

BEELDKWALITEITPLAN BERGERWEG 169, ALKMAAR

JE-ARCHITECTEN
revisie januari 2022



INHOUD

1. inleiding	3
2. bestaande situatie	6
3. nieuwe situatie	9
4. beeldkwaliteit woningen	11
5. beeldkwaliteit erf	15



zicht op de kavel, 6 november 2019

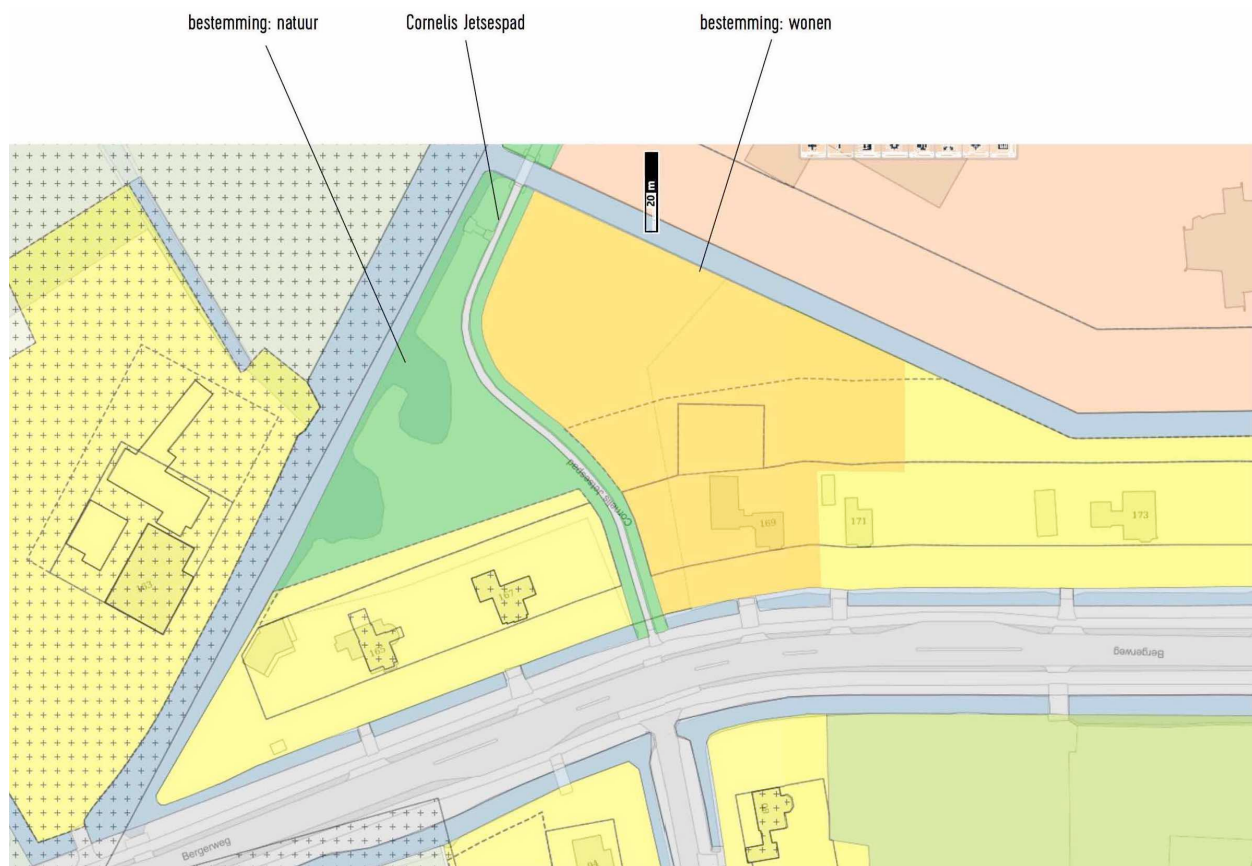
1. INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het slopen van de bestaande opstallen, het vervangen van de bestaande woning en het toevoegen van twee schuurwoningen op Bergerweg 169.

