

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

PROJECT	Villa de Haaf
STATUS	vastgesteld
PROJECTNUMMER	NL.IMRO.0373.BPG01015natteweg9-C001
DATUM	28 oktober 2021



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 - 744 08 38
085 - 744 08 37

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels	5
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan	6

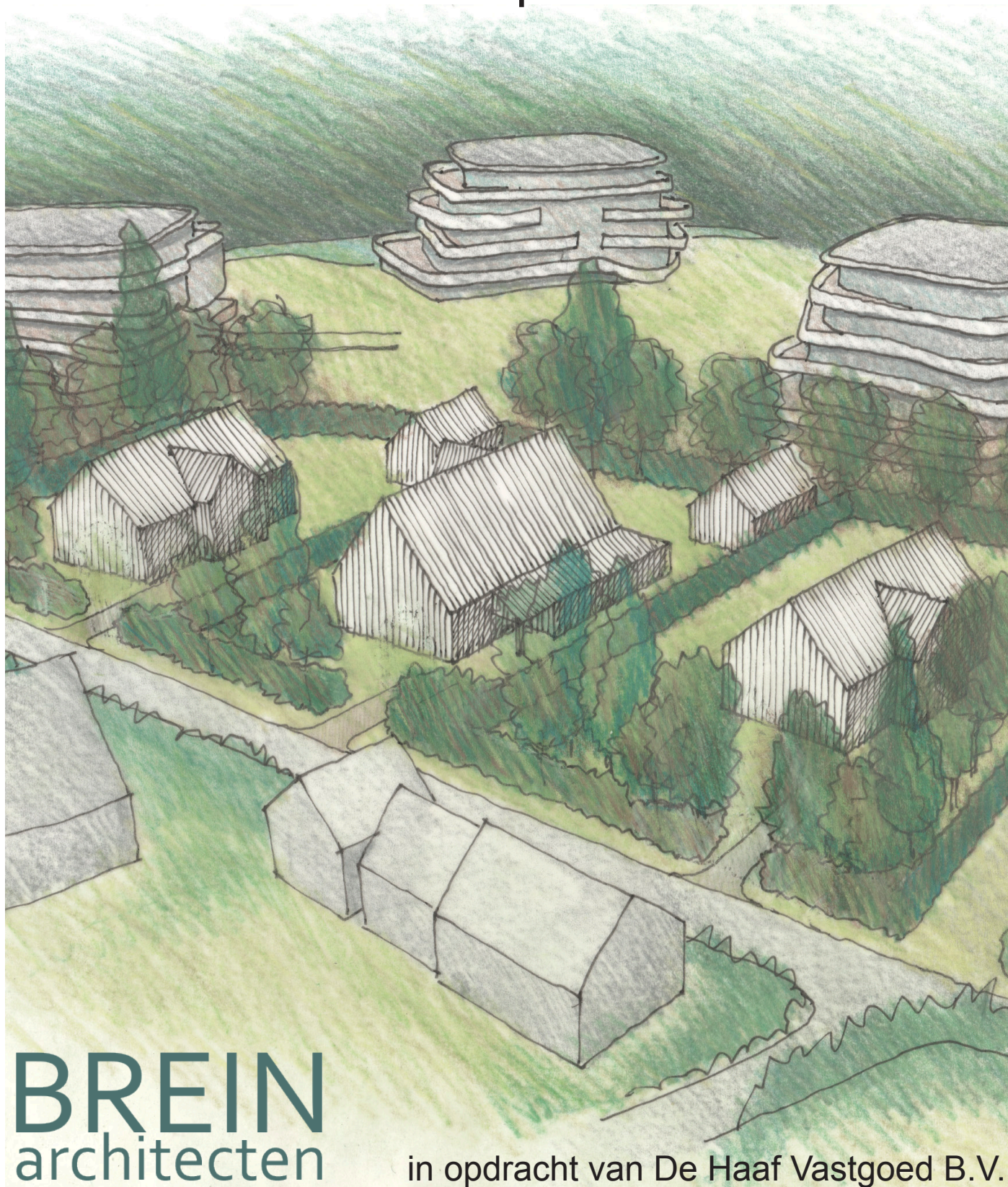
Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Villa de Oude Haaf, Natteweg 9 Bergen

BEELDKWALITEITSPLAN

definitief 07 september 2021



BREIN
architecten

in opdracht van De Haaf Vastgoed B.V.

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	p2
2.	ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS	p3
3.	KARAKTERISTIEKEN VAN DE OMGEVING	p5
4.	PLAN 'VILLA DE HAAF'	
	4.1. stedenbouwkundige analyse	p8
	4.2. stedenbouwkundig plan	p10
	4.3. groenstructuur	
	4.3.1. inventarisatie bestaande bomen	p11
	4.3.2. conclusies mbt handhaven / kappen	p12
	4.3.2. groenstructuur in nieuwe ontwikkeling	p13
	4.3.4. groene privacybarriere	p14
5.	CRITERIA VOOR BEELDKWALITEIT	
	5.1. omschrijving beeldkwaliteit	p16
	5.2. referentiebeelden	p17
	5.3. maximale bouwvolumes	p18

1. INLEIDING

BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan (BKP) van “Villa De Haaf” zal het toetsingskader vormen voor verdere planontwikkeling en detaillering van de locatie voor zowel gemeente, ontwerpers, als ontwikkelaars.

De basis voor dit beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundig ontwerp van architectenbureau BREINarchitecten. Het BKP dient zeker te stellen dat het plan goed in zijn omgeving wordt ingebed, dat de karakteristieke elementen van het toekomstige plan die hieraan bijdragen worden bewaakt en dat de ruimtelijke kwaliteit van het plan toetsbaar en gewaarborgd wordt.

