

# **NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN**

## **BESTEMMINGSPLAN BOENDERMAKERHOF**

**8 december 2010**

# Inhoudsopgave

|          |                                                                  |          |
|----------|------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                                 | <b>2</b> |
| 1.1      | Doel van deze nota                                               | 2        |
| 1.2      | Leeswijzer                                                       | 2        |
| 1.3      | Situatietekening Boendermakerhof                                 | 3        |
| <b>2</b> | <b>Beantwoording algemene onderwerpen</b>                        | <b>4</b> |
| 2.1      | Bouwhoogte                                                       | 4        |
| 2.2      | Uitzicht                                                         | 4        |
| 2.3      | Privacy                                                          | 5        |
| 2.4      | Bezonning                                                        | 6        |
| 2.5      | Parkeren                                                         | 6        |
| 2.6      | Planschade                                                       | 7        |
| <b>3</b> | <b>Individuele inspraakreacties</b>                              | <b>8</b> |
| 1.       | Omwonenden Boendermakerhof, Bergen                               | 8        |
| 2.       | J.G. Vrasdonk, Loudelsweg 56 Bergen                              | 11       |
| 3.       | J.H. Everwijn, Oude Bergerweg 20 Bergen                          | 12       |
| 4.       | D.J.W. Winder en J. Winder-Luttikhuizen, Klokketuin 10 Bergen    | 13       |
| 5.       | Marina de Jong en Joanne Kirschenmann-Raby, Loudelsweg 54 Bergen | 15       |
| 6.       | Familie Tijdeman, Oude Bergerweg 10 Bergen                       | 16       |
| 7.       | Familie Dekker / Berkhout, Oude Bergerweg 8 Bergen               | 16       |
| 8.       | Provincie Noord-Holland                                          | 16       |

# **1 Inleiding**

## **1.1 Doel van deze nota**

Met ingang van 2 september 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan Boendermakerhof d.d. 19 augustus 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan en een zienswijze in te dienen. In totaal zijn er 8 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnengekomen binnen de periode van ter inzage legging en ontvankelijk.

In deze Nota zienswijzen inzake het bestemmingsplan Boendermakerhof zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Er is geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

## **1.2 Leeswijzer**

De Nota van beantwoording zienswijzen is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op een aantal algemene onderwerpen die in meerdere zienswijzen aan de orde zijn gesteld. Bij de beantwoording van de individuele zienswijzen wordt waar nodig verwezen naar deze algemene onderwerpen.

In hoofdstuk 3 komen de individuele zienswijzen aan de orde. Per adressant wordt de zienswijze kort samengevat en beantwoord.

Voor de leesbaarheid en duidelijkheid van de Nota van beantwoording zienswijzen is de situatietekening van de Boendermakerhof toegevoegd. Hieruit kunt u bijvoorbeeld opmaken waar welk appartementengebouw is gesitueerd en de situering van parkeerplaatsen aflezen. Deze tekening heeft geen enkele juridische status.

### 1.3 Situatietekening Boendermakerhof



SITUATIE schaal 1/500

#### LEGENDA

- =nieuwbouw
- =bestaande bouw
- =groen
- =bestaand groen
- =bestrating fietsers/voetgangers (openbaar)
- =bestrating autoverkeer (openbaar)
- =bestrating (prive)
- =parkeren/hellingbaan
- =parkeren met grastegels

perceelnr: 3921, 4344, 4345, 4346  
 sectie: A  
 gemeente: BERGEN



werk: Nieuwbouw Boendermakerhof te Bergen NH  
 blok A 1/m E  
 Opdrachtgever: Woningstichting Kennemer Wonen  
 postbus 5010, 1802 TA Alkmaar  
 schaal: 1/500 datum: 09-12-08  
 gew./plgt: 22-08-10, 09-12-10  
 SITUATIE  
 tekening Blad 00

## 2 Beantwoording algemene onderwerpen

Door adressanten zijn onderwerpen aan de orde gesteld die in verschillende zienswijzen terugkomen. In het kader van een doelmatige beantwoording van de ontvangen zienswijzen, worden voorafgaand aan de beantwoording van de individuele zienswijzen, eerst deze onderwerpen besproken. Aan de orde komen:

- Bouwhoogte
- Uitzicht
- Privacy
- Bezoning
- Parkeren
- Planschade

### 2.1 Bouwhoogte

#### **Samenvatting**

Diverse adressanten hebben moeite met de verruimde bouwhoogten van het plan.

