

VAN EYCK VAN HESLINGA
ADVOCATEN

mr. drs. L.T. van Eyck van Heslinga
mw. mr. M. van der Weide

Gemeente Bergen
10ip.10230 13/10/2010
Afdeling: *ontw*
Kopie aan: *Grif* *cehoh*

Aan de gemeenteraad van de
gemeente Bergen
Postbus 175
1860 AD BERGEN (NH)

Tevens per fax: 072-8880100

Alkmaar, 13 oktober 2010

Inzake : **Omwonenden Boendermakerhof/gem. Bergen (LvE)**
Dossiernr. : **1820**
E-mail : **vaneyck@ek-advocaten.com**
Betreft : **zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Boendermakerhof.**

ZIENSWIJZE

Geachte Raad van de gemeente Bergen,

Tot mij wendden zich de navolgende eigenaren van percelen, zich bevindend in de nabijheid van het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan Boendermakerhof:

Fam. P. Biesboer, wonende te Bergen aan de (1861 TR) Klokketuin 4;
Mevr. Lucebert, wonende te Bergen aan de (1861 TB) Boendermakerhof 10;
Mevr. M.A.E. Keijsper-Roobeek, wonende te Bergen aan de (1861 TR) Klokketuin 2;
Mevr. V. Hauwert, wonende te Bergen aan de (1861 TR) Klokketuin 6;
Fam. Thomas, wonende te Bergen aan de (1861 TR) Klokketuin 8;
Fam. Winder, wonende te Bergen aan de (1861 TR) Klokketuin 10;
Fam. J.G. Vrasdonk, wonende te Bergen aan de (1861 TG) Loudelsweg 56;
Dhr. J. Everwijn, wonende te Bergen aan de (1862 KL) Oude Bergerweg 20;
Fam. Gantley-Davies, wonende te Bergen aan de (1861 ND) Dirk Klompweg 10;
G.W. v.d. Wal, wonende te Bergen aan de (1861 ND) Dirk Klompweg 12;
M.G.J. Nas, wonende te Bergen aan de (1861 ND) Dirk Klompweg 12;
K. Ralimsaala, wonende te Bergen aan de (1861 ND) Dirk Klompweg 14;
L.H. Boerhave, wonende te Bergen aan de (1861 ND) Dirk Klompweg 14;
Mevr. M. de Jong, wonende te Bergen aan de (1861 KA) Dokter van Peltlaan 21;
Mevr. J. Kirschemann (zuster van mevr. M. de Jong, beiden erfgenamen van woning Loudelsweg 54).

Zij allen hebben mij verzocht als gemachtigde namens hen op te treden en de navolgende zienswijze bij u in te dienen en te behandelen.

Cliënten kunnen zich niet verenigen met het door u op donderdag, 2 september 2010 ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken.

De percelen waarvan mijn cliënten eigenaar zijn bevinden zich ófwel direct grenzend aan het plangebied, dan wel direct in het midden van het plangebied en worden aldaar geconfronteerd met bebouwing die zowel in oppervlakte, hoogte als ten aanzien van het voorgeschreven gebruik op deze locatie niet passend zijn en een onevenredige inbreuk maken op de gerechtvaardigde belangen van de eigenaren van de aangrenzende percelen.

1. Op het betreffende plangebied is sinds kort het bestemmingsplan Bergen Dorpskern-Zuid van toepassing. Dit bestemmingsplan is bij besluit van 24 maart 2009 door de gemeenteraad van de gemeente Bergen vastgesteld en heeft naar aanleiding van diverse beroepen geleid tot een uitspraak, gedateerd 1 september 2010 (onder nummer 200903464/1/R1) gewezen. Sindsdien heeft het bestemmingsplan, voorzover dit bestemmingsplan niet is vernietigd, formele rechtskracht verkregen.
2. Voor de percelen rond Boendermakerhof en Klokkehuin geldt dat de bestemming ongewijzigd is gebleven. Op de plankaart van het vigerend bestemmingsplan is voorzover deze plankaart overeenkomt met het plangebied zoals in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen sprake van een groot gedeelte, aangeduid met de bestemming G (groen), het monumentale gebouw in het midden van het plangebied met de aanduiding "maatschappelijk" (M), het monument zelf met het teken dat als aanduiding voor monumenten geldt, met een maximale bouwhoogte van 4 meter, terwijl de omliggende bouwblokken zijn voorzien van de aanduiding W-1 (wonen 1), met als bouwhoogte 4 meter. De omliggende percelen hebben eveneens een woonbestemming (soms W1, soms W2), met over het algemeen als goothoogte 4 meter en bouwhoogte 10 meter.
3. Leggen we beide plankaarten over elkaar heen, dan valt op dat ten koste van de bestemming groen veel verharding wordt aangebracht. Aan de bovenzijde van het plangebied (boven het monument) wordt de hoeveelheid groen ongeveer gehalveerd en bovendien doorsneden. Naast het monument (ten oosten) wordt een groot deel van de groenbestemming opgeheven, totdat een smalle corridor resteert. Die lijn wordt vervolgens in noordelijke richting doorgetrokken en met een inspringing nog verder beperkt. Van de oorspronkelijk groene uitstraling van het plangebied blijft daardoor bitter weinig over.
4. In plaats van de in het plangebied aanwezige laagbouw worden nu woningen gepland met een bouwhoogte van 7 meter in plaats van 4 meter, een bouwhoogte van 10 meter in plaats van 7 meter en een bouwhoogte van variërend 4 tot 6 meter in plaats van 4 meter. Daarnaast wordt op één perceel met de bestemming W-1 WRA II de goothoogte van 4 naar 6 meter opgetrokken en gekozen voor een twee-onder-een-kapwoning. Daarbij zijn de bouwvlekken aanmerkelijk breder ingetekend dan de oorspronkelijke bebouwing gaf en ook de plankaart behorend bij het vigerend bestemmingsplan weergeeft.

5. Opvallend is bovendien dat in de oorspronkelijke situatie de bebouwing aan de Klokketuin zodanig schuin was gesitueerd dat deze op grotere afstand van het monument stond en ook de woningen aan de Klokketuin 2, 4 en 6 ontzag.
6. Resumerend valt op dat de bebouwing groter, hoger, breder en dichterbij de bestaande bebouwing, alsmede dichterbij de bestaande monumentale bouw worden ingetekend en de bestemming groen aanmerkelijk wordt gereduceerd. Dat is, zeker wanneer men zich realiseert dat het bestemmingsplan slechts zeer recent definitief formele rechtskracht heeft verkregen een opmerkelijke planologische wijziging.
7. In de beschrijving zoals onder 2.2 (ruimtelijke karakteristiek) in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan wordt gegeven, wordt hoog opgegeven over Bergen als groen dorp en de Boendermakerhof als een gebied waar de groene ruimte, bestaande uit het restant van een boomgaard en semi-openbare plantsoenen een kleine groene oase tussen de bebouwing vormt. Vanuit die visie is moeilijk te begrijpen dat de beperkte beschikbare hoeveelheid groen in dit plangebied verder wordt gereduceerd ten gunste van verstening. Juist wanneer de gemeenteraad vaststelt dat Bergen in zijn algemeenheid een groen dorp is en deze locatie in verhouding minder groen is maar door de aanwezigheid van openbaar groen en een voormalige boomgaard toch een oase van groen vormt, dan zou een dergelijke groene invulling moeten worden gekoesterd. Omwonenden hechten, evenals het gemeentebestuur, bijzonder aan de ruimere opzet van het plangebied en de groene voorzieningen die daar aanwezig zijn.
8. Terecht haalt de opsteller van de toelichting aan dat de Nota Belvédère bepaalt dat cultuurhistorische waarden sterk richtinggevend dienen te zijn bij de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat er belang aan wordt gehecht dat gebouwde monumenten zodanig worden gerespecteerd dat deze in volle omvang en betekenis blijven bestaan. Daarmee valt mijns inziens niet te verenigen dat de kunsthall, tot op heden gesitueerd in een groene omgeving en omringd door laagbouw, nu wordt omringd door aanzienlijk minder groen en oprukkende bebouwing. Deze bebouwing is bovendien hoger dan tot voor kort het geval was. De Nota Belvédère volgend zou juist moeten worden gekozen voor bebouwing die niet dichterbij het monument wordt opgericht en die in ieder geval niet over een hogere goot- of bouwhoogte beschikt.
9. Als gevolg van dit ontwerp-bestemmingsplan zullen er netto 8 woningen worden toegevoegd. In de toelichting wordt er van uitgegaan dat hiermee 50 motorvoertuigbewegingen per gemiddelde werkdag worden toegevoegd. Of deze 50 bewegingen slaan op de toevoeging van 8 woningen of op het totaal van 33 woningen is niet geheel duidelijk. Het lijkt logisch er vanuit te gaan dat het hier gaat om het verschil, namelijk 8 nieuwe woningen.
10. Voordat de vraag naar het aantal verkeersbewegingen goed kan worden beantwoord moet eerst worden vastgesteld hoeveel voertuigen op grond van de daarvoor geldende norm per woning verwacht kan worden. Aan de hand daarvan kan het aantal

verkeersbewegingen worden bepaald en kan tevens worden bepaald of voldoende op eigen terrein in parkeervoorzieningen wordt voorzien.

