

# Advies Ervenconsulent



## Kogendijk 93-95 Bergen



30 september 2014



# Advies Ervenconsulent

30 september 2014

Filippien Koornneef  
Maarten Overtoom

## Landschap Noord-Holland

© Landschap Noord-Holland

Postbus 222  
1850 AE Heiloo  
088-0064400

[www.landschapnoordholland.nl](http://www.landschapnoordholland.nl)

## WZNH

Adviescommissies voor  
ruimtelijke kwaliteit  
Emmastraat 111  
1814 DP Alkmaar  
072-5204459

[www.wznh.nu](http://www.wznh.nu)

## Inleiding

De ervenconsulent biedt gemeenten en initiatiefnemers advies bij bouwplannen en veranderingen op het erf. Het beste is als dit in een zo vroeg mogelijke fase van planvorming gebeurt. De procedure van vergunningverlening kan dan namelijk sneller verlopen doordat in deze fase dan al duidelijk wordt binnen welke kaders de plannen uitgevoerd kunnen worden. De ervenconsulent levert een onafhankelijk advies met als doel het behouden of vergroten van de landschappelijke kwaliteit op erven bij aanpassingen. De ervenconsulent is een dienst van Landschap Noord-Holland (LNH) en WZNH (adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit). Het advies is een programma van eisen op hoofdlijnen dat kan gelden als kader voor de nieuwbouw of veranderingen op het erf. Het is niet bedoeld als uitgewerkt ontwerp of inrichtingsplan.

Op 9 september 2014 vond een bezoek aan het perceel van Kogendijk 93-95 en een gesprek plaats over de plannen van de familie Roos. In ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen van hun voormalige tuincentrum willen zij een twee onder een kap woning en een vrijstaande woning bouwen. Het gesprek ging over hoe de nieuwe plannen zo goed mogelijk in het landschap kunnen worden ingepast. Bij dit overleg waren aanwezig:

- Initiatiefnemers mevrouw E. Roos en F. Roos.
- Bart Limmen, begeleidend ambtenaar afdeling Ontwikkeling, gemeente Bergen.
- Maarten Overtoom, Architect-adviseur WZNH. Fungeert in deze opgave als adviseur m.b.t. uitstraling/architectuur/plaatsing nieuwe gebouw
- Filippien Koornneef, Projectleider Landschap Noord-Holland, fungeert in deze opgave als ervenconsulent.



Het erf van Kogendijk 93-95 in het landschap van Bergen.

## Opgave en beleid

Op het perceel aan de Kogendijk 93-95 was een tuincentrum gevestigd. Het tuincentrum wordt sinds 2007 niet meer geëxploiteerd en is in verval geraakt. Mevrouw Roos heeft het plan de gebouwen (695 m<sup>2</sup>) en verharding te slopen in ruil voor nieuwbouw van 3 woningen. Mevrouw Roos gaat zelf in de nieuwe vrijstaande woning wonen en haar kinderen in de nieuwe 2- onder-1-kapwoning. De huidige dienstwoning (nr 97) blijft in zijn huidige vorm bestaan en wordt dan verkocht.

Zowel de gemeente Bergen als de provincie Noord-Holland hebben onderkend dat de bebouwing van het voormalig hoveniersbedrijf storend is voor de landschappelijke karakteristiek. De gemeente wil binnen haar publiekrechtelijke bevoegdheden en met toepassing van de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling (planologische) medewerking verlenen aan de beoogde ontwikkeling. De plannen van mevrouw Roos passen niet binnen het bestemmingsplan en daarvoor is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: Voorontwerp bestemmingsplan



Bestaande, te handhaven bedrijfswoning (nr. 97).



Plantbedden.



Kas.

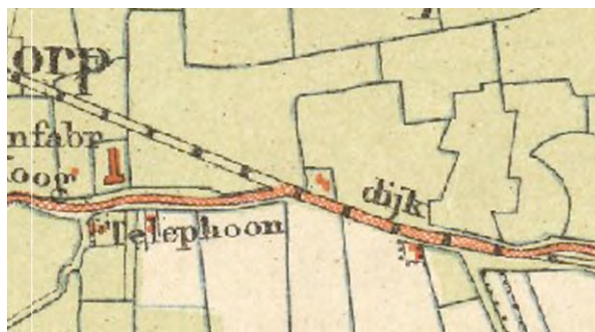
De gemeente vraagt de ervenconsulent te adviseren over een zo goed mogelijke inpassing van de woningen in het landschap.

