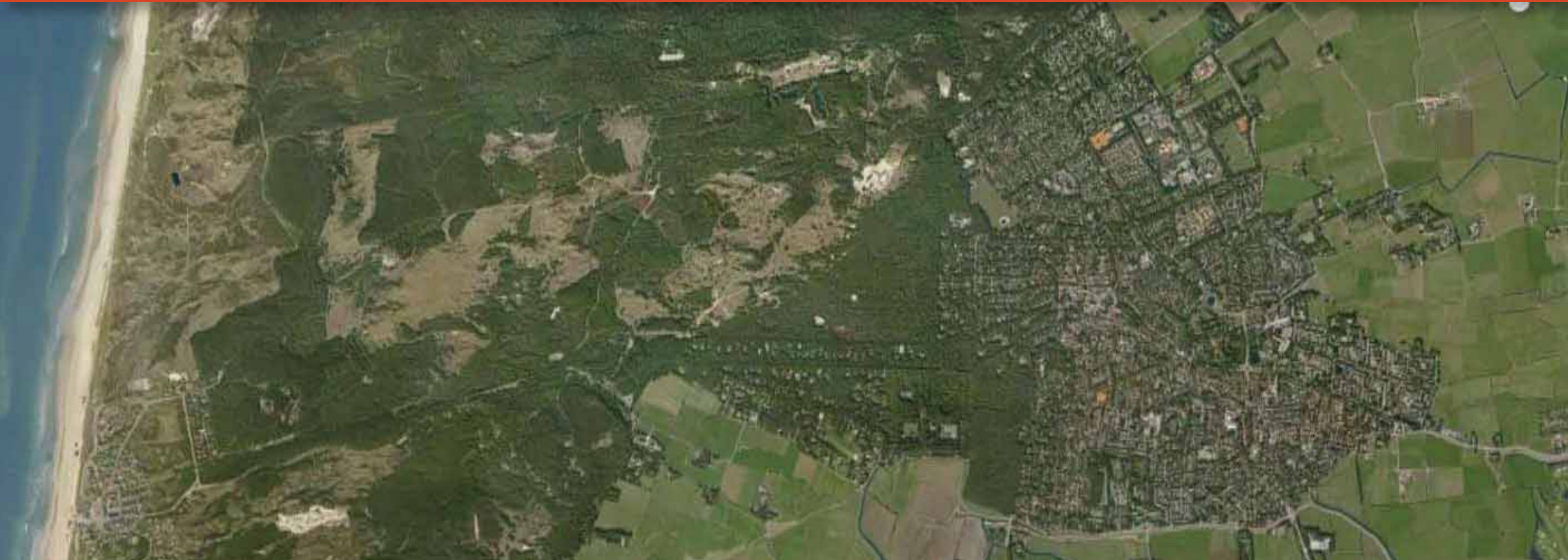
BügelHajema

Plek voor ideeën

Invullocaties Westdorp

Gemeente Bergen

Oktober 2009





Inhoud

<u>1.0</u>	Inleiding	
	1.1 Inleiding	05
<u>2.0</u>	Cultuurhistorie	
	2.1 Westdorp	07
<u>3.0</u>	Kwaliteiten en Knelpunten	
	3.1 Kwaliteiten	09
	3.2 Knelpunten	11
<u>4.0</u>	Uitgangspunten	
	4.1 Uitgangspunten	13



1.0 Inleiding

1.1 Inleiding

De gemeente Bergen heeft ons gevraagd of wij een visie kunnen geven over invulplekken voor woningbouw in het gebied Westdorp ten westen van Bergen. Het gaat om een stedenbouwkundige beoordeling van mogelijkheden voor het bouwen van woningen rekening houdend met het bestaande karakter van het gebied.

De bebouwingsmogelijkheden in het gebied zijn vastgesteld in het bestemmingsplan 1937. Dit beleid is in het bestemmingsplan Bergen Zuid, dat op 24 maart 2009 is vastgesteld, gecontinueerd. De invulmogelijkheden zijn op de plankaart aangegeven en gebaseerd op onderscheid in toegestane kavelbreedtes per deelgebied.

