

Gemeente Bergen
T.a.v. College van B&W
Postbus 175
1860 AD Bergen

Plaats en datum
Amsterdam, 31 januari 2018

Kenmerk
17_103/principeverz

Betreft
Principeverzoek toepassing Ruimte voor Ruimte-regeling Noordvelderweg 2a,
Egmond-Binnen

Geacht College,

Namens [belanghebbende] verzoek ik u middels deze brief om toepassing te verlenen aan de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling op de locatie Noordvelderweg 2a – 2b te Egmond-Binnen. De afgelopen jaren zijn reeds meerdere gesprekken gevoerd met de gemeente over herontwikkeling op deze locatie. Op 23 februari 2017 is door [belanghebbende] een aanvraag om omgevingsvergunning gedaan voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de legalisatie van de woning op Noordvelderweg 2b. Deze aanvraag is geweigerd. In de toelichting op het besluit is aangegeven dat er wel mogelijkheden zijn binnen het beleid voor voormalige en vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid). In dit kader zal tot sloop van de voormalige agrarische gebouwen moeten worden overgegaan.

In deze brief schetsen wij kort de situatie op de locatie, waarna wij een toelichting geven op de gewenste herontwikkeling en aangeven hoe dit ons inziens passend is binnen het beleid dat door de gemeente wordt gehanteerd.

Locatie

De locatie betreft het kadastraal perceel B1159 te Egmond-Binnen. Binnen het bouwvlak op dit perceel staan diverse agrarische gebouwen die stammen uit de tijd dat de ouders van [belanghebbende] ter plaatse een agrarisch bedrijf uitoefenden. Het betreft meerdere stallen en opslagloodsen. Naast de voormalige agrarische gebouwen zijn twee woningen op de locatie gesitueerd. De woning aan de zuidzijde (Noordvelderweg 2a) is de voormalige bedrijfswoning. De woning aan de noordzijde betreft Noordvelderweg 2b. In het gemeentelijk archief is geen vergunning van deze woning aanwezig. Wel heeft de gemeente op 12 november 1987 een huisnummerbesluit genomen.

De voormalige bedrijfswoning is door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan om te zetten naar een woonbestemming. Zoals hiervoor aangegeven is legalisatie van de woning op Noordvelderweg 2b niet mogelijk, tenzij hier sloop van de voormalige agrarische bebouwing tegenover staat.

DNS planvorming B.V.

Klaprozenweg 75 C
1033 NN Amsterdam
info@dnsplanvorming.nl
www.dnsplanvorming.nl
Handelsregister 65633741
BTW: NL856196319B01



Afbeelding 1: locatie met in rood het bouwvlak

Op het perceel is een groot oppervlak aan verharding en bebouwing aanwezig, bestaande uit:

- Loopstal van 458 m²
- Oude stal van 247 m²
- Opslagloods van 80 m²
- Opslagloods van 81 m²
- Schuur van 184 m²
- Paardenpensionstal van 433 m²

Het betreft circa 1.483 m² verouderde en deels vervallen bebouwing dat niet meer geschikt is voor een nieuwe agrarische bedrijfsvoering. Sloop en sanering van de gebouwen brengt veel kosten met zich mee. In de gesprekken die met de gemeente over de voorgenomen herontwikkeling zijn gevoerd en in de brief behorende bij het weigeringsbesluit op de legalisatie van de woning, is aangegeven dat conform het VAB-beleid de bouw van één woning (en in dit geval legalisatie van één woning) mogelijk is als minimaal 1.000 m² aan voormalige agrarische opstallen wordt gesloopt.

Ruimte voor Ruimte

In de gesprekken en de brief is niet gerefereerd aan de 'Beleidsregel ruimte voor ruimte in Noord-Holland' zoals deze op 25 september 2007 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is vastgesteld en daarna vertaald is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015. Opvallend is dat in de gemeentelijke beleidsnotitie 'Bouwen buiten bestaand bebouwd gebied' het volgende is aangegeven: "De grondslag onder het gemeentelijk beleid volgens de gemeentelijke notitie 'vrijkomende en voormalige agrarische bebouwing' is met deze beleidsregel Ruimte voor Ruimte van 2007 deels vervangen".

De Ruimte voor Ruimte-regeling heeft als doel om verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied te realiseren door het opruimen van storende bebouwing van agrarische bedrijven die beëindigd of verplaatst zijn. In ruil hiervoor wordt het bouwen van één of meer compensatiewoningen in het buitengebied mogelijk gemaakt, waarbij

sprake is van een aantoonbare vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing. In de gemeente Bergen is in de afgelopen jaren op diverse locaties van deze regeling gebruik gemaakt.

Storende bebouwing

Een locatie kan in aanmerking komen voor Ruimte voor Ruimte als sprake is van storende bebouwing. Binnen de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte is geen norm opgenomen van minimaal 1.000 m² sloop. De provincie hanteert wel als richtlijn dat er maximaal 40% aan bebouwing (footprint) teruggebouwd mag worden. Binnen de gemeente Bergen is eerder toepassing gegeven aan locaties waar minder dan 1.000 m² aan bebouwing is gesloopt (bij ons bekend zijn in ieder geval Kogendijk 93-95 te Bergen en Oude Schulpweg naast nummer 5 te Egmond-Binnen).

Ons inziens is toepassing van Ruimte voor Ruimte op de onderhavige locatie aan de Noordvelderweg goed mogelijk en kan hier een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering worden bereikt. In de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015 wordt onder storende bebouwing verstaan “door bedrijfsbeëindiging of verplaatsing leegstaande of leegkomende agrarische bebouwing die niet passend is in het landschap of in verval is geraakt”. In bijlage 1 bij deze brief wordt nader ingegaan op de storendheid van de locatie.

