

Advies Ervenconsulent



Egmondermeer 9 Bergen



2 mei 2018



Advies Ervenconsulent

April 2018

Nicky Schuurman
Marlous Ruiter
Ron Baltussen

Landschap Noord-Holland

© Landschap Noord-Holland
Postbus 222
1850 AE Heiloo
088-0064400
www.landschapnoordholland.nl

MOOI Noord-Holland

Adviseurs omgevingskwaliteit
Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
072-5204459
www.mooinoord-holland.nl

Inleiding

Op welke manier kunnen veranderingen op het erf plaatsvinden én de landschappelijke kwaliteiten van erven behouden blijven of zelfs versterkt worden? Hierover geeft de ervenconsulent advies. De ervenconsulent adviseert op de betreffende locatie zowel aan de initiatiefnemer als aan de gemeente en heeft een onafhankelijke positie. Het advies van de ervenconsulent geeft aan hoe de plannen van de initiatiefnemer uitgevoerd kunnen worden. Het uitgangspunt daarbij is behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit en overeenstemming met het beleid van de gemeente.

De ervenconsulent is een dienst van Landschap Noord-Holland (LNH) en MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit (MNH)). 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.

Opgave

De opgave betreft de Emondermeer 9. Doel is om de bestemming om te zetten naar Wonen met specifieke aanduidingen om het gewenste gebruik te faciliteren (bed & breakfast /camping).

Beschrijving planologische situatie

Het perceel heeft nu de bestemming Agrarisch-Bollenconcentratiegebied.

Geldend beleid en/of ruimtelijke kaders

- Welstandsbeleid en monumentenbeleid
- Egmondermeer 9 Redengevende beschrijving
- Ervenhandboek Bergen
-

Wensen van de initiatiefnemers

In het advies van de ervenconsulent wordt rekening gehouden met de wensen van de initiatiefnemers. De volgende wensen zijn door initiatiefnemers aangegeven:

1. Formeel splitsen van de stolp in twee aparte woningen
2. Nieuwe woning (max. 650 m³)
3. Schuur verbonden aan de nieuwe woning (max 150 m²) voor privé-opslag en het sanitairblok voor de camping
4. Nieuwe schuur bij de stolp (max 150 m²) voor berging en parkeren auto's en fietsen
5. Inpassen van bestaande camping (ca. 5 plaatsen) met uitbreiding van ca. 5 plaatsen.
6. Kleinschalige bed & breakfast met ca. 2x 2 overnachtingsplekken (in de stolp of in de schuur)
7. Voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en gasten (maximale situatie: 3 woningen, 10 campingplaatsen en 2 overnachtingsplekken b&b = ca. 18 pp)

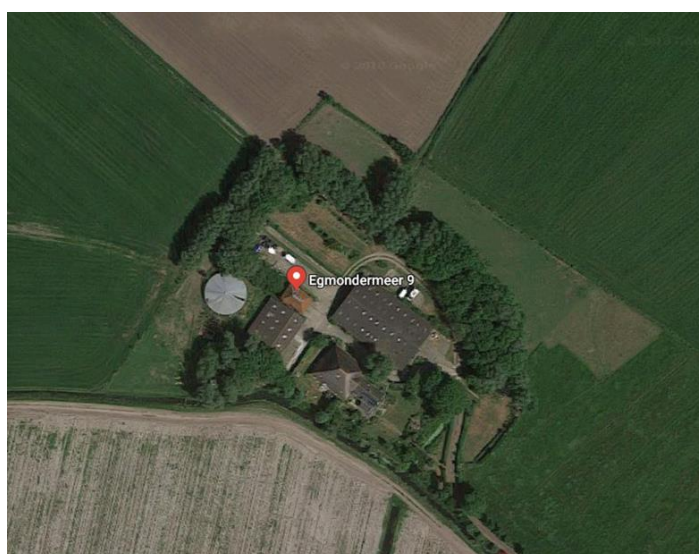
Randvoorwaarden vanuit de gemeente

- Rekening houden met de cultuur-historische waarde van de bebouwing (stolp en hooiberg) en de erfindeling;
 - Stolp als traditionele drager van de erfbebouwing behouden;
 - De nieuwe woning inpassen in het ensemble van het erf door passende locatie en typologie (bij voorkeur een schuurwoning);
 - De functies dienen als zodanig herkenbaar te zijn en een logische plek te hebben op het erf.
 - Ontsluiting van het erf.
- Bouwvolumes:
- | | | |
|---------------|---|------------------------------------|
| Voorhuisstolp | woning 1 | bijgebouw max 75 m ² |
| Stolp zelf | woning 2 en/of B&B
(maximaal 2 kamers) | bijgebouw max 75 m ² |
| Nieuwe woning | woning 3 (max 650 m ³) | bijgebouw max 75 m ² |
| Camping | | toiletruimte max 75 m ² |
- Totale oppervlakte aan bijgebouwen dient gemaakt te worden in twee gebouwen van maximaal 150 m². B&B maximaal 2 kamers.