Het plangebied ligt aan de oostkant van de Bergerweg en maakt deel uit van de lintbebouwing van deze weg, die Alkmaar en Bergen verbindt. De kavel ligt aan de T-splitsing van de Bergerweg en de Groeneweg. Kadastraal bekend: gemeente Alkmaar, sectie H, percelen 930, 1147 en 1148. Oppervlakte: 5600 m².

de kavel ligt aan een T-splitsing van de Bergerweg en Groeneweg. In het verlengde van de Groeneweg loopt het Cornelis Jetsespad. Dat pad loopt aan de noordkant van het kavel en ontsluit het bedrijventerrein Westvleugel erachter.

De gebouwen zijn slecht onderhouden en niet of nauwelijks geïsoleerd. Met dit bouwvoornemen wordt de kavel ontdaan van rommelige en laagwaardige bebouwing en wordt duurzame bebouwing toegevoegd. Hierbij worden maat en schaal van het bestaande en van de omgeving gerespecteerd.



bestemmingsplan de kavel heeft twee voorkanten: aan de Bergerweg en aan het Cornelis Jetsespad

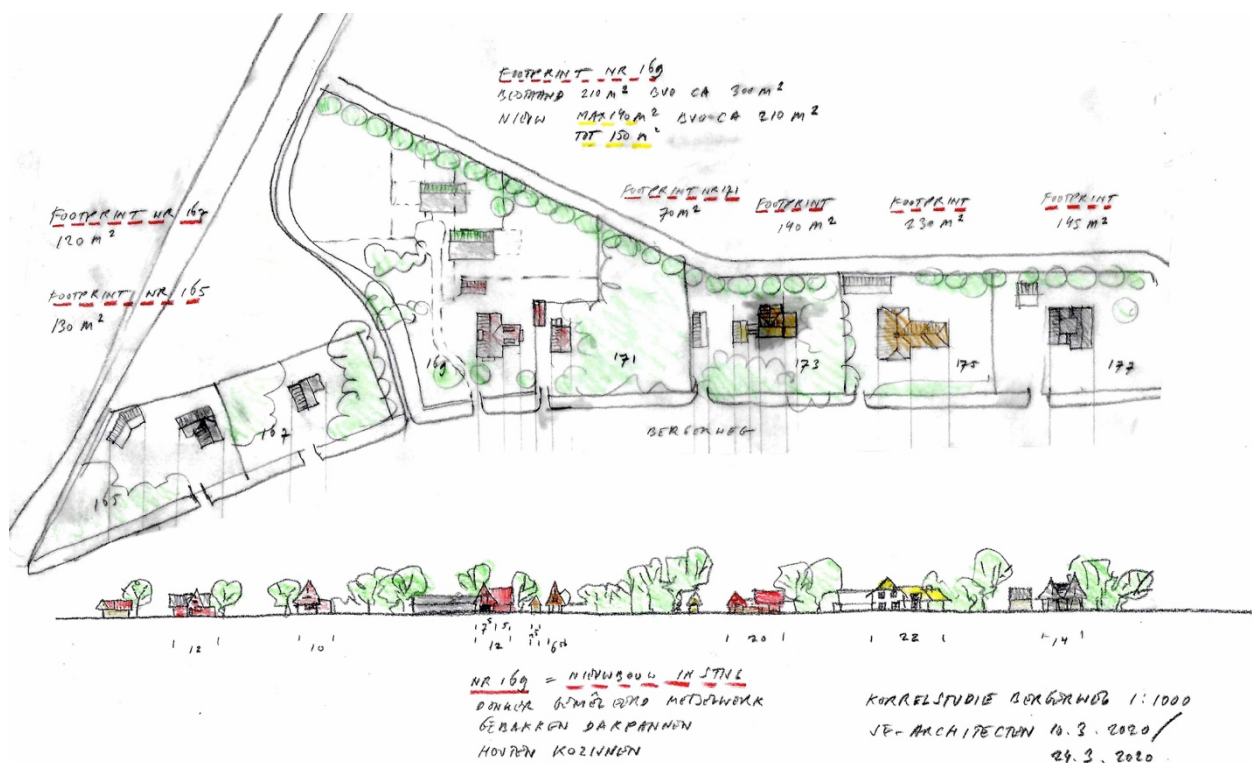
Principeverzoek

De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend bij de gemeente. Uit de adviesbrief de stedenbouwkundige overweging van de stedenbouwkundige van de gemeente:

Het principeverzoek beschrijft een plan voor de herontwikkeling van een woonperceel Bergerweg 169. Dit perceel heeft ten opzichte van de andere percelen aan de Bergerweg een afwijkende vorm, het loopt verder door naar achter, richting de kantoren, en wordt begrensd door een wandelpad in het verlengde van de Groeneweg. Op het perceel staan aanzienlijke bijgebouwen, en het woonhuis aan de Bergerweg is in de loop van de tijd fors uitgebreid.

Het plan gaat uit van totale sloop-nieuwbouw ten behoeve van drie nieuwe woningen met tuinen, op ongeveer de helft van het perceel. Een groot gedeelte, langs het wandelpad, blijft onbebouwd als weilandje of boomgaard, maar is in ieder geval geen tuin waar erfbebouwing kan komen.

