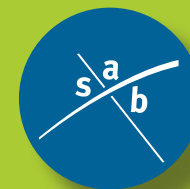




Stedenbouwkundige verkenning

Westerweg 16, Nieuwe Niedorp

21 november 2017



Introductie

Westerweg 16

Nieuwe Niedorp is een lintdorp, ontstaan rondom de Dorpstraat. De Westerweg is een lint dat de Dorpstraat vervolgens met de Kostverlorenpolder verbindt. In de hoek tussen de Westerweg en de Dorpstraat is een uitbreidingswijk gesitueerd. Net buiten deze wijk ligt Westerweg 16.

Westerweg 16 ligt op de rand van het dorp, op de overgang van dorp naar landschap. In de huidige situatie is het perceel grotendeels bebouwd en had een agrarische functie. Op het perceel staat aan de voorzijde een voormalige bedrijfswoning. De eigenaar is voornemens de agrarische bebouwing te slopen en twee vrijstaande woningen te realiseren.

Om deze inpassing zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de omgeving is deze stedenbouwkundige verkenning gemaakt. Allereerst gaan we in op de karakteristieken van de bestaande situatie. Dan lichten we het relevante beleid toe. Tot slot laten we een schetsontwerp en bijbehorende beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing zien.



Huidige woning aan de Westerweg 16



De locatie aan de rand van Nieuwe Niedorp bron: Google earth

Analyse

Kavelgroottes & Rooilijnen

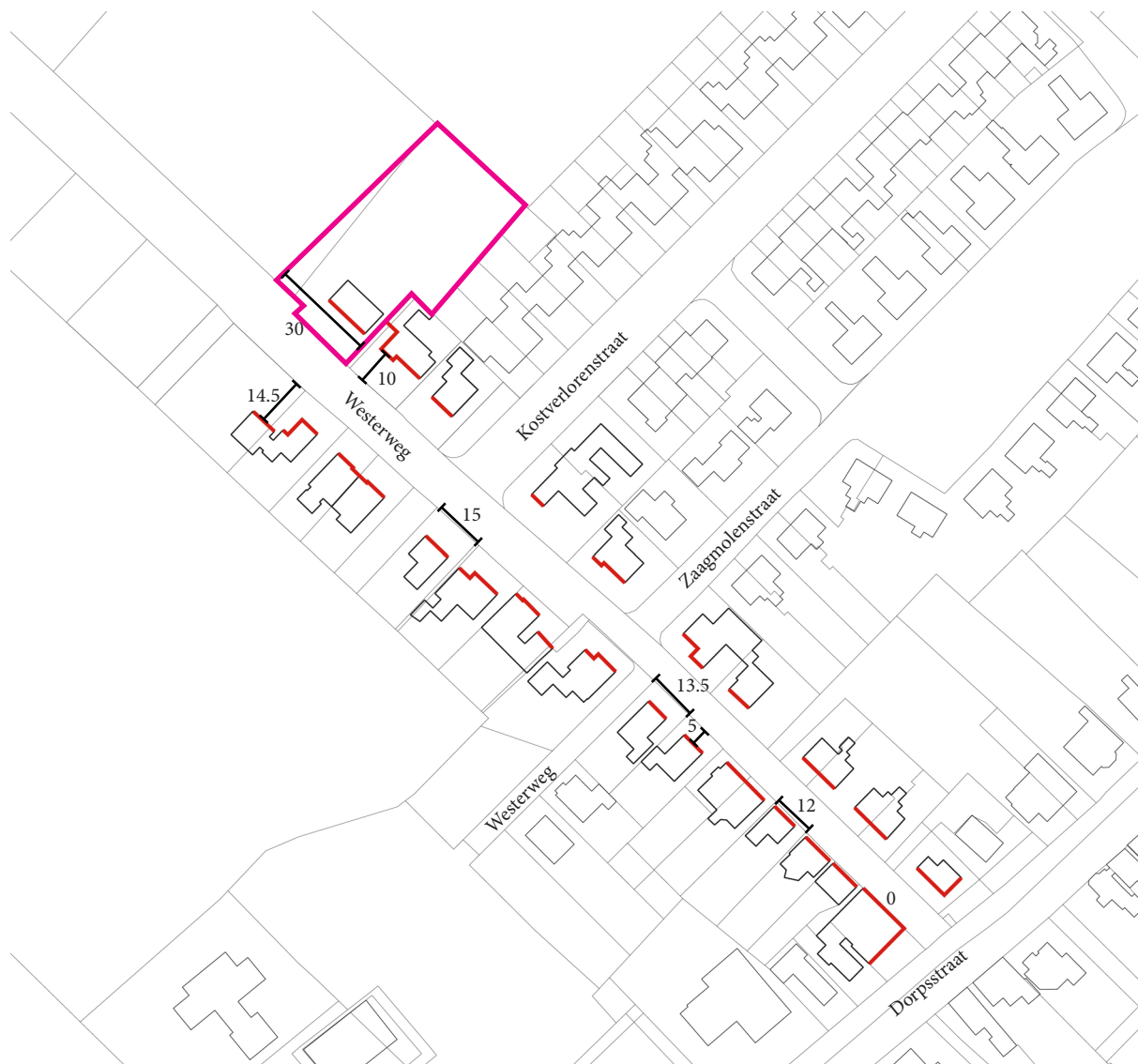
De kavelgroottes verschillen langs het lint van de Westerweg. De kavels zijn groter naar mate ze verder naar het landschap toe liggen. De kavels tussen de Dorpsstraat en Zaagmolenstraat zijn allemaal aanzienlijk kleiner. Vergeleken met de kavels in de omgeving is het perceel aan de Westerweg 16 breed en met name erg diep.