De ervenconsulent adviseert in dit advies over de grootte van de voorgestelde erfpercelen, de plaatsing van de woningen op de erfpercelen, de uitstraling van de woningen en de erfinrichting ten aanzien van behoud van de kernwaarden van het erf in de gemeente Bergen.

## Landschap

Op de kaart van 1900 was het perceel van het voormalige tuincentrum weiland. Het is dus een vrij jong erf.

Bij het ontwikkelen van de nieuwe woonerven is het belangrijk dat rekening wordt gehouden met de kernwaarden van de erven in de gemeente Bergen voor een goede inpassing in het landschap.



Situatie van het landschap aan de Kogendijk rond 1900.

In het buitengebied van de gemeente Bergen kennen we de boerenerven en de arbeiderserven. Boerenerven zijn de wat grotere erven met een stolpboerderij en tegenwoordig soms een woning. Op het boerenerv staan veel bomen en bosjes. Arbeiderserven zijn de kleine smalle erven met een arbeiderswoning. Op arbeiderserven stonden vroeger voornamelijk geschoren hagen. Tegenwoordig komt er een grotere diversiteit aan streekeigen beplanting voor zoals bomenrijen of wilde hagen of elzensingels.

## Kernwaarden van de erven in de gemeente Bergen:

Het arbeiderserv in gemeente Bergen kent 6 kernwaarden<sup>1</sup>:

1. Ligging met de korte kant aan de weg, rechthoekige ervvorm.
2. Erfbegrenzing met watergangen: de wegsloot, eventuele kavelsloten en achtererfsloot.
3. Plaatsing woning voor op het erf en bijgebouwen achter de woning.
4. Groene streekeigen representatieve inrichting van het voorerv.
5. Erfranden met bomenrij, elzenhakhout of windsingels.
6. Streekeigen erfbeplanting en relatie met landschapsbeplanting.

## Huidige situatie

Het perceel aan de Kogendijk 91-95 in Bergen kenmerkt zich als een voormalig restperceel in een overwegend agrarisch weidelandschap. Op het perceel staat een grote kas. Het maaiveld wordt gekenmerkt door de voormalige inrichting van de plantbedden van het voormalige tuincentrum.

Het vervallen perceel ondermijnt de ruimtelijke kwaliteit van de Kogendijk.

De afmetingen van het perceel zijn 121-106m bij 39m. Tussen het perceel en de Kogendijk bevindt zich een wegsloot. Aan de noordzijde sluit het perceel direct aan op het weidelandschap. De perceelgrens is alleen herkenbaar aan een eenvoudig gaashek.

Annex het perceel staat het woonhuis van de eigenaar, een vrijstaand landhuis met een zadeldak en wolfseinden. Het perceel van het woonhuis en het voormalig tuincentrum is 39 meter diep. Het woonhuis staat op geruime afstand van de Kogendijk, waardoor het woonhuis over een klein achtererv beschikt.

<sup>1</sup> De kernwaarden van het erf in de gemeente Bergen staan beschreven in 'Kernwaarden erven in de binnenduinstrand van de gemeente Bergen en inpassing nieuwe ontwikkelingen op erven', Landschap Noord-Holland 2011. Een samenvatting staat in de brochure 'Maak van uw erf een visitekaartje van de streek'.

Advies ervenconsulent LNH en WZNH, Kogendijk 93-95, Bergen, concept, september 2014.



Afbeelding 2.: Advies ervenconsulent voor alternatieve plankaart voor de verbeelding met wijziging tav positionering woning en erfgrottes.

De rode lijnen geven het oorspronkelijke voorstel uit het voorontwerp bestemmingsplan weer.

## Advies ervenconsulent

In het advies maakt de ervenconsulent onderscheid tussen de minimale maatregelen als randvoorwaarde voor uitvoering van de bouwplannen en de maatregelen die de eigenaar kan aanvullen voor een verdere streekeigen erfinrichting.