#### **Beantwoording**

De bouwhoogten zijn verruimd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern Zuid'. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een tweede verdieping passend binnen de omgeving. Alle omliggende woningen hebben in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 10 meter. De afstand tot de omliggende bebouwing is voldoende. Ook is de toename van de bouwhoogte een gevolg van de nieuwe standaarden uit het Bouwbesluit. De huidige woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Verder is er bij het appartementengebouw type A en de appartementenvilla sprake van een bovenste terug liggende bovenste bouwlaag. Hierdoor oogt het gebouw minder hoog en neemt de massaliteit af.

### 2.2 Uitzicht

#### **Samenvatting**

Enkele adressanten geven aan dat het uitzicht aanzienlijk minder zal worden.

#### **Beantwoording**

De kortste afstand tussen de woningen aan de Klokketuin en appartementengebouw B is in de huidige situatie zo'n 10 meter. In de nieuwe situatie zal deze afstand ook 10 meter bedragen. Door de verschuiving van appartementengebouw B in noordelijke richting zal het uitzicht van enkele woningen aan de Klokketuin verbeteren en voor enkele verslechteren. De bouwhoogte van appartementengebouw B wordt 6 meter, het trappenhuis 7 meter, dit is een toename t.o.v. het vigerende bestemmingsplan waarin 4 meter mogelijk was. Deze toename is niet zodanig dat hiermee sprake is van een ruimtelijk onacceptabele situatie.

De afstand van appartementengebouw A tot de woningen aan de Oude Bergerweg verandert niet, alleen voor de woningen Oude Bergerweg 10 en 12 zal de bebouwing 2 meter dichterbij komen. Ook is de nieuwbouw 4 meter zuidelijker gepositioneerd dan de bestaande situatie, wat enige verandering in het uitzicht tot gevolg heeft.

Voor de percelen aan de Loudelsweg geldt dat binnen het huidige planologische regime (bestaande rechten) er een vrijstaand bijgebouw met een bouwhoogte van 5m in de zijdelingse perceelgrens mogelijk is. Dit heeft ook vergaande gevolgen voor het uitzicht. In het nieuwe planologische regime is deze hoogte teruggebracht naar 3 m en is zo'n bijgebouw niet meer mogelijk vanwege de uitrit en toegang van de parkeergarage die naast de percelen komt. Verder zal het uitzicht vanaf deze percelen in positieve zin veranderen

doordat een aaneengesloten appartementencomplex van 40m breed verdwijnt en er nieuwe appartementengebouwen komen met ruimte daartussen.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State blijkt dat er geen recht is op een blijvend vrij uitzicht. De standaard overweging van de ABRvS (zoals bijvoorbeeld is gebruikt in een uitspraak van 4 juli 2008 onder nummer 200802695/1) is in deze van toepassing. De voorzitter overweegt "dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht". Het vervallen van vrij uitzicht wordt in beginsel tot het normale maatschappelijke risico gerekend.

## **2.3 Privacy**

### **Samenvatting**

Diverse adressanten vragen aandacht voor het waarborgen van de privacy van de omwonenden.

### **Beantwoording**

In het stedenbouwkundige ontwerp is rekening gehouden met de privacy van de omwonenden. De woonfuncties van de appartementengebouwen zijn aan het plantsoen of de boomgaard gelegen, waardoor de privacy van de omliggende tuinen is gewaarborgd.