Het plan is hiërarchisch van opzet, aan de Bergerweg een vrijstaande woning die qua oppervlak, goot- en nokhoogte vergelijkbaar is met de andere woningen aan de Bergerweg, en twee terug liggende schuur-woningen, met een lagere goot en nokhoogte en een kleiner oppervlak. De achtertuinen grenzen aan elkaar en aan het achtertuinengebied van deze strook, zodat een duidelijke voorkant ontstaat naar de openbare zijden en erfbebouwing niet het beeld kan gaan verstoren. De locatie is heel uniek en levert daarom geen precedent voor extra woningen op andere percelen in de Westrand. Omdat er een duidelijk gemeenschappelijk erf wordt gecreëerd en de schuurwoningen zich ook richten naar het wandelpad, is er in onze optiek geen sprake van wonen achter wonen.



uit de aanvullingen bij het principeverzoek: studie naar de korrel aan de Bergerweg

Randvoorwaarden en aanvullende opmerkingen op het planvoornemen.

Op de huidige planopzet zijn een aantal opmerkingen die verwerkt dienen te worden in het definitieve ontwerp, vooraf kan dit in overleg met de betrokken afdelingen.

- De woning aan de Bergerweg moet op dezelfde manier naar de straat zijn gericht als de overige woningen. Wellicht iets gedraaid ten opzichte van wat is voorgesteld;
- Bestaande bomen inventariseren en zoveel mogelijk sparen;
- De schuurwoningen hebben een voorkant (lees deur) aan de noordkant, zodat er geen zijtuinen met schuren aan de kant van het pad kunnen komen;
- De schuurwoningen zijn bijzondere woningen die duidelijk kleiner zijn dan de woning aan de Bergerweg. Het uitgangspunt is éénlaagse woningen met hoge ruimten, evt. een entresol maar niet twee volwaardige lagen. Daarom is hier de maximale nokhoogte 6 meter (wat ook overeenkomstig de bijgebouwen voor de andere woningen is);
- De schuurwoningen zouden evt. wat langer en smaller kunnen worden, in overleg met de architect nader uit te werken;
- De woning aan de Bergerweg is fors vergeleken met de oorspronkelijke woningen, maar vergelijkbaar of kleiner dan nieuwere woningen. Advies om hier maximaal 140 m² aan te houden en het bestemmingsplan zodanig vorm te geven dat er een smalle kopgevel komt;
- Een landschapsarchitect betrekken bij de inrichting van het groengebied en het voorerf.