Het BKP bevat verschillende onderdelen:

- de ontwikkelingsgeschiedenis van de locatie (hoofdstuk 1)
- de bestaande kwaliteiten van de omgeving (hoofdstuk 2)
- de bebouwingskarakteristieken (hoofdstuk 3)
- plan “Villa De Haaf” (hoofdstuk 4)

Tenslotte worden in het laatste hoofdstuk concrete spelregels voor de beeldkwaliteit geformuleerd.

LOCATIE

Aan de Oostkant van het centrum van Bergen, ontsloten vanaf de Natteweg, ligt de kavel “Villa de Haaf”, met adres Natteweg 9. Aan de noordkant grenst dit kavel aan “Landgoed de Haaf”, waarmee het tot 2017 samen een ca 2,5ha groot terrein vormde, begrensd door de Natteweg, Koninginneweg en Marijkelaan. Deze wegen worden gekenmerkt door een onregelmatige lintbebouwing (zonder vaste rooilijnen en bouwrichtingen) van vrijstaande woningen, de meeste voorzien van een kap in diverse architectuurstijlen en materialen.

Landgoed de Haaf is een beperkt openbaar toegankelijke tuin, met drie appartementengebouwen die zich qua schaal en architectuur verbijzonderen ten opzichte van de omliggende bebouwing.

Op de kavel “Villa de Haaf” staat een verouderde villa die voor het belangrijkste deel in de nieuwe ontwikkeling gehandhaafd zal blijven.

OPGAVE

Binnen de locatie is het de ambitie om naast de te verkleinen villa de Haaf nog eens twee nieuwe kavels met vrijstaande woningen te realiseren, het geheel in een zo groen mogelijke setting. De plannen zijn ontstaan in direct overleg met de BUCH-stedenbouwkundige en met de omwonenden.

KADER

In het beeldkwaliteitsplan wordt de inpassing van de nieuwe woningen in de directe omgeving ingekaderd qua ligging, schaal en architectuur zodat de ruimtelijke kwaliteit toetsbaar en gewaarborgd wordt.

2. ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS

Het oorspronkelijke Landgoed de Haaf wordt in 1913-1914 in opdracht van mevrouw Bosch van 's Grave-moer gebouwd en bestaat uit een villa, een bloemenkas en een omringend landgoed.

Het ontwerp van villa De Haaf is van de hand van architect K.P.C. de Bazel (1869-1923). Het ontwerp is uitgevoerd in Gooise landhuisstijl.

De villa is gebouwd op een onregelmatig grondvlak en telt een bouwlaag met een kapverdieping onder een samengesteld, riet gedekt, zadeldak. De daken hebben aangekapte dakkapellen met niet oorspronkelijke, meerruits ramen. De gemetselde gevels zijn gepleisterd en wit geschilderd boven een zwart geschilderde plint. Topgevels zijn met hout bekleed. De vensters zijn van hout en eveneens bezet met, niet oorspronkelijke, meerruits ramen.



De villa is in hoofdvorm en onderdelen aangetast. Het pand is onder meer in 1966 en 1969 verbouwd en vergroot. Gevelindelingen en geveldetaileringen zijn gewijzigd. Vensterluiken zijn niet meer aanwezig. De kapverdieping is na een brand in 1996 geheel vernieuwd. De gaafheid van de villa is gering en het aspect zeldzaamheidswaarde is niet van toepassing. Hierdoor heeft de villa geen status als monument maar vanwege de beeldbepalende kwaliteiten wordt het hoofdgebouw opgenomen in de nieuwe ontwikkeling. De westelijke, in de jaren 60 aangebouwde vleugel zal voor het grootste deel worden verwijderd.

In overleg met de Stichting Behoud Bouwkunst Bergen is bepaald dat de aansluiting van deze vleugel met het hoofdgebouw in stand blijft, maar sterk wordt ingekort tot een erker, waarvan de nieuwe kopgevel conform de huidige gevel of grotendeels danwel volledig in glas kan worden uitgevoerd.

De huidige tuin van de villa kent een slechte staat van onderhoud. Een belangrijk deel van de aanwezige beplanting heeft weinig direct kwalitatieve waarde maar draagt wel bij aan de groene setting van de villa in haar omgeving.

De beeldbepalende begroeiing aan de randen van het terrein zal zoveel mogelijk en indien de kwaliteit dit toestaat, worden gehandhaafd en anders opnieuw worden ingeplant in de vorm van een combinatie van houtwallen, groenblijvende hagen en gebiedseigen bomen.



3. KARAKTERISTIEKEN VAN DE BESTAANDE OMGEVING

3.1 ALGEMENE KARAKTERISTIEK:

De directe omgeving van de Haaf kenmerkt zich als kleinschalig en groen. Aangenaam en typerend voor een groot deel van het dorpse Bergen. Een ontspannen verkaveling van vrijstaande woonhuizen. Er zijn geen vaste rooilijnen of vaste verkavelingsrichtingen. De architectuur is tamelijk divers maar ingetogen en veelal voorzien van kappen. De woonstraten worden gekenmerkt door een relatief smalle klinkerverharding, met groene bermen, zonder gescheiden voet- of fietspaden. In de omgeving is de Natteweg een oude landweg, maar niet specifiek een lint.

3.2 OPENBARE RUIMTE: GROENSTRUCTUUR

De bestaande groenstructuur binnen dit deel van Bergen wordt gevormd door de informele begeleidende beplanting (hagen, struiken en bomen) van de hoofdinfrastructuur en rond de begrenzing van de kavels. Hierdoor heeft de buurt een aangenaam nonchalant groen karakter. Dit groene karakter wordt verder versterkt door de veelal groene (voor)tuinen met vaak aanwezige solitaire bomen. De bestaande houtwal langs de Natteweg dient zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven.

