

Beeldkwaliteitsplan

Ruimte voor ruimte
Herenweg 273a, Egmond aan den Hoef



Opdrachtgever: WLTM Westelijke Land- en Tuinbouw makelaars
Datum: 15 maart 2021

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Analyse	6
De ontwikkelingsgeschiedenis	6
De kwaliteiten van het landschap	8
Huidige situatie plangebied	12
3. Beeldkwaliteit	16
De herinrichting van het plangebied	16
Hoofdindeling	22
Positie kavels, bebouwing en oriëntatie op het landschap	22
Bebouwing	22
Verkeersontsluiting en verharding	23
Erfbeplanting en erfafscheiding	24
Inrichting vrijkomende ruimte	24
4. Conclusie	26
Colofon	29

1. Inleiding

Aan de Herenweg 273A te Egmond aan den Hoef, bevindt zich een bloembollenkwekerij anex tulpenbroeierij. Het agrarische bouwvlak met opstallen en verhardingen is gelegen aan de Herenweg (tevens N511) tussen de kern van Wimmenum en Egmond aan den Hoef, in de gemeente Bergen.

Het bedrijf wordt op dit moment door de 4e generatie gerund. De eigenaren hebben de wens om het bedrijf te beëindigen en een nieuwe toekomstbestendige invulling aan de kavel te geven. De eigenaren vragen hierom medewerking aan de gemeente om gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte regeling.

De agrarische (bedrijfs)kavel is gelegen langs de binnenduinrand. De betreffende gronden zijn kadastraal geregistreerd onder de gemeente Bergen, sectie E, nummers 1079, 1080 en 1138.

Op het zuidelijk deel van de kavel, langs de weg, is de (bedrijfs)woning gelegen met hieraan vastgebouwd een bedrijfsschuur/kantoor. De bedrijfsopstallen bestaan uit schuurkassen, verwerkingsruimtes en cellen. Te verwijderen opstallen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 3.790 m². Daarnaast is de ruimte tussen de bebouwing en de weg verhard. Aangrenzend

aan de bebouwde kavel is een gedeelte van het bollenareaal gelegen.

De eigenaren willen de bedrijfsopstallen slopen en de erfverharding verwijderen. In ruil voor het slopen van de bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, wordt medewerking aan de gemeente gevraagd voor het realiseren van vier bouwkvavels voor woningbouw op de locatie. De bedrijfswoning blijft behouden en dient een woonbestemming te krijgen.

De provinciale regeling Ruimte voor Ruimte biedt voor dit verzoek mogelijkheden. De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Door de locatie herin te richten valt ruimtelijke winst te behalen.

De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn ingedeeld in drie lagen; de ondergrond (aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte), het landschap ofwel landschaps-DNA (cultuurhistorische objecten, historische structuurlijnen, openheid, stilte en duisternis) en de occupatie ofwel het dorps-DNA.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van het bedrijf en de inpassing van vier compensatiewoningen. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

In dit rapport is als eerste een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen. Vervolgens wordt een model voor de herinrichting van het plangebied geschetst. De gewenste beeldkwaliteit wordt hierna verder uitgewerkt. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap.

De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.



Overzichts-luchtfoto, Google Earth, huidige situatie
plangebied gelegen tussen de kern van Egmond aan den Hoef en Wimmenum



Luchtfoto huidige situatie, plangebied aan de Herenweg 273A te Egmond aan den Hoef

2. analyse

De ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt aan de Herenweg in de binnenduinrand, ten noorden van Egmond aan den Hoef, in de Gemeente Bergen. In dit gebied hebben wind en water een belangrijke rol gespeeld in het ontstaan van het landschap. De menselijke bewoning, ontginning en gebruik van de gronden hebben daarna het landschap in grote mate gevormd.

Oude strandwallen

De vorming van de Noord-Hollandse kust heeft geleid tot een noord-zuid georiënteerd landschap, opgebouwd uit jonge duinen, strandwallen- en strandvlakten. 'Omstreeks 3500 voor Christus nam de zee-spiegelstijging af en werden er langs de kust langwerpige zandruggen afgezet, de zogenaamde strandwallen. Deze voorlopers van de duinen zorgden ervoor dat de invloed van de zee op het achterland afnam' (K. Hund, 2007). Tussen deze strandwallen lagen de strandvlaktes, die onder invloed stonden van het Oer-IJ en de Rekere, die veen en klei afzetten in de lager gelegen delen.

Herenweg/Heereweg

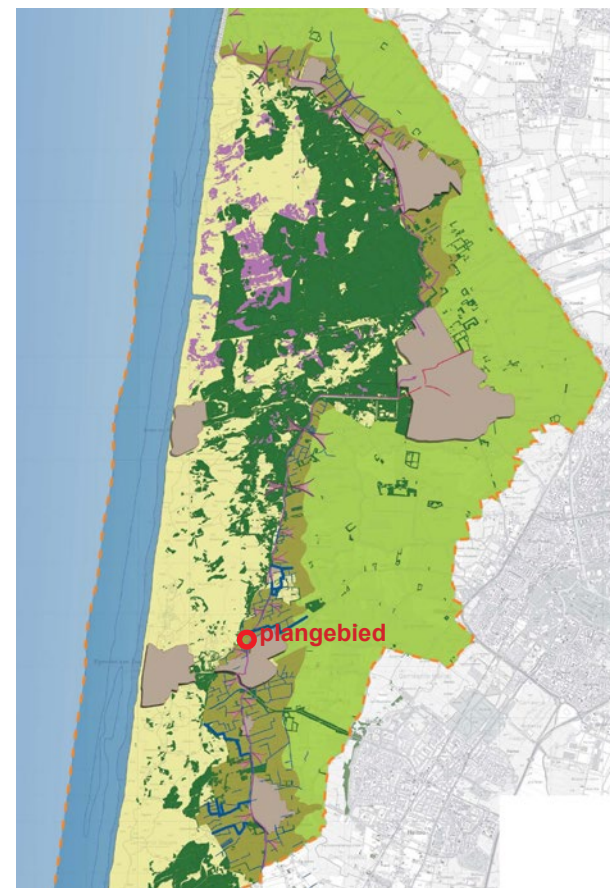
Op de oude strandwallen in de binnenduinrand ontstond ca 600 na Christus de eerste bebouwing langs de Herenweg/Heereweg.