Het plan

Het voorstel is om ter compensatie van de (uiteindelijk) te slopen 1.483 m² aan voormalige agrarische gebouwen, naast de legalisatie van de woning op Noordvelderweg 2b, één extra woning te realiseren. Binnen de kaders van Ruimte voor Ruimte is dit goed mogelijk. Er treedt een forse afname in bebouwd en verhard oppervlak op. De huidige indeling van de locatie met een diversiteit aan verouderde gebouwen en bouwwerken, kan plaats maken voor een heldere, passende indeling met 3 woningen (waaronder Noordvelderweg 2A en 2B). Een eerste globale exploitatieopzet geeft aan dat de 5% winst norm niet wordt overschreden.

Zoals eerder bij u aangegeven bespreken we graag de mogelijkheden om de pensionstal met benodigde opslagruimte via een persoonsgebonden overgangssituatie nog tijdelijk in stand te houden. De opslagruimte zou tijdelijk kunnen worden verplaatst tot achter de stal.

Daarnaast is, als onderdeel van het project, ook het voorstel voor het openstellen van een wandelpad vanaf het perceel richting Heiloo nog actueel. Op deze manier kan een rondje worden gewandeld tussen Egmond en Heiloo. Het wandelpad sluit aan op de bestaande wandelroute die uitkomt aan het einde van de Noordvelderweg ter plaatse van de Broekakkers en het Monnikenpad (bij de Egmonderbinnenvaart). Door het wandelpad beschikbaar te stellen wordt een bestaande route verrijkt.

Al met al kan met het voorstel een belangrijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd waarmee invulling wordt gegeven aan het ruimtelijk beleid zoals omschreven in de Structuurvisie landelijk gebied en het Landschapsontwikkelingsplan.

Slot

Wij vernemen graag van u of u in principe bereid bent medewerking te verlenen aan toepassing van de ‘Ruimte-voor-Ruimte’-regeling op de locatie Noordvelderweg 2a en 2b. In dit kader verzoeken wij u om de storendheid van de locatie te laten beoordelen door het expertteam Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Holland.



Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie uw reactie met grote belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
DNS planvorming B.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Dekker', is written over a light blue horizontal line.

Ronald Dekker

DNS planvorming B.V.

Klaprozenweg 75 C
1033 NN Amsterdam
info@dnsplanvorming.nl
www.dnsplanvorming.nl
Handelsregister 65633741
BTW: NL856196319B01

Bijlage:
Notitie Storende bebouwing RvR Noordvelderweg 2A/B Egmond Binnen

NOORDVELDERWEG 2A/B EGMOND BINNEN

Notitie Storende bebouwing RvR Noordvelderweg 2A/B Egmond Binnen



Notitie Storende bebouwing RvR Noordvelderweg, 2A/B, Egmond Binnen

1	Inleidend	3
2	Storende bebouwing	5
2.1	Ruimtelijke kwaliteit herontwikkeling	
3	Kernkwaliteiten van de omgeving	11
3.1	Ruimtelijke context	
3.2	Morfologie en cultuurhistorie	
4	Perspectief	17
5	Conclusie en aanbeveling	19
	Colofon	





1 INLEIDEND

Voorliggende notitie betreft een landschappelijke beschouwing in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling (RvR) voor het perceel B1159, Noordvelderweg 2a/b te Egmond-Binnen. Voor deze kavel wordt een principeverzoek in het kader van RvR ingediend, waarbij binnen het vigerende VAB-beleid van de gemeente Bergen wordt verzocht de te slopen voormalige agrarische bebouwing te compenseren met woningbouw.

Een locatie kan in aanmerking komen voor Ruimte voor Ruimte als sprake is van storende bebouwing. Deze notitie vormt een bijlage bij het principeverzoek waarbij nader wordt ingegaan op

de storendheid van de locatie en de voorgenomen toekomstige invulling.

Rechts op de luchtfoto ligt het voormalige agrarische woonhuis van de inmiddels opgeheven veehouderij, links het paardenpension. De tussenliggende ouderlijke woning is reeds bij de stichting van het bedrijf gebouwd maar heeft nooit de bestemming wonen gekregen. In 1987 heeft de woning wel een eigen huisnummer heeft gekregen.

Paardenstal en hooischuur, hooimijt en de agrarische loopstallen en loodsen kunnen worden

gesloopt. In totaal wordt dan 1483 m² bebouwing geamoveerd waarbij ter compensatie (conform het RvR/VAB-beleid) twee woningen zouden kunnen worden gebouwd. Het ligt in de rede (en in kader van duurzaamheid en kapitaal) de ouderlijke woning dan te formaliseren en een nieuwe woning in te passen en die als zodanig te bestemmen.



Tussenliggende ouderlijke woning



4



Geen bijzonder hoge ruimtelijke kwaliteit



Typische jaren 60 bouw met recentere opstallen



2 STORENDE BEBOUWING

5

Of er sprake is van storende bebouwing is lastig vast te stellen, het is een ietwat subjectief begrip. In Artikel 2, lid 1 van de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015 wordt het als volgt omschreven:

Artikel 2 Storende bebouwing

1. Voor de toepassing van deze regeling wordt onder storende bebouwing verstaan, door bedrijfsbeëindiging of verplaatsing leegstaande of leegkomende agrarische bebouwing:

- a. die niet passend is in het landschap, of;
- b. die in verval is geraakt.

In enge beschouwing voldoet de bestaande bebouwing niet volledig aan deze beschrijving: de stallen en loodsen horen immers bij een agrarische landschap en zijn vooralsnog niet in sterk verval. De agrarische functie is evenwel verdwenen, het veeteeltbedrijf is beëindigd.