De rooilijnen van de bebouwing wisselen sterk en variëren van minimaal 0 m op de hoek met de Dorpsstraat tot ruim 14m aan het eind van het lint richting het landschap. Hier worden de woningen ook vaker gescheiden van de weg door grote groene voortuinen en ligt de rooilijn verder van de weg. Langs de Westerweg heeft al nieuwbouw plaats gevonden (zie foto) waar 2 vrijstaande woningen op relatief smalle kavels van 13,5 breed meter staan.

Voor behoud van het karakterstieke lint is de variatie in rooilijnen belangrijk en dienen de nieuwe toe te voegen op ruime afstand van de weg te liggen en in rooilijn ten opzichte van elkaar te verschillen. Het plangebied is circa 30m breed aan de Westerweg. Dit biedt voldoende ruimte om twee vrijstaande woningen in te passen.



Nieuwe vrijstaande woningen aan de Westerweg

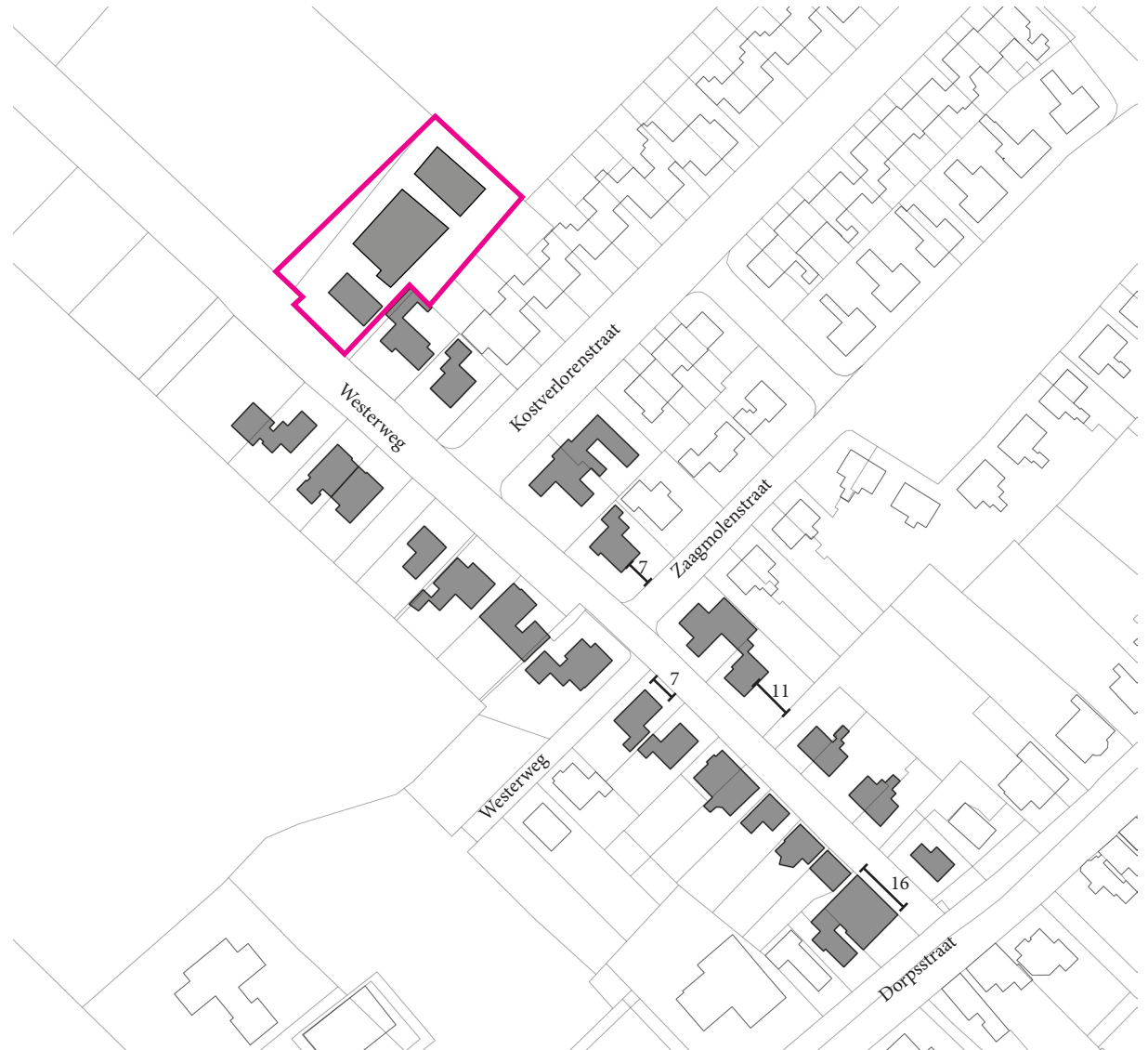


Analyse

Massaopbouw

De woningen aan de Westerweg kennen een gevarieerde massaopbouw met een variatie in korrelgrootte. De breedte van de woningen varieert van ca. 7m tot ca 16m. De massa's zijn veelal samengesteld uit een hoofdgebouw en diverse bijgebouwen. Er zijn een aantal twee-onder-één-kap woningen aanwezig aan de Westerweg. Ook is er een variatie van platte daken en kapwoningen.

De gebouwen zijn vrijwel altijd vrij op de kavel geplaatst. De bebouwing aan de dorpszijde van de Westerweg staat over het algemeen wat dichter op elkaar dan de bebouwing aan de landschapszijde van het lint, met uitzondering van de bebouwing op Westerweg 16 en 14.