Dit beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het plan en een reactie op de stedenbouwkundige overweging. In de uitwerking zijn in bovenstaande voorwaarden enkele veranderingen aangebracht.

2. BESTAANDE SITUATIE

De kavel ligt aan een T-splitsing van de Bergerweg en Groeneweg. In het verlengde van de Groeneweg loopt het Cornelis Jetsespad. Dat pad loopt aan de noordkant van het kavel en ontsluit het bedrijventerrein Westvleugel erachter. Vanaf het pad is goed zicht op de achterzijde van de kavel, waarop verschillende opstallen staan: caravanstalling, stal, schuur, tijdelijke woningen.



bestaande situatie met huis uit 1930, uitbreidingen en schuren

directe omgeving

De kavel staat in een bocht in de Bergerweg, daar waar, vanuit Alkmaar komend, het landelijke gebied richting Bergen begint. Het ritme van het lint wordt wijder, de kavels worden breder en dieper. De openheid van het landschap begint al direct aan de noordkant.



zicht op de kavel vanaf de Bergerweg



Cornelis Jetsespad vanuit het noordoosten

bestaande bebouwing

Aan de voorzijde, aan de Bergerweg, staat een huis met steile kap met zijkap uit de jaren dertig. De stal daarnaast is bij het woonhuis getrokken. Daarnaast zijn een achterhuis met erker bijgebouwd. De gebouwen zijn slecht onderhouden en niet of nauwelijks geïsoleerd.



groene voorzijde Bergerweg 169



achtertuin met gedeelte achter Bergerweg 17

3. NIEUWE SITUATIE

Het hoofdhuis met al zijn aanbouwen wordt vervangen door een traditioneel huis met steile kap, dat past in het lint van de Bergerweg. De opstallen worden verwijderd. Er worden twee schuurwoningen toegevoegd aan het erf, dat aan de noordkant aan het Cornelis Jetsespad grenst.





plan met het hoofdhuis in het ritme van het lint, de rooilijn volgende



bestaand



nieuw

breedten en hoogten bestaand versus nieuw

4. BEELDKWALITEIT WONINGEN

op deze kavel passen drie woningen:

- 1 hoofdhuis aan de weg
- 2 bijgebouwen op het erf

Om de beeldkwaliteit te waarborgen volgen hieronder enkele richtlijnen voor de twee typen woningen.



bestaand:	nokhoogte 7,10 m	nokhoogte 9,10 m	nieuw:	nokhoogte 9 m	nokhoogte 9,10 m
	goothoogte 2,80 m	goothoogte 3,30 m		goothoogte 2,80 m	goothoogte 3,30 m



nokhoogte 9 m
goothoogte 3 m

nokhoogte 9 m
goothoogte 3,20 en 4,50 m

nokhoogte 7,50 en 9 m
goothoogte 3 m

korrelstudie 2: fotoserie opstellen aan de Bergerweg: voorkeur voor een smal front (7 meter)

HOOFDHUIS

massa

vrijstaande woning in maat en schaal van de traditionele woningen aan het lint
gevelbreedte maximaal 7 meter
plattegrond begane grond maximaal 140 m² bruto vloeroppervlak
bouwvorm 1 laag met dwarskap, haaks daarop een zijkap
een steile kap, een eenvoudig zadeldak met zijkap, een lage goot

detaillering

sober, eenvoudige hoofdvorm en gevelindeling
de kap met overstekken is beeldbepalend
referenties aan traditionele architectuur
de daklijst is slank en fijn gedetailleerd
mastgoten, geen uitgetimmerde bakgoten

kleur en materiaal

traditionele materialen: zink (de goten), hardsteen, gebakken materialen
gevelsteen passend in de directe omgeving: rood gemêleerd metselwerk
kozijnen: hout, wit of grijs geschilderd
daken met keramische dakpannen, grijs of rood, ongeglazuurd
PV: zonnepanelen zoveel mogelijk afstemmen op de kleur van het dak