De basis van het advies is gelegd op 6 maart 2018 tijdens een keukentafelgesprek, waarin de opgave, wensen, randvoorwaarden etc op tafel kwamen.

Aanwezigen

- Kees en Gusta Rus, eigenaren en bewoners stolp
- Annelies Rus en Roy Roemer, huidige bewoners stolp en toekomstige bewoners nieuw te bouwen woning
- Simon Witter, beleidsmedewerker gemeente Bergen (eerste contactpersoon namens de gemeente)
- Boukje Detmar, beleidsmedewerker Erfgoed gemeente Bergen (opdrachtgever)
- Ron Baltussen, architect en lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Bergen
- Nicky Schuurman, ervenconsulent en landschapsontwerper, Landschap Noord-Holland.
- Marlous Ruiter, coördinator ervenconsulent, MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit



Afbeelding 1: luchtfoto met erf Egmondermeer 9

Bestaande situatie

In de bestaande setting bevinden zich op het erf 4 bestaande gebouwen. Het belangrijkste element is de monumentale stolp met het aangebouwde voorhuis. In de stolp bevindt zich aan de achterzijde één woning, daarnaast wordt het bestaande vierkant als opslagruimte gebruikt. In het voorhuis bevindt zich de hoofdwooning van het perceel. Direct naast de stolp staat een grote agrarische loods. Achter de bestaande stolp staat een werkschuur. Helemaal achter op het erf staat een ronde (deels ingegraven) mestsilo.

Advies ervenconsulent

Het erf Egmondermeer 9 ligt in de Egmondermeer, op de strandvlakte van de gemeente Bergen. Om de plannen van de initiatiefnemers goed in het landschap te passen, is het belangrijk dat de nieuwe erfinrichting zoveel mogelijk aansluit bij de kenmerken van de erven in strandvlakte.

Kenmerken van erven in de strandvlakte gemeente Bergen

De Egmondermeer is tussen 1564 en 1565 drooggelegd. Er is een duidelijk verschil tussen de onregelmatige verkaveling van de oude landtongen, waarop ook hoeve Engeland is gelegen en de nieuwe regelmatige verkaveling van de drooglegging. Dit verkavelingspatroon is nog vrij gaaf bewaard gebleven. De erven op de strandvlakten zijn vanouds melkveebedrijven. Deze zogenaamde veehouderserven vinden we eerst op de drogere strandwallen en binnenduinrand van de gemeente Bergen, maar later ook op de strandvlakte.

Veehouderserven in de strandvlakte hebben een structuur met sloten op de erfranden, en beplanting als bomenrijen, hakhout(bos), hagen die op één of meerdere erfranden voorkomen en soms een kleine boomgaard.

De kenmerkende erfstructuren en elementen noemen wij de “kernwaarden van het veehouderserf op de strandvlakte”.



Abbeelding 2 Detail kaart Zoutman 1665 met locatie hoeve Engeland rood omlijnd

Het veehouderserf van de strandvlakte erf kent zes kernwaarden¹

1. Onregelmatige blokvorm, de erven liggen willekeurig in de verkaveling, meestal georiënteerd op de weg.
2. Begrenzing van het erf rondom door sloten.
3. Traditionele indeling van het erf: (stolp)woning staat voor op het erf en is vanaf de openbare weg de blikvanger (vrij zicht op de boerderij), bijgebouwen staan daarachter. Het voorerf kent een groene, streekeigen en representatieve inrichting.
4. Karakteristieke gebouwen op het erf. Meest voorkomend is de stolp van het Noord-Hollandse normaaltype, soms een kleiner type stolp. Op het veehouderserf staat ook soms een kapberg.
5. Een of meer erfranden met bomenrijen, elzensingel, windsingel of hakhout.
6. Streekeigen erfbeplanting.

Welke kenmerken zijn van belang voor de Egmondermeer 9?



