

Bergweg 2a

In de toelichting van het bestemmingsplan (Kwakkenberg 1994) is de karakteristiek van de plek en omgeving gekenschetst:

De villawijk Kwakkenberg kenmerkt zich door een open verkaveling met grote bosrijke percelen in een glooiende omgeving. Gedurende een lange periode zijn er woningen gebouwd in het bos, waardoor een grote diversiteit aan bouwstijlen is ontstaan. Op de ruime kavels staan villa's op afwisselende afstand tot de weg. Deze slingerende rooilijn (=voorgevellijn) is karakteristiek voor de Kwakkenberg. Het groene bosrijke beeld overheerst. De locatie aan de Bergweg ligt in de wijk Kwakkenberg.

Passend binnen de stedenbouwkundige structuur en de cultuurhistorische ontwikkeling van de Kwakkenberg is aan de betreffende locatie aan de Bergweg één bouwvlak van 15 bij 15 meter opgenomen. Binnen dit bouwvlak geldt een bebouwingspercentage van maximaal 75%. De maximale goot- en nokhoogte is gesteld op 6 respectievelijk 10 meter.

Door toevoeging van een vrijstaande villa op de locatie aan de Bergweg wordt de stedenbouwkundige structuur van vrijstaande woningen aan de Bergweg versterkt en afgerond. Immers op basis van bestemmingsplan Broersveld-Kwakkenberg 1971 is de bouw van vrijstaande woningen mogelijk. Het is belangrijk dat er voldoende afstand tussen de bouwmassa's wordt open gehouden en in een slingerende rooilijn (=voorgevellijn) langs de Bergweg gebouwd wordt. Deze twee voorwaarden zorgen ervoor dat uitstraling van de bosrijke omgeving zoveel mogelijk gehandhaafd blijft. Tussen het tankstation en het geplande bouwvlak blijft een royale strook bos als zodanig bestemd en daarmee gehandhaafd. De groenrelatie naar de overkant van de Berg en Dalseweg blijft daarmee in stand.

Conclusie

Toevoeging van één vrijstaande villa op de locatie aan de Bergweg is passend op deze locatie en betekent een afronding van de stedenbouwkundige structuur van de gehele Bergweg.

Principe van het bouwplan

De opzet van het plan is dat de woning door het talud steekt en als het ware oprijst uit het talud. Het talud loopt om het gebouw heen en volgt zo veel mogelijk het natuurlijk talud.

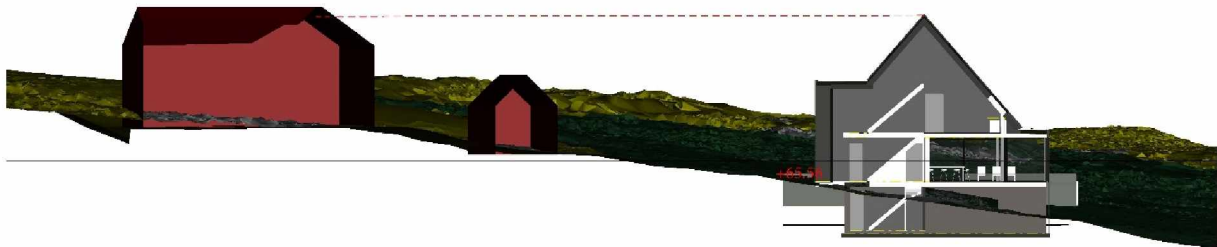
Afwijking van het peil

Er is geconstateerd dat het peil 1,57 meter te hoog ligt tov het oorspronkelijke peil. Deze hogere ligging heeft eventuele gevolgen voor de aansluiting van het landschap op het gebouw en de relatie van de woning tot de belendende percelen. De vraag is of afwijking ten opzichte van het oorspronkelijke peil stedenbouwkundig acceptabel is.

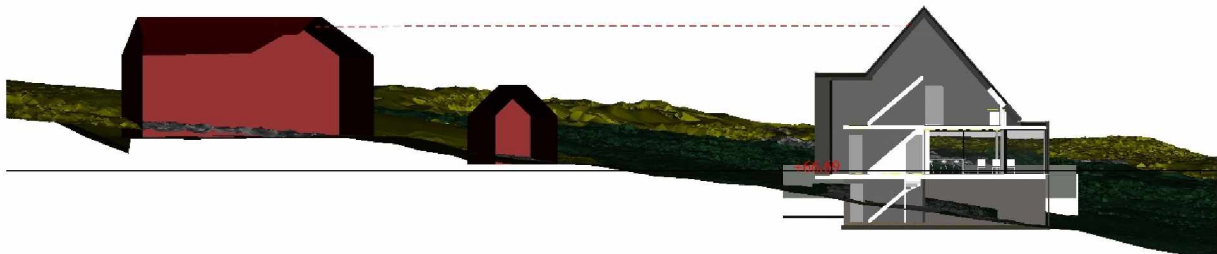
Relatie van de woning tot de omgeving

De stedenbouwkundige structuur bestaat uit grote kavels met vrijstaande woningen. De woningen zijn georiënteerd op de Bergweg en hebben elk een eigen verschijningsvorm. Dit deel van de Bergweg kenmerkt zich door een groot hoogte verloop van het maaiveld op korte afstand. Het geaccidenteerd terrein heeft tot gevolg dat de woningen elk een eigen hoogtepeil (NAP) hebben, en qua hoogtepeil sterk ten opzichte van elkaar van elkaar verschillen. Door het geaccentueerde terrein, de diverse peilhoogten van de woningen en de ligging in een bosrijke omgeving met hoog opgaande bomen is de ruimtelijke beleving anders dan in een situatie waar woningen zijn gebouwd op een relatief vlakke ondergrond. Door deze plaatselijke omstandigheden is de ruimtelijke schaalbeleving 'relatief'. Het effect van het 1,57 meter hoger uitkomen van de nok en goot gaat in de 'grootseid' van de ruimte als het ware 'verloren'.

Op de onderstaande doorsnede2 is het effect te zien op het buurpereel Bergweg 2. In beide situaties staat de woning Bergstraat 2a in het zicht van de woning nr.2. Met een hogere ligging van de woning op 2a is dit beeld veel anders dan bij de vergunde hoogte.



Doorsnede met vloerpeil 65,56 +NAP



Doorsnede met vloerpeil 66,69 +NAP

–

Relatie tot het landschap

Ten aanzien van het landschap is het uitgangspunt dat het natuurlijk talud zo veel mogelijk om de woning door loopt. De woning 'steekt door het talud'. Als het peil 1,57 m hoger komt te liggen kan dit principe overeind blijven. Gekeken dient te worden hoe de woning zich ontsluit naar het maaiveld. Door middel van een trap en/of een geringe plaatselijke ophoging kan de overbrugging naar de entree van de woning (zuidelijke gevel) en van de westgevel worden gerealiseerd. Voorkomen dient te worden dat de woning op een terp komt te liggen. Het gaat om maatwerk (en een natuurlijk ogende hellingshoek) op welke wijze in deze specifieke situatie de woning aansluit op het landschap.

Conclusie

De afwijking met 1,57 meter ten opzichte van het oorspronkelijke peil is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Specifieke aandacht dient uit te gaan naar de aansluiting van de woning op het landschap.