SCHUURWONINGEN

massa

als bestaande schuren, ondergeschikt aan het hoofdhuis
bouwvorm 1 laag met een flauwe kap
langgerekte, lage volumes, rustige hoofd- en kapvorm
dakkapellen tot een minimum beperken, alleen bij een eventueel entresol
dakkapellen afgekeerd van de openbare weg
begane grond maximaal 120 m² bruto vloeroppervlak
goothoogte maximaal 3,5 meter, nokhoogte maximaal 6,5 meter

twee schuren

het plan omvat twee schuren, die in materiaal en massa-opbouw tot één familie behoren.

Verschillen komen voort uit de positie op de kavel, de oriëntatie op de zo, behoefte aan privacy en de plaatsing van buitenruimten.

detaillering

sober, eenvoudige hoofdvorm en gevelindeling, weinig contrasten in de gevelvlakken

de kap met overstekken is beeldbepalend

de daklijst is minimaal

met industriële details, zoals mastgoten en schuifdeuren of -luiken

kleur en materiaal

natuurlijke materialen, onbehandeld hout, eventueel grijs of zwart gebeitst

kozijnen: grijs geschilderd of onbehandeld

daken: dekken met metaal, in grijs of zwart, of dakpannen in grijs

ook mogelijk een natuurlijk materiaal: een groen dak

PV: zonnepanelen in in-daksysteem, afstemmen op de kleur van het dak



referentie 1: schuren die 'familie van elkaar' zijn, luiken om de warmte te weren en binnen te houden



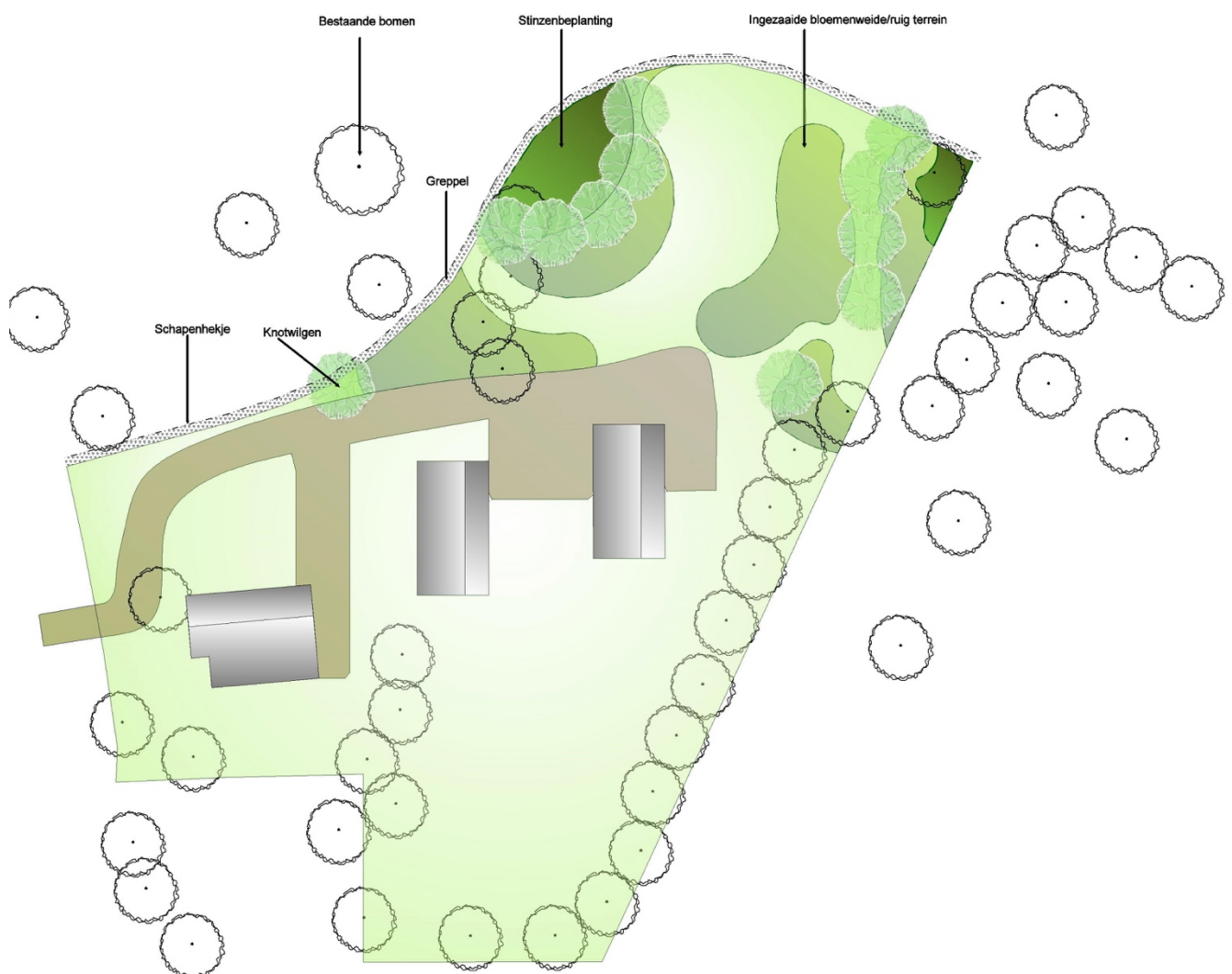
referentie 1: schuur in het landschap
overigens gaat de voorkeur uit naar een wat lichtere kleur en natuurlijke materialen