Afbeelding 3 Topografische kaart 1911, 1950, 2000 en nu, www.topotijdreis.nl

¹ De kernwaarden van het veehouderserf staan beschreven in het handboek 'Ontwerp uw eigen erf, maak van uw erf het visitekaartje van de gemeente Bergen', van de gemeente Bergen en Landschap Noord Holland

Op de bovenstaande afbeelding met de diverse topografische kaarten is te zien dat de kavelstructuur van de Egmondermeer nog goed herkenbaar is. In 1911 bestond het erf uit een hoofd- en een bijgebouw. Rond het gehele erf lagen sloten; en op alle erfranden stonden bomen. Er was slechts een (wandelpad) om het erf te kunnen bereiken. Op de kaart van 1950 zien we een ontsluitingsweg verschijnen (zie detail figuur 3 rechtsboven). Op de kaart uit 2000 (linksonder) heeft een van de sloten plaatsgemaakt voor een windsingel. Aan de zuidkant van het erf sluit een restant van een oude verkavelingssloot aan op een nieuwe sloot. En op de huidige kaart (rechtsonder) zien we de toegevoegde rechthoekige percelen.

De volgende vier van zes kernwaarden zijn op het erf aanwezig:

1. Onregelmatige blokvorm.
2. Deels begrenzing van het erf door sloten. Aan de oostzijde van het erf is de kavelsloot deels gedempt; evenals aan de noordzijde.
4. Karakteristieke gebouwen op het erf. Op het erf staat een karakteristieke stolp. Een of meer erfranden met bomenrijen, elzensingel, windsingel of hakhout. Langs de erfranden vinden we hagen, bomen en een windsingel.
5. Streekeigen erfbeplanting. De meeste beplanting bestaat uit streekeigen soorten zoals wilg en liguster.

Bindende adviezen voor landschappelijk inpassing

In het advies maakt de ervenconsulent onderscheid tussen de adviezen die gelden als randvoorwaarden voor uitvoering van de bouwplannen (bindende adviezen) en de aanvullende maatregelen die de eigenaar kan nemen voor een verdere kwaliteitsverbetering van erf, omgeving en natuur (niet-bindende adviezen). Zie afbeelding 4 voor de ruimtelijke verbeelding van de nieuwe situatie.

Uitgangspunt is dat de toe te voegen volumes qua massa ondergeschikt zijn aan de stolp. Gezien de alzijdigheid van het agrarische erf is er geen dominante nokrichting gekozen, deze kan variëren.

Voor een goede inpassing van het erf dienen de volgende kernwaarden te worden versterkt:

1. Erfvorm en structuur erf

Ongewijzigd.

2. Erfbegrenzing met sloten

Ongewijzigd.

3. Traditionele erfindeling en representatief groen ingericht voorerf

Een grote schuur staat nu naast de stolp en concurreert met het hoofdgebouw. Deze schuur wordt in de nieuwe situatie gesloopt. De overige bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw. Met de sloop van deze schuur wordt de traditionele erfindeling weer teruggebracht. Het voorerf is groen en onbebouwd.

4. Gebouwen op het erf

Uitgangspunt voor de gebouwen op het erf is dat de nieuwe volumes qua massa en uitstraling ondergeschikt zijn aan de stolp. Gezien de alzijdigheid van het agrarische erf is er geen dominante nokrichting gekozen, deze kan variëren.

- De nieuwe woning ligt ongeveer 20 meter achter de stolp. Een splitsing in bewoning kan hierdoor met voldoende waarborg voor privacy tot stand komen. De naar het land gerichte gevel van de nieuwe woning dient gelijk met of achter de zijgevel van de stolp te liggen.

De woning heeft een rechthoekige “footprint” van ca. 8 x 13,5 meter met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter.

- Het nieuwe bijgebouw, ten behoeve van de nieuwe woning en het kamperen, ligt naast de nieuwe woning, in het verlengde van het pad langs de stolpboerderij. De “footprint” van dit bijgebouw is rechthoekig en ca. 7,5 x 20 meter.
- De bijgebouwen van de bestaande stolp en het voorhuis liggen, ruim achter de voorgevelrooi-lijn van de monumentale bebouwing, aan de overzijde van het pad langs de boerderij. Het heeft de voorkeur ook de bijgebouwen als twee losse volumes vorm te geven.
- De bijgebouwen hebben een nokhoogte van maximaal 5 meter en een maximale goothoogte van 3 meter.