3.3 OPENBARE RUIMTE: VERHARDING

De Natteweg en de andere secundaire ontsluitingswegen zijn bestraat met gebakken klinkers. Er is sprake van een smal profiel zonder afzonderlijke stoepen en met groene bermen. Dit groene karakter van zowel de Natteweg als de nabijgelegen Marijkelaan en Waldeck Pymontlaan zijn kenmerkend voor een groot deel van de gemeente Bergen en dienen zoveel mogelijk te worden gehandhaafd en indien mogelijk versterkt.

3.4 PARKEREN

Het parkeren vindt voornamelijk plaats op eigen terrein; ook het bezoekersparkeren. Op elk kavel moeten minimaal 3 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit systeem draagt bij aan het groene karakter van de buurt met een minimale maar kwalitatief hoogwaardige verharding.

3.5 AANWEZIGE ARCHITECTUUR

In de architectuur van de woonhuizen is een diversiteit aan massa's, stijl, dakvormen en materialen aanwezig, maar op een ingetogen, dorpse manier. Incidenteel is er bebouwing van 1 woonlaag en ook van 3 woonlagen, maar het meest voorkomend zijn huizen met 2 woonlagen. Er staan nog een aantal min of meer origineel traditionele huizen uit verschillende bouwperiodes, waaronder een fraaie stolpboerderij aan de oostzijde grenzend aan het terrein. Ook komen er in de omgeving in de jaren 50 en 60 gebouwde woonhuizen voor, alsmede een aantal recent gebouwde villa's in modern-traditionele stijl. Op enkele uitzonderingen na zijn de meesten uitgevoerd met een zadeldak met dakpannen, riet, zink of een combinatie ervan.



Een uitzondering op deze verkaveling van vrijstaande huizen is het terrein van de Nieuwe Haaf, dat aan de noordkant grenst aan het terrein van de Oude Haaf. Hier is een aantal jaar geleden een overdag toegankelijke buurttuin van ca 2 ha aangelegd met daarin 3 expressief vormgegeven appartementenvilla's van 4 woonlagen, als 3 bijzondere objecten in het groen. Bestaande waardevolle landschappelijke elementen zijn opgenomen in het ontwerp en op verzoek van de gemeente is er een waterpartij toegevoegd aan de tuin als waterbuffer voor de hele buurt.



4. PLAN 'VILLA DE HAAF'

4.1 STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

De identiteit van de buurt rondom villa de Haaf bestaat vooral uit min of meer kleinschalige, gevarieerde bebouwing en veel beplanting. Deze ontspannen verkaveling van de buurt zal worden voortgezet op de ontwikkellocatie villa de Haaf. De ontwikkeling is een herontwikkeling en tevens voortzetting van de huidige lintbebouwing langs de Natteweg. Hierdoor kan een natuurlijke aansluiting worden gerealiseerd op het bestaande karakter van de buurt.

Het aangrenzende Landgoed de Haaf, een overdag voor de buurt toegankelijke landschappelijke tuin met 3 appartementengebouwen, blijft in deze nieuwe ontwikkeling een bijzondere en interessante uitzondering op het omliggende dorpse weefsel, schaal en karakter.

Met de voorziene bestemmingswijziging, die een aanpassing van het huidige conferentie- en vergadercentrum naar woonhuizen mogelijk maakt, zal de geluids- en parkeeroverlast, die de buurt op dit moment vanwege de niet-woonfunctie te vaak ervaart, verleden tijd zijn. Ook de huidige onoverzichtelijke verkeerssituatie, waarbij de ingang van het kavel van villa de Haaf schuin tegenover de aantakking van de Natteweg met de Borselenlaan ligt, verdwijnt in de nieuwe opzet.

Van de rietgedekte Villa de Haaf blijft de oorspronkelijke hoofdmassa met een nokhoogte van ca 11m gehandhaafd. De later bijgebouwde westvleugel wordt ingekort tot een erker van 1 laag plus rieten zadeldak, zodat de bestaande gevel- en dakaansluitingen gehandhaafd blijven. De villa krijgt in de nieuwe opzet weer een woonbestemming.

Op het terrein van de villa worden 2 extra kavels voor vrijstaande woonhuizen gerealiseerd. Deze kavels worden net als villa de Haaf ontsloten vanaf de Natteweg. De 2 toegevoegde kavels zijn zorgvuldig ingepast in de omgeving. De verschillende richtingen en rooilijnen van de nieuw geplande woonhuizen passen naadloos in de bestaande structuur en zorgen ervoor dat de impact op het uitzicht en de privacy van de omliggende woningen zo veel mogelijk worden beperkt.

4.1 STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE



Satellietfoto Villa de Oude Haaf + omgeving



Schematische Morfologie Villa de Oude Haaf + omgeving



Bebouwingsstructuur Villa de Oude Haaf + omgeving



3 kavels op terrein Villa de Oude Haaf + omgeving

STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

3 kavels op terrein Villa de Oude Haaf in de omgeving



(semi) openbaar groen



structuur van woonkavels met
(grotendeels) vrijstaande huizen



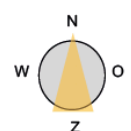
Terrein Villa de Oude Haaf



structuur van (semi) openbare
wegen en paden



bebouwing



10 20 30 40 50 100m

4.2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN



3 kavels op terrein Villa de Oude Haaf + omgeving



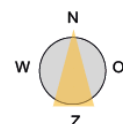
3 kavels op terrein Villa de Oude Haaf + omgeving