11. Op basis van vergelijking van de plankaart moet al worden vastgesteld dat de verstening ten kosten van de bestemming groen tenminste 720 m² bedraagt. De kans dat de grens van 800 m² waarvoor een watertoets wordt voorgeschreven wordt overschreden is op grond daarvan waarschijnlijk. Een dergelijke toets kan in dat geval niet worden uitgesteld totdat de infrastructuur definitief is geworden. Dat zou betekenen dat de watertoets van zijn betekenis wordt ontdaan en de besluitvorming daarover wordt uitgesteld tot nadat het bestemmingsplan formele rechtskracht heeft verkregen. Met de oorspronkelijke situering van de bebouwing, zoals conserverend is bestemd in het bestemmingsplan Bergen Dorpskern-Zuid zouden de belangen, voortvloeiend uit de watertoets en vanuit de bescherming van het monument van Lucebert worden geëerbiedigd.
12. Waarom het nodig is om deze bouwvlakken te laten verschuiven en niet de oorspronkelijke situering van de bouwblokken is gekozen is onduidelijk. Hierdoor wordt immers zowel het monument in zijn verschijningsvorm aangetast, de groenvoorzieningen in omvang en uitstraling beperkt en de situering ten aanzien van de omliggende woningen waaronder die van cliënten benadeeld. Ook wordt ten aanzien van het onderdeel privacy een situatie gecreëerd, waarbij de hogere bouwhoogte er toe leidt dat er een verdieping wordt toegevoegd waarmee vanuit een hoger zichtpunt op de tuinen en in de woningen van omliggende percelen wordt gekeken. Daarbij geldt dat de woningen aan de Klokketuin woningen zijn die op korte afstand van de openbare weg en derhalve ook op korte afstand van de met een bouwhoogte van 7 meter voorziene bebouwing aan de overzijde worden geconfronteerd.
13. De gewijzigde situering van de bouwblokken brengt ook het risico met zich mee dat de bestaande representatieve beplanting, waaronder een ongeveer 100 jaar oude eik tegenover Klokketuin 6 en een meidoorn ter hoogte van Klokketuin 4 door de bebouwing zouden moeten wijken. Weliswaar heeft u steeds aangegeven dat deze beplanting gehandhaafd zal blijven, maar gelet op de situering van de beoogde nieuwbouw is dat niet goed realiseerbaar. Aangezien beide bomen van essentieel belang zijn zowel voor de groene oase zoals de gemeente deze ook beschrijft als voor de privacy voor de woningen aan de Klokketuin 4 en 6 verdient het aanbeveling de bouwblokken zodanig te verschuiven dat beide bomen gehandhaafd kunnen blijven. Daarbij valt op dat op de plankaart de bestaande bebouwing onjuist is ingetekend en in enkele gevallen is weggelaten. Het betreft daarbij legaal gebouwde bebouwing waarvoor door het college van B&W bouwvergunning werd verleend. Namens omwonenden verzoek ik u dan ook de bestaande bebouwing volledig en juist gesitueerd op de plankaart aan te brengen, ook voorzover dit buiten de begrenzing van het plangebied zou vallen.
14. Omwonenden stellen uitdrukkelijk de gehanteerde parkeernorm ter discussie. Daarbij stellen zij dat het uitgangspunt moet zijn dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. In de toelichting wordt gesteld (evenals in het bijbehorend onderzoek) dat de parkeernormen

van de CROW worden gehanteerd en dat op basis van de minimum eisen die daarin worden gesteld de parkeernorm voor dit project is vastgesteld. Uit de overige motivering in de toelichting blijkt dat er van uit gegaan is dat de doelgroep (bejaarden en gehandicapten) met zich mee zal brengen dat er minder parkeerbehoefte bestaat omdat deze doelgroep minder gebruik zou maken van motorvoertuigen. Dit uitgangspunt is naar het oordeel van cliënten onjuist. Bejaarden, zeker in de gemeente Bergen, hechten bijzonder aan hun auto, omdat dat hun de vrijheid biedt om ondanks eventuele fysieke beperkingen toch de nodige mobiliteit te handhaven. Ten aanzien van gehandicapten geldt bovendien dat er mogelijk minder eigen auto's aanwezig zijn, maar dat het verzorgend personeel en bezoekers juist voor meer en frequentere parkeerbehoefte zorgen.

Het monument:

15. Het zal u ongetwijfeld niet zijn ontgaan dat ook de eigenaresse van het monument, mevrouw Lucebert, als één van de indieners van deze zienswijze is vermeld. Zij ziet met de oprukkende bebouwing richting haar monumentale pand de kwaliteit van dit pand achteruitgaan. Zij vreest de ontwikkeling waarbij minder groen rond het pand gehandhaafd blijft ten koste van verharding en waarbij de omliggende bebouwing dichterbij wordt gesitueerd en van een hogere bouwhoogte wordt voorzien. Juist omdat het monument kenmerkend is door de grote hoeveelheid beglazing en de lichtinval die dit pand bijzonder maakt, ligt het voor dit specifieke monument bijzonder gevoelig wanneer er nieuwbouw plaatsvindt op kortere afstand dan de bestaande bebouwing en bovendien hoger dan de bestaande bebouwing.

MITSDIEN

verzoek ik u onder gegrondverklaring van deze zienswijze dit bestemmingsplan niet, althans niet ongewijzigd, vast te stellen.

Alkmaar, 13 oktober 2010


L.T. van Eyck van Heslinga,
gemachtigde.

J.G.Vrasdonk
Loudelsweg 56
1861 TG Bergen NH
Tel. 0725894672
E-mail. vrasdonk@xs4all.nl

Aan het College van B&W · Afdeling:-----
T.a.v. J. Smit, Team Vormg Kopie aan:-----
Postbus 175
1860 AD Bergen NH



Bergen 12-9-2010

Betreft voorontwerpplan Boendermakerhof

Geacht College,

Allereerst bedankt voor het toesturen van de "Nota van beantwoording inspraak Bestemmingsplan Boendermakerhof". Weliswaar pas op 1 september en niet op de toegezegde voor of op 4 augustus. Ik neem aan dat U hierdoor extra aandacht aan de reacties hebt kunnen besteden. Jammer dat ik dat niet vertaald heb gezien in extra zorgvuldigheid in Uw beantwoording. Ik vind dat mijn punten wel erg makkelijk terzijde zijn geschoven. U zou eigenlijk eens in mijn kamer moeten gaan zitten om een indruk te krijgen wat de voorgenomen wijziging in het bestemmingsplan voor consequenties heeft voor mijn situatie. Het verklaart mogelijk de wat bagatelliserende toon van Uw reactie op mijn zienswijze. Misschien hadden de bedenkers van dit plan wel bij mij langs moeten komen als uiting van hun intentie om met gevolgen van dit plan voor de omliggende bewoners rekening te houden. Het kan alsnog. U bent van harte welkom.

Ik zal nu ingaan op Uw nota. Ik neem als uitgangspunt Uw reactie op mijn individuele inspraakreactie 3. J.G.Vrasdonk, Loudelsweg 56 Bergen

a) Privacy. In het "Postzegelplan" wordt gezegd dat met de privacy van de omliggende bewoners rekening was gehouden. Op mijn vraag aan de heer van Leeuwen van de Gemeente Bergen hoe er over mijn situatie is gesproken en of er over dat overleg iets te vinden is, bijv. een verslag van een vergadering heeft hij mij later een mail gestuurd. Daar uit blijkt dat er niets is vastgelegd. Dus niets inhoudelijks wat aangeeft hoe er over mijn situatie is gesproken. Ik heb hem daarna nog gevraagd om er in de nota van beantwoording aandacht aan te besteden. Zie bijlage 1. Tot mijn spijt heb ik hier in die nota niets meer over terug kunnen vinden.