Het artikel wordt als volgt nader toegelicht:
Er is sprake van bebouwing die niet passend is in het landschap indien de bebouwing niet past binnen de cultuurhistorische context van de plek of indien de verschijningsvorm en configuratie van

het perceel verstorend werkt op haar omgeving. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als belangrijke zichtlijnen in het landschap worden belemmerd, de schaal en maat van het perceel niet passen bij de schaal en maat van het landschap (korrelgrootte), of de bebouwing niet aansluit bij de karakteristiek en verschijningsvorm van het landschap.

Zoals in de nadere analyse zal blijken staat alle bebouwing aan de Noordvelderweg in principe buiten de cultuurhistorische context. Van oorsprong lag de occupatie namelijk alleen langs de oude ontginningsassen in het landschap; op de overgang van droog naar nat (duin resp strandvlakte) aan de Herenweg.

Pas in de jaren 60 is er (tegen de landschappelijke logica in) agrarische bebouwing aan de Noordvelderweg gesitueerd, later gepaard met een functieverandering (grasland > bollenteelt), toenemende bebouwing en omschakeling naar andere bedrijfsvormen (caravanstalling, groepsverblijven/toerisme). Op de keper beschouwd kan zo feitelijk alle bebouwing als storend worden aangemerkt. In de specifieke situatie van Noordvelderweg 2a/b geldt bovendien dat deze niet landschappelijk is inge-

past. Waar nagenoeg alle bebouwing op de rand van de strandvlakte is omzoomd met groen (hetzij bossage dan wel als strakke haag/singel) ontbreekt dat bij 2a/b. Belangrijke zichtlijnen worden dan wel niet verstoord, de aanblik op het achtererf steekt af tegen de wel 'aangeklede' omgeving.

In een bredere interpretatie van storende bebouwing gaat het meer om de autonome ontwikkeling die hier verwacht kan worden wanneer niet tot sloop en nieuwbouw binnen het VAB-beleid wordt overgegaan. En dat in relatie tot de mogelijke ruimtelijke kwaliteitssprong die gemaakt kan worden wanneer voor compenserende woningbouw in het kader van RvR wordt gekozen.



Het VAB-beleid gaat uit herontwikkeling van Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Het gaat in het VAB beleid vooral om behoud van de sociale en economische vitaliteit van het buitengebied. Uit de provinciale studie 'De VAB-opgave in de provincie Noord Holland' (Provincie Noord-Holland/WUR juni 2017) komt onder andere deze aanbeveling naar voren:

Creëer mogelijkheden voor maatwerk door anders, tijdelijk of flexibel bestemmen. Gezien de veelheid aan VAB-initiatieven die zich aandienen in de provincie is het belangrijk om meer met kwalitatieve kaders te werken en anders te denken: wat willen we niet, in plaats van exact wat wel. Ga zorgvuldig om met de huidige ruimte en kwaliteit. Stuur altijd op landschappelijke, cultuurhistorische en maatschappelijke meerwaarde. De nieuwe activiteit dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het gebied. Overweeg in hoeverre de provinciale Ruimte voor ruimte-regeling per gebied op maat geschikt gemaakt kan worden (bv. door samenwerkende gemeenten). Een regeling voor flexibel of tijdelijk bestemmen van locaties waarop sprake is van bedrijfsgebouwen die vrij komen zou daar bij kunnen helpen.



Mede vanuit deze optiek is het goed om te bezien waar een autonome ontwikkeling toe leidt (al dan niet met hergebruik van de opstallen) en die ontwikkelingen vervolgens af te zetten tegen de voorkeur van de eigenaar, [belanghebbende], waarbij RvR wordt ingezet om de agrarische functie om te zetten naar wonen.

2.1 Scenario's autonome ontwikkeling

In de huidige situatie is reeds in een van de opstallen een paardenpension gesitueerd. Het ligt in de rede dat deze functie zich vanuit de huidige situatie en gebruikers autonoom verder zou kunnen ontwikkelen. Hierbij worden de aanliggende weilanden dan als paardenweide benut, naast een binnen- en buiten rijbak (20x40m), longeerbak, tredmolen et cetera. In die situatie zal het landschap sterk 'verhebben'. De graslanden zullen dan met houten hekwerken (ipv prikkeldraad) worden afgezet en in kleinere compartimenten worden onderverdeeld.

Het is de vraag of deze ontwikkeling bijdraagt aan een hogere ruimtelijke kwaliteit. In de gemeentelijke structuurvisie en het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is aangegeven dat 'verpaarding'

van het landschap en de daarbij behorende verrommeling moet worden ontmoedigd.

Een ander reëel scenario is dat de loodsen en erf worden (her)gebruikt als stalling. Het vol zetten van de kavel en het erf achter de loodsen met caravans, strandhuisjes, boten en trailers zal op voorhand ook geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit opleveren.

Een derde scenario is dat de kavel en opstallen worden verkocht en agrarisch blijven. Om toch te kunnen renderen ligt voor de hand dat de graspercelen dan worden omgezet naar bollengrond en de stallen plaats zullen maken voor een bollenschuur in meer optimale afmetingen (groter/hoger). Voor een zelfstandige veehouderij is de kavel immers te klein.

Een variant binnen dit scenario is dat de bollenkavel wordt losgekoppeld van de opstallen en dat in de bestaande stallen en loodsen een andere bedrijfsvoering wordt ingepast. Gezien de beperkte mogelijkheden (ruimtelijk en planologisch) zal dat naar alle waarschijnlijkheid laagwaardige bedrijvigheid zijn (opslag, werkplaats en dergelijke).

Bedrijvigheid zal sowieso een verkeersaantrekkende werking hebben (personeel, laden/lossen etc.).

Zowel de Structuurvisie Landelijk Gebied als het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Bergen geven aan dat de landschappelijke structuur moet worden versterkt en verrommeling en versnippering van de ruimte moet worden voorkomen. In een autonome ontwikkeling ligt evenwel een sluipende verrommeling en verdichting van het landschap op de loer. Zeker gezien de situatie met een doodlopende Noordvelderweg, een achteraf gelegen plek waar doorgaans maar weinig passanten langs komen. Plekken waar ongewenste ontwikkelingen veelal aan de aandacht van handhaving ontsnappen en zo langzamerhand kunnen verpauperen.

