



Egmond aan den Hoef

beeldkwaliteitplan MAG complex

Concept

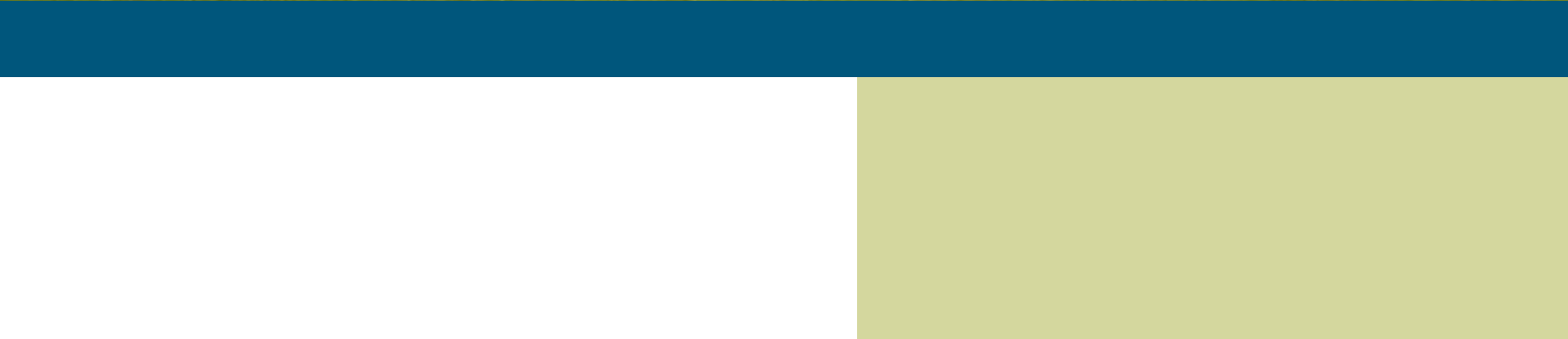
Egmond aan den Hoef

beeldkwaliteitplan MAG complex



Concept

oktober 2011



Beeldkwaliteitplan MAG complex

Egmond aan den Hoef

Aannemersbedrijf gebr. Min BV

Inhoud

1. Inleiding
2. Beleidskader
3. Omgeving
4. Inrichtingsplan
5. Richtlijnen







1 Inleiding

Het MAG complex in Egmond aan den Hoef heeft zijn functie verloren en wordt verkocht ten behoeve van andere functies. Twee bedrijven zijn gegadigde. Aannemersbedrijf gebr. Min BV is gevestigd in de kern Bergen, en ondervindt daar beperkingen voor de toekomst als gevolg van de overwegende woonomgeving. Tambach Staalconstructies is gevestigd in Egmond-Binnen, op een kavel waar geen groeimogelijkheden zijn.

Bovendien heeft de gemeenteraad van Bergen aangegeven dat het wenselijk is om Aannemersbedrijf gebr. Min BV te verplaatsen buiten een woonomgeving, ook om daarmee ruimte vrij te maken voor een meer passende bestemming. Aannemersbedrijf gebr. Min BV heeft samen met Tambach de mogelijkheid onderzocht om te verhuizen naar het MAG complex. Dat heeft geresulteerd in een inrichtingsplan, dat de basis verschaft aan een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan, die tezamen zullen worden vastgesteld.

Het beeldkwaliteitplan, onderwerp van deze nota, is bedoeld als aanvulling op het bestemmingsplan, met het doel aspecten van ruimtelijke kwaliteit te regelen, die in het bestemmingsplan niet zijn geregeld (niet kunnen worden geregeld). Het bestemmingsplan regelt ontsluiting, rooilijnen, volumina, hoogten en gebruik; het beeldkwaliteitplan bevat beleid ten aanzien van de terreininrichting, de architectuur (referentie, gevelbehandeling, materiaal en kleur). Het beeldkwaliteitplan is een beleidsplan: basis voor afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar, en, indien het wordt vastgesteld als uitbreiding van de welstandsnota, toetsingskader voor welstandbeoordeling bij bouw-aanvragen.