De Herenweg fungeerde als ontginningsas om de lager gelegen strandvlakten te ontginnen. Vanaf de 12e eeuw werd begonnen met het bedijken van de strandvlakten vanuit de binnenduinrand.

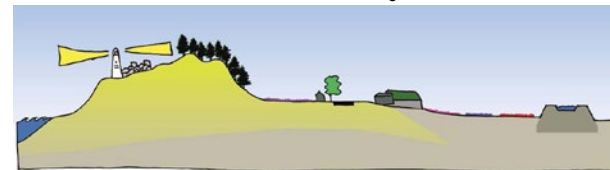
Akkerbouw en bollenteelt op de geestgronden

Vanaf de 16e eeuw nam het agrarisch landgebruik sterk toe. De (gezamenlijke) ontginning verliep vanaf de oude strandwallen, hier zijn daarom veel buurtschappen en stolpboerderijen terug te vinden, een toendertijd nieuw bebouwingstype. De akkerbouw concentreerde zich in de binnenduinrand, terwijl de lager gelegen strandvlakten gebruikt werden voor de melkveeteelt. Door bewerking (en menging met veen) werden de hoger gelegen gronden geschikt gemaakt voor akkerbouw; zo ontstonden de zogenaamde 'geestgronden'. De buurtschappen Wimmenum en Het Woud zijn op deze manier ontstaan. Deze geestgronden werden door de duinen mooi beschermt tegen de zeewind. Vanaf de tweede helft van de 19e eeuw werd op deze geestgronden overgeschakeld op bollenteelt.

De 20e eeuw kenmerkte zich door een grote groei van de kernen en (verblijfs)recreatie in het gebied.



Noordzee Duinen Binnenduinrand Herenweg Strandvlakte



Kaartbeeld en doorsnede met landschapstypering
Bron: Landschapsontwikkelingsplan Bergen, 2011



Kaartbeeld 1850



Kaartbeeld 1923



Kaartbeeld 1950



Kaartbeeld 2018

De kwaliteiten van het landschap

Om nieuwe ontwikkelingen in het landschap in te passen, is het van belang om eerst de kwaliteiten van het landschap te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van de omgeving van het plangebied, rekening houdende met de kernkwaliteiten die in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn benoemd.

Aan de Herenweg is de historische landschappelijke ontwikkeling nog duidelijk zichtbaar. De ligging van de geestgronden en oudste bebouwing op de strandwallen en de duinenrand zijn duidelijk leesbaar: het landschap heeft een kenmerkend fijnmazig patroon van open en beboste ruimten, met erven, tuinen en singels. Er is een sterk contrast tussen de open strandvlakte en het fijnmazige landschap in de binnenduinenrand.

De Herenweg is de ruimtelijke drager van dit landschap als ontginningsas van het gebied. De weg voert langs de duinenrand en is een doorgaande regionale structuur met kleinschalige bebouwing, erven, landgoederen, buitenplaatsen en stolpen. De volgroeide beplanting vormt hierin een belangrijk onderdeel. Kenmerkend voor de Herenweg zijn de wisselende zichten vanuit de duinenrand naar de polder en zichten over de open (bollen) velden. Bij het intensiveren van de bebouwing wordt 'voortgebouwd op de karakteristieke samenhang van de weg.' 'De resterende doorzichten vanaf de Herenweg dienen intact gehouden te worden' (bron: Leidraad Landschap & Cultuurhistorie).

In de Structuurvisie Landelijk Gebied wordt aangegeven dat de centrale koers voor de toekomst is om het 'waardevol agrarisch cultuurlandschap te behouden, verrommeling opheffen en tegengaan,

en cultuurhistorisch erfgoed beschermen en zichtbaar en beleefbaar maken' (bron: Structuurvisie Landelijk Gebied Gemeente Bergen).