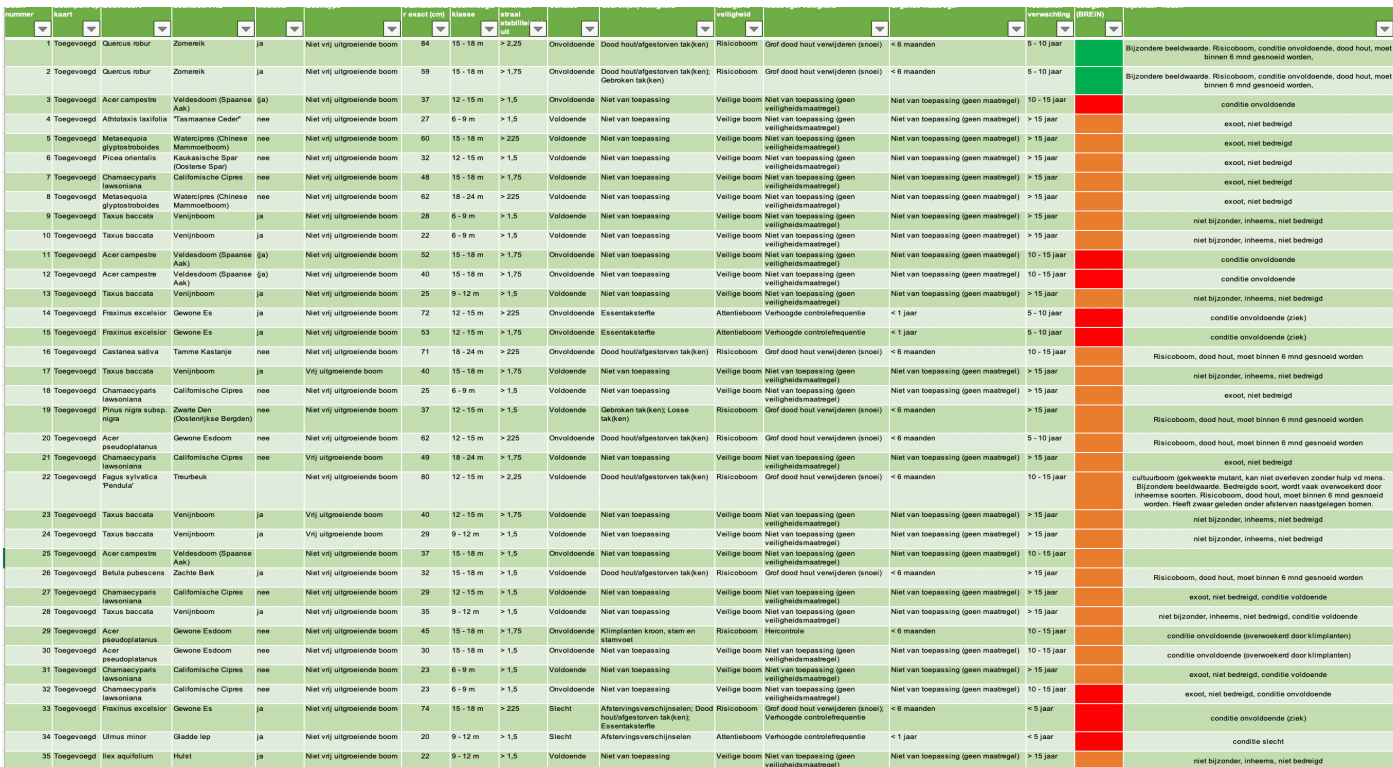
3 kavels op terrein Villa de Oude Haaf

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

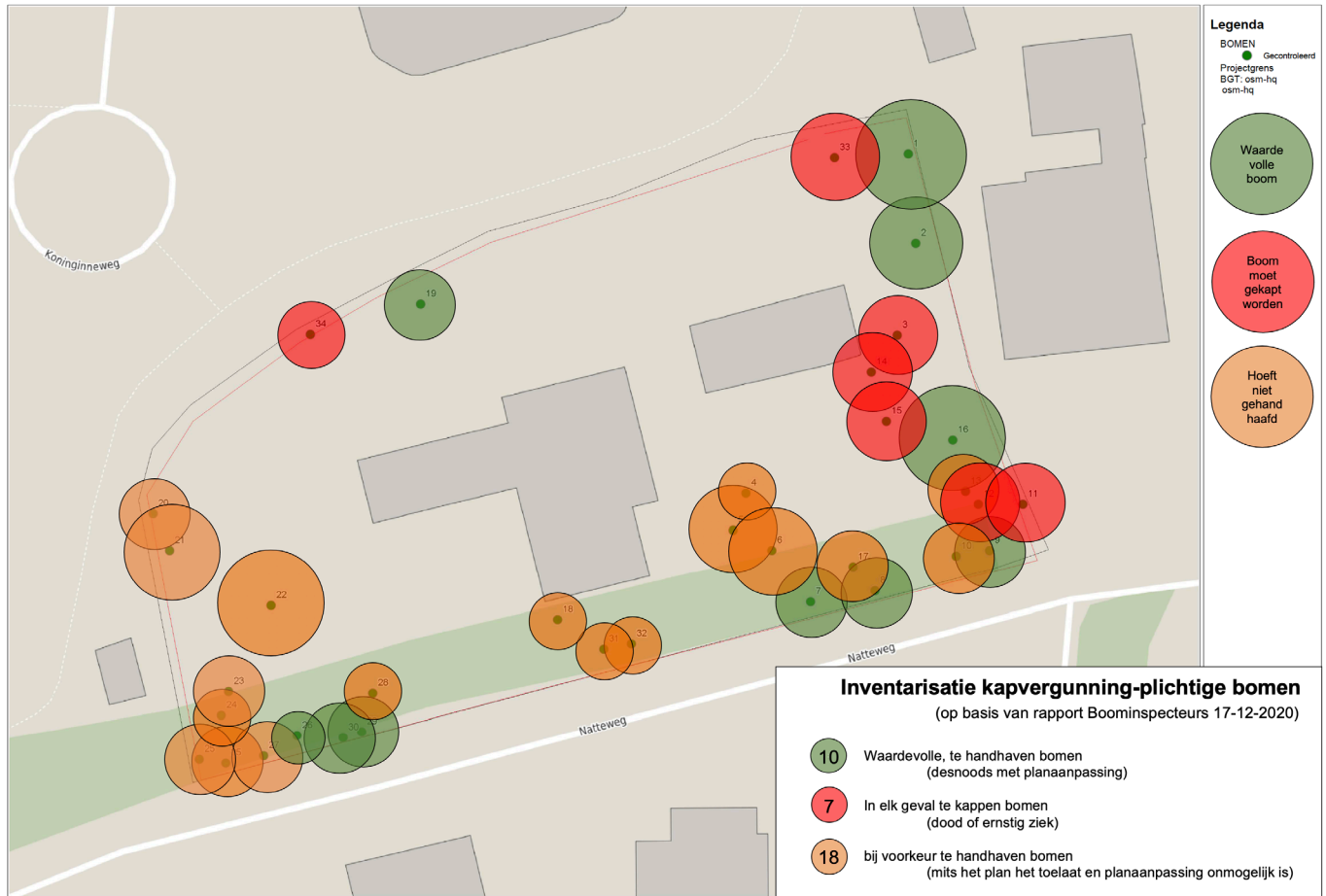
3 kavels op terrein Villa de Oude Haaf