Het beeldkwaliteitplan gaat allereerst in op het beleidskader, waarop het een aanvulling vormt (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 is de ruimtelijke context weergegeven: het landschap waarin het MAG complex staat, en de ruimtelijke opbouw van het MAG complex zelf, als uitgangspunt voor een transformatie. In hoofdstuk 4 staat het Inrichtingsplan beschreven, dat basis biedt aan bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. In hoofdstuk 5 tenslotte staan de richtlijnen voor beeldkwaliteit - het feitelijke beeldkwaliteitsbeleid voor deze locatie.



2 Beleidskader

Provincie Noord Holland

In 2008 heeft de Provincie Noord-Holland, in antwoord op een prealabele vraag van de gemeente Bergen, aangegeven de functiewijziging (van de militaire magazijnfunctie naar die van een bedrijventerrein) aanvaardbaar te achten, onder de voorwaarde (onder andere) dat een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld (bij deze). Op 8 februari 2011 heeft gedeputeerde Driessen aangegeven de afspraken van 2008 nog geldig te achten, mits de groene rand behouden blijft.

Structuurvisie en Verordening

In de Provinciale Structuurvisie (2010) wordt onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en landelijk gebied. Het MAG complex ligt in het landelijk gebied, waarvoor de Provinciale Verordening beperkingen stelt aan verstedelijking. Pas als is aangetoond - door de gemeenten zelf, die regionaal moeten afstemmen en door de provincie die dit monitort - dat binnenstedelijke ontwikkelmogelijkheden niet aanwezig zijn, kan in het buitengebied worden ontwikkeld. Dit moet dan wel gebeuren met respect voor landschap en cultuurhistorie, volgens de provinciale kwaliteitsrichtlijnen, die zijn vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Gemeenten kunnen, wanneer nut en noodzaak van de verstedelijking buiten BBG is aangetoond, in een vroeg stadium over ontwikkelingen op hun grondgebied advies vragen aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO)¹, die aan genoemde Leidraad criteria ontleent.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Centraal in de Leidraad staat het begrip Kernkwaliteit: de (beschreven) ruimtelijke kwaliteit, die bij de ontwikkeling moet worden bewaard.

De Leidraad deelt het Noord-Hollandse landschap in een reeks typen in. Het MAG complex Egmond aan den Hoef ligt in het *Strandwallen- en strandvlakten landschap*, aan de rand van het *Droogmakerijenlandschap* van de Ber- ger- en Egmondermeren.

¹ De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) heeft als doel te adviseren over de kwaliteit van beoogde uitbreiding buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en de kwaliteit van de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in landelijk gebied die daarvoor in aanmerking komen.





Als kernkwaliteiten van het *Strandwallen en strandvlaktenlandschap* worden aangegeven (selectie Landschaps-DNA):

- De contrasten tussen de lage open strandvlakten en de beboste binnenduinrand;
- Mate van openheid: hoofdzakelijk matig open gebied met verder gelijkmatige spreiding van de openheidsklassen en de aanwezigheid van de contrasten tussen zeer open gebied (strandvlakten) en zeer gesloten gebied (beboste binnenduinrand).

Ook een onregelmatig verkavelingspatroon wordt als typerend genoemd.

De kernkwaliteitbeschrijving van het *Droogmakerijenlandschap* concentreert zich op de grote droogmakerijen in het veengebied; relevant voor de Egmondermeer is de kwaliteit van openheid.

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie wordt aandacht besteed aan de grote militaire structuren in het landschap, zoals de waterlinies en stellingen, waaronder de Atlantikwall. De meest recente grote militaire structuur, de MOB en MAG complexen, wordt echter niet genoemd.

Gemeente Bergen

Structuurvisie

De Structuurvisie landelijk gebied van de gemeente Bergen geeft aan dat "In het MAG complex van Egmond aan den Hoef bedrijvigheid kan worden ondergebracht".

