

Advies verdichting Westdorp Bergen

15 februari 2018

Vraagstelling

Is inbreiding in algemeenheid mogelijk in Westdorp zonder de ruimtelijke kwaliteit geweld aan te doen? De vraag wordt specifiek gesteld voor een drietal kavels, Buerweg naast 48, Buerweg naast 36 en Buerweg naast 26. Het gaat hier steeds om het splitsen van een kavel waarmee dan een nieuwe situatie zou worden gecreëerd.

Tot nu toe is steeds aangenomen dat Westdorp 'vol' is. Het vigerende bestemmingsplan is dan ook consoliderend van aard. In de toelichting wordt echter wel ruimte gelaten voor verdichting. Deze uitgangspunten zijn bruikbaar als criteria voor verdichting, maar niet zonder per kavel te kijken naar de specifieke situatie.

Uitgangspunt in ieder geval te respecten zijn:

- Woningen dienen duidelijk vrijstaand te blijven. Hoofdvolumes blijven op ruime onderlinge afstand en aan- en bijgebouwen 'klonteren' niet tegen de burens aan.
- Niet bouwen in de bestemming 'tuin'.

Karakteristiek Westdorp

Kijkend naar Westdorp als geheel is een belangrijk gegeven dat de woningen geen duidelijke onderlinge samenhang vertonen. Ze liggen ruim in het groen, zijn daardoor grotendeels aan het oog onttrokken vanaf de openbare weg, vertonen een grote variatie in rooilijn en ligging op de kavel. Het is zelfs zo dat op sommige plaatsen de woningen enigszins achter elkaar verscholen liggen. Op sommige plaatsen zijn de woningen zoals in de meeste bebouwde gebieden primair op de weg georiënteerd, maar elders liggen ze vrij in de bosachtige omgeving. Conclusie is dat er een veelheid van mogelijkheden is, en dat verdichting per geval onderzocht moet worden. Omdat het in Westdorp gaat om een bestaande, hoogwaardige omgeving, zal eerder het 'nee tenzij', dan het 'ja mits' leidend zijn.

Kaders

- Het vigerende bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid (maart 2009)
- Welstandsnota 2004

Advies

- **Buerweg ten westen van nr. 48**

In dit deel van Westdorp is de bebouwing enigszins dichter dan verder naar het oosten langs de Buerweg en zijn de kavels relatief klein. Daarbinnen is het kavel nr. 48 juist weer relatief wat groter. Daarbij ligt het ook aan een kruising en is het stedenbouwkundig niet onlogisch dat hier een relatieve verdichting ontstaat. De uitgangspunten uit het bestemmingsplan zijn bruikbaar: bouwen binnen de bestemming 'wonen', minimaal 6 meter vrij blijven uit de zijdelingse perceelgrens. Het gaat hier echter om een hoekperceel dus de zijdelingse erfgrens is ook de achterste perceelgrens. Hiervoor wordt aangegeven dat het bouwvlak 10 meter uit de achterste perceelgrens dient te liggen. Dat lijkt veel maar de beide burens liggen juist tegen het nieuw te vormen perceel aan. Bovendien gaat het om de positionering van het hoofdvolume. Aan- en bijgebouwen zullen de totale footprint nog vergroten. Omdat de hoeksituatie ook weer bijzonder is ten opzichte van een tussenliggende situatie wordt geadviseerd om minimaal 8 meter vrij te houden van de zijdelingse

perceelgrenzen. Hiermee kan een bouwvlak worden gevormd van ca. 7x14 meter. De welstandsnota geeft aan: aan-, op- en uitbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan of opgenomen te zijn in de hoofdmassa. Die laatste mogelijkheid staat toe dat er een enkel totaalvolume kan worden gerealiseerd en niet noodzakelijk een hoofd- met bijvolumes.



- **Buerweg ten westen van nr. 36/38**

Ook hier het bouwvlak aan weerszijde 6 meter vrij houden van de nieuw te vormen zijdelingse perceelgrens en 10 meter van de achterste perceelgrens. De voorgevelrooilijn is hier vrij te kiezen. Bijzonder is de ligging achter nr. 38, net als nr. 36 in de huidige situatie. Geadviseerd wordt om de nieuwe woning wat naar voren te halen ten opzichte van nr. 36 zodat er wederzijds opzij voldoende ruimte blijft. Ook kan er in dit geval voor worden gekozen om de vrije ruimte aan de oostkant 2 meter te vergroten tot 8 meter om wat ruimte t.o.v. nr. 36 te houden. Aan de westkant kan de zijdelingse ruimte dan 2 meter worden verkleind.

- **Buerweg ten oosten van nr. 26**

Ook hier het bouwvlak aan weerszijde 6 meter vrij houden van de nieuw te vormen zijdelingse perceelgrens en 10 meter van de achterste perceelgrens. De voorgevelrooilijn is hier vrij te kiezen.