4.3.2 INVENTARISATIE bestaande bomen (rapport de Boominspecteurs 17 dec 2020)



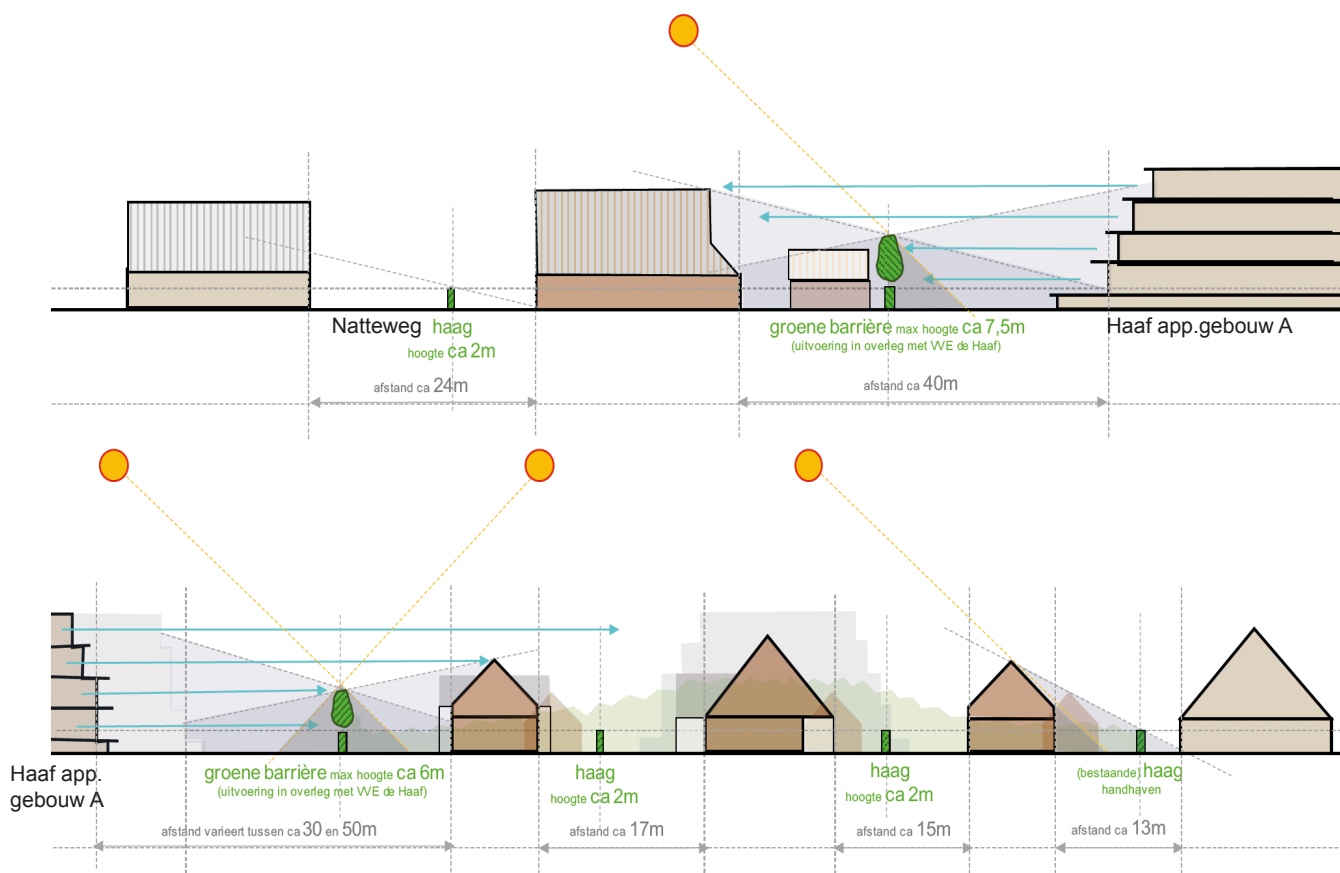
4.3.2 Groenstructuur CONCLUSIES mbt aanwezige bomen (op basis van rapport Boominspecteurs 17-12-2020))