Welstandsnota

In de Welstandsnota 2004 van de gemeente Bergen is het MAG complex gelegen in gebied J2 - Landelijk gebied. Daar geldt een bijzonder welstandsniveau, wegens de grote waarde die gehecht wordt aan het karakter van het landelijk gebied.

"Het is van belang dat de streekeigen landelijke bebouwing beschermd wordt, opdat de cultuurhistorische en landschappelijke waarde, zichtbaar in een open landschap met aanwijsbare karakteristieke bebouwing, niet verloren gaat."

De gebiedsgerichte criteria voor de welstandsbeoordeling richten zich op de categorieën Ruimte en Bebouwing; er zijn geen criteria met betrekking tot detaillering, materiaal en kleur.





De voor het MAG complex relevante criteria zijn:

Ruimte

- het gebouw moet zich binnen de clusterstructuur van een erf schikken

Bebouwing

- platte daken zijn niet toegestaan
- een wolfseind is niet toegestaan
- aan-, op- en uitbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan of opgenomen te zijn in de hoofdmassa
- uitbreidingen op reeds bestaande aan-, op- en uitbouwen zijn niet toegestaan
- aan-, op-, uitbouwen en bijgebouwen grenzend aan het openbaar gebied behoeven ontwerptechnisch bijzondere aandacht, zowel qua vormtaal als materialisatie
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- uitbreidingen op reeds bestaande bijgebouwen zijn niet toegestaan

Een actualisatie van de Welstandsnota staat op de planning voor 2012.



Topografie 1900



Topografie 2008



3 MAG en omgeving

Landschap

De hoofdstructuur van het landschap waarin het MAG complex ligt wordt gevormd door de bewoonde binnenduintrand in het westen en open graslandpolders in de voormalige strandvlakte ten oosten daarvan.

Het MAG complex ligt ten noordoosten van Egmond aan den Hoef, op de rand van de Wimmenummer Polder, een van de vroegste inpolderingen in de strandvlakte, vanuit het duingebied. De Kromme Dijk, aangelegd door Benedictijner monniken rond de twaalfde eeuw nC, beschermde de polder tegen het Noordzeewater dat via de Rekere vrijelijk door de strandvlakte kon lopen. Het zuidelijk deel van de Kromme Dijk volgde ongeveer het tracé van de huidige Hoeverweg. Tot op de huidige dag vormt de Kromme Dijk een peilvlakgrens tussen het MAG complex en de ten noorden daarvan gelegen percelen enerzijds, en de gronden ten oosten van de Kromme Dijk anderzijds.

Ten westen van het MAG complex ligt het open landschap van de drooggemaakte Egmondermeer, een ondiep meer met eilandjes, dat rond het midden van de 16^e eeuw werd drooggemaakt op last van graaf Lamoraal van Egmond.

Het MAG complex ligt aan de west rand van een groot open landschap; het gebied ten westen van het complex is aanzienlijk kleiner van schaal dan aan de oostzijde. De openheid en het contrast met de binnenduintrand worden aan de oostzijde onderbroken door het woongebied van Egmond aan den Hoef, het recreatiebungalowcomplex aan de Zandweg en het recreatiecomplex De Woudhoeve. Een indicatie van maatverhoudingen: de dichtstbijzijnde bebouwing van Alkmaar ligt op ruim 2600 m van het MAG complex. De Woudhoeve ligt op ruim 100 m afstand van het MAG complex, het Zandwegcomplex op ruim 400 m, en Egmond aan den Hoef op ruim 700 m.

Het MAG complex is gesitueerd op een drietal voormalige weilanden, waarvan de vorm de oudste ontginning weerspiegelt. De buitenvorm van het MAG complex doet dat dus ook - vandaar de onregelmatigheid. De sloot aan de zuidoostzijde van het MAG complex heet nu Oude Vaart, maar oorspronkelijk Molensloot: een onderdeel van het afwateringsstelsel.