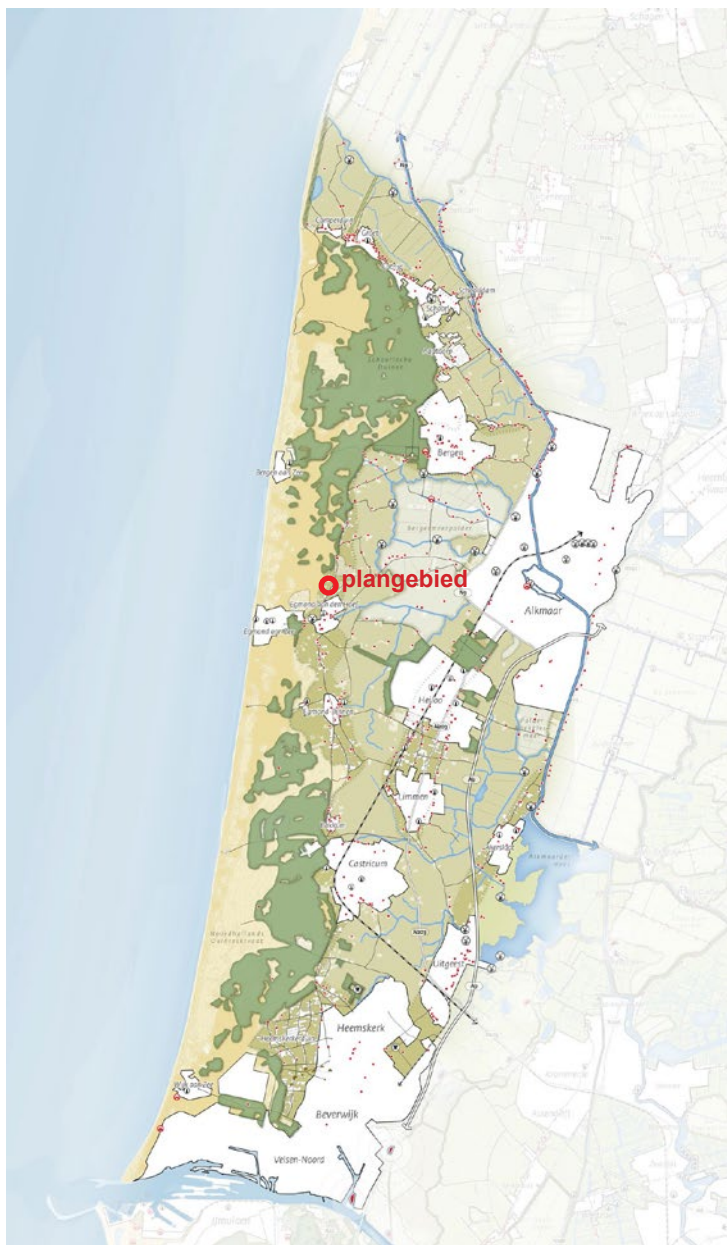
Op de oude strandwal van de duinzoom waar het plangebied ligt is het van belang om het 'kantwerk' van de duinzoom, met het fijnmazig landschap en afwisseling van open en beboste ruimten' te behouden en versterken. Nieuwe bebouwing dient zorgvuldig te worden ingepast wat betreft schaal, richting en uiterlijke verschijningsvorm en te worden ondersteunt met streekeigen erfbeplanting (bron: Leidraad Landschap & Cultuurhistorie).

De bebouwing concentreerde zich oorspronkelijk voornamelijk op de hoger gelegen zandgronden van de binnenduinenrand. Hier komen naast erven met stolpen ook tuinderserven voor. 'Zij hebben een beeld dat meestal wordt bepaald door een landhuis in plaats van een stomp en kleine(re) (bollen)schuren annex woonhuis. Vaak staat een en ander als een kleine cluster bij elkaar.' (bron: Ervenhandboek Bergen)

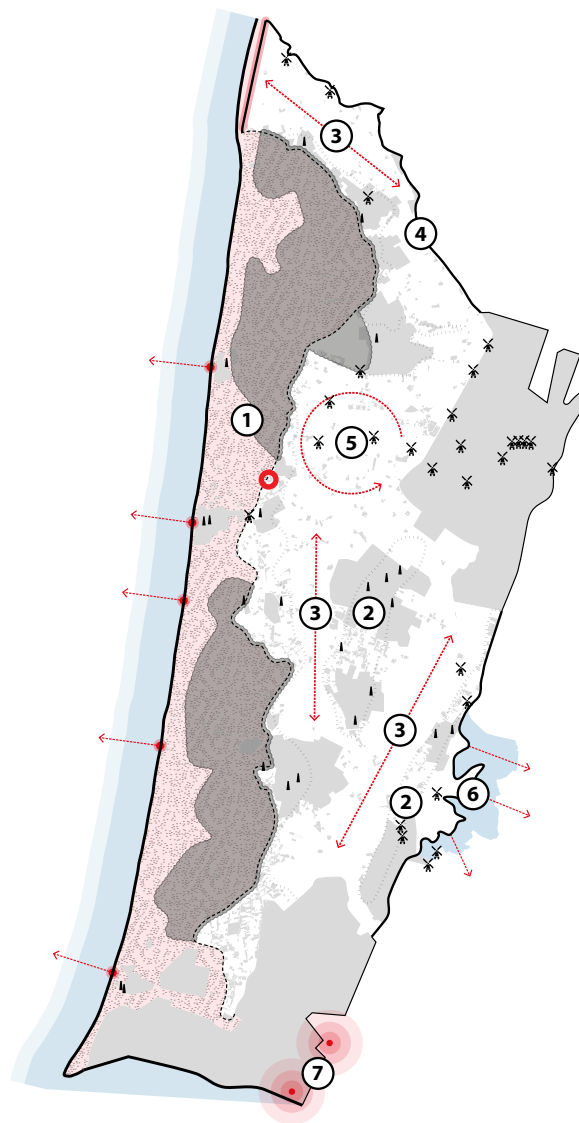
Later zou de bollenteelt zijn plek vinden op deze geestgronden. Het bedrijfserf in het plangebied is hier een goed voorbeeld van. Ook buitenplaatsen en landgoederen komen veelvuldig voor in het gebied.



