

November 2011

Beeldkwaliteitsplan kavel aan de Oude Schulpweg, Egmond-Binnen



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	pag. 5
2.	Ontwikkelingsgeschiedenis	pag. 7
3.	Inpassing omgeving	pag. 9
4.	Bestaande kwaliteiten	pag. 11
5.	Bebouwingskarakteristieken	pag. 13
6.	Beeldkwaliteit	pag. 15
7.	Materialisatie	pag. 17
	Colofon	pag. 19



Locatie kavel Oude Schulpweg

Inleiding



Huidige situatie



1. Inleiding

Op een kavel aan het begin van de Oude Schulpweg in Egmond-Binnen zijn plannen voor de bouw van een woning. In de huidige situatie staat er een kas op de kavel, zoals zichtbaar is op de foto's hiernaast.

De schuurkas is in 1981 gebouwd door de heer Zentveld met het doel hier bloemen en vaste planten te broeien (kweken in een kas) ten behoeve van zijn bloemenzaak in Alkmaar. Nadat de heer Zentveld zich langzaam uit de zaak heeft onttrokken, is de schuurkas verhuurd aan een kweker uit Egmond-Binnen ten behoeve van het broeien van tulpen in de winter en het verwerken van zomergerassen in de zomer. In 2001 is de schuur/kas gekocht door de gebroeders Apeldoorn ten behoeve van opslag en verwerking van bijzondere bolgewassen (handwerk). Broeien vond vanaf deze tijd niet meer plaats waardoor verlichting in de winter niet meer nodig was.

De agrarische werkzaamheden worden gestaakt waardoor er sprake is van vrijkomende agrarische bebouwing.

Iniatiefnemer van het project, dhr. Apeldoorn, wil gebruik maken van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Deze regeling is gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De verbetering vindt plaats door sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing of functies en een bestemmingswijziging van de hierbij betrokken gronden. Aanvullend vindt nieuwbouw plaats met passende kleinschaliger bebouwing.

Een beeldkwaliteitsplan (BKP) is een noodzakelijk onderdeel om gebruik te kunnen maken van de ruimte-voor-ruimte-regeling.

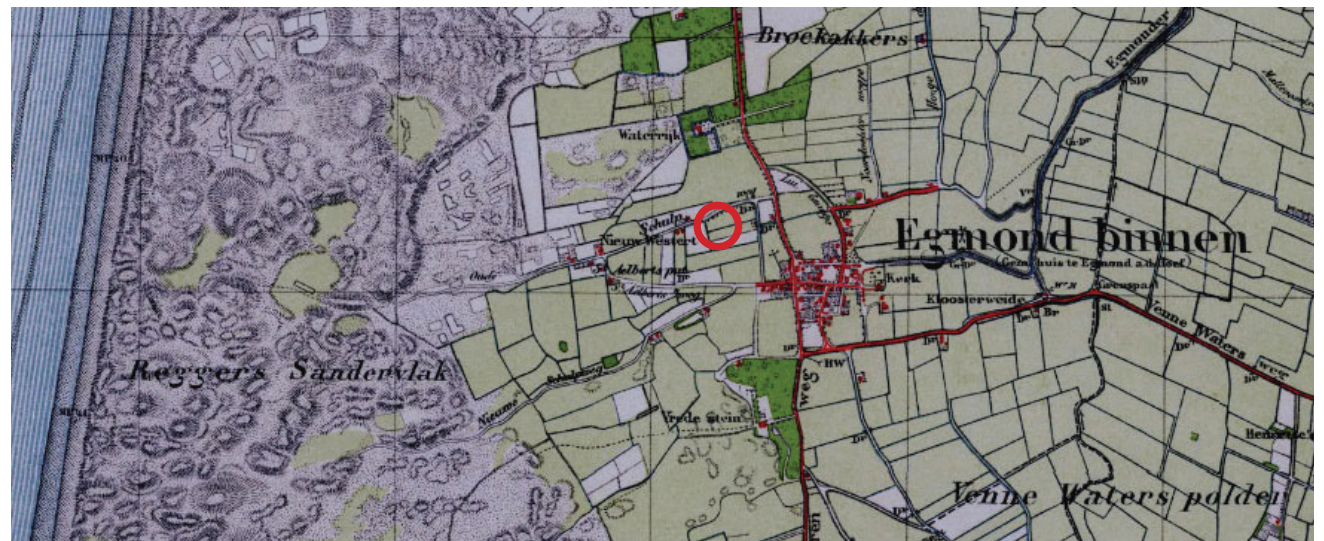
Voor u ligt het BKP voor de situatie aan de Oude Schulpweg en voor bovengenoemde kavel.

Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor verdere planontwikkeling. Het geeft richtlijnen voor de ruimtelijke inpassing in de omgeving, de geleiding en opzet van het bouwvolume de detaillering en materialisering. Het is het toetsingskader voor zowel gemeente, ontwerpers, als ontwikkelaars. De volgende onderdelen zijn opgenomen in het BKP:

- aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis;
- aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap;
- aansluiting bij bebouwingskarakteristieken;
- inpassing van het plangebied in de bredere omgeving;
- aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied.

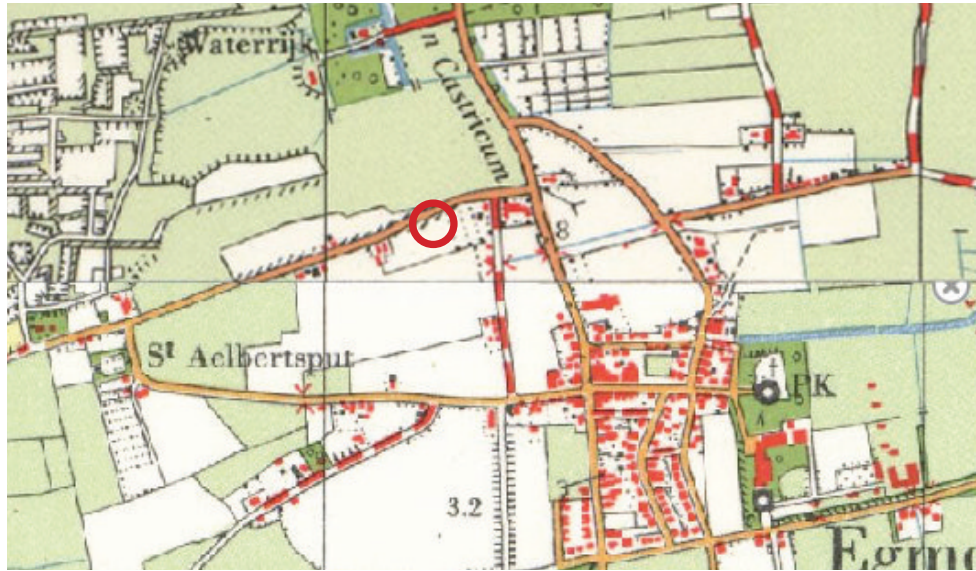


Egmond Binnen, halverwege 19e eeuw



Egmond Binnen, begin 20e eeuw

Ontwikkelingsgeschiedenis



Egmond Binnen, 1961



Egmond Binnen, 1994

2. Ontwikkelingsgeschiedenis

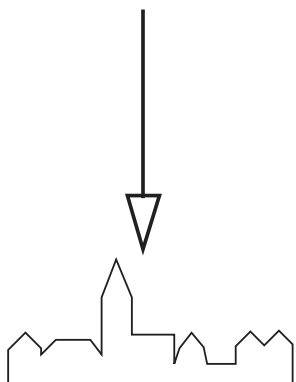
De vroege bebouwing van Egmond-Binnen concentreerde zich aan het eind van de rivier de Egmonder. Eén van de eerste bouwwerken was de Abdij van Egmond. Deze Abdij werd aan het begin van de 10de eeuw gesticht en staat nog steeds aan de rand van het dorp. Momenteel heeft Egmond-Binnen ca. 1000 woningen.

Aan de Oude Schulpweg werd pas vanaf het begin van de vorige eeuw gebouwd. In de loop van de eeuw is de weg iets meer verdicht, maar zeker niet over de hele lengte. In totaal staan er verspreid op de Oude Schulpweg, die ca. 600m lang is, zo'n 15 woningen.

De kavel waar dit BKP op gericht is, is het eerste kavel aan uw linkerhand aan het begin van de Oude Schulpweg. Momenteel staat er een grote kas. De kavel grenst aan een groepje woningen. De woningen hebben allemaal een traditionele bouw; een houten of bakstenen bouwvolume met een kap.