### Minimale maatregelen voor inpassing van de bouwplannen

Voor een goede inpassing van de nieuwe woonerven in het landschap adviseert de ervenconsulent het volgende:

### **Situering woningen en bijgebouwen op de erven en de grootte van de erven**

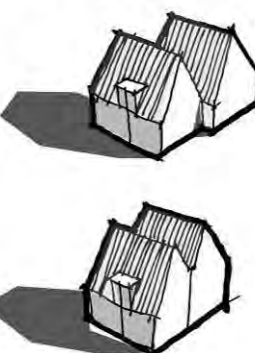
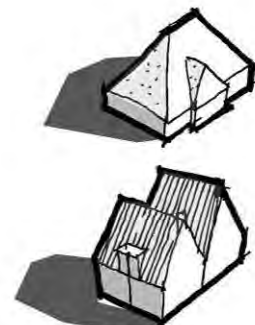
Het verwijderen van de vervallen bebouwing en verharding van het tuincentrum levert winst op voor de kwaliteit van de omgeving. Voor borging van de kwaliteit van de omgeving bij de ontwikkeling van de nieuwe woonerven is het heel belangrijk dat de woningen en erven op een goede manier in het landschap worden ingepast. De plaatsing van de gebouwen en de uitstraling van de erfinrichting speelt hierbij een grote rol. Voor een goede inpassing in het landschap is ruimte nodig. Ruimte voor een passende situering van de bebouwing op het erf, de inrichting van het erf ten aanzien van bijgebouwen, erfverharding, erfopgang en de erfbeplanting. De erf grootte is daarvan een gevolg.

De ervenconsulent adviseert daarom een ruimer beleid te hanteren dan in het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven ten aanzien van de plaatsing van de bestemmingsvlakken, de tuinbestemmingen en de vorm van de bebouwing.

Zie afbeelding 2. Dit is de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan (rode lijnen zijn van het oorspronkelijke voorstel) met daarin door de ervenconsulent een alternatieve positionering van de woningen en woonpercelen aangegeven. De ervenconsulent adviseert:

- om meer ruimte op te nemen voor het perceel van de 2-onder-1-kap woning tot een perceelbreedte van 18 meter per woning zodat er meer ruimte beschikbaar komt voor de randbeplanting en het doorzicht vanaf de weg over het erf naar het achterland langs de woningen en bijgebouwen mogelijk is ;
- de positie ten opzichte van de weg van de vrijstaande woning 3 meter naar het noorden te verplaatsen. De positie van het bouwvlak voor de 2-onder-1-kap woning handhaven. De 2-onder-1-kap woning krijgt hiermee een meer prominente positie in het cluster van woonhuizen.
- voor een verruiming van de percelen in de breedte voor planruimte van de erf randbeplanting, is het bouwvlak van de vrijstaande woning ook nog 4,1m naar het westen verschoven;
- de bebouwingsmogelijkheden voor bijhorende bouwwerken te beperken tot achter de achtergevelrooilijn;
- de bebouwingsgrens van de bijgebouwen te verruimen tot 3,5m vanaf de zijgevel van het bouwvlak voor het hoofdgebouw, zodat een bijgebouw als garage kan worden benaderd en een oprijlaan voor opstelling van auto's achter en eventueel (zo min mogelijk) naast het hoofdgebouw kan worden gerealiseerd.
- De bebouwingslijn aan de westzijde van de vrijstaande woning beperkt zich tot de zijgevel, zodat er geen bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd aan de westzijde van deze woning;
- de erf grens en bestemmingsvlak "Tuin" aan de westzijde van de vrijstaande woning te beperken tot 2m vanuit het bouwvlak voor het hoofdgebouw, zodat eventuele toekomstige vergunningvrije bouwwerken zich aan deze zijde van het perceel zullen beperken tot een erkeraanbouw aan de kop van het hoofdgebouw. Het smal houden van de tuinbestemming voorkomt vergunningsvrije bouwwerken naast de woning en op de erf randen. Dit levert aan de ene kant een grote beeldkwaliteitswinst op, maar aan de andere kant is er dan onvoldoende ruimte voor aanleg van een streekeigen randbeplanting. De ruimte die nodig is voor de randbeplanting kan dan geborgd worden door de bestemming 'groen' op te nemen voor de beplantingsstrook tussen het erf en het weiland. Hier gaan we in de paragraaf over de erf randen nader op in.