BügelHajema Adviseurs is gevraagd om een second opinion te geven op dit beleid.

Het gebied is geanalyseerd en beoordeeld (allereerst aan de hand van luchtfoto's en bureau onderzoek, in tweede instantie door een analyse ter plekke) op de mogelijkheden. Uit deze analyse volgt een aantal kwaliteiten en knelpunten.

Aan de hand van deze uitkomst is een aantal uitgangspunten opgesteld voor de inbreidingsmogelijkheden in het gebied.



Westdorp 1900



Westdorp 2004

2.0 Cultuurhistorie

2.1 Westdorp

Bergen is gelegen op een strandwal. In de omgeving van Bergen liggen de strandwallen haaks op de normale noord-zuid richting. Rond 960 komt de naam Bergen voor het eerst voor als woonplaats. In de Vroege Middeleeuwen bestond het eigenlijk uit vier buurtschappen, Oudburg, Oostdorp, Westdorp en Zanegeest. Tussen de vier gehuchten werd een kapel gebouwd, wat later de Kerkbuurt werd genoemd. In de loop van de 20e eeuw zijn Westdorp en Oostdorp aaneen gegroeid en samen met de Kerkbuurt vormen zij nu het dorp Bergen. De Kerkbuurt is uitgegroeid tot het centrum van Bergen.

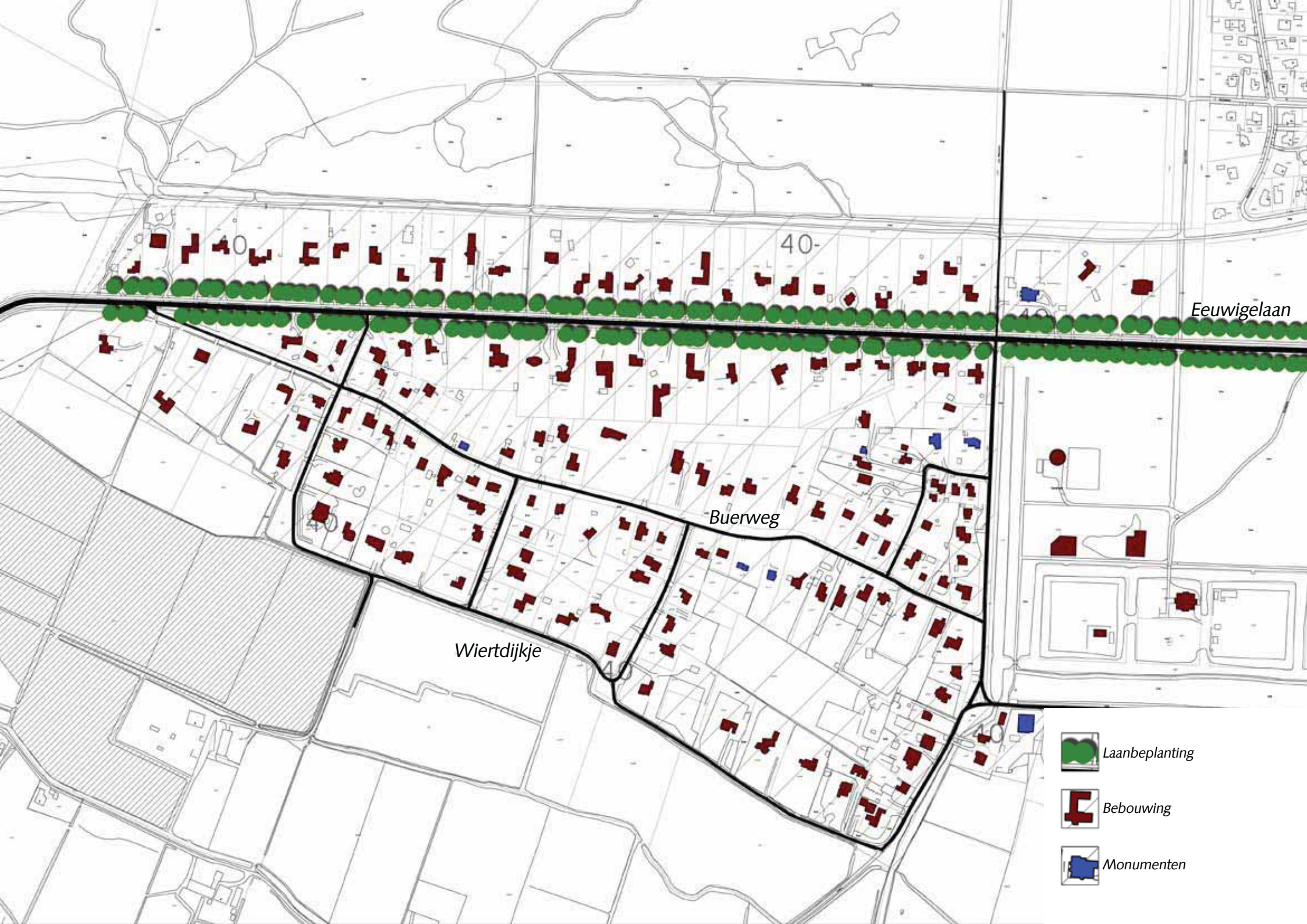
Kenmerkend aan Bergen is het ontstaan van villawijken rond 1910, waaronder het villapark Westdorp. Westdorp ligt ten zuidwesten van Bergen. Aan de noord- en westzijde wordt het gebied begrensd door het Noordhollands Duinreservaat en de voormalige trambaan.