referentie 2: een langgerekte schuur in natuurlijke materialen en oude holle dakpannen

5. BEELDKWALITEIT ERF

Waar het hoofdhuis aan de voorzijde gericht is op de Bergerweg, liggen de schuurwoningen aan het gemeenschappelijke erf, gericht op het Cornelis Jetsespad. Hieronder richtlijnen voor de inrichting van het erf en het groen.



landschapstekening door Rick Veeken

verharding

de verharding krijgt een landelijk karakter en is waterdoorlatend

verharding voor het verkeer en de zitplek: halfverharding

parkeren bewoners: op eigen terrein, halfverharding of klinkers

bezoekersparkeren: in de berm langs de grindweg achter de bomen, aan de voorzijde van de kavel

op grastegels, dan wel op het gras, indien gewenst/nodig met kunststof matten versterkt of gecombineerd met grastegels.



halfverharding: Cornelis Jetsespad (dolomiet)

erfscheidingen

het terrein moet als één geheel te ervaren zijn. Om dat te waarborgen, worden regels opgesteld ten aanzien van hoogte en transparantie. Te denken valt aan natuurlijke scheiding als een greppel of een houtwal van geringe breedte en hoogte. Als hek is een schapenhek toegestaan, hoogte maximaal 50 cm.



beplanting

er heerst essentaksterfte op het erf; de bestaande bomenstructuur wordt zoveel mogelijk behouden door zieke bomen te vervangen door stevige exemplaren van inheemse soorten

het groen aan de noordoostkant blijft open en wordt ingericht als een bloemrijke weide

aan de noordwestkant wordt de bestaande structuur versterkt door het bijplaatsen van knotwilgen, gecombineerd met stinzenbeplanting*

de tuin aan de voorzijde van het hoofdhuis aan de westkant blijft open en wordt gedomineerd door enkele bestaande bomen of stevige jonge bomen

aan de zuidkant van de kavel bevinden zich de privé tuinen van de drie woningen.



stinzenbeplanting

* benaming voor een bijzondere groep verwilderende voorjaarsbloemen. Het zijn vooral bol-, knol- en wortelgewassen die vanaf circa de 16e eeuw werden (en worden) aangeplant op buitenplaatsen, rondom kastelen en landhuizen.