De bebouwingsmogelijkheden voor bijgebouwen dienen nauwsluitend te worden gedefinieerd in het bestemmingsplan in relatie tot de stedenbouwkundige visie met betrekking tot open zicht op het achterliggende landschap en de beplanting op de erf randen. Advies is om vanuit het oogpunt van landschappelijke kwaliteit de mogelijkheden voor bijgebouwen te beperken tot het achtererf gebied achter de achtergevelrooilijn.



Afbeelding 4: referentiebeelden van beeldstijlen voor de woonbebouwing

### **Uitstraling woningen en bijgebouwen**

De nu voorgestelde beeldkwaliteitscriteria in de toelichting van het bestemmingsplan zijn te strikt en beperkend gedefinieerd en onvoldoende afgestemd op de vorm van het perceel.

Het perceel is beperkt qua diepte (39 meter). Door een smalle diepe plattegrond voor de 2-onder-1-kap woning, komt de kwaliteit van het achtererf onder druk te staan. Daarnaast zijn bij dat type woning de mogelijkheden beperkt voor straatgericht wonen. Deze manier van wonen heeft echter wel veel toegevoegde waarde voor de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied.

Het advies is om het bouwvlak van de 2-onder-1-kap woning daarom te verruimen tot 15 meter breed. Deze breedtemaat is ook passend voor een forse stolp. De stolp is een lastig type om uit te werken tot een courante 2-onder-1-kap woning, waarbij het gevaar dreigt dat de stolpkap rondom wordt uitgevoerd met dakkapellen. Het advies is om dakkapellen op het voordakvlak van de stolp uit te sluiten. Daarnaast is het advies de beeldkwaliteitscriteria te verruimen tot een 2-aan-1 bouwvorm in plaats van strikt de bouwvorm te beperken tot 1 hoofdvorm. De 2-aan-1 bouwvorm biedt ruimere mogelijkheden voor een courant woonhuis en kan als dubbeltype een bijdrage leveren aan een optische verdichting van het woningcluster en de afstemming in kleinschaligheid tussen de woningen onderling.

Ter illustratie geeft afbeelding 3 een aantal van deze bouwvormen ruimtelijk schematisch weer. Deze bouwvormen zijn passend binnen bovenstaande kaders en criteria voor courante woningen. Daarnaast zijn als beeldvorming een aantal referentiebeelden weergegeven van beeldstijlen voor de woonbebouwing (afbeelding 4). In de bijlage zijn er nog een aantal opgenomen.

### **Erfbegrenzing met sloten**

De wegsloot die tussen het perceel met het voormalig tuincentrum en de Kogendijk ligt is heel beeldbepalend. Deze sloot maakt onderdeel uit van het verkavelingspatroon en geeft een

Advies ervenconsulent LNH en WZNH, Kogendijk 93-95, Bergen, concept, september

Afbeelding 3: Voorbeelden van bouwvormen van courante woningen.



duidelijke grens aan tussen erf en openbaar gebied. Bij de herinrichting van het perceel deze sloot handhaven.

Advies is daarnaast om voor de toegang tot de erven passende bruggen te kiezen, eenvoudige van vorm. Bijvoorbeeld zoals de toegangsbrug van nr. 97

### **Erfranden met beplanting**

Voor een goede inpassing van de twee nieuwe erven in het landschap is afkadering van de erfranden met beplanting onmisbaar. Het erf in de gemeente Bergen is van oudsher omringd met streekeigen beplanting zoals hagen, bomenrijen, bosjes, elzensingels, hakhout of windsingels. Naast de waarde voor beeldkwaliteit heeft de streekeigen beplanting belangrijke waarde voor onze cultuurhistorie en natuur. Diersoorten zoals vogels en vlinders zijn afhankelijk van een inheemse beplanting voor o.a. schuilgelegenheid en het vinden van voedsel.

In de paragraaf over de situering van de woningen en de grootte van de erven is al geadviseerd over een ruimere opzet van de erven voor voldoende ruimte voor de randbeplanting. De breedte van de nieuwe erfpercelen is aangepast op de ruimte die nodig is voor de randbeplanting (zie afbeelding 1). Bij het perceel van de vrijstaande woning is dit echter aan de westzijde beperkt om vergunningvrije bebouwing te voorkomen. Een randbeplanting tussen het erf van de vrijstaande woning en het westelijke weiland is echter essentieel voor de herkenbaarheid van het erf als eenheid in het landschap. Belangrijk is dus dat in het bestemmingsplan een groenbestemming wordt opgenomen voor de aanleg van de erfrandbeplanting.