Het gebied bestaat grotendeels uit vrijstaande woningen; herenhuizen, atelierwoningen en villa's. Ongeveer de helft van de bebouwing is gebouwd tussen 1910 en 1930. Recent zijn incidenteel nieuwe villa's gebouwd.

Westdorp kenmerkt zich door de maat van de woningen, de ruime percelen en het groene karakter. Het gebied bevat grote villa's langs de Eeuwigelaan en meer bescheiden woningen langs de Buerweg en het Wiertdijkje. Alle woningen staan op ruime afstand van de weg en rooilijnen variëren enigzins.

Het gebied krijgt vorm en uitstraling door het bosachtige karakter. In Westdorp komt een aantal rijks- en provinciale monumenten voor.








Eeuwigelaan

Buerweg

Wiertdijkje

-  Laanbeplanting
-  Bebouwing
-  Monumenten

3.0 Kwaliteiten en Knelpunten

3.1 Kwaliteiten

Westdorp heeft een aantal kwaliteiten. Het gebied heeft een bijzonder karakter van villa's in een bosrijke omgeving. De wegen zijn smal, de bebouwing is divers en staat veelal op grote kavels. Er komt zowel oudere als moderne bijzondere architectuur voor van een bovengemiddeld niveau.

Het belangrijkste kenmerk en daarmee ook meteen een grote kwaliteit van het gebied is het bosrijke karakter (zie luchtfoto). De percelen aan de noordzijde van de Eeuwigelaan grenzen aan het Noordhollands Duinreservaat en staan volledig in het groen. De Eeuwigelaan wordt versterkt door een stevige laanbeplanting, en ook de percelen aan de zuidzijde van deze straat staan volledig in het bos. Twee oude wegen in het gebied zijn de Buerweg en het Wiertdijkje, ze hebben beide een kronkelend verloop en zijn erg smal. Langs de Buerweg zijn de percelen grotendeels ingevuld met bomen. Het Wiertdijkje heeft een opener karakter en is minder bebost.

Wat opvalt in het gebied is het verspreide bebouwingspatroon. Door deze verscheidenheid in kavelgroottes en relatief grote maten van percelen is de bebouwing erg verspreid en is de afstand tussen de bebouwing groot. Daarnaast wordt er niet vastgehouden aan één en dezelfde rooilijn, waardoor de gebouwen afwisselend op de percelen staan.