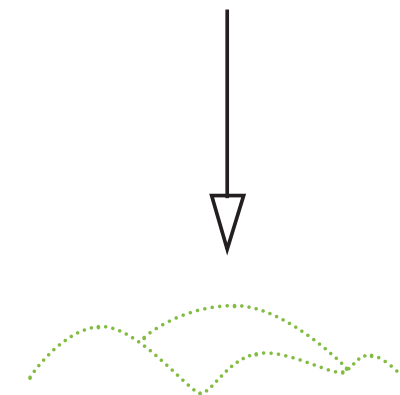
centrum Egmond-Binnen



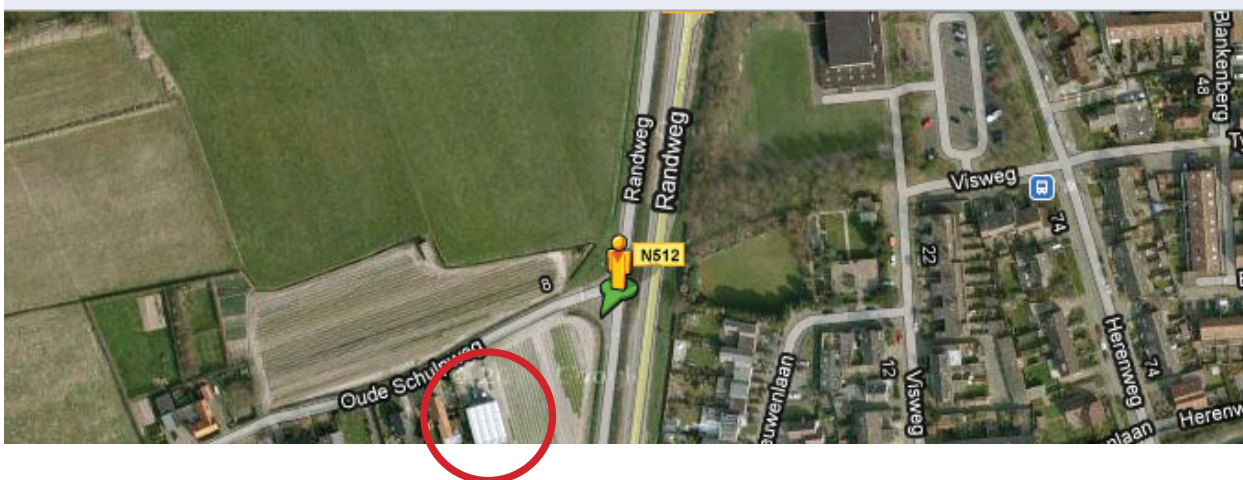
de N512, een barrière
tussen dorp en duin



duinlandschap Egmond-Binnen



Oude Schulpweg



Inpassing omgeving



tussen centrum...



... en duinlandschap

3. Inpassing omgeving

Egmond-Binnen is gebouwd op een oude strandwal. Vanaf de Oude Schulpweg rijdt je vanaf de noordzijde van Egmond Binnen de duinen in richting de zee. De Oude Schulpweg ligt tussen het duingebied en het dorp, waarbij de randweg (N512) een barrière vormt tussen de Oude Schulpweg en de rest van het dorp.

Het duinterrein bij Egmond-Binnen wordt gekenmerkt door een redelijk ongeschonden binnenduinrand met lage duintjes. Bijna overal is dit zogenaamde mientenlandschap omgezet in bloembollenakkers. De Egmonders beweiden deze gronden echter al eeuwenlang met koeien, waardoor het landschap open is gebleven. Een kwaliteit die behouden moet blijven.

De Oude Schulpweg kenmerkt zich door afwisseling van bebouwing en verre zichten naar het omringende landschap. Bebouwing is hier onderdeel van een gevarieerd overgangslandschap tussen dorp en duin.



Weids landschap

Bestaande kwaliteiten



Groene vergezichten, afgewisseld met zicht op de duinvoet en bouwkavels omzoomd door erfbeplanting.



weidse uitzichten en de duinvoet

4. Bestaande kwaliteiten

Het open landschap tussen dorp en duinen is een kwaliteit. Eerst de weidsheid van vlak land en daarna de beslotenheid en heuvelachtige duinen. Dankzij de combinatie van eeuwenlange begrazing en kalkrijk kwelwater zijn de duingraslanden van grote waarde voor de flora en fauna. Het gebied is erg bloemrijk. Op sommige plaatsen zijn er poelen met een rijke amfibieënpopulatie.