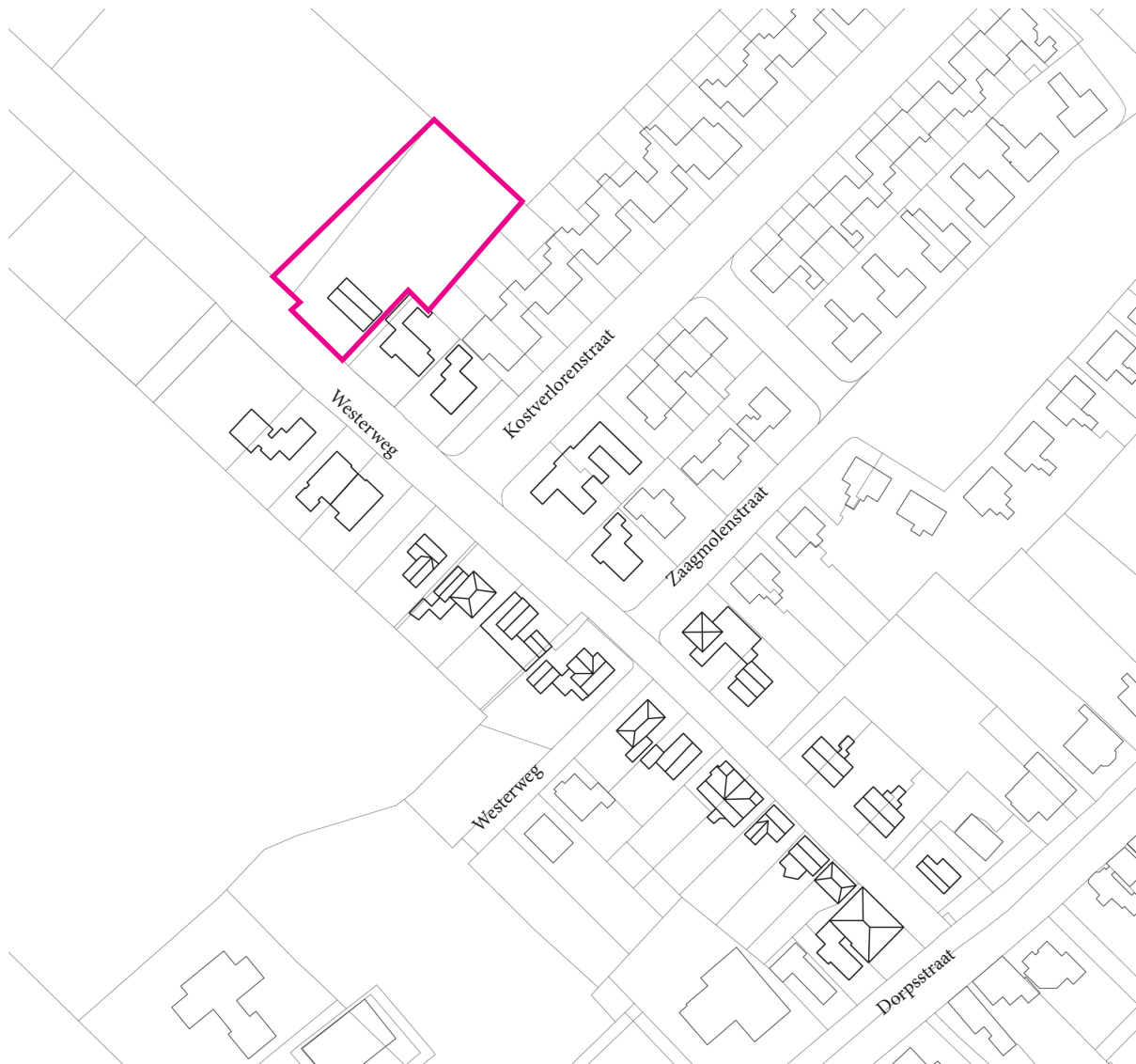
Woningen staan vrij op de kavel

Analyse

Kapvorm en bouwhoogtes

Kenmerkend voor de bebouwing aan de Westerweg is dat de meeste woningen voorzien zijn van een kap. Er zijn langs de Westerweg echter ook een aantal bungalows met platte daken aanwezig. In het type kap zit veel variatie. Langskappen zijn veel voorkomend, maar ook dwarskappen, schilddaken en samengestelde daken komen voor. Even zoveel variatie is er in goot- en nokhoogtes. Gangbare goothoogtes in de directe omgeving zijn 3,5 en 6 meter. De maximale nokhoogte ligt tussen de 9 en 9,5 meter.

Karakteristiek voor de lintbebouwing is de grote variatie in dakopbouw, kapvorm en goot- en nokhoogte.