Geconcludeerd kan worden dat een autonome ontwikkeling, in alle redelijkheid, in ieder geval geen winst in ruimtelijke kwaliteit zal opleveren. De storendheid van de bebouwing, voor zover die nog niet duidelijk blijkt uit de 'enge' definitie, lijkt dan ook een kwestie van tijd. Verrommeling en het in verval raken van de bebouwing zal op



Verdere 'verpaarding' lijkt ongewenst



Langs de Noordvelderweg vooral functionele inrichting

den duur een ongewenste situatie opleveren. Het is de vraag of men daar op moet wachten of dat zogezegd 'preventief' de RvR kan worden ingezet, uitgaande van een herontwikkeling die wél een duidelijke positieve bijdrage kan leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en beleving van de omgeving. Een goede landschappelijke inpassing is dan een eerste vereiste.

2.2 Ruimtelijke kwaliteit herontwikkeling

In artikel 4 'Ruimtelijke kwaliteit terug te bouwen woningen' van de uitvoeringsregeling wordt verwezen naar Artikel 15 van de Provinciale Verordening. Deze geeft aan dat:

Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis in geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied en voor windturbines:

1 Een bestemmingsplan dat in het landelijk gebied voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5a of een nieuw landgoed als bedoeld in artikel 13a, voldoet aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni

2010) ten aanzien van:

- a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;*
- b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;*
- c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;*
- d. de historische structuurlijnen;*
- e. cultuurhistorische objecten.*

2 De toelichting van een bestemmingsplan geeft aan in welke mate ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde functies rekening is gehouden met:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;*
- b. de ordeningsprincipes van het landschap;*
- c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;*
- d. de inpassing van de nieuwe functies in de wijdere omgeving (grotere landschapseenheid);*
- e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de*

nieuwe functies.

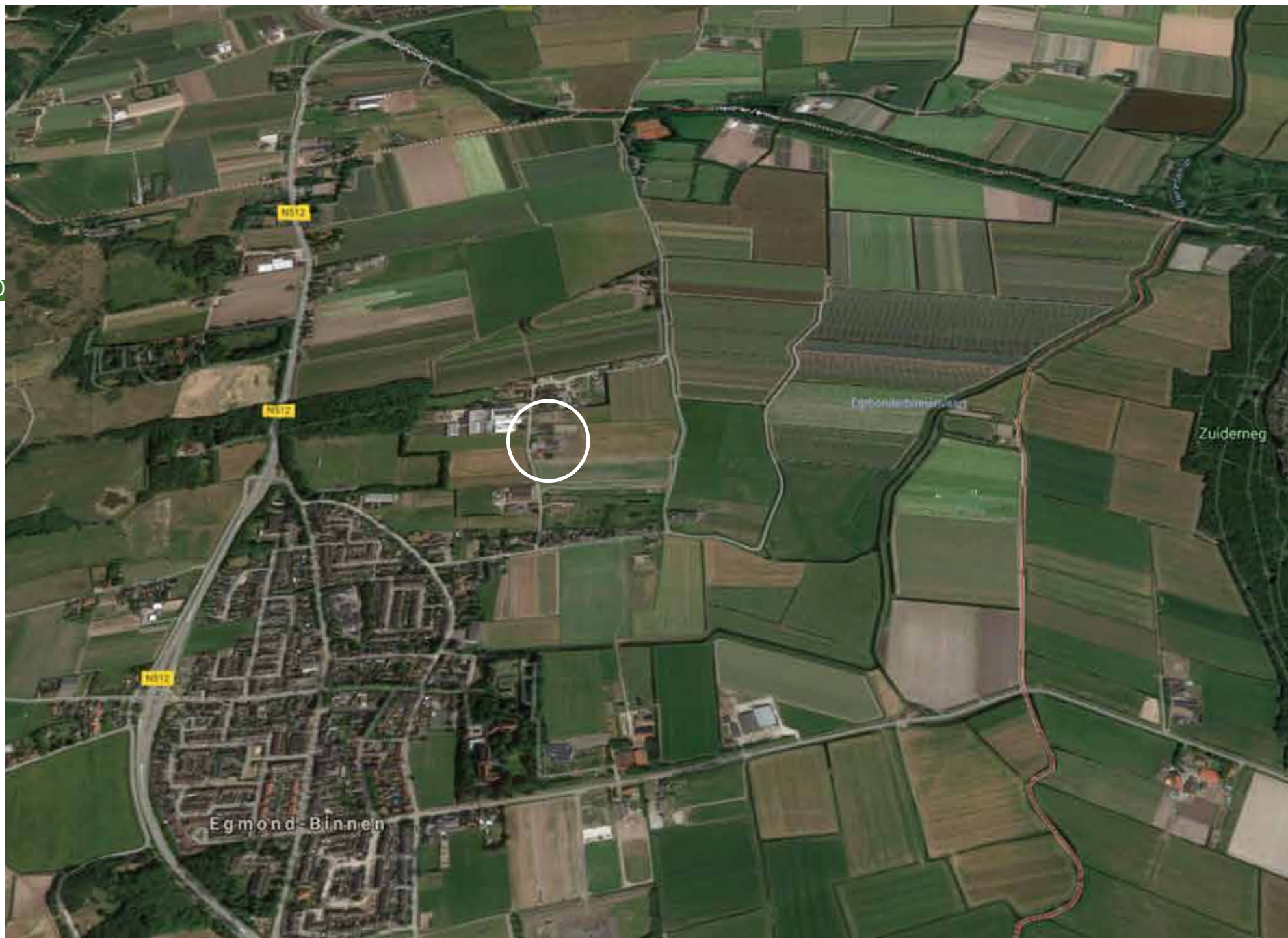
3. Een bestemmingsplan dat voorziet in bestemmingen en regels die het bouwen of opschalen van een of meer windturbines binnen de op kaart 9 en op de digitale verbeelding ervan aangegeven herstructureringsgebieden mogelijk maken voldoet aan de uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit zoals vermeld in het beleidskader wind op land (PS 15 december 2014).