U verwijst in Uw antwoord naar het algemene deel over Privacy 2.3 op blz.4.

De inkijk van het huidige complex (2 woonlagen) heb ik beperkt door een taxus haag van 4 meter. De inkijk van een derde woonlaag kan ik niet verhinderen. Kleine ramen beperken niet de inkijsmogelijkheden van de bewoners van de derde woonlaag. Hooguit andersom. Zij kunnen dus direct in mijn woonkamer kijken Het feit dat het complex van 40 meter breed naar 17 meter is op mijn situatie niet van toepassing omdat appartementen villa C precies achter mijn huis gepland is, op ongeveer dezelfde plaats waar zich nu bebouwing bevindt. De afname van de breedte bevindt zich achter het huis van mijn buren op nr. 54 en niet achter mijn huis. Vermindering van het aantal percelen is voor mijn situatie niet relevant omdat die vermindering zich niet achter mijn huis afspeelt en ik mijn privacy bij 2 woonlagen voldoende heb gewaarborgd. Het gaat mij om de derde woonlaag of de afstand van appartementenvilla C tot mijn huis.

Als U mijn reactie interpreteert (zoals U doet)vind ik dat niet zorgvuldig en snap ik wel dat U ten onrechte gaat doorredeneren naar "Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan".

b) Bezinning. Ook hier verwijst U naar het algemene deel Bezinning 2.4 blz. 5. nadat U heeft opgemerkt dat er voor het bepalen van de schaduwwerking van de appartementenvilla 3 modellen zijn uitgewerkt. Ik heb die modellen niet op de site van de gemeente Bergen noch bij de ter inzage liggende stukken van het voorontwerp bestemmingsplan in het gemeentehuis kunnen vinden. Het is ook niet terug te vinden op de lijst bijbehorende onderzoeken. Zie bijlage 2. Volgens mij hadden die door U genoemde onderzoeken wel ter inzage moeten liggen. Beoordeling van Uw antwoord wordt hier door ernstig belemmerd.

Als U schrijft "zonder aan de betekenis van deze schaduwhinder te willen afdoen" gaat U er vervolgens gewoon aan voorbij. En wel met een badinerende redenering van "de donkere dagen voor Kerstmis". Of dan niet ieder zicht op lucht en iedere zonnestraal niet extra welkom is. Voor de vaststelling dat de schaduwhinder op 21 december (de korte dag van het jaar) het hevigst is heb ik geen schaduwonderzoek nodig. Ik krijg in die periode waarschijnlijk geen zon meer in mijn serre. Jammer dat het schaduwonderzoek niet bij de stukken zit.

Bovendien er is nu geen bebouwing van 7 meter, maar van hooguit 6 meter (2 woonlagen). Het huidige bestemmingsplan is 7 meter hoog. De appartementenvilla wordt waarschijnlijk 8,5. De voorgestelde wijziging in het bestemmingsplan is 10 meter. Al eerder heb ik vermeld dat de breedte van de bebouwing voor mij niet relevant is maar wel de hoogte.

Ook nu begrijp ik dat U met Uw manier van interpreteren ten onrechte tot de conclusie komt dat "Deze reactie niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan".

c) Verplaatsing van de appartementenvilla in zuidelijke richting zodanig dat er geen gevolgen zullen zijn voor bezinning en daarmee de lichttoetreding. Uit deze formulering blijkt dat U het feitelijke effect op de bezinning en lichttoetreding erkent.

Het verhaal over de ruimtelijke assen is erg onduidelijk. In ieder geval wordt niet duidelijk gemaakt hoe verschuiving van de appartementenvilla een probleem vormt met de visie op de ruimtelijk assen. De verschuiving vindt namelijk plaats binnen een van de assen.

Interessanter is dat U het begrip beeldbepalend introduceert. Toepassing van dit begrip lijkt mij nog al arbitrair. Van welk beeld gaat U uit? De cultureel historische waarde van de kunstzaal in zijn omgeving? Zoals in de Nota Belveder (1999)? Dan wil ik U er opwijzen dat mijn huis "De Klomp" vroeger bewoond werd door de heer Boendermaker groot verzamelaar van "De Bergense School" die de kunstzaal heeft laten bouwen. Er was toen een open groene verbinding van mijn huis naar de kunstzaal. Herstel van die situatie, mogelijk wenselijk vanuit een cultuur historisch perspectief zou betekenen dat er op de plaats van de voorgenomen appartementenvilla helemaal geen gebouw zou moeten staan. Zie bijlage 3 uit het boek De Bergense School en Piet Boendermaker blz. 120.

De verhoging van de appartementen gebouwen zal het niet nodige afdoen aan het beeldbepalende van de kunstzaal. Ik begrijp dan ook absoluut niet dat U tot de conclusie bent gekomen dat: "Deze reactie leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan".

d) Verplaatsing van de toerit en toegang naar de parkeergarage. Uit bovenstaande blijkt dat dit punt voor mij minder relevant is. Het gaat mij om de hoogte (de derde woonlaag) van de appartementenvilla of de afstand tot mijn huis. Ik kan mij voorstellen dat ze er op Loudelsweg 54 anders overdenken.

Samenvatting:

Uw reactie lijkt erg geschreven vanuit de opvatting dat de inspraakreacties niet tot aanpassing van het bestemmingsplan mogen leiden. Er worden wel erg veel standaard argumenten gebruikt en wordt er echt specifiek op mijn situatie ingegaan. Ik begrijp dat de afweging individueel belang versus algemeen belang altijd een moeilijke is. Deze zaak weegt voor mij zeer zwaar. Ik heb de indruk dat U daar toch te licht over denkt. Of daar onvoldoende idee van heeft. Vandaar mijn uitnodiging om de situatie ter plaatse te bekijken. Ik kan in Uw voorstel straks geen lucht meer boven de bebouwing zien.

De in het voorontwerpplan bestemmingsplan voorgestelde wijziging (de hoogte van 7 naar 10 meter en de plaats achter mijn huis voor een woonbestemming) vind ik ongewenst en ik ben het er dus niet mee eens. Dus geen verhoging van 7 naar 10 meter. Of een verschuiving van W-1 in zuidelijke richting zo ver dat zon, licht, schaduw en zicht op lucht hetzelfde blijft als in de huidige situatie.

Mogelijk kunt U een groen strook of tuin tussen de appartementenvilla en mijn erf in Uw ontwerpbestemmingsplan opnemen.

Wordt vervolgd.

Ik wil mij nu al aanmelden om in te spreken bij de commissievergadering.

Met vriendelijke groet,



J. Vrasdonk

P.S. Voor de volledigheid voeg ik mijn eerste reactie toe (bijlage 4).

Samenvatting:

Uw reactie lijkt erg geschreven vanuit de opvatting dat de inspraakreacties niet tot aanpassing van het bestemmingsplan mogen leiden. Er worden wel erg veel standaard argumenten gebruikt en wordt er echt specifiek op mijn situatie ingegaan. Ik begrijp dat de afweging individueel belang versus algemeen belang altijd een moeilijke is. Deze zaak weegt voor mij zeer zwaar. Ik heb de indruk dat U daar toch te licht over denkt. Of daar onvoldoende idee van heeft. Vandaar mijn uitnodiging om de situatie ter plaatse te bekijken. Ik kan in Uw voorstel straks geen lucht meer boven de bebouwing zien.

De in het voorontwerpplan bestemmingsplan voorgestelde wijziging (de hoogte van 7 naar 10 meter en de plaats achter mijn huis voor een woonbestemming) vind ik ongewenst en ik ben het er dus niet mee eens. Dus geen verhoging van 7 naar 10 meter. Of een verschuiving van W-1 in zuidelijke richting zo ver dat zon, licht, schaduw en zicht op lucht hetzelfde blijft als in de huidige situatie.

Mogelijk kunt U een groen strook of tuin tussen de appartementenvilla en mijn erf in Uw ontwerpbestemmingsplan opnemen.