Uit het vigerende bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid (maart 2009)

Artikel 26 Wonen-Westdorp (W-WD)

Het ruim opgezette woongebied Westdorp kenmerkt zich door overwegend zeer ruime kavels met even zo zeer ruime woningen. Om deze voornamelijk groene opzet te behouden, is tevens bepaald dat maximaal 35% van het bouwperceel mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. In de regels is aangegeven dat per bouwvlak maximaal één hoofdgebouw en

per hoofdgebouw maximaal één woning is toegestaan. De maximale inhoud van het hoofdgebouw die mogelijk wordt gemaakt is, gelet op de vaak ruime percelen en de grote bouwvlakken, groter dan in de rest van plangebied mogelijk is. Wel wordt het nodig geacht een categorisering in inhoudsmaten aan te brengen teneinde meer recht te doen aan de karakteristiek van het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse. De Eeuwigelaan en delen van de Buerweg zijn wat dat betreft veel ruimer opgezet dan bijvoorbeeld de Mosselenbuurt, de Vincent van Goghlaan of het Nachtegalenlaantje. In laatstgenoemde straat is bovendien sprake van een cultuurhistorisch waardevol patroon waardoor het gewenst wordt geacht de maximale inhoud van de woning daarop af te stemmen. Voor de relatief smalle percelen (kavelbreedte van 17 m of kleiner) bedraagt de maximale inhoud 1.000 m³ (aanduiding kub-1). Voor percelen met een kavelbreedte tussen de 17 m en de 25 m geldt een maximale inhoud van 1.500 m³ (aanduiding kub-2). Voor de overige percelen met een minimale terreinbreedte van 25 m bedraagt de maximale inhoud 2.200 m³ (geen aanduiding opgenomen). De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7 m en 10 m (tenzij de bestaande hoogten reeds hoger zijn). Om de karakteristiek bestaande uit verspreid op de woonpercelen liggende hoofdgebouwen te behouden, is het bouwvlak, daar waar deze afstand nog aanwezig is, op een afstand van 6 m uit de zijdelingse perceelsgrens gelegd. De vorm van de hoofdgebouwen is vrijgelaten; om echter te voorkomen dat er zeer brede hoofdgebouwen kunnen ontstaan, waardoor het beeld van losliggende bebouwing kan worden aangetast, is bepaald dat de breedte van het hoofdgebouw, gemeten in het verlengde van het hoofdgebouw, niet meer mag bedragen dan de helft van de breedte van het bouwperceel (gemeten in de naar de weg gekeerde grens met de bestemming Tuin). Het is voorts niet de bedoeling dat woningen helemaal achter op het bouwperceel worden gerealiseerd, mede gelet op de bezonning en privacy van achtergelegen percelen. Het bouwvlak is om die reden 10 m uit de achterste perceelsgrens gelegd (indien deze afstand nog aanwezig is). De diepte van de bouwvlakken is voorts bij enkele percelen zo gekozen dat er geen sprake kan zijn van het bouwen van een woning achter een andere woning.

Om het willekeurige karakter te behouden, wordt de voorgevelrooilijn niet strikt vastgelegd. Wel wordt, vanwege het waardevolle landschappelijke karakter, een strook grenzend aan de openbare weg bestemd als Tuin. Hierbij is aangesloten bij de rooilijnen uit het nu nog vigerende bestemmingsplan uit 1937. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd (zie bestemming Tuin).

Het landschappelijk waardevolle karakter, dat met name gevormd wordt door bosgebied en niveauverschillen, wordt in dit gebied daarnaast beschermd door het opnemen van een aanlegvergunningstelsel in de bestemming. De aanwezige landschappelijke en natuurwaarden worden zo beschermd, omdat voor verschillende werken en werkzaamheden (onder andere het afgraven van gronden en kappen van bomen) een aanlegvergunning is vereist. Deze vergunning wordt niet verleend indien daarmee de aanwezige waarden (onevenredig) worden aangetast. Een aanlegvergunning kan uitsluitend worden verleend na een positief advies van de deskundige op het gebied van natuur en landschap.



Uit de Welstandsnota 2004

A7. Bergen

Westdorp

GEBIEDSBESCHRIJVING

Ruimte

Westdorp is één van de vier vooroorlogse uitbreidingswijken van Bergen. Het gebied is een woonwijk, gelegen ten zuidwesten van Bergen, die louter bestaat uit vrijstaande woningen: herenhuisen en villa's. De woningen liggen vrijstaand op ruime afstand van elkaar en tot van de weg. Rooilijnen variëren enigszins, alle woningen houden ruime afstand tot de weg aan. Het gebied kenmerkt zich door een strakke stedenbouwkundige opzet, de jaren dertig architectuur en het groene karakter. De helft van de woningen zijn in de periode 1910 tot 1930 gebouwd. De afgelopen jaren zijn incidenteel nieuwe villa's in een 1:1 verhouding in het gebied gebouwd. Karakteristiek is de maat van de villa's op de ruime percelen, de grote onderlinge afstand en de zeer groene omgeving.