4. In het kader van de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in het eerste lid wordt de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies gevraagd over plannen met grote impact.

5. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de uitgangspunten als bedoeld in het eerste en derde lid teneinde te garanderen dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

Een herontwikkeling van de kavel zal zodoende moeten aansluiten op de kernkwaliteiten van het landschap en de dorpsstructuur en een hogere beeldkwaliteit nastreven. Deze worden in het volgende hoofdstuk beschreven.





3 KERNKWALITEITEN

3.1 Ruimtelijke context

De betreffende kavels liggen aan de noordoost zijde van Egmond Binnen op de strandvlakte tussen het duinmassief en de strandwal van Heiloo en Limmen. Dit relatief vlakke landschap kenmerkt zich in de huidige situatie door bollenpercelen, graslanden en veel opgaand groen aan de randen. De Heiloöer Zeeweg en de groene dorpsrand van Heiloo begrenzen dit kleinschalige open gebied aan de noord- en oostzijde. Aan de west- en zuidzijde is het groen rond het sportpark en het tuingroen van de lintbebouwing die de ruimte bepalen.

Opvallend zijn de grote groene enclaves of woonpercelen in een landgoedachtige opzet in de rand van het dorp. Met stevig groen omzoomde kavels met vrijstaande bebouwing, soms als bedrijf of instelling, soms als riant woonhuis of villa. Waterrijk, Vredesteijn, het Koningshof en het klooster Zeldenrust aan de Herenweg liggen precies op de overgang van duin naar strandvlakte. Ze vormen met hun bospercelen lommerrijke buitens en dragen bij aan de kleinschaligheid van het landschap in de binnenduinstrand. In de duinstrand zijn de typische bleekvelden karakteristiek alsook de

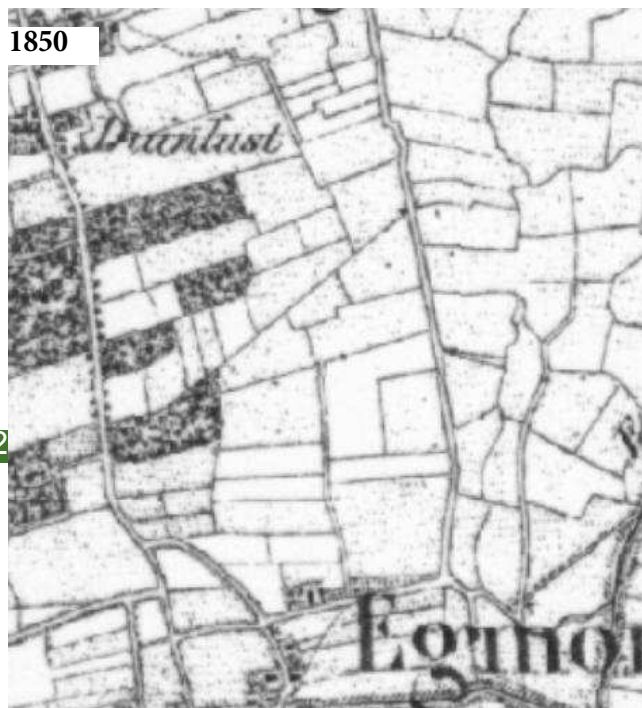
nollen die hier letterlijk de kop opsteken. Vanaf de Herenweg is de verkaveling opstrekkend naar de Hoge Dijk, langgerekte percelen ('de broekak-

kers'). Achter de Hoge Dijk ligt de Sammerspolder die een typische amorfe verkaveling kende, voortkomend uit de oude kreken.