4.3.3 groenstructuur in NIEUWE ONTWIKKELING

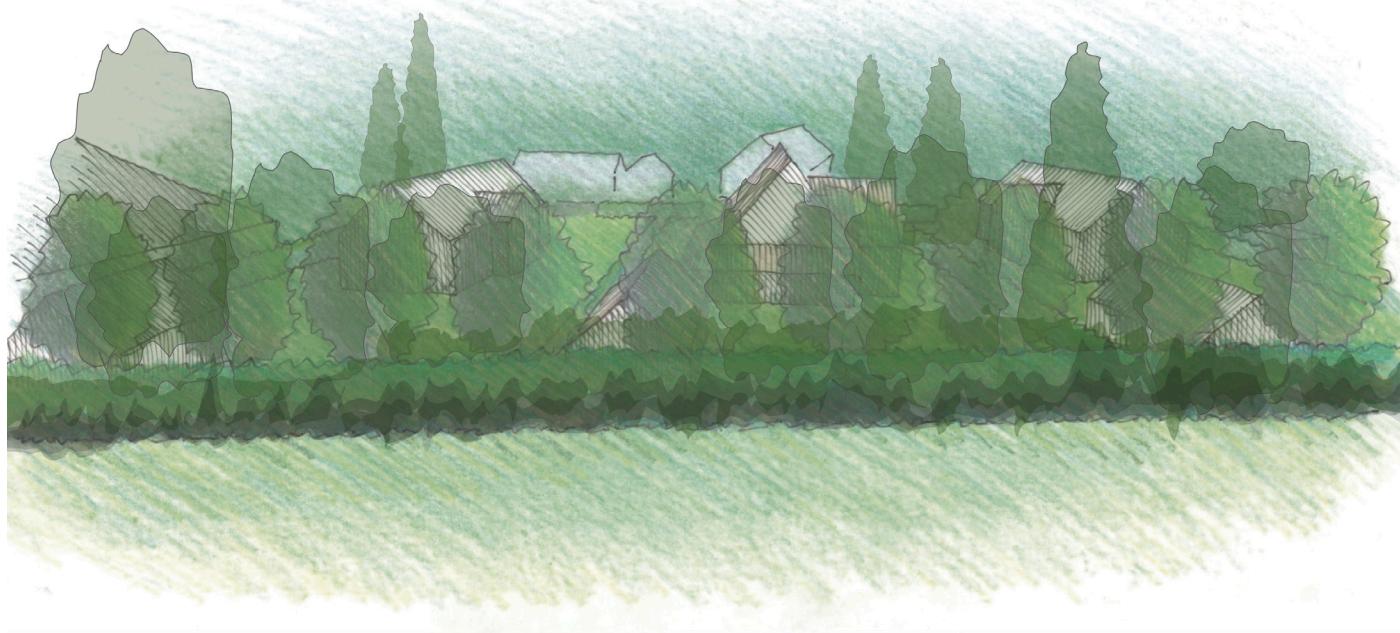


4.3.4 groenstructuur GROENE PRIVACYBARRIERE (naar Haafappartementen vice versa)



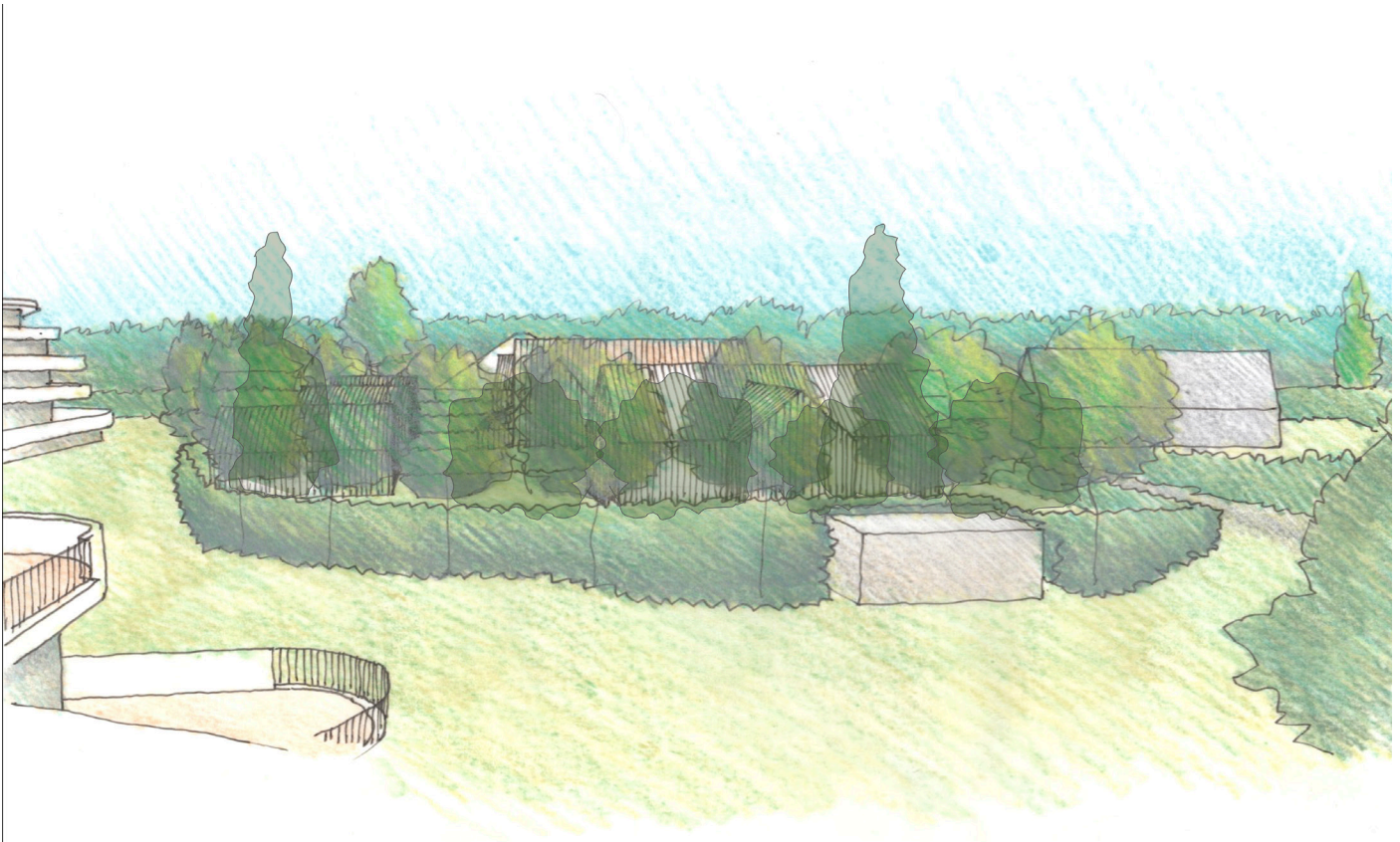
profielen: boven Zuid-Noord, onder West-Oost (vanaf Natteweg)