Beeldkwaliteit nieuwe bebouwing

In de nieuwe setting is het belangrijkste uitgangspunt dat de bestaande monumentale stolpboerderij met voorhuis het belangrijkste element op het erf is. Alle andere bebouwing dient ondergeschikt en gediensig aan de stolp te zijn. (Afbeelding 5). Dit geldt zowel in de benadering vanuit het bestaande erf, als op grotere schaal vanuit het omringende landschap. Ondergeschiktheid wordt bereikt met een viertal ontwerpmiddelen :

- Positionering van de nieuwe volumes is achter cq naast de bestaande stolp, min of meer uit het zicht van de hoofdtoegang van het perceel.
- Het betreft eenvoudige, eenduidig vormgegeven volumes. Één bouwlaag met een zadeldak, zonder toevoegingen en accenten. (schuurachtige woning).
- Het zadeldak bepaalt de hoofdvorm, de een-laagse onderbouw blijft binnen de nieuwe daklijn. Goot- en noklijn blijven onder de bestaande bouwhoogte van de stolp. Ook in de plint is er geen sprake van toevoegingen en accenten in het volume.
- Elementen als een erker of dakkapel die aan het eenvoudige hoofdvolume worden toegevoegd moeten meelopen in de architectuur en ze dienen ondergeschikt te zijn qua uitvoering, maatvoering en positionering. Zolang het oorspronkelijke uitgangspunt van het eenvoudige hoofdvolume overeind blijft, gaat dit goed.
- De nieuwe woning kan door middel van een ruimer overstek een iets grotere expressie krijgen, de nieuwe schuren ontberen elke franje.
- Qua kleur- en materiaalgebruik is er eveneens sprake van ondergeschiktheid. Donkere gedekte kleuren, geen accenten, niet te lichte gevels. Pannen voor de kap, hout, baksteen en glas voor de onderbouw. Wind- en waterborden dienen niet in accentkleuren te worden geschilderd.



Afbeelding 4 ontwerpschets



Afbeelding 5 Referentiebeelden schuurwoningen

6. Streekeigen beplanting

Op de plek van de gesloopte schuur naast de stomp wordt een boomgaard aangeplant met hoogstam- of halfstamfruitbomen. De fruitbomen hebben een plantafstand van gemiddeld 8 meter.

De parkeerplekken worden ingebed in hagen. De hagen worden op ongeveer 1.2 meter hoogte gesnoeid. Hiervoor kan een groenblijvende soort gekozen worden als hulst of taxus.



Afbeelding 6 referentiebeelden boomgaard en haag

Niet bindende adviezen voor nog meer kwaliteit

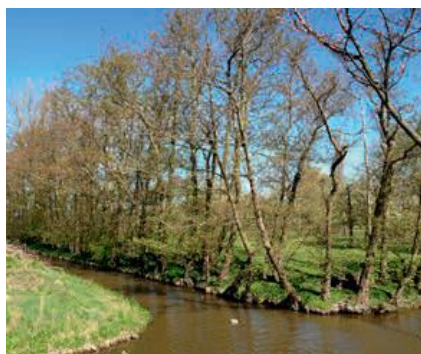
- **Bloemrijk gras**

Zaai in de boomgaard bloemrijk gras in en maai hier eventueel paden doorheen. De bloeiende planten zijn aantrekkelijk voor vlinders, bijen en andere insecten.



Afbeelding 7 referentiebeelden bloemrijk gras in de boomgaard en Zeeuwse haag

- **Haag tussen de kampeerplekken**
Vervang de sparren tussen de kampeerplekken door inheemse beplanting. Kies b.v. voor een Zeeuwse haag van meidoorn, veldesdoorn en eventueel sleedoorn.
- **Meidoornhaag als afscheiding van het paardenveld**
Plant als afscheiding tussen de nieuwe woning met bijgebouw en het paardenweiland een meidoornhaag.
- **Beplanting op erfrand noordelijke weilandje**
Beplant de erfrand van het weilandje ten noorden van het weilandje met de kampeerplekken met beplanting. Kies hiervoor b.v. voor een elzensingel of struweelhaag (besdragende struiken).
- **Grastegels voor nieuwe verharding**
Kies voor de verharding van de parkeerplaatsen zoveel mogelijk voor grastegels of andere elementen die eenzelfde functie hebben.



Afbeelding 8 referentiebeelden meidoornhaag, elzensingel en struweelhaag