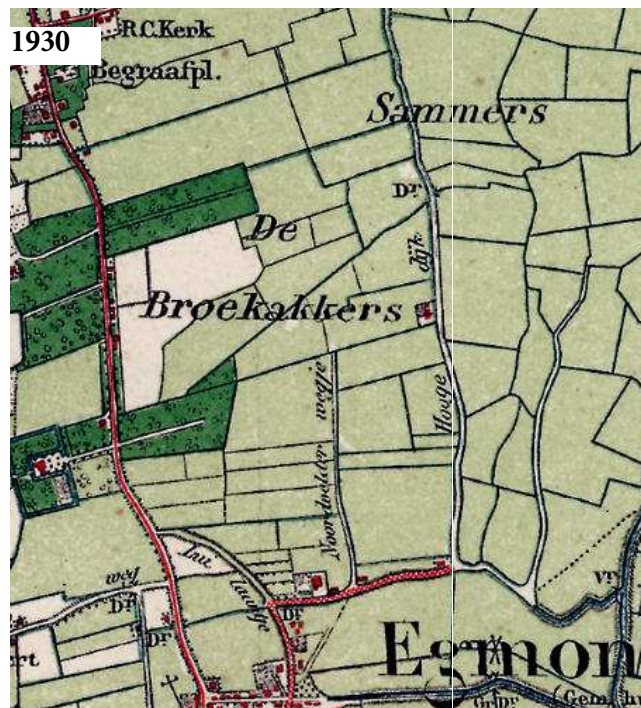


Ruimtelijke opbouw: kleinschalige ruimten op de overgang naar open landschap

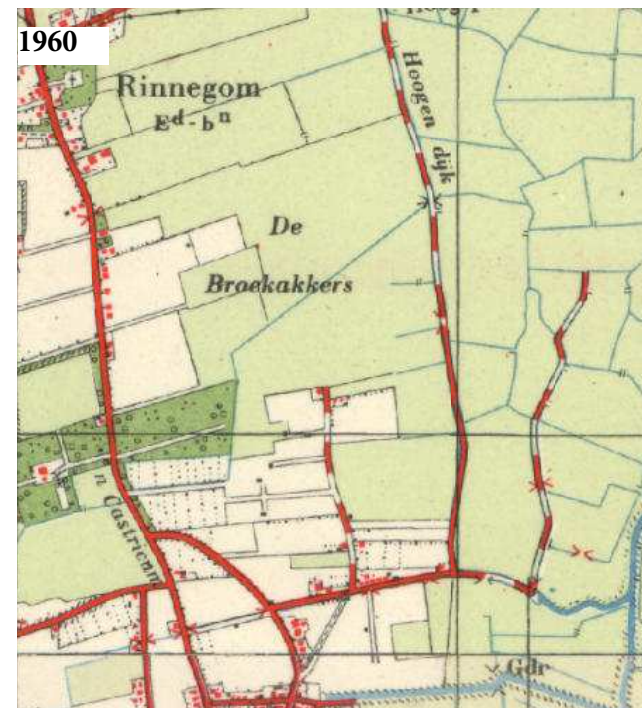
1850



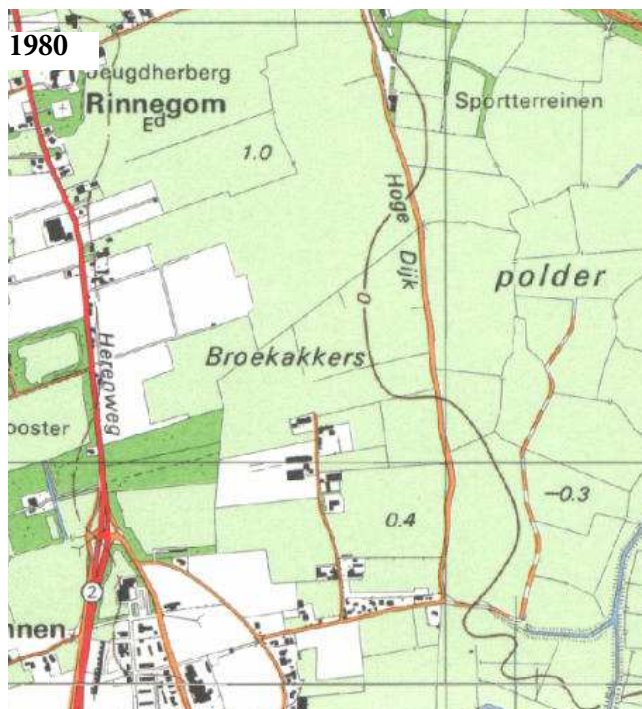
1930



1960



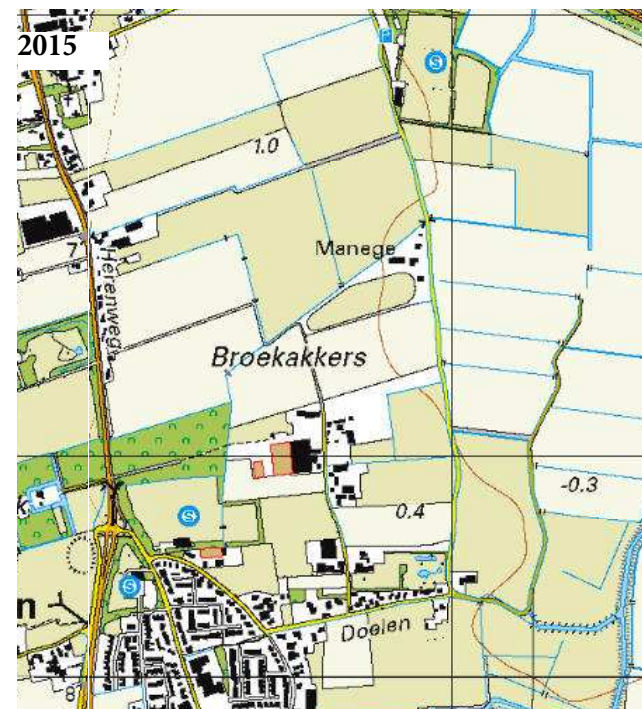
1980



1995



2015





De occupatiepatronen in dit gebied zijn veelal gekoppeld aan de oude noord-zuid gelegen ontginningswegen, waarbij de woning op de weg is georiënteerd, veelal met erfbeplanting omzoomd tegen het stuivende duinzand. Rond de kerk en het klooster ontstond op beperkte schaal lintbebouwing waardoor uiteindelijk de kern Egmond Binnen zich vormde. In recentere, meer projectmatige bebouwing zijn woonwijken tussen de ontginningsassen ontstaan.

De Noordvelderweg is een oude uitvalsweg naar het buitengebied waar pas vanaf de jaren 50/60 agrarische bebouwing aan is gelegen. Het van oudsher weidegebied werd vanaf toen ook steeds meer tot bollengrond omgezet. Met name vanaf de jaren '90 zette die ontwikkeling zich steeds verder door, ook in de Sammerspolder waarbij de authentieke amorfe verkavelingsstructuur op enkele hoofdwaterlopen na is strakgetrokken.

De doorzettende schaalvergroting in de agrarische sector heeft hier een eeuwenoude verkaveling en daarmee de leesbaarheid en tijdsdiepte in het landschap onherstelbaar aangetast.

De bedrijven aan de doodlopende Noordvelderweg zijn, behoudens 2a/b en het tegenoverliggende bloembollenbedrijf Hopman met kassen, met een groene haag omzoomd. Het betreft hier de groepsaccommodatie 'Broekakkers' en de caravanstalling Swart. Vanuit het omliggende landschap levert dat een betrekkelijk uniform en groen beeld op, waarbij de loodsen en voormalige stallen van 2a/b juist opvallen, deze staan vrij in de open ruimte, eigenlijk tegen de landschappelijke logica in.