Wat betreft de inkijk in de slaapkamers en badkamers van de woningen aan de Dirk Klompweg en de Oude Bergerweg vanuit appartementengebouw A, is er op twee manieren rekening gehouden met de privacy. De extra kamer op de verdieping in appartementengebouw A is terug gelegen t.o.v. de begane grond. Dit betekent dat de afstand van de eerste verdieping tot de woningen aan de Dirk Klompweg minimaal 13m is. De afstand tot de woningen aan de Oude Bergerweg bedraagt meer dan 35 m, dit verandert niet t.o.v. de huidige situatie. Deze afstanden voldoen ruimschoots aan de eisen die in het Burgerlijk Wetboek worden gesteld. Ook is er een aanpassing gedaan in de linker zijgeveltekening voor appartementengebouw A. Door het verwijderen van het grote raam op de eerste verdieping is het zicht op de woningen aan de Dirk Klompweg ontnomen. Er is alleen nog sprake van een klein bovenlichtje in de berging. Voor de oostzijde is er alleen sprake van twee bovenlichtjes in de slaapkamer, verder zijn er geen ramen in de gevel van de eerste verdieping. Dit betekent dat ook het zicht vanaf de eerste verdieping op de woningen aan de Oude Bergerweg minimaal is.

Voor appartementengebouw B geldt ook dat de woonfuncties en buitenruimten zo veel mogelijk aan het plantsoen zijn gelegen om rekening te houden met de privacy van de bewoners aan de Klokketuin. Alleen voor de twee noordelijkst gelegen appartementen is dit niet het geval. Hier is de nieuwe situatie vergelijkbaar met de oude situatie, waarbij ook vanuit de tweede woonlaag zicht was op de Klokketuin door de ramen in de zijgevel van het noordelijkste appartementengebouw.

Ook bij de appartementenvilla C is er in het ontwerp rekening gehouden met de privacy van de omwonenden. De woonfuncties op de begane grond en de eerste verdieping zijn op het plantsoen georiënteerd. Hierdoor wordt directe inkijk in de tuinen en woningen aan de Loudelsweg zoveel mogelijk vermeden. In de slaapkamers aan de achterzijde van de appartementenvilla zijn kleine ramen geplaatst. Dit zijn ruimten waar men overdag weinig aanwezig is en voornamelijk verblijft om te slapen. De buitenruimte op de bovenste verdieping is rondom het appartement aanwezig. Ook hiervoor geldt dat mensen eerder aan de plantsoenzijde (het zuiden) op hun balkon gaan zitten vanwege de zon, dan aan de zijde van de Loudelsweg (het noorden).

Overigens is er in de huidige situatie sprake van een appartementencomplex van 40m breed waarbij de galerij en ramen zich bevinden aan de zijde van de tuinen van de woningen aan de Loudelsweg. Het aantal wooneenheden is nu 10, in de nieuwe situatie worden dit er 5, dit betekent dat er minder mensen langs de percelen aan de Loudelsweg zullen lopen. De nieuwe appartementenvilla wordt veel minder breed (17 meter), een groot deel van de huidige directe inkijk zal vervallen. Mede ook omdat de parkeergarage onder de appartementenvilla verdiept wordt aangelegd. Dit betekent dat een deel van de toerit verdiept wordt aangelegd, waarbij zicht op de naastgelegen percelen amper mogelijk is. Wat betreft de privacy zal de situatie hier juist verbeteren.

Het bouwen van appartementen in een binnenstedelijke situatie is een te verwachten maatschappelijke ontwikkeling. Het bouwen in het Bergense buitengebied wordt beschouwd als een niet wenselijke ontwikkeling, dit impliceert dat er binnenstedelijk gebouwd moet worden. Verdichting van het woningenbestand kan leiden tot vermindering van de privacy. Zoals uit bovenstaande vaste jurisprudentie blijkt kan aan een bepaalde planologische situatie, waarbij sprake is van een vrij uitzicht, geen blijvende rechten worden ontleend. Eenzelfde argumentatie is van toepassing op het gestelde verlies van privacy. Na afweging van vele belangen wordt geconcludeerd dat het -eventuele- verlies van privacy niet dusdanig is dat het plan daardoor in haar huidige vorm geen doorgang kan vinden.

## **2.4 Bezinning**

### **Samenvatting**

Een aantal adressanten geeft aan dat de bezinning aanzienlijk minder zal worden.

### **Beantwoording**

Een belangrijke planologische vraag die in het kader van de aanvullende schaduwhinder beantwoord moet worden, is of na de realisatie van de plannen nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en om de aangrenzende woningen.