Zie voor de erfinrichting met de beplanting afbeelding 5.

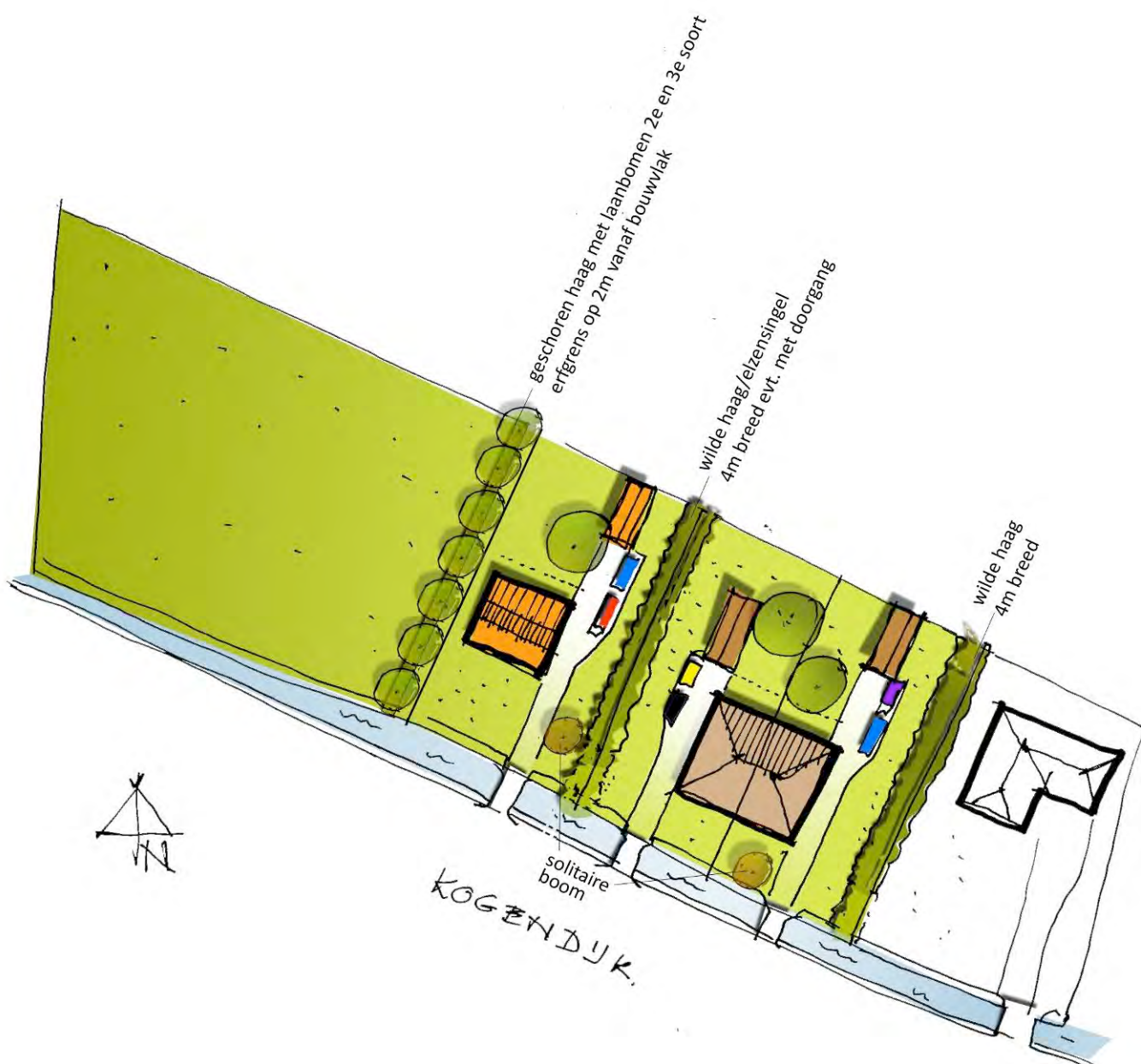
#### *Erfrandbeplanting tussen twee-onder-1 kap woning en Kogendijk 97*

Langs de woning van nr 97 is enige randbeplanting aanwezig. Wanneer de voorkeur uitgaat naar een meer gesloten beplanting voor meer privacy dan kan gekozen worden voor een windsingel, struweelhaag of elzensingel. De ruimte die nodig is voor een wilde haag of elzensingel is ca. 4 meter en voor een windsingel minimaal 6 meter.