Een kwaliteit is ook de geleidelijke bouw van woningen in zowel Egmond-Binnen, als aan de Oude Schulpweg. Je vindt hier geen grote uitbreidingslocatie met seriematig gebouwde woningen die de dorpsrand als gevarieerde beëindiging aantasten. De samenhang tussen bebouwing en landschap is met elkaar in evenwicht. Kavels met hoofdbebouwing, bijgebouwen en erfbeplanting en open weideland wisselen elkaar beurtelings af. De erfafscheidingen van de kavels bestaan uit lage hagen of houten hekwerken.

Naast de doorzichten zijn de erfbeplanting, de dakkappen en afwisseling in kaprichtingen van hoofd- en bijgebouwen hierbij karakteristiek.



doorzichten, erfbeplanting en afwisseling van kaprichtin-



Een stolpboerderij aan de Oude Schulpweg

Beelden van bebouwing aan de Oude Schulpweg

Bebouwingskarakteristieken Egmond Binnen en Oude Schulpweg

5. Bebouwingskarakteristieken

De kleurenfoto's hiernaast tonen de verschillende woningen langs de Oude Schulpweg. Te zien is een traditionele bouw van een hoofdvolume van één laag met een kapverdieping uit verschillende tijdsperiodes. Te zien zijn eengezinswoningen met een zadeldak of gecombineerd zadeldak, een schilddak, en een tentdak bij de stolpboerderij. Ook een geknikt zadeldak komt voor. Overeenkomst is de lage nok- en goothoogte. De goot ligt niet hoger dan het begin van de eerste verdieping. De woning is niet hoger dan twee bouwlagen. De kaprichting varieert.

Op de oude foto's van bebouwing in het centrum van Egmond Binnen zie je vergelijkbare kenmerken. Hier vind je arbeidershuisjes en vrijstaande huizen met werk en winkelruimte maar ook notarisswoningen. Alle woningen hebben een beeldbepalende kap die, in de meeste gevallen, bedekt is met oranje of antraciete dakpannen. Dakoverstekken en gootlijsten komen veel voor.

Voor de gevels wordt voornamelijk gebruik gemaakt van een roodbruine baksteen, al dan niet voorzien van horizontale banden in een lichtere tint. De gevelopeningen zijn verticaal van hoofdvorm.

De Oude Schulpweg is een weg die de overgang van dorp naar duinen vormt. De Oude Schulpweg ligt in de zone achter de duinen die overwegend agrarisch werd en wordt gebruikt, maar ook de plek is voor kleinschalige recreatie. De zone waar elders (maar niet langs de Oude Schulpweg) buitenplaatsen voorkomen, de plek om van het buitenleven en het doorzicht op de duinen te genieten. Deze differentiatie qua gebruik geeft aanleiding tot een zekere variatie in bebouwingstypologieën die hieraan vorm en uitdrukking geeft.

De bebouwing langs de Oude Schulpweg bestaat uit vrijstaande bebouwing van één of twee lagen met een kap. De kapvormen die er nu voorkomen zijn het zadeldak en het tentdak. Deze kapvormen passen bij het agrarisch karakter van de plek. Het gebied heeft daarnaast nog een recreatieve functie.

Uit oude foto's blijkt dat er in Egmond Binnen meer verschillende gebouwtypes en kapvormen voorkwamen dan nu te zien zijn langs de Oude Schulpweg.

Het rijtje (arbeiders)woningen en de 'notarisswoning' of vrijstaande woning met samengestelde kapvorm zijn daarbij karakteristieke woningtypes die je in vroegere beelden ziet en nu langs de Oude Schulpweg niet (meer) voorkomen.

De rijtjes arbeiderswoningen die in het centrum voorkwamen zijn hier gezien het open karakter van deze weg en de doorzichten naar het landschap minder gepast.