perspectief vanaf Noord, (Haaf-appartementengebouw C, 3e verdieping)



4.5 VERHARDING EN BEGROEIING OP DE KAVELS

- * De ambitie is een zo groen mogelijke inrichting van de kavels met minimale verharding.
- * Van de tuinen mag in totaal maximaal 1/3 worden verhard. In de voortuin heeft de verharding een maximale oppervlakte van maximaal 75m² en kan worden uitgevoerd in graskeien, halfverharding of gebakken klinkers. In de achtertuin heeft de verharding een maximale oppervlakte van maximaal 60m² en kan worden uitgevoerd in graskeien, halfverharding, gebakken klinkers, tegels en/of houten delen.
- * De kavelontsluiting aan de Natteweg heeft een breedte van maximaal 4m50.
- * Al het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hiervoor moeten minimaal 3 opstelplaatsen voor auto's aanwezig zijn, waarvan 2 zoveel mogelijk uit directe zicht vanaf de Natteweg, naast de hoofdmassa en tegen de aanbouw aan.
- * Erfafscheidingen: erfafscheidingen in de vorm van beplanting zijn verplicht. Hoogte minimaal 1m50, maximaal 3m. Gebouwde erfafscheidingen in de vorm van muren en schuttingen zijn niet toegestaan. Daar waar nodig in verband met de privacy over en weer met de nieuwe appartementen van Landgoed de Haaf, zal als zogenaamde 'groene barrières' hogere beplanting worden aangelegd als een combinatie van hagen, struiken en bomen. De uitvoering van deze groene barrières zal in overleg met de VVE van de Haaf-appartementen worden bepaald.
- * Solitaire, bij voorkeur gebiedseigen bomen in de tuinen zijn gewenst.



perspectief vanaf West (Haaf-appartementengebouw A, 2e verdieping)

5. CRITERIA VOOR BEELDKWALITEIT

5.1 OMSCHRIJVING BEELDKWALITEIT

De Natteweg kenmerkt zich als een historische route met individuele, vrijstaande woonhuizen. Voorkomen moet worden dat Villa de Haaf samen met de 2 nieuw te ontwikkelen villa's zich samen als 1 project gaan gedragen. Daarom dienen de drie villa's zich zoveel mogelijk van elkaar te onderscheiden qua gevelontwerp en materialisatie.

De 2 nieuw te bouwen villa's dienen zich qua maat, schaal en kwaliteit, goed te voegen in hun omgeving en kunnen niet dezelfde materialisatie hebben. Zij moeten specifiek worden ontworpen voor deze locatie door een gekwalificeerde architect die eerder aantoonbare architectonische kwaliteit heeft geleverd. Zogenaamde 'aannemersplannen' of 'cataloguswoningen' zijn niet toegestaan.

De massa en het silhouet zijn met hun zadeldak traditioneel, maar de uitwerking dient zowel voor de villa's als voor de tuinhuizen modern (van deze tijd) te zijn.

De toegepaste materialen hebben een hoogwaardige kwaliteit. Dat geldt ook voor de detaillering.

Als materialen op de hellende daken zijn toegestaan: riet, zink of aluminium, hoogwaardig onbewerkt hout, keramische vlakke pannen, natuurstenen leien.

De gevels kunnen dezelfde materialen krijgen als de daken, maar ook metselwerk en stucwerk zijn denkbaar. De gevelbekleding van kunststeen elementen die in de naastgelegen Haaf-appartementen zijn gebruikt zouden ook hier kunnen worden toegepast.

Goten en hemelwaterafvoeren zoveel mogelijk uit het zicht en anders in elk geval in zink uitgevoerd.

Zonwering dient in het ontwerp te worden meegenomen, qua detaillering (opgenomen in het kozijn, binnen de neggen), qua systeem en qua kleur.

Het kleurgebruik dient terughoudend te zijn. Onbewerkte materialen (of zoveel mogelijk dat beeld gevend) hebben de voorkeur, maar ook aardkleuren en het hele grijzenscala tussen wit- en zwarttinten zijn toegestaan.