Voor een goede aansluiting op de randbeplanting van de woning van nr 97 is een struweelhaag of een windsingel het best passend.



Struweelhaag (sleedoorn)



Afbeelding 5: Advies ervenconsulent voor erfinrichting met beplanting

Familie Roos kan naar eigen inzicht de keuze maken tussen deze 2 elementen. Een struweelhaag bestaat uit één rij struiken van 4-5 verschillende soorten zoals Gelderse roos, krent, duinroos, hazelaar, sleedoorn, hulst, meidoorn. De struweelhaag op 2 meter afstand van de perceelsgrens inplanten. Een struweelhaag wordt één keer per ca 5 -7 jaar teruggesnoeid op iets onder kniehoogte.

Een windsingel bestaat uit een bomenrij van één soort (bomen op 6 meter afstand in de rij) en één of meerdere struikenrijen. Boomsoorten zijn ruwe berk, els of lijsterbes. Struikensoorten zijn veldesdoorn, hulst, Gelderse roos, kardinaalsmuts, liguster, rode kornoelje en vogelkers (max 4 soorten nemen). De bomenrij op 2,5 meter van de perceelsgrens inplanten en de struikenrij op 1,5 meter van de bomenrij inplanten. Als de voorkeur uitgaat naar een meer open beplanting op de erfrand, dan kan ook voor een bomenrij van één soort gekozen worden. Boomsoorten waaruit gekozen kan worden zijn ruwe berk, zwarte els, gewone es of kleinbladige linde. De plantafstand en dus het aantal bomen in de rij verschilt per soort.



Elzensingel

#### *Erfrandbeplanting tussen de twee-onder-1 kap woning en de vrijstaande woning*

Aangezien de familie Roos aangaf dat hier de voorkeur uitgaat naar een meer gesloten beplanting dan kunnen zij kiezen voor een struweelhaag of een elzensingel. Voor de struweelhaag zie hierboven. De struweelhaag kan op de perceelsgrens worden aangeplant. Een elzensingel bestaat uit één rij van zwarte elzen met een plantafstand van 50 cm in de rij. Een elzensingel neemt ongeveer 3-4 meter aan ruimte in. De elzensingel kan op de perceelsgrens worden aangeplant. Een elzensingel wordt één keer per ca 10 jaar geheel teruggesnoeid op ongeveer kniehoogte. Zo nodig kan er een opening in de haag worden gehouden voor doorgang.



Geschoren haag

#### *Erfrandbeplanting westelijke erfrand van de vrijstaande woning*

Aangezien de familie Roos aangaf dat hier de voorkeur uitgaat van een meer open beplanting met zicht over het weiland ten westen van de woning, is het voorstel voor de erfrandbeplanting een combinatie van een geschoren haag met een bomenrij te kiezen. Soorten die gebruikt kunnen worden voor de geschoren haag zijn: meidoorn, liguster, veldesdoorn, of hulst. Ook kan een combinatie van deze soorten gebruikt worden. Het onderhoud van een geschoren haag is twee keer per jaar scheren. Als



Bomenrij

boomsoorten voor de rij kunnen de soorten ruwe berk, hoogstamfruitbomen zoals appel, peer of pruim, lijsterbes of zwarte els gekozen worden.

De plantafstand en dus het aantal bomen in de rij verschilt per soort. Bomen hebben op het opkronen na (onderste takken verwijderen voor doorzicht) geen onderhoud nodig.

De bomenrij wordt op minimaal 4 en maximaal 6 meter afstand van de woning geplant. De haag op maximaal 1 meter afstand van de bomenrij aan de weilandzijde planten.