Bebouwing

De woningen bestaan grotendeels uit één of twee woonlagen met kap. Opvallend is de complexe vormgeving van de gebouwen. De kapvorm en -richting varieert wel. De woningen hebben de entree aan de kant van de weg. Op- en aanbouwen komen voornamelijk aan de zij- en achterkant van de woningen voor; bijgebouwen aan de achterzijde.

Detaillering, materiaal en kleur

De woningen zijn zorgvuldig gedetailleerd. Er is grote verscheidenheid in van vormen en kleuren. Het materiaalgebruik is hoofdzakelijk baksteen voor de gevels, hout voor de kozijnen, deuren en daklijsten en gebakken pannen voor de daken.

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

Het gebied krijgt vorm en uitstraling door de het bosachtige karakter van het gebied. Het karakter van het gebied wordt veel meer bepaald door de ruime opzet en de groene openbare ruimte dan door specifieke kenmerken van bebouwing. De grootte van het volume en de plaatsing van bebouwing spelen hierin een cruciale rol. In het gebied komen de volgende monumenten voor:

Beleid

Het beleid is gericht op het behoud van bestaande karakteristieken binnen de wijk. In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De meeste toevoegingen of veranderingen zullen betrekking hebben op kleine bouwwerken of individuele woonbebouwing. De schaal van de bebouwing en het groene karakter van de wijk zorgen voor een eenvoudige inpassing van nieuwe bebouwing in de bestaande structuur, omdat niet de bebouwing maar de openbare ruimte de structuur bepaalt.

WELSTANDSNIVEAU: bijzonder

Het welstandstoezicht moet bijdragen aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van Westdorp. Het oorspronkelijke groene karakter en de architectonische waarde van de bebouwing maken het gebied tot een bijzonder welstandsgebied.

Algemeen

- de bebouwing dient in kwaliteitsniveau (materialisatie, detaillering) aan te sluiten op de oorspronkelijke bebouwing, terwijl daarbinnen plaats is voor nieuwe vormen van architectuur, mits deze een kwaliteitsverbetering van het gebied inhouden

Ruimte

- de bepalende eenheid van het gebied is een vrijstaand pand met een individueel karakter
- de bebouwing dient op grote afstand van de weg te staan
- de bebouwing dient op grote afstand van elkaar te staan
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen en daaraan evenwijdig te lopen
- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn, waarbij de richting zodanig gekozen dient te worden dat het straat en bebouwingsbeeld wordt versterkt

Bebouwing

- de bebouwing bestaat uit één of twee lagen met kap
- platte daken zijn niet toegestaan voor het hoofdgebouw
- een wolfseind is niet toegestaan
- aan-, op- en uitbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan of opgenomen te zijn in de hoofdmassa
- uitbreidingen op reeds bestaande aan-, op- en uitbouwen zijn niet toegestaan

- gevelopbouwen mogen niet op het dak of de dakrand worden geplaatst
- balkons zijn aan de naar de openbare weg gekeerde gevels niet toegestaan
- aan-, op-, uitbouwen en bijgebouwen grenzend aan het openbaar gebied behoeven ontwerptechnisch bijzondere aandacht, zowel qua vormtaal als materialisatie
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- uitbreidingen op reeds bestaande bijgebouwen zijn niet toegestaan
- bijgebouwen zijn bij voorkeur toegestaan op het achtererf en aan de zijkant op enige afstand van de voorgevel

Detaillering, materiaal en kleur

- gevels dienen verticaal geled te zijn
- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20 % transparant te zijn
- de detaillering van aan-, op- en uitbouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw
- de detaillering van bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw
- een zorgvuldige uniforme detaillering van kozijnen, hekwerken, daklijsten, regenpijpen, e.d. is vereist, in aansluiting op de karakteristiek van het gebied
- gootlijsten/boeiboorden dienen bescheiden afmetingen te hebben, namelijk niet meer dan 15 cm hoog, doch kunnen afmetingen en een detaillering en profilering hebben die past bij de stijlperiode van het desbetreffende gebouw
- de bepalende eenheid in het gebied is een vrijstaand pand met een individueel karakter
- de bebouwing dient op grote afstand van de weg te staan
- er dienen voor het gebied kenmerkende materialen te worden toegepast, namelijk baksteen voor de gevels, hout voor de deuren en kozijnen en keramische pannen voor de daken
- er dienen voor het gebied kenmerkende materialen te worden toegepast, namelijk baksteen voor de gevels, hout voor de deuren en kozijnen en keramische pannen voor de daken
- kunststof dakranden en kozijnen zijn niet toegestaan
- metalen dakranden en kozijnen zijn niet toegestaan
- metalen dakplaten zijn niet toegestaan
- bij gootlijsten/boeiboorden dient gebruik gemaakt te worden van hout
- er dient gebruik gemaakt te worden van gedekte kleuren
- gevelreclame is niet toegestaan