Wanneer door middel van een zonnediagram concreet gekeken wordt naar de gevolgen voor de bezinning zien we dat in het voorjaar, de zomer en in de herfst er geen sprake is schaduwwerking in de tuinen aan de Klokketuin. Alleen in de winter zal de voortuin van Klokketuin 2 en 4 tussen 10.30 uur en 11.00 uur voor een minimaal deel in de schaduw liggen.

Met uitzondering van de wintermaanden, werpen appartementenvilla C en appartementengebouw B geen relevante extra schaduw in de woningen aan de Loudelsweg. Waar de nieuwbouw tot extra schaduw leidt, betreft het vooral de meetdag 21 december, de dag waarop de zon het laagst staat. Zonder aan de betekenis van deze schaduwhinder te willen afdoen, wijzen wij erop, dat de periode rond 21 december bekend staat als “de donkere dagen rond Kerst” waarin veelal sprake is van bewolkte, sombere dagen. Of op die dagen werkelijk sprake is van een merkbaar en voor het woonklimaat relevant verlies aan bezinning, valt te betwijfelen. Opgemerkt dient te worden dat er in het vigerende bestemmingsplan een 7m hoog aaneengesloten bouwblok mogelijk is. In de wintermaanden is de zonlichttoetreding nu ook al beperkt. In de nieuwe situatie is het geen aaneengesloten bouwblok meer maar is er sprake van twee doorkijkjes, waardoor er daar zelfs meer zonlichttoetreding is.

## **2.5 Parkeren**

### **Samenvatting**

Enkele adressanten stellen de gehanteerde parkeernorm ter discussie.

### **Beantwoording**

Voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de parkeernormen zoals vastgelegd in de 'Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009' van de gemeente Bergen (gebaseerd op de landelijke richtlijnen van de ASVV 2004). Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd. Bij de Boendermakerhof is er, buiten de bouwvlakken, geen sprake van eigen grond, dus er is geen onbebouwde ruimte om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Daarom is er ruimte gezocht in de directe omgeving. Er worden 53 parkeerplaatsen gerealiseerd op de omliggende gemeenteground.

Er zijn 13 appartementen (12 voor bewoners en één gemeenschappelijk) gereserveerd voor verstandelijk gehandicapten die geen van allen auto kunnen rijden. De rest van de huurwoningen zal worden verdeeld volgens het regionale systeem toedeling huurwoningen. Zelfstandige woningen met een beperkte zorgvoorziening kennen een aparte parkeernorm binnen de ASVV, deze is hier gehanteerd. Binnen deze norm is rekening gehouden met verzorgend personeel en bezoekers. Verzorgend personeel zal over het algemeen juist tijdens werkuren de bezoeken afleggen, het moment dat de parkeerdruk in het plangebied het laagst is.

## **2.6 Planschade**

### **Samenvatting**

Enkele adressanten beraden zich op een verzoek tot planschadevergoeding.

### **Beantwoording**

Planschade is geen toetsingskader of iets ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien door realisering van de plannen schade wordt ondervonden in de vorm van waardevermindering van particulier eigendom of anderszins vanwege ernstige aantasting van het woongenot, kan worden verzocht om schadevergoeding. Een eventueel verzoek om planschade ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan een planschadebureau dat B&W adviseert. De gemeente en Kennemerwonen hebben voor de ontwikkeling van de Boendermakerhof een samenwerkingsovereenkomst en een planschade risico-overeenkomst afgesloten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd, wat belangrijk is voor het bestemmingsplan.



### 3 Individuele inspraakreacties

#### 1. Omwonenden Boendermakerhof, Bergen

##### **Samenvatting**

a) Adressanten stellen dat er ten koste van de bestemming groen veel verharding wordt aangebracht waardoor er van de oorspronkelijke groene uitstraling van het plangebied bitter weinig overblijft.