Het MAG complex ligt in een visueel open landschap, en vormt daarin een onderbreking van de openheid: een stevig beplant terrein - op enige afstand lijkend op een klein bos. Hoewel de vorm onregelmatig is, lijkt het (door de werking van het perspectief) rechthoekig - een strakke vorm in een landschap waarin rechtlijnigheid verder ontbreekt. Ondanks de natuurlijke uitrusting (bos), weerspiegelt het MAG complex door zijn vorm zijn bijzondere en afwijkende karakter.







MAG complex

Een MAG complex (de militaire naam voor magazijncomplex) is een complex van militaire gebouwen met bijbehorende infrastructuur, dat is gebouwd tijdens en ten behoeve van de Koude Oorlog. Gangbare veronderstelling was toen dat een oorlog met de Sovjet Unie in de West-Duitse laagvlakte zou worden uitgevochten; ter voorbereiding werd daarom vanaf omstreeks 1956 een groot aantal MAG complexen gebouwd, waarin voertuigen, wapens, munitie en voorraden werden bewaard. Het MAG complex maakt dus deel uit van een 'zwerm' van dergelijke complexen, ingebed in een logistiek die grotendeels via de openbare wegen verliep. Sinds het einde van de Koude Oorlog is het merendeel van deze complexen uit dienst genomen. Een aantal ervan, met name in beboste streken, is tot natuurgebied omgevormd; een aantal wacht een opvolgend gebruik als bebouwd gebied. Bij de vormgeving daarvan speelt zowel de cultuurhistorie als erfgoed van de Koude Oorlog een rol.

Het MAG complex Egmond aan den Hoef omvat ruim 7 ha, en meet ruim 300 m bij ruim 200 m. De ruimtelijke opbouw wordt gekenmerkt door twee 'schillen'. De vanuit de openbare ruimte zichtbare buitenring bestaat uit een ring van de oudste bebouwing (1954) met gebogen, met bitumen gedekte daken, witte goten, zichtbare witte betonnen spanten ('vakwerk') en een opvulling van rood metselwerk - een architectuur en constructie die direct samenhangt met de oorspronkelijke functie. De binnenring bestaat uit nieuwere (1990) loodsen met een zadeldak.

Oost- en westzijde van het MAG complex bestaan uit bos, met dicht op een staande bomen, die wel uitgegroeid maar nog niet geheel tot wasdom gekomen zijn. Ook tussen de gebouwen staat deze begroeiing. Het komt erop neer dat het MAG complex eruit ziet als een jong en verwilderd bosje, waarin aan noord- en zuidzijde steeds twee karakteristieke gebouwen zichtbaar zijn.





4 Inrichtingsplan

In het MAG complex Egmond aan den Hoef is bedrijvigheid de opvolgende functie - die met afwezigheid van het militaire aspect niet zeer verschilt van de oorspronkelijke functie. Ook de inrichting bewaart de belangrijkste kenmerken van het oorspronkelijke MAG complex. Maar de inrichting is geen restauratie: het complex gaat een nieuwe fase in.

De transformatie omvat vier onderdelen: beplanting, bebouwing, verharding en water.

Beplanting

Uitgangspunt is continuïteit van het huidige beeld: een bos met gebouwen daarin. Dit beeld wordt voornamelijk veroorzaakt door de dichtbegroeide rand en het ononderbroken kronensilhouet, dat er voor zorgt dat gebouwen zich steeds tegen de achtergrond van bomen aftekenen.

Het bestaande bos in de buitenring van het terrein zal, na uitvoeren van achterstalling onderhoud (voornamelijk dunning van opslag), gerevitaliseerd voortbestaan: in de rand ontstaat bos met grote bomen, ondergroei en een zoom.