Afwisseling rijtjes arbeiderswoningen en vrijstaande bebouwing met een variatie aan kapvormen en richtingen in Egmond Binnen, eerste helft vorige eeuw

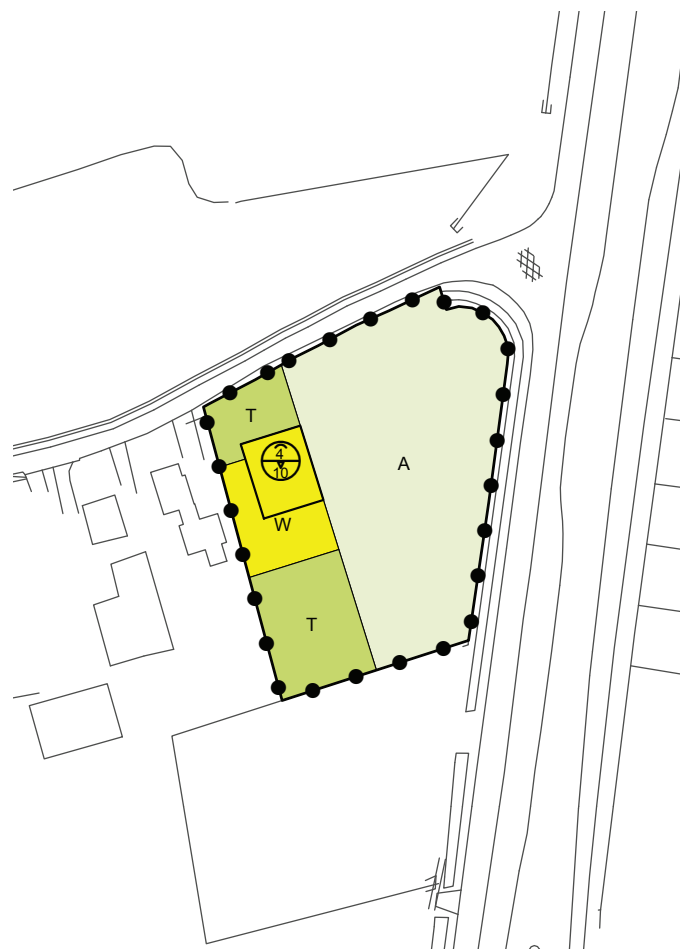


variatie in kaprichtingen langs de
Oude Schulpweg |

rooilijn gelijk met
de buurwoning
of op gelijke afstand
van en evenwijdig aan
de wegas

inpassing van de nieuwe vrijstaande woning aan de Oude Schulpweg

Beeldkwaliteit



verbeelding bestemmingsplan met bouwvlak

De Oude Schulpweg heeft een agrarisch maar tevens recreatief karakter. Het is een oude uitvalsweg van Egmond Binnen naar de duinen en het strand. Het agrarisch gebruik van het gebied loopt terug en verschuift wat richting wonen en kleinschalige recreatie. Een zekere differentiatie in aansluiting op de voor Egmond Binnen karakteristieke woningtypen is langs de Oude Schulpweg gewenst.



huidige kapvormen Oude Schulpweg, zadeldak en tentdak (Stolpboerderij)



aanvullende kapvormen Egmond Binnen : mansardekap, schilddak en gecombineerd zadeldak

Legenda

Plangebied



Plangebied

Bestemmingen



A Agrarisch

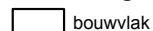


T Tuin



W Wonen

Aanduidingen



bouwvlak

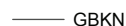


maatvoeringsvlak



maximale goot- en bouwhoogte (m)

Verklaring



GBKN

6. Beeldkwaliteit

Toevoeging van het type van de vrijstaande woning met een samengestelde kap of een schilddak kan hier bijdragen aan een gevarieerder beeld. Een vrijstaande woning met een schilddak of met een gecombineerd zadeldak past goed tussen de bestaande woningen van Egmond Binnen en kan voor de Oude Schulpweg een aanvulling vormen. Het recreatieve karakter van de plek, het genieten van het goede buitenleven, wordt met deze gebouwtypes in aanvulling op het huidige functionele, agrarische karakter benadrukt.

Het bebouwingsoppervlak van de nieuwe woning is maximaal 125 m². De oppervlakte van de bijgebouwen mag in totaal maximaal 75m² bedragen. Met deze randvoorwaarden gaat het bebouwd oppervlak voor deze kavel terug van 500m² (oppervlak schuur en kas) naar maximaal 200m² (oppervlak voor woning en bijgebouw). Er ontstaat ruimte voor doorzichten.

Spelregels voor beeldkwaliteit:

De woning is een vrijstaande woning met een kap

- de woning heeft een rechthoekig grondvlak
- de woning bestaat uit maximaal 1 bouwlaag met een kap;
- de maximale breedte van de woning is 12m;
- de maximale goothoogte is 4m;
- de maximale nokhoogte is 10m;
- de woning heeft een schildkap, een tentdak, een zadeldak of een gecombineerd zadeldak (2 kaprichtingen haaks op elkaar);
- de nokrichting is evenwijdig aan de straat of haaks erop
- de woning heeft een maximale inhoud van 650m³.