Verschillende kapvormen

Analyse

Materialisatie

Vrijwel alle woningen hebben baksteen als basismateriaal. Een aantal woningen zijn uitgevoerd in hout. De kleuren variëren van rood en roodbruine tinten tot witte en grijze tinten. De kap is meestal voorzien van grijze of oranje pannen.

Deuren, raamkozijnen en details variëren in kleur van wit tot oranje en groen.

Kenmerkend voor de bebouwing is dat elke woning anders is en er nagenoeg nooit twee identieke woningen naast elkaar staan. De variatie in materialisatie is groot.



Analyse

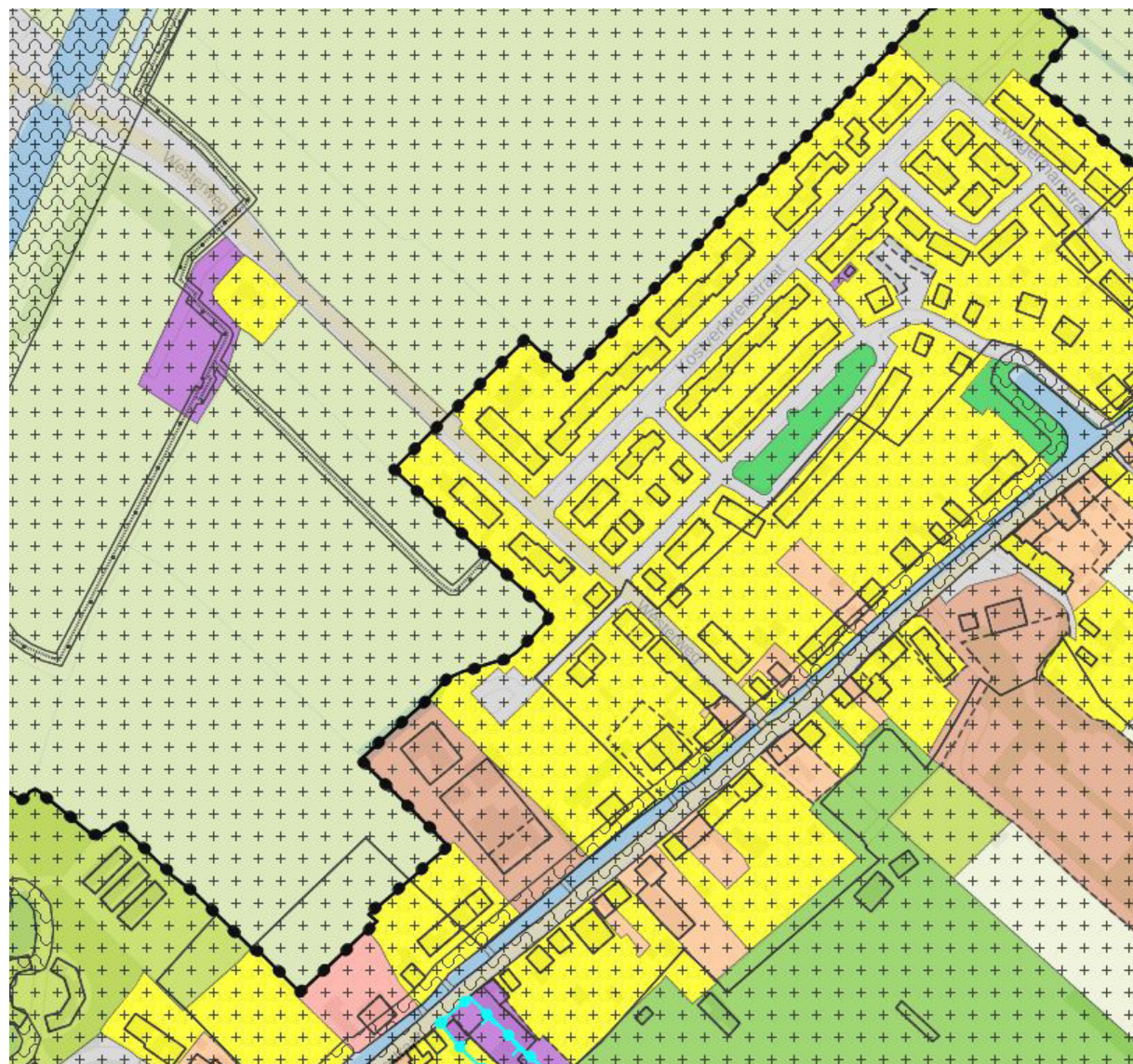
Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel

De locatie valt onder het bestemmingsplan Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel. Binnen dit bestemmingsplan gelden er een aantal bouwregels die van toepassing zijn.

- Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd
- De afstand van de niet-aaneen gebouwde zijde(n) van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder is.

In het huidige bestemmingsplan is één woning toegestaan op de Westerweg 16, voor het toevoegen van nog een woning is een ruimtelijke procedure nodig.



Analyse

Conclusie en uitgangspunten ontwerp

Het plangebied bevindt zich in het lint van de Westerweg op de overgang van dorp naar landschap. Kenmerkend voor dit lint is de individuele, wisselende bebouwing,

Kenmerken lintbebouwing:

- vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen met wisselende rooilijnen (voorkom woningen in dezelfde rooilijn naast elkaar)
- wisselende kapvormen, goot- en nokhoogtes (zelden twee identieke daken naast elkaar)
- variatie in materiaalgebruik met baksteen en pannen als basismateriaal (zelden twee identieke woningen naast elkaar).

Karakteristieken locatie

- De bebouwing staat ver van de voorste perceelsgrens. Hierdoor ontstaat een groene voortuin die bijdraagt aan het behoud van de openheid van het lint.
- De woningen (hoofdgebouwen) staan op minimaal 3m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen
- Het is de laatste kavel richting het landschap, hierdoor is een goede en groene begrenzing aan de landschapszijde en achterzijde essentieel. De erfafscheiding bestaat bij voorkeur uit een zone met opgaande beplanting, waarin mogelijk een aantal van de reeds aanwezige bomen wordt ingepast.
- Uiteindelijk zal de kavel aanzienlijk minder bebouwing bevatten dan in de huidige situatie, dit is een verbetering en passend bij de overgang van dorp naar landschap.



Stedenbouwkundigeschets *voorbeelduitwerking*



Bouwvlak woning dorpzijde

- Breedte maximaal 7 meter
- Goothoogte max. 6 meter, nokhoogte max. 9 meter
- Kap is verplicht. Nokrichting haaks op de weg
- Voorgevelrooilijn op 9,5 meter van de perceelsgrens

Bouwvlak woning landschapzijde

- Breedte maximaal 7 meter
- Goothoogte max. 3,5 meter, nokhoogte max. 9 meter
- Kap is verplicht. Nokrichting haaks op de weg
- Voorgevelrooilijn op 13,5 meter van de perceelsgrens

Bijgebouwen en inritten

- Bij de situering van de inritten rekening houden met bestaande bomen langs de Westerweg
- Bijgebouwen zijn gekoppeld aan het hoofdgebouw of staan op het achtererf
- Bijgebouwen staan minimaal 4m achter de voorgevel.

Beeldkwaliteit

Uitstraling woning: passend bij de omgeving

- gevels: bakstenen in rood-bruine tint (of wit gekeimd)
- daken: kapvorm met dakpannen in antraciet of oranje
- uitstraling: twee verschillende woningen

Groene erfafschedingen

- Dichte begroeiing richting het landschap,
- Rekening houden met bestaande bomen (indicatief op tekening)
- Lage groene hagen als erfafscheiding aan de voorzijde
- Groene inrichting van de voortuinen voor behoud van het groene beeld aan de straatzijde.

In de Westerweg staat ook een voorbeeld van twee nieuwbouwwoningen met dezelfde nokrichting die goed meegaan in het veranderlijke beeld van het lint (foto rechts).



Nieuwbouw aan de Westerweg

Referentiebeelden



Wit gekeimde gevel of rood-bruine bakstenen



Lage groene haag aan straatzijde



Groene inrichting van de voortuin