Van de 2 toegevoegde woonhuizen mag er maximaal 1 worden uitgevoerd in wit stucwerk. Bij de bestaande villa is de bestaande architectuur leidend: wit gekeimd metselwerk boven een zwarte plint.

Gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan. Erfafscheidingen mogen alleen in de vorm van beplanting worden aangelegd, zoals omschreven in lid 4.5 'verharding en begroeiing op de kavels' (p15 van dit Beeldkwaliteitsplan).

5.2 REFERENTIEBEELDEN



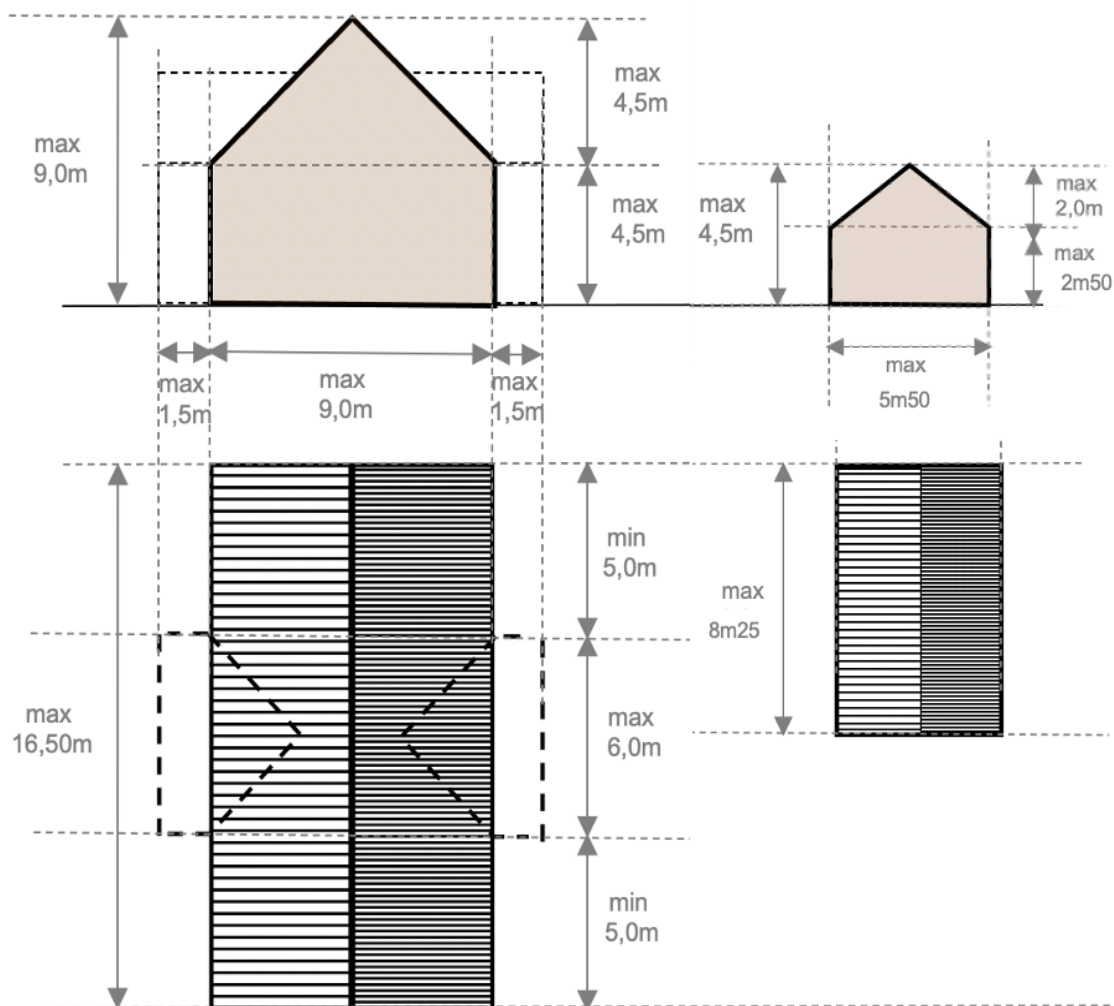
5.3 MAXIMALE BOUWVOLUMES

Nieuwe villa's: nokhoogte: max 9m (NB zadeldak verplicht)
gothoogte: max 4m50
breedte: max 9m
lengte: max 16m50

Aan de villa's zijn dakkapellen cq uitbouwen alleen toegestaan in de middenzone van de zijgevels met een minimale afstand van 5m van zowel voor- als achtergevel. De uitbouwen mogen max 1m50 uitsteken. De hoogte van de uitbouwen is maximaal 7m50.

Tuinhuizen: nokhoogte: max 4m50 (NB zadeldak verplicht)
gothoogte: max 2m50
breedte: max 5m50
lengte: max 8m25

Aan de tuinhuizen zijn dakkapellen cq uitbouwen niet toegestaan.



villa:
(max inhoud 1000m³)

tuinhuus:
(max inhoud 160m³)

COLOFON

TITEL:

Villa De Haaf

SUBTITEL:

BEELDKWALITEITSPAN definitief

PROJECTNUMMER:

-

DOCUMENTNUMMER:

-

DATUM:

23 december 2020 / definitief 07 september 2021

AUTEUR(S):

BREINarchitecten Reinald Bosman / Bruce Kee

CONTACT

BREINarchitecten

Tussen de Bogen 60 1013JB Amsterdam

info@breinarchitecten.nl

+31 6 83 57 69 77

www.breinarchitecten.nl

vogelvluchtperspectief vanaf ZuidOost met op de voorgrond de Natteweg