Wordt vervolgd.

Met vriendelijke groet,

J. Vrasdonk

P.S. Voor de volledigheid voeg ik mijn eerste reactie toe (bijlage 4).

bylage 1
vrasdonk

Van: vrasdonk [vrasdonk@xs4all.nl]
Verzonden: donderdag 8 april 2010 21:47
Aan: 'Arthur van Leeuwen'
Onderwerp: RE: Voorontwerp BP Boendermakerhof

Geachte meneer van Leeuwen,
Bedankt voor uw reactie. Ik stel uw navraag zeer op prijs.
Ik betreur echter het volgende. Er is afstemming met de bebouwde omgeving geweest. Hoe over de gevolgen van dit voorontwerp voor mijn situatie is gesproken is niet formeel vastgelegd, terwijl de inhoud van dit overleg wel heeft geleid tot het stedenbouwkundig kader waar BGSV een boekje van heeft gemaakt. Ook welke redenen de welstandscommissie er toe gebracht heeft wijzigingen aan te brengen en welke wijzigingen dat zijn worden niet genoemd.
Ik zou het zeer op prijs stellen als in de reactie van het college naast de inhoudelijke bezwaren en suggestie in mijn eerdere brief ook aan bovengenoemde vragen aandacht zal worden besteed. Wellicht heeft een en ander te maken met openbaarheid van bestuur.

Met vriendelijke groet,

J.Vrasdonk

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Arthur van Leeuwen [mailto:a.vanleeuwen@bergen-nh.nl]
Verzonden: donderdag 8 april 2010 16:30
Aan: vrasdonk@xs4all.nl
CC: Leonie Kok-Brink
Onderwerp: Voorontwerp BP Boendermakerhof

Geachte heer Vrasdonk,

Op de inloopavond voor het voorontwerp bestemmingsplan Boendermakerhof hebben wij elkaar gesproken. U hebt mij gevraagd of ik stukken kon achterhalen waaruit blijkt hoe met het ontwerp rekening is gehouden met de bebouwde omgeving. Voor beantwoording van deze vraag heb ik o.a. gesproken met dhr. Vogel (stedenbouwkundig medewerker).

Bij het ontwerp voor herontwikkeling van de Boendermakerhof is afstemming met de bebouwde omgeving (w.o. het monument) uitgangspunt geweest. Dit heeft er toe geleid, dat vanaf het eerste idee van Kennemer Wonen meerdere keren overleg gevoerd is over de uitgangspunten voor het plan. Hiervan is geen formele verslaglegging, maar dit heeft geleid tot een stedenbouwkundig kader waar BGSV een boekje van heeft opgemaakt. Het college heeft ingestemd met dit kader. Daarnaast is het plan een aantal keren in de welstandscommissie besproken en is het ontwerp vervolgens op onderdelen aangepast. Formele behandeling van de bouwaanvraag kan pas plaatsvinden wanneer de bestemmingsplanprocedure is afgerond.

We hebben uw brief als reactie op het plan ontvangen. Vanzelfsprekend ontvangt u namens het college hierop t.z.t. een reactie.

Hartelijke groet,

Arthur van Leeuwen
Projectleider r.o.
Gemeente Bergen
tel: (072) 888 0345
mob: 06 - 463 555 26

Aanwezig: woensdag & donderdag



Bijlage 2
Jan Ligthartstraat 4
1817 MR Alkmaar
Telefoon 072 - 88 80 000
Fax 072 - 88 80 100
info@bergen-nh.nl

Zoeken

Meer zoekfuncties

Veel gestelde vragen

[Hoofdmenu](#) | [Openingstijden](#) | [Contact](#) | [Sitemap](#) | [RSS](#) | [a A A](#) | [English](#) | [Deutsch](#)

U bent op: [Wonen, werken en leven](#) ---> [Bestemmingsplannen](#) ---> [Boendermakerhof](#) ---> [Bijbehorende onderzoeken](#)

[Terug naar hoofdmenu](#)[Wonen, werken en leven](#)[Alles over Afval en Milieu](#)[Belastingen](#)[Bouwen en verbouwen](#)[Bestemmingsplannen](#)[Huisvesting](#)[Lintje?](#)[Monumenten](#)[Veiligheid](#)[Verhuizen of emigreren](#)[Verkeer en parkeer](#)[Wijkgerichtwerken](#)[Vrijwilligerswerk](#)[Werk en inkomen](#)

Bijbehorende onderzoeken

Aan het (postzegel)bestemmingsplan liggen diverse onderzoeken ten grondslag.

De digitale bestanden staan hieronder. De extensie en grootte van de bestanden staan erbij en ze zijn te lezen met de gratis software Acrobat Reader. Bent u niet in het bezit van deze software kunt u [hier](#) klikken om het te downloaden.

De bestanden zullen in een nieuw venster worden geopend.

- [Vooronderzoek bodem](#) (pdf-2.4Mb)
- [Archeologie](#) (pdf-1.4Mb)
- [Watertoets](#) (pdf-875kb)
- [Natuurtoets](#) (pdf-1.2Mb)
- [Notitie lucht](#) (pdf-48kb)
- [Notitie verkeer en parkeren](#) (pdf-42kb)
- [Notitie externe veiligheid en milieuzonering](#) (pdf-62kb)

[Home - Boendermakerhof](#)[Terinzagelegging](#)[Plankaarten](#)[Bijbehorende onderzoeken](#)**Archief:**[Voorontwerpbestemmingsplan](#)[Informatieavond](#)[Inspraakprocedure](#)[Plankaarten](#)

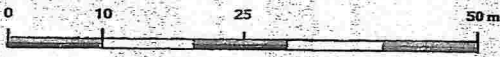
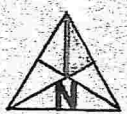
[copyright](#) | [proclaimer](#) | [colofon](#) | [privacy](#) | [uitleg website](#)

Bj Lage 3

Loudelsweg 54 56

Zuilenhof

Oude Bergervog



Bj Lage 3

Bj Lege 14

Het College van B&W van de gemeente Bergen
Postbus 175
1860 AD BERGEN (NH)

Per fax: 072-8880100

Bergen, 2 april 2010

Geacht College,

Op de informatieavond van 23 maart jl. zowel als via de publicatie heb ik kennis genomen van het voorontwerp Bestemmingsplan Boendermakerhof.

Als eigenaar van het pand Loudelsweg 56 ben ik belanghebbende bij de planologische ontwikkelingen die samenhangen met de sloop en nieuwbouw die in het voorontwerp Bestemmingsplan is voorzien.

Uit het voorontwerp leid ik af dat de bestaande bebouwing gelegen achter mijn woonhuis zal worden gesloopt en vervangen door een bebouwing, die een nokhoogte kent van 10 m. en daarmee 3 m. uitstijgt boven de bestaande bebouwing. Voorts is onder de nieuwbouw een parkeergarage geprojecteerd, waarvan de inrit via de Klokketuin zal lopen achter Loudelsweg 54 naar de te bouwen parkeergarage.

Ik heb kennis genomen van de inventarisatie en analyse die bij het plan hoort. Ik leid daaruit af dat met de beperking van de bouwhoogte en de eenvoud er harmonie zou zijn met de omgeving en dat het uitgangspunt is dat de bestaande ruimtelijke kwaliteit zoveel mogelijk blijft behouden door ondermeer de toepassing van platte daken. Extra aandacht zou nodig zijn voor het waarborgen van de privacy van de omliggende bebouwing.

Naar ik meen, wordt met de voorgenomen bouw van de appartementenvilla aan dat uitgangspunt afbreuk gedaan.

Voorzienbaar is dat een verhoging van de nokhoogte van 3 m. een onmiddellijk en direct gevolg zal hebben voor de lichttoetreding in mijn tuin en in mijn woonhuis.

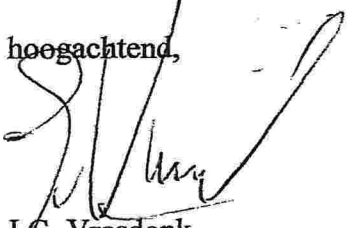
Uit de stukken, die de basis vormen voor het voorontwerp Bestemmingsplan leid ik af dat het plan niet getoetst is op gevolgen voor bezonning en daarmee licht en lucht toetreding op relevante omringende percelen. Ten onrechte.