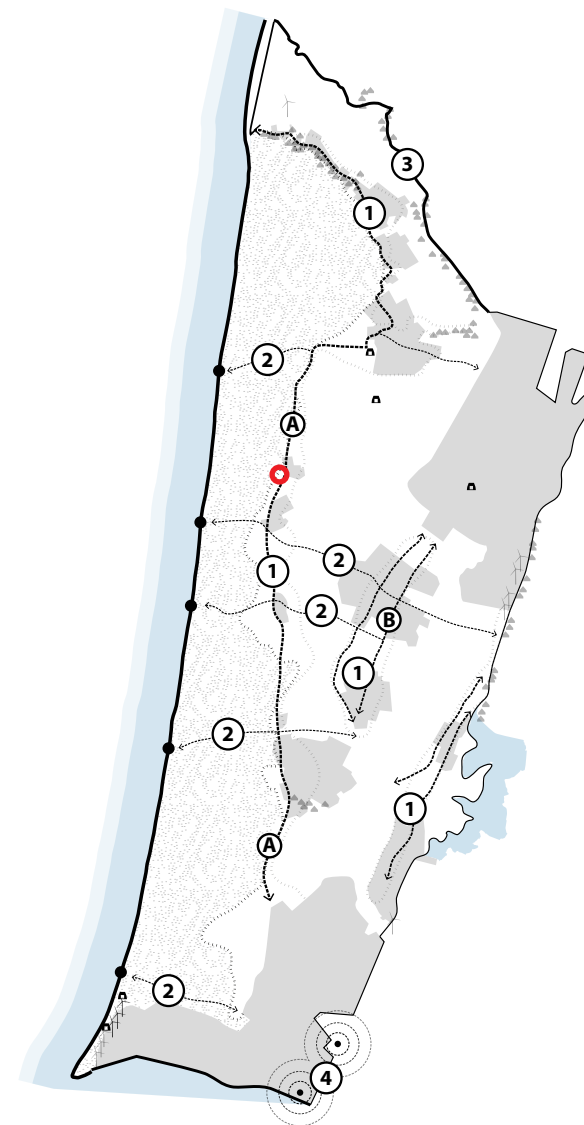
Foto Herenweg nabij Egmond met karakteristieke bebouwing en volgroeide erfbeplanting
bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, © Theo Baart



Kaartbeeld landschapsskenmerken:
plangebied in de binnenduinrand
bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie



Kaartbeeld Openheid en Ruimtebeleving:
verdichte strandwallen en open strandvlakte



Kaartbeeld Ruimtelijke Dragers: Herenweg (A) op de
strandwal

Een boerenerf bestaat van oudsher uit een voor- en achtererf. De woning staat vooraan op het erf, met daaromheen het voorerf. De achterkant van het erf is het bedrijfsgebouwe met verschillende bedrijfsgebouwen (schuren, loodsen).

De beplanting bestond traditioneel uit geschoren hagen op de erfgronden en een groen ingericht voorerf (gras, solitaire bomen, of leibomen). De hagen werden vaak aangelegd op de grenzen van de akkers tegen het stuiven van de bouwpercelen.

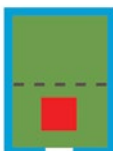
erven zijn voornamelijk rechthoekig van vorm



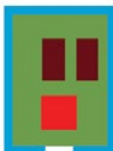
aan meerdere zijden omsloten door sloten



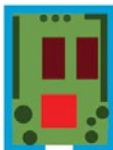
*hoofgebouw voor op het erf
scheiding representatief voorerf -
bedrijfsmatig achtererf*



bijgebouwen achter het hoofgebouw



*diverse randen beplant met windsin-
gels, bomenrijen en hagen*



*Kernwaarden historische erven binnenduinrand
Bron: Landschapontwikkelingsplan Bergen, 2011*



Stolpboerderijen Herenweg 287 en 289, Foto: Google Streetview



*Stolpboerderij aan Herenweg 270
Foto: Boerderijenstichting Noord-Holland*



*Landgoed Schuylenburg, Herenweg 292
Foto: wikipedia*

Huidige situatie plangebied

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Gemeente Bergen, aan de Herenweg ten noorden van Egmond aan den Hoef. De bedrijfskavel van Van der Pol is in gebruik als bloembollenkwekerij en tulpenbroeierij. De bebouwing is geclusterd op het perceel. Aan de zuidzijde bevindt zich de bedrijfswoning met aansluitend de bedrijfsbebouwing. De woning ligt terug ten opzichte van de Herenweg, de ruimte tot aan de weg is ingericht als tuin.

De bedrijfsopstallen zijn in de loop van verschillende decennia gerealiseerd (jaren '50, 1981, 1992 en 2001) en bestaan uit schuurkassen, verwerkingsruimtes en cellen. De gebouwen beslaan, exclusief de bedrijfswoning, een totale oppervlakte van circa 3.790 m². De ruimte tussen de bebouwing en de weg is verhard en dient als rangeer- en parkeerterrein. Het geheel wordt ontsloten middels twee inritten op de Herenweg.

Het familiebedrijf Van der Pol wordt momenteel door de 4e generatie gerund. Door gebrek aan opvolging en om medische redenen is voortzetting van het bedrijf niet mogelijk. De wens van de initiatiefnemers is om de bedrijfsvoering op relatief korte termijn te beëindigen. Om verloedering en negatieve effecten op de ruimtelijke kwaliteit te voorkomen is de insteek van initiatiefnemers om een toekomstbestendige invulling aan de bedrijfskavel te geven. De wens van de initiatiefnemers is om de agrarische bedrijfskavel van functie te wijzigen naar wonen. De functiewijziging wordt aangegrepen om ook een ruimtelijke kwaliteitsverbetering door te voeren. De initiatiefnemers maken hierbij graag gebruik van de mogelijkheden die in de Ruimte-voor-Ruimte regeling geboden worden.

Alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en de aanwezige verharding wordt verwijderd. Ook worden de onbenutte delen van het bouwvlak opgegeven. De wens is om, met behoud van de bestaande bedrijfswoning, ter compensatie van de te slopen bebouwing, de te verwijderen verharding en het op te geven onbenutte bouwvlak, vier vrijstaande woningen te realiseren.