##### **Beantwoording**

De groene uitstraling van het gebied zal minimaal veranderen. In het ontwerp bestemmingsplan is grotendeels de al aanwezige verharding bestemd als Verkeer. De door de adressanten bedoelde doorsnijding is dus een al bestaand pad. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verharding alsmede voor groenvoorzieningen en water. Het bestemmingsplan Boendermakerhof is in lijn met het vigerende bestemmingsplan waar alleen het structurele groen in Bergen Zuid als zodanig wordt bestemd. De situatietekening (paragraaf 1.3) geeft een beeld of binnen de bestemming Verkeer groen of verharding komt het bestemmingsplan. Overigens geldt dezelfde flexibiliteit voor de woonbestemming aan de noordkant van het plan, waarbinnen ook groen mogelijk is. In de situatietekening is hier groen ingetekend, wat ook bijdraagt aan de groene uitstraling van het gebied.

Ten oosten van de Kunstzaal is de Groen bestemming inderdaad iets kleiner geworden en daarmee de bestemming Wonen-1 iets groter. Dit heeft te maken met het feit dat het bouwvlak groter is geworden en bedoeld om een klein terras bij de bebouwing mogelijk te maken.

Resumerend zal er aan de groene uitstraling van het plangebied weinig veranderen t.o.v. de huidige situatie. De boomgaard, ligusterhaag en historische haag en het semi-openbare plantsoen blijven behouden. De situatietekening geeft hiervan een goed beeld omdat niet al het groen in het plan ook de bestemming Groen heeft in het bestemmingsplan.

##### **Samenvatting**

b) Adressanten constateren verruimde bouwhoogten, aanmerkelijk breder ingetekende bouwvlekken en een kortere afstand van de bebouwing tot het monument en de woningen aan de Klokketuin. Dit alles wordt gezien als opmerkelijke planologische wijziging.

##### **Beantwoording**

Verwezen wordt naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder 'Bouwhoogte'.

Qua diepte van de woningen nemen inderdaad alle appartementengebouwen in meters toe. Dit is in aansluiting op en in overeenstemming met het al eerder gerealiseerde appartementengebouw aan de Boendermakerhof. Wat betreft de breedte van de woningen nemen appartementengebouw A en B in meters toe, appartementengebouw D neemt juist in meters af en de appartementenvilla C wordt geheel anders van vorm maar aanmerkelijk minder breed. De twee woningen aan de Oude Bergerweg worden zelfs gerealiseerd op een bouwvlak dat kleiner is dan het huidige bouwvlak.

De nieuwe verkaveling van de Boendermakerhof zet in op een symmetrische opbouw rondom de noord-zuid as. Recht tegenover de Kunstzaal komt op deze as een nieuw bouwvolume, aan beide zijden twee gelijksoortige appartementengebouwen. Er is eenheid in de bebouwingstypologie. Vasthouden aan het huidige bouwvlak betekent dat een aantal appartementen niet kan worden gerealiseerd en dat de symmetrie in het plan verloren gaat.

De kortste afstand van appartementengebouw B naar de woningen aan de Klokketuin is in de huidige situatie zo'n 10 meter. In de nieuwe situatie zal deze afstand ook 10 meter bedragen. Het appartementengebouw zal meer voor de woningen Klokketuin 2, 4 en 6 worden gesitueerd door de verschuiving in noordelijke richting. De oude schuine situering

past niet binnen de symmetrische opbouw van het plan, wat een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt is. De afstanden van de appartementengebouwen tot de Kunstzaal variëren. Appartementengebouwen A en B zullen enkele meters dichterbij het monument worden gesitueerd, appartementengebouw D komt er juist verder vanaf te staan. Door de nieuwe situering van appartementengebouw B en D zal het zicht op de Kunstzaal vanaf de Oude Bergerweg en de Klokketuin beter worden. Dit versterkt het beeld van de Kunstzaal als centraal element en blikvanger van de Boendermakerhof.

Het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid is in de gemeenteraad vastgesteld op 24 maart 2009. De raad heeft destijds de opdracht gegeven de bestemmingsplannen te actualiseren en de bestaande situatie vast te leggen. Dit betekende dat er geen nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden opgenomen. Zoals bovenstaand al uiteengezet acht de gemeente de planologische wijzigingen t.o.v. het vigerende bestemmingsplan acceptabel.