Een bijgebouw is mogelijk, tenminste drie meter achter de rooilijn van het hoofdgebouw

- Het bijgebouw heeft 1 bouwlaag met een maximale hoogte van 5m; het bijgebouw heeft bij voorkeur een kap. Het bijgebouw is afgestemd op de architectuur van de hoofdmassa en daar in verschijningsvorm aan ondergeschikt
- Het bebouwingsoppervlak van het bijgebouw is maximaal 50m²; daarnaast is er nog 25m² bebouwing toegestaan als aan- of uitbouwen of bijgebouwen.
- De rooilijn van de woning ligt op gelijke afstand vanaf de kavel-grens aan de straat ten opzichte van de naburige woning, of is evenwijdig aan de straat op tenminste deze afstand
- de erfafscheidingen naar het openbaar gebied toe bestaan uit lage hagen of hekwerkjes met een hoogte van maximaal 80cm.



dakoverstek en gootlijst



gootlijst, antraciete dakpannen, verticale gevelopeningen

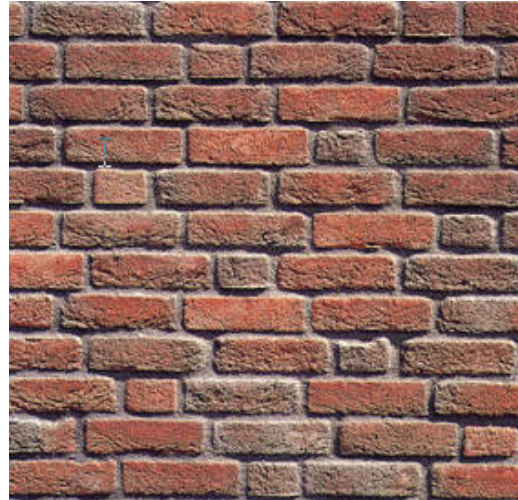


rode of antraciete dakpannen, luiken komen incidenteel voor, entree markant vormgegeven, plint en stucwerk

Beeldkwaliteit



houten delen wit en donkergroen geverfd



Roodbruine baksteen voor de gevels



dakkapellen toegestaan, verticaal geled en los van de gootlijst in het dakvlak geplaatst



erfafscheidingen hagen of lage hekjes

7. Materialisatie

De materialisatie sluit aan op de karakteristieken van de bebouwing in Egmond Binnen en die aan de Oude Schulpweg.

Hoofdgebouw en bijgebouw

- De gevel is met houten delen bekleed en wit of donkergroen geschilderd of krijgt een gemêleerde baksteen in roodbruine tinten; horizontale banden in een lichtere kleur zijn toegestaan;
- De woning krijgt gevelopeningen die verticaal van hoofdvorm zijn met houten kozijnen, houten luiken zijn toegestaan;
- houtwerk is geschilderd in voor de streek kenmerkende kleuren; (gebroken) witte of donkergroene tinten;
- Het dak krijgt een dakoverstek of een houten daklijst, bij voorkeur in gebroken wit;
- Het dak wordt bedekt met roodbruine of donkere (antraciete) dakpannen;
- dakkapellen zijn toegestaan, deze zijn overeenkomstig de overige gevelopeningen ook verticaal van hoofdvorm en daarnaast terugliggend ten opzichte van de gootlijst in het dakvlak geplaatst.

Colofon

Colofon

Project	Beeldkwaliteitsplan kavel aan de Oude Schulpweg, Egmond Binnen
Projectnummer	312556
Datum	21 november 2011
Auteurs	ir. Geerke Frederik, ir. Karen Weening,
gecontroleerd door:	Ronald Dekker
E-mail	geerke.frederik@grontmij.nl
Contact:	Grontmij Robijnstraat 11 Postbus 214 1800 AE Alkmaar T +31 72 547 57 57 F +31 72 547 57 50 E noordwest@grontmij.nl

www.grontmij.nl

Wij ontwerpen en realiseren **plannen** voor de **toekomst**, door mensen en partijen in regio's bij elkaar te brengen en met elkaar te **verbinden**, met **respect** voor onze leefomgeving, onze klanten en elkaar.