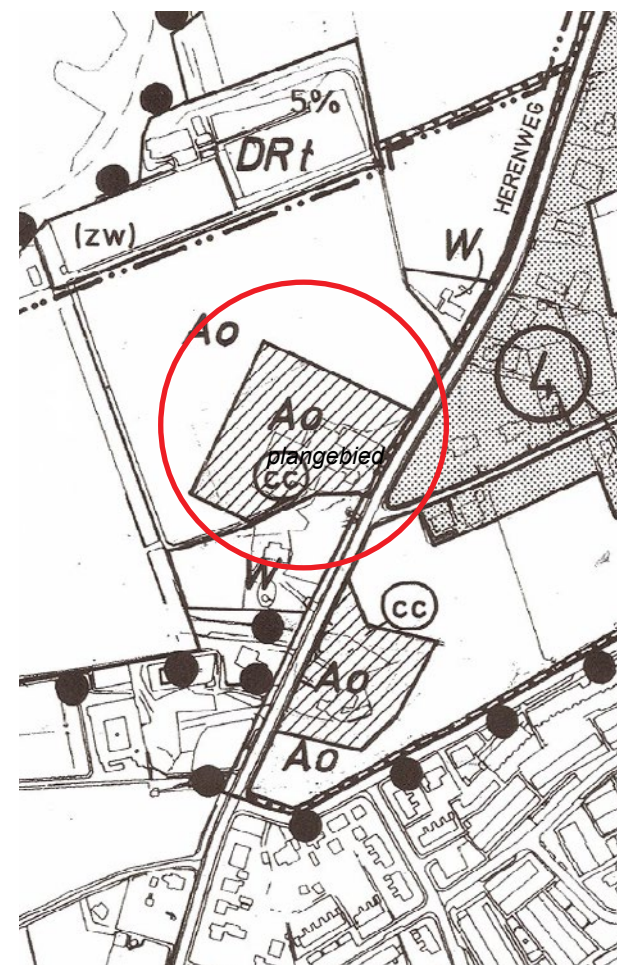
De op het zuidelijk deel van het perceel gelegen (bedrijfs)woning is in goede staat en bestaat uit één bouwlaag met kap. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de goed onderhouden tuin.

Vanaf de Herenweg vormen de bedrijfsgebouwen en massaal bouwvolume die de karakteristieke doorzichten vanaf de Herenweg op de achterliggende duinrand belemmert.

De verschillende gevelmaterialen van de bedrijfsgebouwen in combinatie met de hoeveelheid verharding van het bedrijfserf geven het geheel een stenig en kaal karakter.

Door de voorliggende vraag naar functiewijziging, ontstaat er de mogelijkheid om het karakter van de omgeving te versterken en een mooi beeld vanaf de Herenweg te creëren, passend bij het landschap van de binnenduinrand en de erven aan de Herenweg.

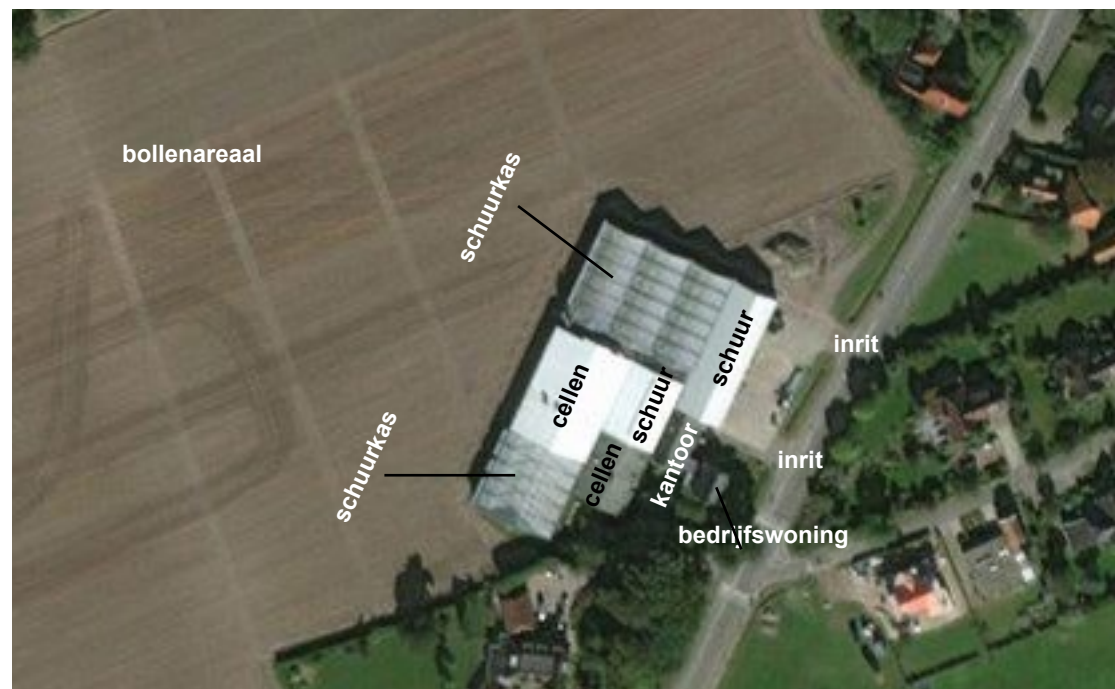
Zie de afbeeldingen op de volgende pagina's voor een beeld van de huidige situatie.



Uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1998. Het bouwblok waarbinnen gebouwd mag worden geeft nog ruimte voor uitbreiding van de kassen.