### **Groene streekeigen inrichting van het voorerf**

Voor een streekeigen uitstraling van het erf is de inrichting van het voorerf heel belangrijk. Denk hierbij aan een basis inrichting met gras. Daarnaast kunnen geschoren hagen, solitaire bomen en sierperken gebruikt worden. Een geschoren haag kan bijvoorbeeld het voorerf afscheiden van de oprijlaan (haag in verlengde van de zijgevels van de woning). Voor een stolpboerderij of traditionele arbeiderswoning zijn leibomen op de zuid- of westzijde heel karakteristiek. Ook kan bijvoorbeeld bij de 2-onder-1 kap woning een bomenrij van bijvoorbeeld ruwe berk, zwarte els of lijsterbes langs



Traditioneel voorerf met gras, bomen en sierperken

de wegsloot op het voorerf geplant worden. Veel variatie is hierin mogelijk. Advies is om het voorerf van de 2-onder 1 kap woning als één geheel in te richten, zeker als de bouwvorm een stolpboerderij wordt. Leuk is om het voorerf van de vrijstaande woning en het voorerf van de 2-onder 1 kap woning wel elk hun eigen karakter te geven.

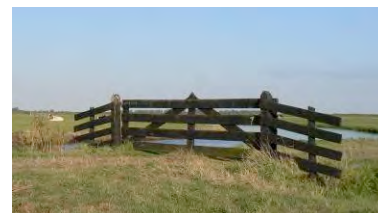
## **Aanvullende aanbevelingen voor optimaal herstel van het erf**

### **Hekwerken en schuttingen**

Belangrijk is dat op de erfgrenzen tussen de 2-onder-1-kap woning en het erf van nr 97 en tussen de 2-onder-1-kap woning en het erf van de vrijstaande woning geen schutting wordt geplaatst op de erfgrens. Wanneer er behoefte is aan afrastering dan kan een hekwerk worden geplaatst dat nauwelijks opvalt, bijvoorbeeld van houten palen en gaas.

Dit geldt ook voor de erfgrens van de vrijstaande woning met het weiland ten westen naast de woning en voor de achtererfgrenzen. Wanneer er behoefte is aan afrastering dan kan een laag hekwerk van houten palen en schapengaas tegen de haag aan weilandzijde worden geplaatst. Het hekwerk is maximaal 1,20 m hoog zodat de haag iets hoger wordt dan het hekwerk en het hekwerk wegvalt tegen de haag.

Op de grens tussen de 2-onder-1-kap woningen op het achtererf is het geen probleem om indien gewenst een schutting te plaatsen. Tussen het erf van de vrijstaande woning en het weilandje ten westen van het erf is een houtenboerenhek van het Noord-hollandse model heel passend. Zie ook de brochure houten boerenhekken van Landschap Noord-Holland.



Op de achtererfgrens van de twee nieuwe erven kan indien gewenst ook een eenvoudig hekwerk van gaas en houten palen geplaatst worden, eventueel in combinatie beplanting.

### **Beplanting op de achtererfrand**

Indien gewenst kan er per erf ook gekozen worden voor beplanting op de achtererfrand. Deze dan aan de erfzijde voor het hekwerk planten. Dit kan een geschoren haag zijn van de soorten zoals reeds benoemd, een bomenrij, boomgroepjes of een struweelhaag.

### **Erfbeplanting nr 97**

Advies is om de uitstraling van het erf van Kogendijk nr 97 wat meer streekeigen te maken. Denk daarbij aan het aanbrengen van meer eenheid in de beplanting, uitheemse boom en struikensoorten te vervangen voor streekeigen boom- en struikensoorten en het meer open maken van de voorerfrand.

## Bijlagen

### Extra referentiebeelden beeldstijlen voor woonbebouwing



### **Financiële bijdrage aanleg erfbeplanting**

Informatie over de verschillende typen beplanting, plantafstanden en beheer van beplanting is te verkrijgen bij Landschap Noord-Holland. Landschap Noord-Holland kan daarnaast een erfontwerp opstellen met daarin een uitwerking van dit advies voor de werkelijke aanleg van de beplanting. Hierin worden per type aan te leggen beplanting het aantal stuks, de plantafstanden en overige relevante informatie op maat beschreven.

Voor het aanleggen van erfbeplanting en een erfinrichtingsplan is financiering beschikbaar via de 'Bijdrageregeling Landschapselementen' van Landschap Noord-Holland. Kijk voor meer informatie op de website [www.landschapnoordholland.nl](http://www.landschapnoordholland.nl) of neem contact op met Anne Dillon van Landschap Noord-Holland (088-0064442).