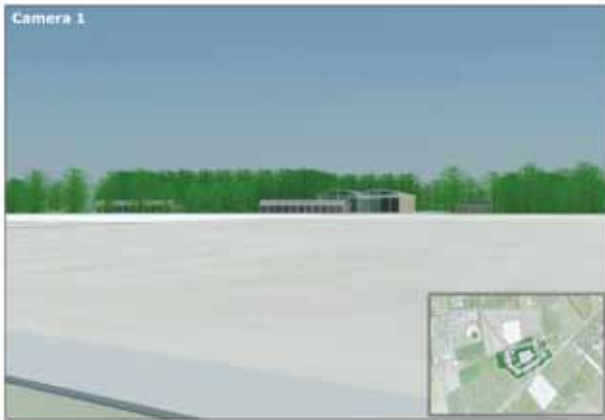
In het binnenterrein wordt een deel van de boombeplanting gespaard, met het oog op in stand houden van het bosbeeld: hoog boven de gebouwen oprijzende kronen. In stand blijven zorgvuldig geplaatste coulissen van bomen, die niet alleen een doorlopend kronenbeeld creëren, maar er ook voor zorgen dat elk zichtbaar gebouw tegen de achtergrond van kronen staat. In het ontwerp van de nieuwe plattegrond zijn deze coulissen zo opgesteld, dat, van buiten ziende, geen 'gaten' vallen in het bossilhouet van de locatie. Om instandhouding te borgen, wordt deze beplantingszone in het bestemmingsplan opgenomen.

Gebouwen

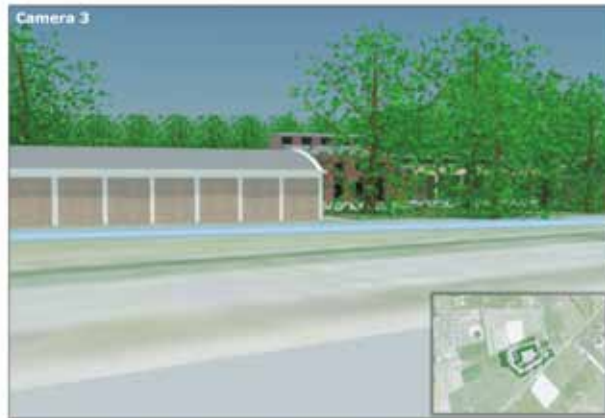
De bestaande gebouwen blijven voor een belangrijk deel gespaard, en daarmee ook de opstelling. De gebouwen in de buitenring, met hun typische architectuur, blijven vrijwel onveranderd; alleen wanneer de nieuwe functie vraagt om daglichttoetreding, worden de raamopeningen ingepast in het bouwstramien. Ook de gebouwen in de binnenring blijven bestaan.

De herontwikkeling van het MAG complex omvat twee fasen. In de eerste fase worden de bestaande gebouwen in gebruik genomen, wordt het midenterrein geschikt gemaakt voor opslag en logistiek, en worden twee gebouwen toegevoegd: een als verbinding van twee bestaande loodsen in de binnenring, en een als vervanging van een van de loodsen in de binnenring.

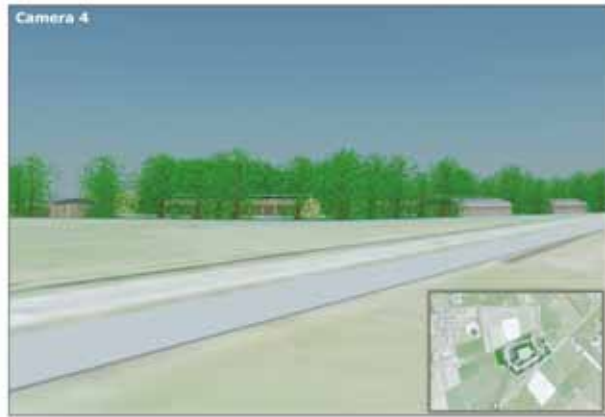
Camera 1



Camera 3



Camera 4



De oorspronkelijke gebouwen vormen de referentie voor de nieuwe bebouwing: 'in de stijl van'.



Een van de loodsen in de 'binnenring' wordt in de eerste fase vervangen door een gebouw met een gebogen dak en uitwendig zichtbare spanten; de noordelijke gevel daarvan wordt in glasvakwerk uitgevoerd. Deze gevel is, samen met de loodsen in de buitenring, vanuit de openbare ruimte zichtbaar en vormt met deze loodsen een ensemble.