Ligging plangebied (luchtfoto van Bingmaps)



Plangebied (luchtfoto van Bingmaps)



Bedrijfswoning met daarnaast de schuur, schuurkas erachter gelegen. Erfverharding op voorgrond. (foto van Google Streetview 2019)



Voorkant van het bedrijfserf met veel verharding en schuur parallel langs de weg



Voorkant van het bedrijfserf met bedrijfswoning, veel verharding en schuur parallel aan de weg



Zicht op erf vanaf de weg (foto Google Streetview)



Bedrijfswoning



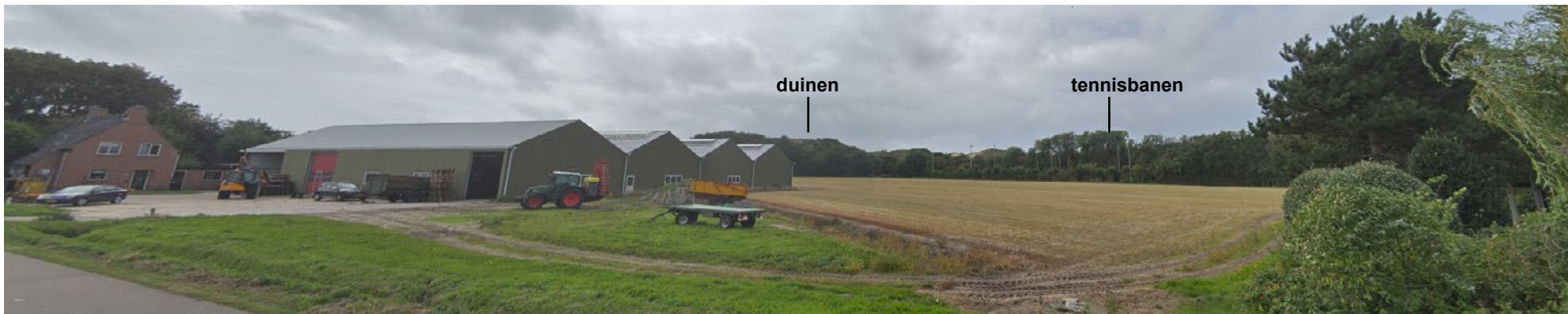
Bedrijfswoning en schuur/kantoor



Achterzijde van de bedrijfsopstallen



Achterzijde perceel met op de achtergrond de duinen in de mist



3. Beeldkwaliteit

De herinrichting van het plangebied

Zoals in geheel Nederland, is er in Noord-Holland een ontwikkeling gaande waarbij in toenemende mate agrarische bebouwing zijn oorspronkelijke functie verliest. 'Eén van de oorzaken van verrommeling (het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit) is het verval van (agrarische) bebouwing als een ondernemer in het landelijk gebied zijn bedrijfsvoering stopt.

De Provincie Noord-Holland wil de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied verhogen. Door middel van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt storende bebouwing gesloopt. In ruil daarvoor mogen één of meerdere compensatiewoningen gebouwd worden.' (Provincie Noord-Holland, 2010)

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de karakteristieken van het landschap te versterken. Door de locatie her in te richten met compenserende woningbouw valt landschappelijke winst te behalen.

Het voorstel is om de bedrijfsmatig te gebruiken bebouwing en verharding aan de Herenweg 273a te slopen / verwijderen (schuurkassen, verwerkingsruimten en cellen van in totaal circa 3790 m²

Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor vier nieuwe bouwkvavels voor woningbouw. De bestemming van de op het perceel gelegen bestaande bedrijfswoning dient omgezet te worden van agrarisch naar wonen.

Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze gemaakt te worden in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en groenblauwe karakteristieken van het gebied.

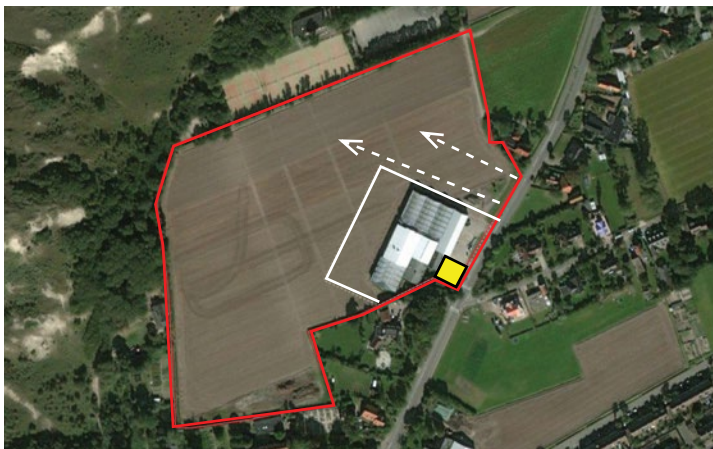
Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt. De belevingswaarde vanaf de Herenweg wordt versterkt. In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit verder uitgewerkt.

Voor de herinrichting van het plangebied is een erfinrichting uitgewerkt. Binnen deze variant staan een aantal verschillende uitgangspunten centraal

Uitgangspunten herontwikkeling

- Zorgvuldig landschappelijk inpassen van de herontwikkeling perceel na sloop bestaande opstallen.
- Door middel van ruimtelijke analyse rekening houden met context, ontstaansgeschiedenis en kwaliteiten bestaande landschap.
- Zorgen voor meer doorzichten vanaf de Herenweg ten opzichte van de huidige situatie.
- Programma herontwikkeling van 5 nieuwe woningen en behoud van bestaande woning binnen het plangebied.
- Clusteren van nieuwe bebouwing rondom centraal erf en gezamenlijke ontsluiting.
- Inpassen binnen verkavelingsrichting van het landschap.

Doorzichten vanaf de Herenweg verbeteren,
en behoud van bestaande woning



Dus niet dichtzetten met nieuwe lintbebouwing
als belemmering van doorzichten



Logische inpassing nieuw bebouwingserf
passend binnen de omgevingscontext



Boerenerf met positionering en ontsluiting
binnen de bestaande verkavelingsrichting



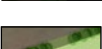
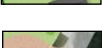
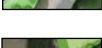


Schetsontwerp - boerenerf



Het boerenerf bestaat uit een centraal erf met vooraan een stolpwoning als hoofdgebouw en de bestaande woning als 'tweede bedrijfswoning'. Daarachter staan vier schuurtype woongebouwen georiënteerd aan een centraal binnenerf. Door een doorbreking met plantvakken en enkele solitaire bomen ontstaan er verschillende ruimtes op het erf en is ook het parkeren minder dominant in het zicht. Groene erfafscheidingen bij woningen in de vorm van hagen, dragen bij aan de biodiversiteit, zorgen voor privacy en voorkomen (lelijke) schuttingen en afscheidingen. Een nieuw aan te leggen inheemse houtsingel van 3 meter breed langs de randen draagt bij aan de landschappelijke inpassing van de herontwikkeling.