Waar de kavels van buitenaf afgeschermd zijn met groen zijn vanaf de wegzijde gezien de bedrijfslocaties juist vrij open van opzet. Stenige voortereinen met opslag- en parkeerruimte, verharding met stelconplaten. Dat beeld wordt afgewisseld met groene singels die op de voorerfgrens zijn aangeplant, veelal bij de bedrijfswoning.

Het wegprofiel is nogal smal, de ruimte op de bollenkavels en erven van de bedrijven worden maximaal benut. De ruimtelijke kwaliteit aan dit doodlopende woon- en werkkint is niet bijster hoog. Het is vooral een functioneel gebied, prak-

tisch ingericht. De Noordvelderweg loopt door over een van de bedrijfskavels en sluit aan op de Hogendijk. Dit gedeelte is evenwel niet openbaar toegankelijk, een (recreatieve) verbinding ontbreekt. Vanaf de Hogedijk en de wandelroute langs de Egmondervaart is een fraai vergezicht mogelijk in zuidelijke richting. Deze open vlakte is onderdeel van het Oer-IJ, een geo-park in oprichting.



Kaartreeks Oer-IJ (buro Vista)

3.2 Morfologie en cultuurhistorie: Het Oer-IJ en de abdij van Egmond

De ontstaansgeschiedenis van het landschap rond Egmond Binnen is sterk beïnvloed door enerzijds de (kust)geomorfologie en anderzijds de antropogene invloed van de mens. Met het verzanden van de monding van het Oer-IJ in de vroege historie (ca 250-900 na Chr) ontstond een van zee afgesloten lagune en draaide de afwateringsrichting van het IJ om. Tussen het duin en de oude strandwal van Heiloo en Limmen ontstond een moerassige omgeving. De uitlopers van de kreken zijn nu nog herkenbaar in het grillige verkavelingspatroon en het slingerende verloop van de Egmonderbinnenvaart.

Ongeveer gelijktijdig, rond het jaar 939, werd door Graaf Dirk I van Holland de oudste abdij van Nederland gesticht; de Adelbertabdij. De Ab-

dij ontwikkelde zich tot een belangrijk cultureel religieus centrum van Holland. Naast de Abdij werd een kasteel gebouwd van waaruit vele Graven Holland bestuurden. Deze abdij van Benedictijner monniken had grote invloed op de ontginning en ontwikkeling van het landschap. Vanuit de Abdij werd de ontwikkeling van kustverdediging, bedijkingen en het afwateringssysteem als ook de ontginning en cultivatie van de woeste gebieden en het droogmaken van meren en moerassen bedacht en de uitvoering ervan gecoördineerd. Gebiedsontwikkeling en watermanagement 'avant la lettre'.

Die gebiedsontwikkeling strekte zich uit van Rotterdam tot Huisduinen. Zo werd het krekensysteem op de strandvlakte achter Egmond Binnen van het IJ-systeem afgesloten door een zanddijk bij Limmen, de oudste dijk in Noord Holland. De kreken

werden bevaarbaar gemaakt. De Egmondervaart werd daarbij opgewaardeerd tot trekvaart tussen de abdij en de omliggende landerijen en de floreerende stad Alkmaar.

Zwervende soldaten van Hendrik van Brederode plunderden de abdij in 1568. In 1573 werd de abdij op bevel van Willem van Oranje verwoest door de watergeuzen onder leiding van Diederik Sonoy, om de Spanjaarden zo geen kans te geven zich in de abdij te verschansen. Met de bezittingen van de abdij werd de oprichting van de universiteit van Leiden gefinancierd. Het verhaal gaat dat met de stenen van de abdij de vestingwerken van Alkmaar zijn versterkt, en daarmee heeft bijgedragen aan de Victorie en de overwinning op de Spaanse beleegers, waarmee de basis voor de Nederlanden werd gelegd. De ruïnes bleven liggen tot rond 1800.

Pas in 1935 werd het huidige klooster herbouwd, welke in 1950 wederom werd verheven tot abdij.

Kortom, de locatie is doordrenkt met cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle aspecten die, helaas, in de huidige ruimtelijke ordening en planning maar beperkt tot uiting komen.

De Stichting Oer IJ heeft zich tot doel gesteld de landschappelijke onderlegger een duidelijke rol te geven in de ruimtelijke ordening. Onder andere

door het thema Oer-IJ in te zetten als integrerend en bindend gebiedsconcept en –verhaal voor ondernemers in het landschap en toerisme in de regio. Het Oer-IJ is een sterke metafoor en een toegevoegde waarde als instrument voor gebiedsbranding.

Egmond Binnen, gelegen aan de meest noordelijke uitloper van het Oer-IJ, zou daar op kunnen aanhaken. De gemeente Bergen is (nog) niet aangesloten bij de ontwikkeling van het Geo-Park

Oer IJ. Toch biedt het concept, zeker in combinatie met de nog meer onderbelichte rol van de Abdij van Egmont, een goede kapstok voor ruimtelijke ontwikkelingen en profilering. Zo ook voor het gebied rond de Noordervelderweg en Hogendijk (een mooie recreatieve route), wat feitelijk een van de toegangspoorten van het Geopark Oer-IJ zou kunnen vormen. De ruimtelijke ontwikkelingen en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de Noordvelderweg 2a/b zijn in die optiek relevant.



Poort van het Oer-IJ gebied





4 PERSPECTIEF

Sloop en compensatie

In principe zou met de sloop van meer dan 1000 m² twee compenserende woningen gebouwd mogen worden volgens de RvR-regeling. Er wordt zo'n 1500 m² gesloopt, hierbij zouden dan in theorie alle agrarische opstallen worden geamoveerd, behoudens de bedrijfswoning.