Doordat de te bouwen appartementenvilla op korte afstand is gelegen van het perceel Loudelsweg 56 zal er directe invloed zijn met de bezonning.

Als het voorontwerp zal leiden tot een ontwerp Bestemmingsplan en een vaststelling daarvan door de Raad zal daarbij mijns inziens de appartementenvilla in zuidelijke richting moeten worden verplaatst en wel zodanig dat er geen gevolgen zullen zijn voor de bezonning en daarmee lichttoetreding op mijn perceel. Het zou ertoe kunnen leiden dat een van de geplande appartementen met galerij, en wel het eerste appartement, onmiddellijk gelegen aan de westzijde van de te bouwen appartementenvilla komt te vervallen. Dat geeft gelegenheid om de appartementenvilla in zuidelijke richting te verplaatsten en geeft tevens gelegenheid om de toerit tot de parkeergarage niet te creëren direct achter Loudelsweg 54 maar meer in zuidelijke richting en mogelijk rechtstreeks vanaf de Klokketuin naar de appartementenvilla. De toegang tot de parkeergarage zou dan niet aan de noordzijde maar aan de westzijde van de appartementenvilla moeten worden gecreëerd. Ik verzoek dan ook om in die zin het voorontwerp Bestemmingsplan aan te passen en daarmee daadwerkelijk rekening te houden met de te waarborgen privacy van omringende en naastgelegen bebouwing. Aldus wordt voorkomen dat in de naaste toekomst claims worden ingediend als tegemoetkoming in de met de realisatie van het plan veroorzaakte schade. Ik verzoek u aan een en ander in de nota van beantwoording voldoende aandacht te besteden en vooruitlopend daarop de planontwikkelaar te stimuleren om het voorontwerp aan te passen, rekening houdend met mijn bezwaren en bedenkingen.

In afwachting,

hoogachtend,



J.G. Vrasdonk

Gemeente Bergen
T.a.v.: de Gemeenteraad
POSTBUS 175
1860 AD BERGEN NH

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Molenwerf 2- 8
Amsterdam

Telefoon (013) 462 37 10
Fax (013) 462 27 99
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum
12 oktober 2010
Onderwerp
Zienswijze
Ontwerpbestemmingsplan Boendermakershof

Ons kenmerk
R203035173
Uw kenmerk

Behandeld door
Mw. mr. P. van Veen
Telefoon (020) 606 39 27
Fax (013) 462 27 99
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
Aanwezig op dinsdag, woensdag en vrijdag

Geachte heer, mevrouw,

Het ontwerpbestemmingsplan Boendermakershof is door uw gemeente vanaf 2 september 2010 voor zes weken ter inzage gelegd.

De heer D.J.W. Winder en mevrouw J. Winder-Luttikhuisen, beiden wonende aan de Klokketuin 10 te (1861 TR) Bergen (NH), is het met dit plan niet eens, omdat hij vooral bedenkingen heeft over de verruimde bouwhoogten van het plan. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

Feitelijke situatie

Het perceel van cliënt op voormeld adres ligt op ongeveer tien meter afstand van de voorgenomen bouw van het appartementencomplex. De bestaande bouw heeft slechts één bouwlaag, terwijl het daarvoor in de plaatskomende bouw uit twee bouwlagen zal bestaan. Cliënt vindt dit onwenselijk.

Inspraak

Bij bijgevoegde brief van 4 april 2010 heeft cliënt samen met negen andere belanghebbenden tijdig gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan Boendermakerhof. Wat in deze inspraakreactie naar voren is gebracht, dient als herhaald en ingelast in deze procedure te worden beschouwd.

Bouwhoogte

Zoals hiervoor al opgemerkt, heeft cliënt vooral ernstige bedenkingen tegen de verruiming van de bouwhoogte in het plan. Ten onrechte wordt niet gemotiveerd waarom in afwijking van de bestaande situatie er nu voor twee bouwlagen is gekozen. De belangen van cliënt (en andere belanghebbenden) worden hierdoor nodeloos door geschaad. Dat is onzorgvuldig.

Vervolg op de brief van
12 oktober 2010

Bestemd voor

Bladnummer
2

Parkeerprobleem

Er zijn problemen te verwachten met parkeren. Op de locatie is nu al onvoldoende parkeerruimte en met de komst van de voorgenomen bouw neemt deze overlast nog eens extra toe.

Toename verkeersdruk

Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. De toenemende verkeersdruk kan volgens cliënt niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied en het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

Aantasting woongenot

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Het gaat daarbij om het volgende.

Privacy

Het bouwplan betreft de bouw van een appartementencomplex met een hoogte van tien meter op korte afstand van de woning van cliënt. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het beoogde appartementencomplex op het perceel van cliënt, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënt.

Uitzicht

Cliënt dreigt door het bouwplan zijn uitzicht te verliezen. Nu heeft cliënt zicht op woningen met een hoogte van (**nader in te vullen**) meter. Cliënt heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking.

Geluidsoverlast

Door de wezenlijke verandering van de directe omgeving ~~van de woning van cliënt ontstaat een~~ aantasting van zijn rust en dus van zijn woongenot. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot zijn woning, vreest cliënt door de komst van het bouwwerk veel geluidsoverlast. Zo leidt de komst van het bouwplan tot een toename van het aantal bewoners met alle geluidsoverlast van dien.

Lichthinder

Het bouwplan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënt. Cliënt verwacht hiervan hinder te ondervinden. Negatieve effecten van lichthinder zijn onder andere ontregeling van de natuur, energieverspilling en de verstoring van het nachtelijk landschap. Ook kan lichthinder mogelijk zelfs op termijn leiden tot aantasting van de gezondheid.

Vervolg op de brief van
12 oktober 2010

Bestemd voor

Bladnummer
3

Waardevermindering woning

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Hij is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij uw gemeente. Volgens cliënt zorgt de bouw voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om de bouwhoogte aan te passen, zodat geen of minder planschade te verwachten valt.

Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan of niet op deze wijze vast te stellen of het plan tegemoetkomend aan deze zienswijze aan te passen.

Verzending

Deze zienswijze zend ik u vandaag zowel per gewone post als telefax 072 – 888 01 00.

Vragen?

Hebt u nog vragen? Neemt u dan gerust contact met mij op. U kunt mij bereiken op dinsdag, woensdag en vrijdag. Mijn directe telefoonnummer is (020) 606 39 27.

Mailen (klantenservice@achmearechtsbijstand.nl) of faxen ((013) 462 27 99) kan natuurlijk ook. Denkt u eraan om in dat geval ons referentienummer R203035173 te vermelden?

In afwachting van uw berichten, verblijf ik,

hoogachtend,

Mw. mr. P. van Veen

Bijlage: inspraakreactie van 4 april 2010

Aan de Gemeenteraad van Bergen

Bergen NH

Bergen 4 april 2010

Geachte mevrouw, mijne heren,

Naar aanleiding van het voorontwerp "Bestemmingsplan Boendermakerhof Bergen" willen wij als omwonenden van het Boendermakerhof hiermee onze bezwaren tegen het plan kenbaar maken.

Inhoudelijk hebben wij op de getoonde plannen de volgende bezwaren:

- In de analyse van het plan (artikel 2.2) is men er van uitgegaan dat de locatie omgeven wordt door de achtertuinen van de straten rondom. Dit is een fout uitgangspunt daar de bestaande woningen aan de Klokketuin met hun voorgevel grenzen aan de nieuwbouw. Het karakter, bouwhoogte en locatie van de nieuwbouw zal van essentieel belang zijn voor het uitzicht, licht inval en zonlicht in de voortuinen en de voorkant van de aanliggende woningen aan de Klokketuin. De nieuwbouw is in een bouwvlak gesitueerd dat veel dichterbij ligt bij de bestaande bebouwing van de Klokketuin dan de huidige bebouwing. In onze visie dienen de huidige bouwvlakken te worden gehandhaafd.
- In artikel 5.4 wordt geschreven dat ouderen en bewoners met een verstandelijke handicap een lager autobezit kennen dan de norm. Wij wijzen u erop dat juist ouderen in het bezit zijn van een auto in verband met hun mobiliteit en veelal dan een invalide parkeerplaats aanvragen die daardoor niet meer beschikbaar is voor anderen. Op dit moment zijn voor de 8 bestaande "oudere" bewoners er al 2 invalide parkeerplaatsen. Een gemiddelde van 1 op 4. Met name ouderen zullen vaak een beroep doen op de thuiszorg die zijn medewerkers verplicht om met de auto hun huisbezoeken af te leggen. Dit zal extra autobewegingen geven en dus benodigde parkeerplaatsen vragen. Ook de bewoners met een verstandelijke handicap zullen veelal meer bezoek/hulp krijgen dan "normale" bewoners. In het plan is zelfs uitgegaan dat de mogelijkheid bestaat dat er een aan huis gebonden beroep uit te voeren is. Dit zal ook

extra voertuigbewegingen geven en dus de benodigde extra parkeerplaatsen vergen. Wij stellen dan ook dat de norm voor parkeren hoger moet liggen dan het gemiddelde wat in Bergen standaard is. Ook is het aantal parkeerplaatsen zoals aangegeven in het voorontwerp en de gepresenteerde tekeningen niet conform de werkelijkheid. Aangegeven is dat er op het parkeerterrein welke te bereiken is via de Klokketuin 13 parkeerplaatsen zijn terwijl er thans 11 zijn gerealiseerd. Omdat de parkeerplaats is ingeklemd tussen de kunsthof en de tuin van de bewoners van de Kloosterlaan is het niet mogelijk dit aantal uit te breiden. Ook hier dus een fout in het ontwerp en uitgangspunten.

- In het nieuwe plan zijn alle bouwhoogtes met een extra verdieping verhoogd. Reden hiervan zou kunnen zijn dat er extra woonruimte gecreëerd moet worden om het gehele bouwplan financieel haalbaar te laten zijn. Juist deze extra woonruimte (hoogte) is het grootste bezwaar dat alle omwonenden van het Boendermakerhof hebben tegen de ontwikkelde plannen. Tijdens de presentatie zijn er noch door de gemeente noch door de medewerkers van Kennemerwonen goede argumenten aangedragen voor het wijzigen van de bouwhoogtes. Er werd verwezen naar de stedenbouwkundige.

Voor de bewoners van de Klokketuin zijn de volgende bezwaren van belang:

- De hoogte van de nieuwbouw zal ca. 7 meter bedragen (2 bouwlagen). De afstand tot de woningen van Klokketuin 8 en 10 zal ongeveer 7,5 meter zijn. Hierdoor zal er in de voortuinen en keukens 's morgens geen zon meer komen en de lichtinval in deze woningen zal aanzienlijk verminderen. De bewoners van Klokketuin 4 en 6 hebben op dit moment een redelijk vrij uitzicht. In de nieuwe situatie zal er geen sprake meer zijn van een uitzicht en de bezonning zal door de nieuwbouw aanzienlijk minder worden.
- In het voorontwerp Bestemmingsplan Boendermakerhof wordt vermeld dat extra aandacht nodig is voor het waarborgen van de privacy van de omliggende bebouwing. De voorgenomen bouwhoogte van de nieuwbouw tegenover de huizen Klokketuin 4 t/m 10 zal de privacy zowel in de voortuinen als in de woningen zeker in gevaar brengen. Dit zelfde geldt voor de achtertuinen van de woningen aan de Dirk Klompweg. De mogelijke inkijk in de slaapkamers en in de badkamers zal erg hinderlijk zijn omdat de bewoners van de 1^e verdieping van de nieuwbouw op zeer korte afstand bij de huidige bewoners naar binnen kunnen kijken. Wij kunnen en zullen daarmee als eigenaren van deze percelen cq panden geen genoegen mee

nemen. Op de bouwtekeningen van de nieuwbouw zijn nota bene balcon's getekend op de tweede woonlaag aan de zijde van de Klokketuin!

- Ter hoogte van Klokketuin 6 staat aan de kant van de nieuwbouw een ca 100 jaar oude eik. In uw plannen is deze eik niet meegenomen en wij vrezen dat deze boom moet wijken voor de nieuwbouw. Hetzelfde geldt voor de kolossale meidoorn ter hoogte van Klokketuin 4. Door het handhaven van de huidige bebouwingsgrens zullen deze bomen niet hoeven te wijken voor de nieuwbouw.

De bewoners van de Loudelsweg hebben het volgende bezwaar:

- Direct achter de huizen zal een appartementen complex worden neergezet van ca. 10 meter hoog. Deze appartementen hebben op dat moment een directe inkijk in tuinen en de genoemde woningen. Hierdoor hebben de huidige bewoners geen enkele vrijheid meer in hun tuin en woningen.

Voor de bewoners van de Oude Bergerweg geldt:

- De uitrit vanuit de tuin is niet meer mogelijk omdat er een parkeerplaats voor is gesitueerd. (mocht deze plaats komen te vervallen zal ook hierdoor de berekening van het aantal parkeerplaatsen niet kloppen).

En als laatste de bewoners van de Dirk Klompweg:

- De nieuwbouw is in een bouwvlak gesitueerd dat veel dichterbij ligt bij de bestaande bebouwing van de Dirk Klompweg. Ook de hoogte van de nieuwbouw van ca 7 meter hoog is voor de bewoners die grenzen aan de bouwvlakken een bezwaar, evenals het feit dat zij uitkijken op een muur met een raam erin. Het privacy verlies door deze nieuwbouw grenzend aan de achtertuinen zal leiden tot ernstige waardevermindering.

Wij zijn voorstander van renovatie of nieuwbouw binnen de huidige bouwvlakken, zonder de toegevoegde bouwlagen.

Wij verzoeken u rekening te houden met bovengenoemde bezwaren, en het voorontwerp bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen. Hiermee zullen toekomstige claims worden voorkomen.

Uit bovenstaande kunt u lezen dat de ondergetekenden het niet eens zijn met voorliggende plannen en dat er alles aangelegen is om te voorkomen dat de nieuwbouw in de voorgelegde vorm wordt gerealiseerd.

Hoogachtend,

getekend door:

fam Winder, Klokketuin 10

fam Vrasdonk, Loudelsweg 56,

fam Biesboer, Klokketuin 4,

fam Gantley-Davies, Dirk Klompweg 10,

fam Wisman, Klokketuin 8,

Mevr. Lucebert, Boendermakerhof 10,

K. Ralimsaala, Dirk Klompweg 14,

L. H. Boerhave, Dirk Klompweg 14,

G.W.vd Wal, Dirk Klompweg 12,

M.G.J. Nas, Dirk Klompweg 12.



10ip.10179

12/10/2010

Van: joanne kirschenmann <bergennh@gmail.com>
Aan: <info@bergen-nh.nl>
Datum: 12-10-2010 12:55
Onderwerp: zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Boendermakerhof

Afdeling: _____

Kopie aan: _____

Bezwaren mbt het ontwerpbestemmingsplan Boendermakerhof

Geachte Raad,

we maken bezwaar tegen de op handen zijnde wijziging van het bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern Zuid'.

Ten eerste willen wij opmerken dat het zeer onwenselijk is om binnen 5 jaar na vaststelling van een nieuw bestemmingsplan (in casu 24 maart 2009) middels een postzegelplan of projectbesluit (uit de stukken valt niet op te maken om welke van deze twee het hier gaat) het bestemmingsplan te wijzigen. Zeker als het gaat om belangrijke dingen zoals het veranderen van de zeer recent vastgestelde regels mbt bouwhoogte in dit deel van de Gemeente. Het gevolg van deze handelswijze is rechtsonzekerheid en willekeur.

Wij willen verder opmerken dat de wijziging in strijd is met artikel 2.5.3. (1,2,4) van de Bouwverordening, aangezien in het ontwerpbestemmingsplan niet is voorzien in verbindingswegen die geschikt zijn voor met name brandweerauto's. De verbindingswegen voldoen niet aan de minimale breedte, ook is er geen sprake van opstelplaatsen voor brandweerauto's bij ieder bouwwerk.

Wij vragen u om het Appartementengebouw A uit het ontwerpbestemmingsplan te schrappen. Een belangrijke reden voor deze procedure tot wijziging van het bestemmingsplan is dat de geplande hoogte van dit gebouw, in het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan. Door de bouw van Appartementengebouw A wordt de ruimtelijke karakteristiek en de beeldkwaliteit van het Boendermakerhof ernstig aangetast. Ook heeft het ernstige consequenties voor de privacy en beeldkwaliteit van ons perceel.