Op de twee zuidelijke loodsen in de binnenring wordt de nok verhoogd om lichttoetreding mogelijk te maken. De loodsen worden gekoppeld door een nieuw volume, dat met dakhelling, nokrichting en gevelindeling aansluit op de bestaande bebouwing. Dit ensemble is, wegens de in stand gehouden beplanting, vanuit de openbare ruimte (de Hoeverweg) overigens vrijwel niet te zien.



De tweede fase, die in het bestemmingsplan is opgenomen als bouwmogelijkheid, omvat de uitbreiding van het gebouwenprogramma. Dit kan alleen in het binnenterrein, en in een zodanige maatvoering en plaatsing, dat het beeld vanuit de openbare ruimte dat van een bebost terrein blijft. De vormgeving en architectuur van de nieuwe bebouwing sluit op de militaire architectuur van het MAG complex.

Verharding

Een deel van het binnenterrein wordt verhard, om de nieuwe functie te accommoderen, de verharding wordt zo aangelegd, dat daarin ruimte gespaard wordt voor de boomcoulissen, die het landschappelijke beeld van de locatie ondersteunen.

Water

Binnen het complex wordt waterberging gecreëerd door een deel, van de bestaande ringsloten te verbreden, -en een tweetal bassins aan te brengen.





-  Bos
-  Bomen
-  Struiken
-  Bebouwing bestaand
-  Bebouwing nieuw
-  Verharding
-  Groen
-  Water

5 Richtlijnen

De richtlijnen voor beeldkwaliteit hebben continuïteit van het beeld van het MAG complex op het oog, en laten daarin veranderingen toe, die deze continuïteit niet onderbreken. De regels richten zich op:

- randbeplanting
- het silhouet van boomkronen
- de architectuur van gebouwen.

Beplanting

De randbeplanting blijft in stand en wordt als uitgroeiend bos beheerd. Van de beplanting in het middengebied, dat voor de nieuwe functie in gebruik genomen wordt, blijven coulissen in stand (dan wel: worden aangebracht), zodanig, dat daardoor het beeld van ononderbroken boomkronen in stand blijft. De boomcoulissen op het binnenterrein worden hetzij gespaard uit de bestaande beplanting, hetzij aangeplant met een inheemse boomsoort van de 1^e orde in een verspringend verband (zig-zag) met een plantafstand van 7 meter. Daarvoor is een zone van 10 m breedte langs de loodsen gereserveerd, en opgenomen in het bestemmingsplan.

Bebouwing

De vormgeving en architectuur van de nieuwe bebouwing wordt onderworpen aan welstandsregels, die een aansluiting op de militaire architectuur van het MOB complex op het oog hebben, zonder daarvan een imitatie te eisen.

Voor de bebouwing gelden de toepasselijke regels uit de Welstandsnota (hoofdstuk 2):

- platte daken zijn niet toegestaan
- aan-, op- en uitbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan of opgenomen te zijn in de hoofdmassa
- uitbreidingen op reeds bestaande aan-, op- en uitbouwen zijn niet toegestaan
- aan-, op-, uitbouwen en bijgebouwen grenzend aan het openbaar gebied behoeven ontwerptechnisch bijzondere aandacht, zowel qua vormtaal als materialisatie
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- uitbreidingen op reeds bestaande bijgebouwen zijn niet toegestaan

Hierbij is het bijzondere welstandsniveau van kracht, dat ook geldt voor de omgeving, wegens de grote waarde die gehecht wordt aan het karakter van het landelijk gebied.

Deze welstandsregels worden uitgebreid met de volgende.

- gebouwen worden ontworpen als eenvoudige rechthoekige volumes
- vorm en materialisering van daken en gebouwen refereert aan die van de oorspronkelijke defensieloodsen;
- de materialisering van gevels die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte is beton (skelet), baksteen en glas.