In het kader van duurzaamheid is hergebruik van de opstallen echter altijd te verkiezen boven sloop, uitgaande van CO₂ reductie en beperken van het verbruik van grondstoffen en stimuleren van hergebruik daarvan (up-cyclen i.p.v. re-cyclen). Vanuit de beginselen van de circulaire economie is handhaven van de ruim 30 jaar geleden gebouwde maar niet bestemde woning veel beter dan sloop. Ook in termen van kapitaalvernietiging verdient dat uiteraard de voorkeur. In het voorkeursscenario wordt derhalve uitgegaan van het handhaven (en formaliseren) van de tweede woning en de bouw van één nieuwe.

Bij de herontwikkeling wordt geopteerd voor toepassing van zonnecellen en aardwarmtepomp waarmee diverse woningen aan de Noordvelderweg van energie en warmte kunnen worden voor-

zien. Ook wordt gestreefd naar het hergebruik van bouwmaterialen die bij de sloop vrij komen.

Verkavelingsopzet

Analoog aan de bestaande (bedrijfs)woningen aan de Noordvelderweg wordt voorgesteld de bebouwing op enige afstand van de smalle weg te plaatsen. Voor de nieuw te bouwen woning kan dan een pronktuin worden aangelegd die bijdraagt aan een wat luchtiger opzet en beleving van de Noordvelderweg. De oriëntatie van de nieuwe woning kan, net als de meeste aanliggende bebouwing, als een langskap worden gesitueerd. Een relatief brede kavel die aan de achter-

zijde omzoomd wordt met groen, zodat vanuit de ruimere omgeving een uniform beeld met de overige enclaves wordt nagestreefd. Ook de bestaande woningen krijgen een erfbepanting. Deze beplanting neemt het zicht vanaf de Hogedijk op het bollenbedrijf grotendeels weg.

Tussen de kavels wordt voldoende doorzicht naar het achterliggende landschap behouden zodat van een ongewenste verdichting van het landschap geen sprake is. De achterliggende graslanden blijven behouden. Idealiter worden die door klein vee begraaasd. In de nieuwbouw wordt zodoende ruimte geboden aan een 'hobby-boer'. Dit heeft bij



de initiatiefnemers de voorkeur boven het omzetten naar bollengrond.

Recreatieve beleving

Waar de Noordvelderweg nu nog doodloopt is, wanneer de percelen volgens de RvR herontwikkeld kunnen worden, een doorsteek voor een recreatief wandelpad naar de Hogedijk (en wellicht verder richting Egmonderbinnenvaart) bespreekbaar. Dat is zowel voor passanten als de nabij gelegen groepsaccommodatie een meerwaarde. Ook kunnen dan ommetjes vanuit het dorp gemaakt worden. Hiermee wordt het recreatieve netwerk versterkt en kan er worden aangetakt op het rou-

tenetwerk dat door het Oer-IJ gebied loopt. Bij de aansluiting op de Hogedijk kan dan een route-informatiebord worden geplaatst waarbij verwezen wordt naar zowel het Oer-IJ als de Abdij en de invloed van beide op de historische ontwikkeling van het omliggende landschap. De Abdij ligt precies in het verlengde van de Noorderveldweg aan de Vennewatersweg.

Architectuur/Beeldkwaliteit

De nieuw te bouwen woning valt in principe binnen het algemene welstandsregime van de Welstandsnota Gemeente Bergen (2004), er zijn voor deze locatie geen specifieke gebiedsgerichte

criteria. Voor de ontwikkeling in het kader van RvR zal een beeldkwaliteitplan worden opgesteld waarin de architectonische richtlijnen nader omschreven zullen worden.

Ruimtelijke kwaliteit

Met de herontwikkeling ontstaat een situatie die de openheid van het landschap ten goede komt, tussen de woningen door is een fraai doorzicht richting Heiloo mogelijk. Andersom wordt aanpalende bedrijfsbebouwing door de erfbeplanting meer aan het zicht onttrokken. De optie om het recreatieve netwerk met een extra wandelpad te versterken en middels een informatiebord de cultuurhistorische achtergrond te benadrukken draagt bij aan een betere beleving van het landschap.

Een herontwikkeling via de RvR heeft zodoende een duidelijke meerwaarde boven een autonome ontwikkeling waarbij regie op de ruimtelijke kwaliteit beperkt is.

18





5 CONCLUSIE

In voorliggende hoofdstukken is de landschap-pelijke en cultuurhistorische context beschreven. Voor de ontwikkeling van de kavels Noordvel-derweg 2a/b is ook, of juist vanuit die bredere beschouwing de vrijgekomen agrarische bebou-wing (en een autonome ontwikkeling daarvan) als storend te beschouwen. Een herontwikkeling in het kader van de RvR/VAB geeft meer sturing

aan de na te streven ruimtelijke kwaliteit, zowel in functie, verkavelingsopzet als architectuur, en een duurzame oplossing voor de lange termijn.

Daarnaast biedt herontwikkeling kansen voor een maatschappelijke meerwaarde door versterking van het recreatieve netwerk en expliciete aandacht voor de cultuurhistorische ontwikkeling.

Het advies is om deze notitie aan het expertteam van de provincie Noord Holland voor te leggen ter toetsing en beoordeling. Bij een positief advies welke wordt opgevolgd door de gemeente, kan herontwikkeling door middel van de Ruimte voor Ruimte regeling plaatsvinden.

Colofon

Opgesteld door:

ir Aart Bergsma bnt/bnsp

Bureau de Klare Lijn

landschapsarchitectuur en stedenbouw

www.bdkl.nl - bdkl@bdkl.nl

Gecontroleerd door: Ronald Dekker

DNS planvorming

Datum:

30-1-2018