Het gaat bij appartementengebouw A niet om de bouw van koopgarantwoningen maar om appartementen die in de vrije sector verkocht zullen worden. We begrijpen niet welk belang de Gemeente hierbij heeft. Gezien de bouwkosten (met een dure ondergrondse parkeervoorziening) en de huidige slechte markt voor dergelijke appartementen vragen wij ons ook af wat voor Kennemer Wonen de netto opbrengst zal zijn, het zal zeker niet meer dan een druppel op de gloeiende plaat zijn, afgezet tegen de totale kosten van de bouw van het gehele plan. We verzoeken de Raad om een zorgvuldige belangenafweging.

Hoogachtend, Marina de Jong en Joanne Kirschenmann-Raby
eigenaren van Loudelsweg 54.

Correspondentieadres: Marina de Jong, Dokter van Peltlaan 21, 1861KA, Bergen NH.

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 175
1860 AD Bergen (NH)

Fam Tijdeman
Oude Bergerweg 10
1862 KL Bergen (NH)

Datum: 14 september 2010

Betreft: Bezwaar tegen (aangepaste) bestemmingsplan Boendermakerhof

Geacht College,

Hierbij tekenen wij op tijd bezwaar aan tegen het (aangepaste) bestemmingsplan Boendermakerhof. Wij maken bezwaar tegen een tweetal zaken.

Het eerste bezwaar richt zich op de voorgenomen inrichting van parkeergelegenheid direct naast ons perceel zoals is aangegeven op bijlage 2 (aangeduid met 1). Met een parkeervak met de afmeting van 2.40[mtr] x 5.00[mtr] is het voor ons nog steeds onmogelijk om ons perceel met de auto of caravan te verlaten. Wij hebben deze ervaring al geruime tijd omdat op dit stukje nu al regelmatig een auto staat. Verder is het een te academische benadering dat een auto altijd keurig in het vak geparkeerd staat. Een (verkeerd) geparkeerde auto loopt verder het risico beschadigd te raken door onze poortdeur die naar buiten openslaat.

Omdat wij gedurende de zomer maanden onze caravan op ons erf parkeren hebben wij al in onze voortuin ruimte gemaakt om daar een auto te parkeren, maar omdat er vaak auto's geparkeerd staan tegenover deze uitgang is het daar ook een probleem om ons eigen erf met een auto te verlaten. U begrijpt dat wij vaak mensen moeten verzoeken hun auto elders te parkeren zodat wij ons eigen perceel kunnen verlaten. Men heeft niet altijd begrip voor dat verzoek.

Ten opzichte van het voorlopige bestemmingsplan Boendermakerhof (bijlage 1) is het aantal parkeerplaatsen al verhoogd met 3. Volgens ons kan er binnen de geldende normen dan ook af gezien worden van het parkeervak zoals in bijlage 2 is aangegeven met 1.

Het tweede bezwaar richt zich op de afmetingen van de parkeervakken welke zijn aangegeven in bijlage 2 met 3. Deze hebben in de huidige situatie een lengte van 4.40[mtr]. Als deze op de vereiste 5.00[mtr] gemaakt worden zal de weg ter plaatse nog smaller worden het geen het verlaten met een auto van ons perceel nog verder zal bemoeilijken.

Wij zijn dus van mening dat het (aangepaste) bestemmingsplan niet op deze wijze in stand kan blijven.

Tot slot willen we nog even terugkomen op de brief van 9 september 2009 van Grontmij waarin wordt gesteld dat de extra voertuigen nauwelijks extra verkeersdruk zullen opleveren. Dit is niet geloofwaardig temeer omdat er nu 4x zoveel parkeerplaatsen zullen komen uitkomend op de Oude Bergerweg. Kunt u ons dit nader uitleggen?

Uw verdere berichtgeving wachten wij af.

Met vriendelijke groet,

Fam. Tijdeman

Bijlage: 2

Gemeente Bergen



10ip.09231

15/09/2010

Afdeling: Ontw./leone

Kopie aan: gris/B&W

2uenswijze

Bijlage 2 bij Bezwaarschrift tegen (aangepast) bestemmingsplan Boendermakerhof
Fam. Tijdeman
Oude Bergerweg 10
1862 KL Bergen (NH)



Uit (aangepast) bestemmingsplan Boendermakerhof

Bijlage 1 bij Bezwaarschrift tegen (aangepast) bestemmingsplan Boendermakerhof
Fam. Tijdeman
Oude Bergerweg 10
1862 KL Bergen (NH)



Uit: planregels en toelichting blz. 20 figuur 6 stedenbouwkundige setting

College van Burgermeester en Wethouders

Postbus 175

1860 AD Bergen (nh)

Familie Dekker/Berkhout

Oude Bergerweg 8

1862 KL Bergen (nh)

Datum: 19-09-2010

Gemeente Bergen
10ip.09377 21/09/2010
Afdeling: *Ontw / leonie vormg.*
Kopie aan: _____

Betreft: Bezwaar tegen aangepast bestemmingsplan Boendermakerhof

Geachte College,

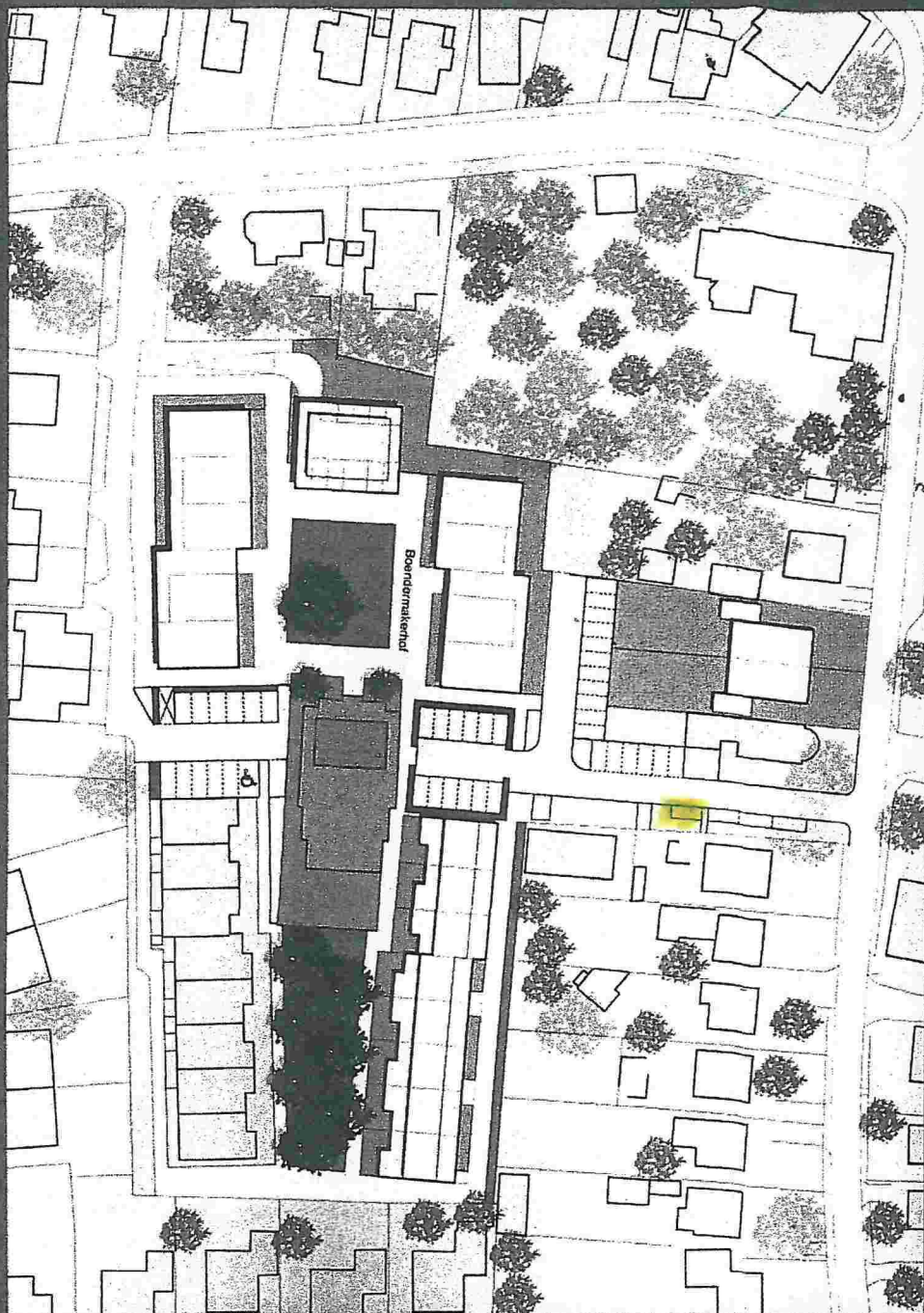
Hierbij tekenen wij op tijd bezwaar aan tegen het aangepast bestemmingsplan Boendermakerhof. Het gaat hierbij om de gemarkeerde (zie bijlage) parkeerplaats, die pal tegen over onze oprit ligt. Hier worden wij ernstig belemmert om onze oprit op en af te rijden. Dit is een gevaarlijke situatie die voor ongelukken kunnen zorgen. Daarom verzoeken wij met klem de parkeerplaats te laten vervallen.