Legenda

-  Stolp, nieuwe hoofd woning
-  Bestaande woning als 'tweede bedrijfswoning'
-  Kapschuurwoning
-  Schuurwoning
-  Hooibergwoning
-  Centraal groen erf met parkeren met enkele bomen en plantvakken
-  Nieuwe erfbepanting binnen houtsingel met doorzichten
-  Gezamenlijke oprit vanaf de Herenweg
-  Grens plangebied

Hoofdindeling

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Het heringerichte plangebied op de saneringslocatie bestaat uit 5 nieuwe woonkavels. De naastgelegen (bedrijfs)woning maakt onderdeel uit van het plangebied.

Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak (zichtbaar vanaf de Herenweg) en er ontstaat een beeld wat aansluit op het landelijke karakter van de omgeving.

De kenmerken van het landschap (o.a. erven die in de structuur opzet meegaan in de verkavelingsrichting van het landschap, doorzichten tussen de erven op het open achterliggende landschap) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. In het plan wordt aangesloten op de karakteristieken van een boerenerf.

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied verder omschreven aan de hand van verschillende elementen. De exacte positie en vorm van de bebouwing, alsmede de definitieve erfindeling, zijn nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De verkavelingsvarianten geven de mogelijke situatie weer. De referentiebeelden dienen ter inspiratie voor de inrichting van het erf en de architectuur van de bebouwing.

Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op het landschap

De nieuwe bebouwing is zo gepositioneerd, dat er een beeld van een boerenerf ontstaat.

De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Bij de indeling van het plangebied is sprake van een referentie naar de traditionele opbouw van het boerenerf.

De bestaande hoofd woning en voormalige bedrijfswoning vooraan op het perceel en woningen in de vorm van agrarische bijgebouwen (schuren en/ of kapbergen) achterop het perceel. Deze onderlinge verbondenheid wordt ook versterkt door de positionering rondom een centraal erf.

De nieuwe woningen staan geclusterd binnen de contouren van het bestaande agrarische bouwblok. (de grootte en vorm van de aangeduide woningen zijn indicatief).

Bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen en vrijstaande bijgebouwen) mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

Uitzicht en lange zichtlijnen zijn een belangrijke karakteristiek van het landschap. Bij de inrichting van het gebied zijn ook de kwaliteiten van het wonen in het buitengebied uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust, landschap en uitzicht. Vanaf de woonkavels zijn er doorzichten op het weidse omliggende landschap.

Bebouwing

Om aan te sluiten bij het agrarische en landelijke karakter van het gebied, dient de nieuwe hoofd woning aan de voorzijde een stolp woning te worden. De woningen daarchter dienen de uitstraling van agrarische schuurbebouwing te krijgen. Voor alle bebouwing geldt hierbij dat enerzijds traditionele bouwvormen mogelijk zijn, maar ook een eigentijdse uitstraling met karakteristieken van landelijke bebouwing.

In het schetsontwerp is aangegeven aan welk schuurtype bebouwing is gedacht voor welke positie. De woningen krijgen het karakter van een agrarisch bijgebouw, zoals een hooibergwoning of een schuurwoning met zadeldak of kapschuurwoningen met een schuine dak waarbij de ene kant van het dak lager is dan de andere kant. De nieuwe bebouwing kan op een eigentijdse wijze (onder architectuur) vormgegeven worden. De woningen vormen samen een erfensemble.

Deze typen bebouwing passen binnen het, van oorsprong agrarische erf, en sluiten aan bij het agrarische en landelijke karakter.

Aan de bouw mogelijkheden voor de nieuwe woningen, wordt op deze pagina richting gegeven. Tegelijkertijd blijft er voldoende creatieve vrijheid voor de architect. De architect wordt vrij gelaten om de regionale architectuur opnieuw uit te vinden, waarbij bestaande bouw wijzen en typen inspiratie opleveren voor nieuwe.

De referentiebeelden geven voorbeelden weer voor de vormgeving en uitstraling van de bebouwing.

Uitgangspunten nieuwe woningen:

Functie hoofdgebouwen:

- Wonen

Uitstraling woningen:

- De bebouwing heeft een eigentijdse duurzame architectuur, met de karakteristieken van landelijke bebouwing in het buitengebied. Zowel een traditionele als een eigentijds uitstraling is hierbij mogelijk.

Vorm woningen:

- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm.
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp.
- Bij de stolpwoning, bestaat de hoofdmassa uit 1 bouwlaag met kap.
- Bij de hooibergwoning, bestaat de hoofdmassa uit 2 bouwlagen met kap.
- Bij de schuurwoningen en kapschuurwoning bestaat de hoofdmassa uit 1 bouwlaag met kap.
- Er is sprake van een samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Oriëntatie woningen:

- De voorgevels zijn representatief en georiënteerd op de weg en/ of op het centrale erf.

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing. Landelijke of traditionele kleuren.
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas
- Dakbedekking met keramische pannen en/of riet.
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits de woningen onder architectuur ontworpen worden en daarin een eigentijdse uitstraling krijgen.

Detailering:

- De detailering ondersteunt de vormkarakteristiek.
- De architectonische uitwerking en detailering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig.
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen.

Uitgangspunten bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen of vrijstaande bijgebouwen):

- Qua architectuur, kleur, materiaal en detailering afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm.