De architectuur van de bebouwing in het gebied is van bovengemiddeld niveau, zowel de oude als de nieuwe bebouwing. Opvallend is de complexe vormgeving van de villa's. De woningen bestaan hoofdzakelijk uit één of twee bouwlagen met een wisselende kap en nokrichting. Daarnaast staat er in het gebied een aantal monumenten, zowel rijks als provinciale monumenten.

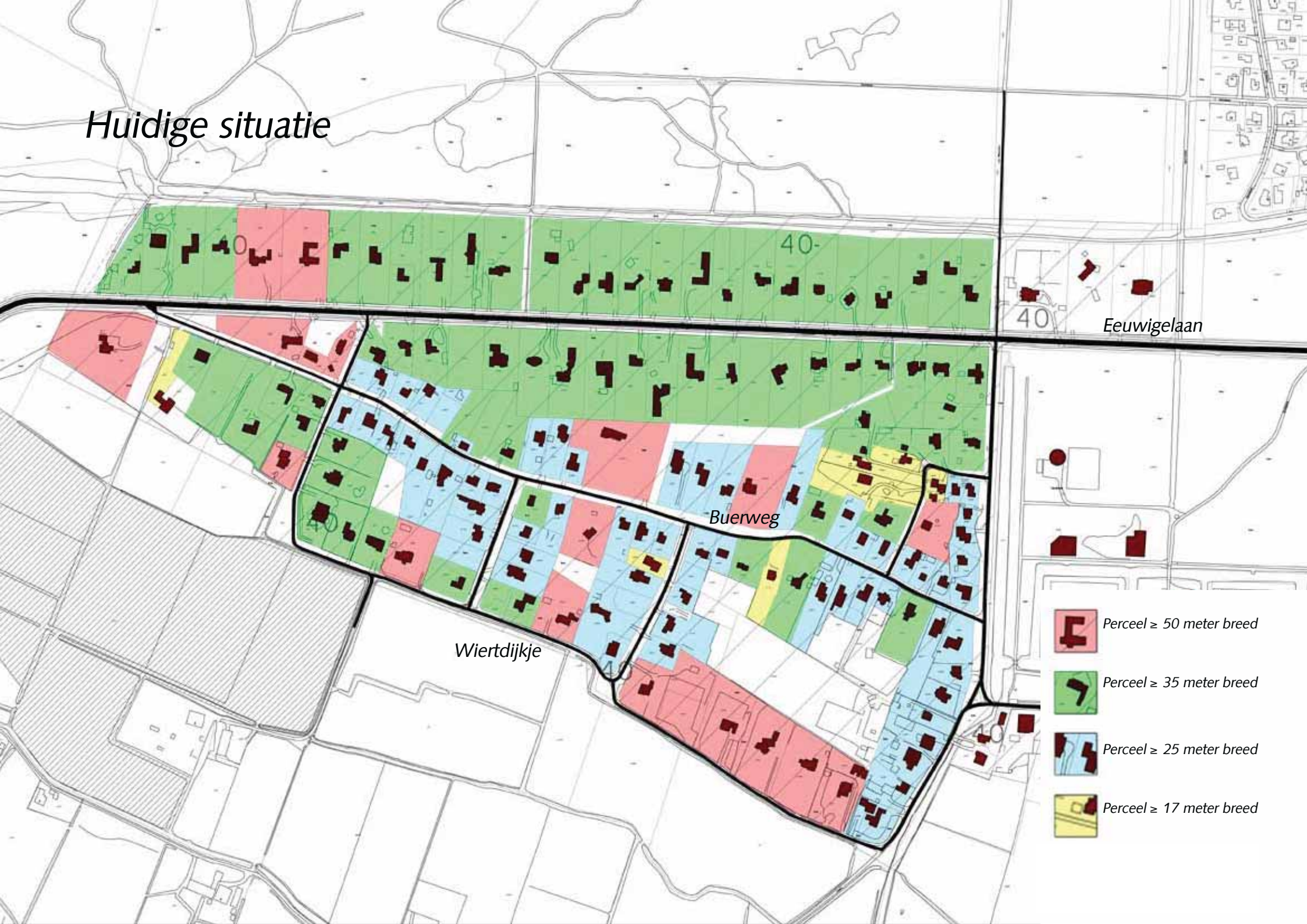


Groene karakter Westdorp



Architectuur van bovengemiddeld niveau

Huidige situatie



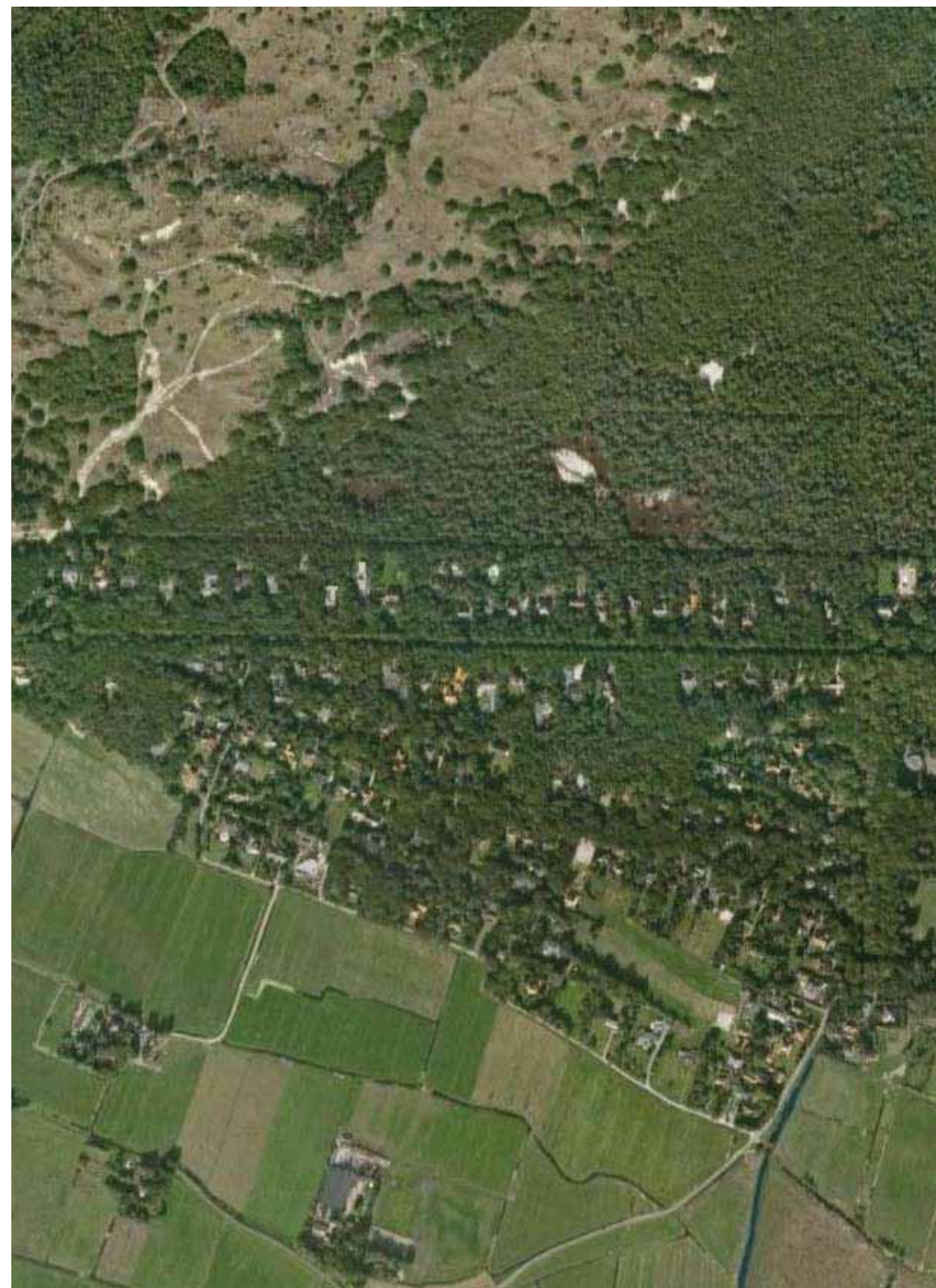
-  Perceel \geq 50 meter breed
-  Perceel \geq 35 meter breed
-  Perceel \geq 25 meter breed
-  Perceel \geq 17 meter breed