Zie bijgevoegd ontwerp bestemmingsplan 1908-10 de gemarkeerde parkeerplaats.

Uw verdere berichtgeving wachten wij af

Met vriendelijke groet

Familie Dekker/Berkhout.



Ontwerp Bestemmingsplan

Boendermakerhof
Bergen

1908
10

Aan College van B&W Gemeente Bergen

Betreft: bestemmingsplan wijziging ten bate van project Boendermakerhof.

Bergen, 10 oktober 2010,

Geacht College,

Ondergetekende heeft t.a.v. het voorontwerp bestemmingsplan Boendermakerhof aandacht gevraagd voor een aantal zaken die in het voorontwerp aan de orde werden gesteld door het indienen van een zienswijze.

De zaken waarvoor aandacht is gevraagd betreffen het appartementengebouw A en zijn:

- Privacyschending
- Behoud van de bomen op en in de buurt van de erfscheiding
- Mogelijke inkijk vanaf de Boendermakerhof
- Kleurstelling en materiaalgebruik.

Geen van de punten waarvoor ik aandacht heb gevraagd hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ondergetekende is het niet eens met die beslissing en dient daarom bij deze bezwaar in tegen het voorliggende voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan.

Ondergetekende dient bezwaar in tegen het overschrijden van de rooilijn voor het appartementencomplex A ten opzichte van de huidige bebouwing zowel in zuidelijke als oostelijke richting. De aantasting van de privacy die hierdoor ontstaat mede door het feit dat door het overschrijden van de rooilijn de bestaande bomen zullen sneuvelen is voor ondergetekende onaanvaardbaar.

Als gevolg hiervan tekent ondergetekende ook bezwaar aan tegen de voorgenomen bouwhoogte van in ieder geval de laatste 2 eengezinswoningen van appartementencomplex A.

Ondergetekende stelt als onderbouwing van zijn bezwaar het volgende:

- De tekeningen die bij het ontwerp bestemmingsplan zijn bijgevoegd bevatten veel onjuistheden. Zowel het bebouwde oppervlak van de Dirk Klompweg 13 als van de Oude Bergerweg 20 is onjuist weergegeven. Daardoor zijn ook de bestemmingen van de bestaande bebouwingen onjuist weergegeven. De conclusie uit het hoofdstuk "Privacy" uit de nota van beantwoording zijn daardoor op basis van verkeerde informatie tot stand gekomen en zijn dan ook onjuist omdat de daar genoemde afstanden en gegevens niet stroken met de werkelijkheid.
- Ten aanzien van de privacy wordt door de onjuiste weergave van de werkelijke situatie de indruk gewekt dat tot het bewoonde deel van het perceel Oude Bergerweg 20 de afstand 35 meter of meer zou bedragen. Deze veronderstelling is onjuist. De afstand van de erfscheiding tot het bewoonde deel bedraagt 16 meter. Bovendien wordt voorbij gegaan aan het feit dat vandaag de dag ook een tuin als woon- en leefgebied wordt gezien. Zonder wijziging van het huidige plan wordt juist dit karakter ernstig aangetast.
- Ook de conclusie dat er niets wijzigt ten opzichte van de huidige situatie is een onjuiste. Het laatste woonblok van het appartementencomplex A komt vier meter meer naar het zuiden toe. Vier meter buiten de rooilijn van de huidige bebouwing.

- Het behoud van de bomen is voor ondergetekende en de bewoners van de Dirk Klompweg 13 een onvoorwaardelijke eis. Zij zorgen voor de visuele buffer ten opzicht van de bebouwing van de tweede laag van het appartementencomplex A. De tekeningen die bijgevoegd zijn ter onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan zijn ook op dit punt onjuist. Deze tekeningen zijn gebruikt om de bewoners van Dirk Klompweg 13 te overtuigen dat de bomen niet zouden hoeven te wijken voor de bebouwing. Bij nameting blijkt echter dat de bomen in kwestie foutief staan ingetekend. Dit terwijl de andere van belangzijnde bomen keurig op de juiste plaats staan ingetekend. Op basis van het nameten van de juist plaats kan niet anders worden geconcludeerd dat de bomen gekapt zullen moeten worden. De toegezegde intentie zoals ook vermeld staat in de 'Nota van beantwoording inspraak bestemmingsplan Boendermakerhof' om de bomen te behouden is op basis van deze gegevens een farce.
- Ondergetekende verzoekt om een onvoorwaardelijke toezegging tot het behoud van de bomen op te nemen in het bestemmingsplan.
- Ondergetekende verzoekt zijn opmerkingen over toegepaste bouwmaterialen en kleurstelling zoals verwoord in zijn zienswijze door te geven aan de welstandscommissie.

Ondergetekende verzoekt om tegemoed te komen aan zijn bezwaren door de visie te herzien om van de huidige 7 seniorenwoningen met 1 bouwlaag aan de Boendermakerhof 8 eengezinswoningen met 2 lagen te bouwen. Hiertoe zijn meerdere opties mogelijk.

Ondergetekende stelt dat als het plan in ongewijzigde vorm wordt uitgevoerd, zijn de woning op de Oude Bergerweg 20 in waarde zal verminderen. Daarnaast verwacht ondergetekende inkomensschade te lijden als gevolg van het afnemen van de verhuurmogelijkheden van het achterliggende zomerhuis door de sterk verminderende privacy.

Ondergetekende zal hiervoor een claim tot planschade indienen. Ter onderbouwing zal hiertoe het pand voor de start van de bouw moeten worden getaxeerd.

Ondergetekende zal indien door de bouwactiviteiten er aantoonbare schade ontstaat aan perceel en bebouwing een claim indienen. Hiertoe zal de bouwkundige staat van de bebouwing vooraf moeten worden vastgelegd.

Ik teken in de hoop en verwachting dat u tegemoet kunt komen aan mijn bezwaren en het bestemmingsplan zult aanpassen. Ik ben bereid mijn bezwaren mondeling toe te lichten. Hoogachtend,

J.H.Everwijn

J.H.Everwijn
Oude Bergerweg 20
1862KL Bergen



Provincie Noord-Holland

Gemeente Bergen
10ip.10067 08/10/2010
Afdeling: DNTW & Kenie
Kopie aan: _____

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Gemeente Bergen
Postbus 175
1860 AD BERGEN

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

J.C. Ruesink

SHV/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 5372

ruesinkr@noord-holland.nl

VERZONDEN - 7 OKT. 2010

1 | 1

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan Boendermakerhof

Datum - 5 OKT. 2010

Kenmerk

2010-58742

Uw kenmerk

1001632

Geacht college,

Op 7 september 2010 ontvingen wij uw ontwerp van het bestemmingsplan Boendermakerhof.

Gelet op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de beoordeling beperkt tot de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in het Overgangsdokument geldend streekplanbeleid en de provinciale verordening 2009.

Planinhoud

Het vervangen van 25 bestaande woningen door 26 woningen in het sociale huursegment en 7 in de vrije sector.

Reactie

Wij hebben geen bezwaar tegen het ontwerp mits er een vervolgonderzoek naar archeologische waarden plaatsvindt.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

unitmanager Vergunningen Omgeving
dhr. ing. S.B. Bakker

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem [2012 DE]

www.noord-holland.nl

Let op

Vanaf 1 november werken de meeste medewerkers van de provincie Noord-Holland op een nieuw adres. Kijk voor meer informatie op www.noord-holland.nl