Hooibergwoning



Schuurwoning



Kapschuurwoning



Referentiebeelden uitstraling nieuwe woningen

Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woonkavels hebben een ontsluiting aan de Herenweg via 1 gezamenlijke oprit.

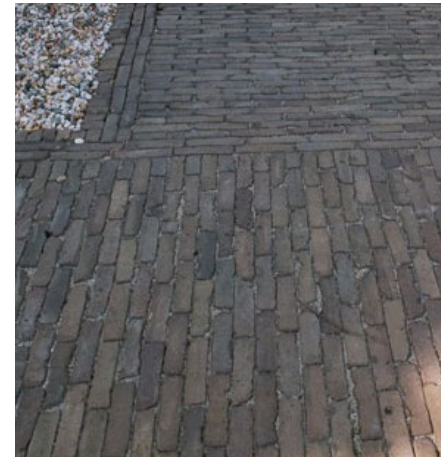
Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding.

Door de erfinrichting sober te houden, sluit de ontwikkeling aan bij het landelijke karakter.

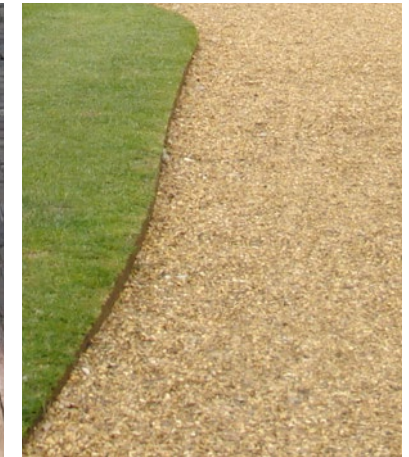
De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen. Op iedere kavel vindt parkeren plaats op eigen terrein met daarbij langs de oprit ruimte voor parkeerplekken voor bezoekers.



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van halfverharding



Referentie erf met halfverharding (split)



Ontsluiting

Erfbeplanting en erfafscheiding

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. Door tuinen en erven met opgaande beplanting, wordt het contrast met het open omliggende landschap versterkt. Langs de randen komen op bepaalde plekken nieuwe bomen, welke het beeld van een boerenerf versterkt.

De nieuwe woonkavels dragen met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woningen liggen ruime tuinen met veel ruimte voor bomen, heesters en hagen. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

Het gezamenlijke erf wordt sober ingericht halfverharding en bloem- en kruidenrijke plantvakken en enkele solitaire bomen. Hiermee wordt het gezamenlijk binnenerf groen en klimaatadaptief ingericht.

De erfafscheidingen bestaan uit een haag, of geen erfafscheiding. Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals liguster, veld-esdoorn of meidoorn voor de hagen, en beuk, eik, berk, wilg, linde en elzensingels op de erfranden en de omliggende houtsingel.

Inrichting achterliggende gronden

Het land achter de woonkavels wordt ingericht als open weide. De initiatiefnemer staat open voor verkoop aan een natuurbeherende instantie, ten behoeve van de natuur. De bestemming van het agrarische bouwvlak komt te vervallen. Hierdoor worden de groene en open kwaliteiten van het landschap versterkt en blijven lange zichtlijnen op de achterliggende gronden gewaarborgd.



Referentiebeelden landelijke inrichting van het gezamenlijke erf en de woonkavels



Erfbeplanting, met 3m. brede houtsingel binnen de kavelgrenzen (witte stippellijn) opgenomen binnen een kavelpaspoort



4. Conclusie

De huidige bebouwing aan de Herenweg heeft een verstorend effect op het waardevolle landschap in Egmond aan den Hoef.

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om verrommeling door bedrijfsbeëindiging tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Door de locatie her in te richten met compenserende woningbouw wordt landschappelijke winst behaald. Het heringerichte plangebied bestaat uit 5 nieuwe woonkavels.

Op deze pagina's zijn de bestaande situatie en de herinrichting van het plangebied naast elkaar gezet. Hiermee wordt de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk.

De kenmerken van het landschap (erfbouw, groene inpassing, het agrarisch karakter en lineaire structuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.



Plattegrond nieuwe situatie ten opzichte van bestaande situatie

Het plan biedt onder meer ruimtelijke kwaliteit op de volgende punten:

- + *er ontstaat een erfensemble van allure*
- + *meer ruimte voor erfbeplanting*
- + *afname bebouwd en verhard oppervlak (zichtbaar vanaf de wegen)*
- + *afname van het oppervlak van het huidige bouwvlak*
- + *plan past in de structuur van erven aan de Herenweg in de binnenduinrand.*
- + *rust, ruimte en uitzicht staan centraal*



Herinrichtingsplan boerenerf met voorgestelde erfindeling

Bronvermelding

Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland, een toelichting op de werkwijze met behulp van vier pilot-projecten, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2009

Handboek ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2010

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2018

Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte, Behorend bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie artikel 16, Provincie Noord-Holland, versie 2011

Landschapsonwikkelingsplan Bergen, Analyse, visie en uitvoering, September 2011

Bestemmingsplan Landelijk gebied, Gemeente Bergen, 1998

Handboek ontwerp uw eigen Erf, Gemeente Bergen, en Landschap Noord-Holland, 2017

Diverse beelden, google streetview, bing maps en eigen foto's ErvenConsulenten.nl

colofon

Document door:



Contactpersoon: Dorien de Boer Landschapsarchitect BNT
Studio Groenburg, Tuin- en Landschapsarchitectuur
Registratienummer Architectenregister: 3.090415.001

Adres: Dorpsplein 3b, 1759 GM Callantsoog
Tel: 06-30077008
E-mail: info@studiogroenburg.nl
www.studiogroenburg.nl / www.ervenconsulenten.nl
KvK-nummer: 50141430

In samenwerking met



In opdracht van:

WLTM Westelijke Land- en Tuinbouw makelaars

15 maart 2021