3.2 Knelpunten

De bosrijke omgeving is een grote kwaliteit in het gebied, maar ook meteen een knelpunt. Het gebied is plaatselijk volledig dichtgegroeid. De bebouwing die in principe wel georiënteerd is op de openbare ruimte is in een redelijk groot aantal gevallen niet of nauwelijks zichtbaar. De beplanting geeft plaatselijk een verwilderde aanblik en er is kans dat er geen natuurlijke verjonging kan plaatsvinden omdat er onvoldoende licht in de onderlaag komt. Ook is het in een aantal gevallen zo dat bebouwing ver is teruggerooid en vanaf de openbare ruimte slechts hekwerken of poorten zichtbaar zijn.

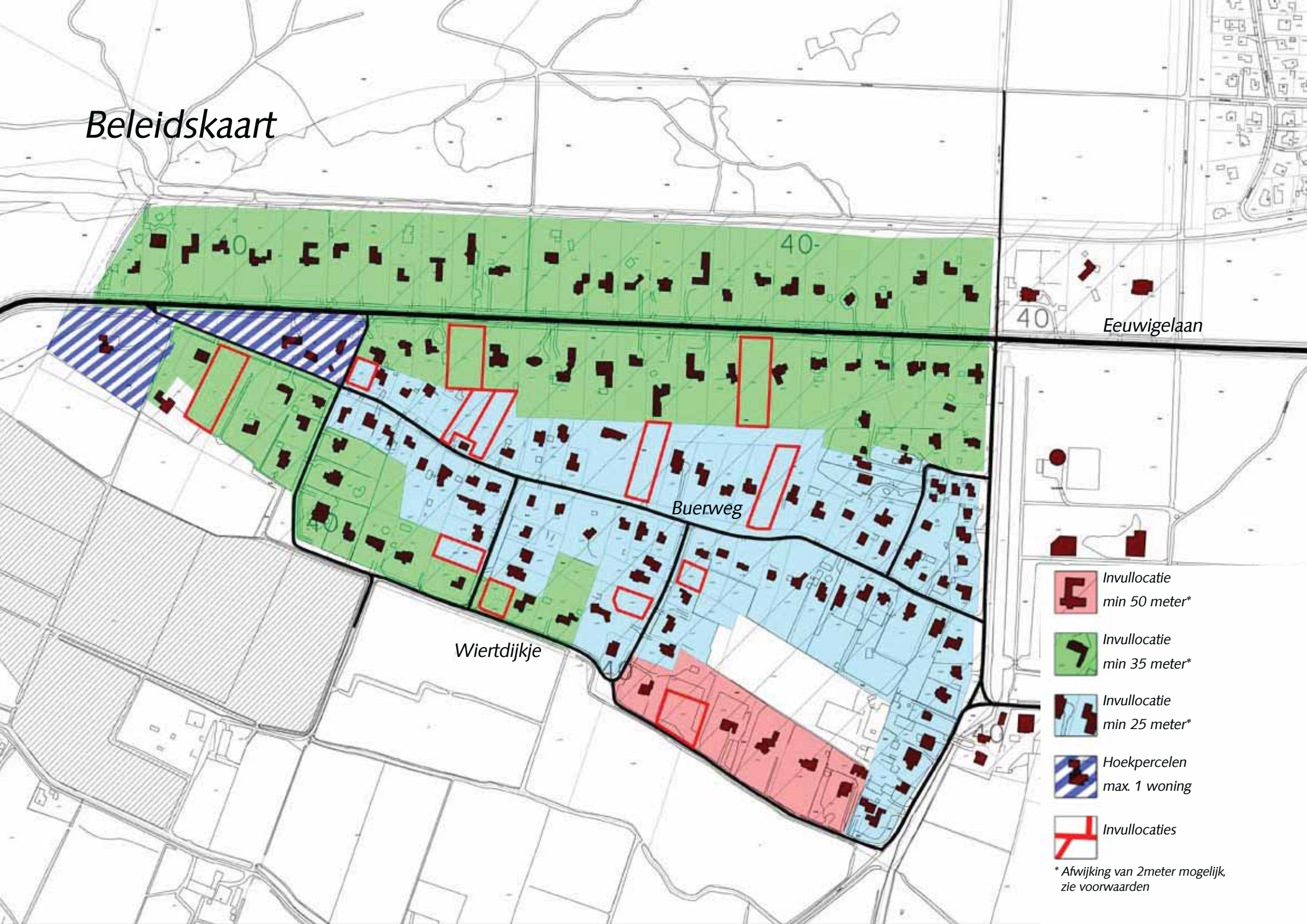
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt (herkenbaarheid, bebouwingstructuur en functie en karakter van het gebied) en vanuit het oogpunt van sociale veiligheid (ogen op de openbare ruimte) is het gewenst dat binnen het totale gebied toch enige binding bestaat van het bebouwingspatroon met de openbare ruimte. Dat betekent dat in nieuwe situaties de hoofdgebouwen tenminste voor een deel zichtbaar zouden moeten zijn vanaf de openbare ruimte.

In de huidige situatie is niet tot nauwelijks gebouwd in de tweede lijn. Waar dit wel het geval is, kan dit als knelpunt worden aangemerkt. Hier is immers in het geheel geen sprake van binding met de openbare ruimte. Wij zijn dan ook van mening dat dergelijke gebouwen in de tweede lijn in de toekomst moeten worden voorkomen.



Het gebied is op sommige plaatsen volledig dichtgegroeid


Beleidskaart





Wiertdijkje


Buerweg

Eeuwigelaan

 Invullocatie
min 50 meter*

 Invullocatie
min 35 meter*

 Invullocatie
min 25 meter*

 Hoekpercelen
max. 1 woning

 Invullocaties

* Afwijking van 2meter mogelijk,
zie voorwaarden

4.0 Uitgangspunten

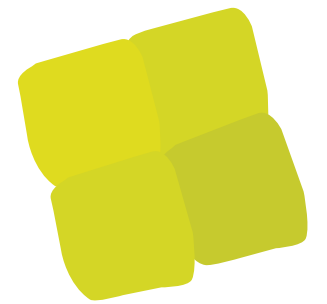
4.1 Uitgangspunten

Zoals op de hierbij gegeven beleidskaart is weergegeven onderscheiden wij zones met minimum kavelbreedtes. In grote lijnen wordt hierbij aangesloten bij de categorieën die eerder in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

- voor een invulmogelijkheid gelden de op de kaart aangegeven minimale maten van 25, 35 en 50 meter.
- In bepaalde gevallen kan er af worden geweken met een marge van ten hoogste 2 meter (23m, 33m, 48m). Dit kan indien de bebouwing op de kavel wordt aangepast aan de breedte van de kavel. Dit betekent dat uitsluitend een gebouw van beperkte breedte mogelijk is, dat voldoende ruimte tot de zijdelingse perceelsgrens laat (namelijk minimaal 7,5 meter bebouwingsvrij naast de woning en een maximaal volume van 1000m³). Dit geeft tevens de mogelijkheid om bomen op de perceelsgrens te laten staan.
- geen (nieuwe) bebouwing in de 2e lijn
- voor het overige zijn de bepalingen in het bestemmingsplan van toepassing (het volume, de maatvoering en de afstanden tot de perceelsgrens). Vanzelfsprekend dienen voor nieuwe invullingen de gebruikelijke onderzoeken plaats te vinden, waaronder het uitvoeren van een natuurwaarden onderzoek.



Uitdunnen bos voor verbetering koppeling tussen bebouwing en openbare ruimte



Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Bergen

Contactpersoon

E. de Waard

Projectleiding

Mischa Teensma
BügelHajema Adviseurs

Vormgeving

Hanneke van der Lei
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

022.00.00.15.00.00