### **Samenvatting**

c) Adressanten vinden het moeilijk te begrijpen dat de beperkte beschikbare hoeveelheid groen in het plangebied verder wordt gereduceerd ten gunste van versterking.

### **Beantwoording**

Verwezen wordt naar de beantwoording bij a.

### **Samenvatting**

d) Adressanten stellen dat er geen recht wordt gedaan aan de monumentstatus van de Kunstzaal door aanzienlijk minder groen en oprukkende bebouwing.

### **Beantwoording**

Verwezen wordt naar de beantwoording bij a.

De nota Belvédère heeft als beleidsuitgangspunt vastgesteld dat cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend dienen te zijn bij de ruimtelijke inrichting van Nederland. Bij de ontwikkeling is de cultuurhistorische waarde van de Boendermakerhof als vertrekpunt genomen. De Kunstzaal blijft een prominente plaats innemen. Naast de boomgaard en het plantsoen zijn er twee elementen die de stedenbouwkundige opzet van de Hof bepalen: de Kunstzaal als het centrale element en twee ruimtelijke assen die elkaar ter plekke van de kunstzaal snijden. Door de nieuwe situering van appartementengebouw B en D op de assen zal het zicht op de Kunstzaal vanaf de Oude Bergerweg en de Klokketuin beter worden. Dit versterkt het beeld van de Kunstzaal als centraal element en blikvanger van de Boendermakerhof.

### **Samenvatting**

e) Adressanten vragen naar het aantal verkeersbewegingen per gemiddelde werkdag en de parkeervoorzieningen.

### **Beantwoording**

De 50 bewegingen slaan op de toevoeging van de 8 woningen. Er is uitgegaan van ongeveer 6 verplaatsingen per woning per etmaal. De functie van een gebouw, hier wonen, is bepalend voor de parkeernorm die wordt gehanteerd. Voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de parkeernormen zoals vastgelegd in de 'Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009' van de gemeente Bergen (gebaseerd op de richtlijnen van de Aanbevelingen Stedelijke Verkeers Voorzieningen 2004).

### **Samenvatting**

f) Adressanten vrezen dat de grens van 800m<sup>2</sup> waarvoor een watertoets wordt voorgeschreven wordt overschreden.

### **Beantwoording**

In de redenatie gaan adressanten er waarschijnlijk vanuit dat de Verkeersbestemming volledig wordt verhard. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verharding alsmede voor groenvoorzieningen en water. De situatietekening geeft een duidelijker beeld

of binnen de bestemming Verkeer groen of verharding komt dan het bestemmingsplan. In de voorbereiding van het plan heeft wel degelijk een watertoets plaatsgevonden. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven het eens te zijn met de inhoud van het watertoetsdocument. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het aspect water de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

#### **Samenvatting**

g) Adressanten vragen zich af waarom verschuiving van de bouwvlakken noodzakelijk is. Ook zien zij aantasting in de privacy door de hogere bouwhoogte en de korte afstand op de woningen.

#### **Beantwoording**

Verwezen wordt naar de beantwoording bij b en in hoofdstuk 2 onder 'Bouwhoogte', 'Uitzicht' en 'Privacy'.

#### **Samenvatting**

h) Adressanten vrezen dat representatieve beplanting door de bebouwing zal moeten wijken en vragen om juiste intekening van de bestaande bebouwing.

#### **Beantwoording**

Het plantsoen van de Boendermakerhof en de ligusterhaag tussen appartementengebouw A en de woningen aan de Oude Bergerweg blijven behouden. Ook de historische haag tussen Klokke tuin 1 t/m 15 en appartementengebouw A blijft behouden alsmede de boomgaard tussen Klokke tuin 1 t/m 15 en appartementengebouw A. Verder is het de bedoeling dat de meidoorn en de eik aan de Klokke tuin behouden blijven. Het lijkt erop dat de meidoorn kan blijven staan. Bij de eik is het de vraag of het wortelstelsel bebouwing toelaat op korte afstand. Dit kan pas bij de bouwvoorbereidingen definitief worden beoordeeld. Indien de bomen moeten worden gekapt moet een kapvergunning worden aangevraagd en geldt het groenbeleid van de gemeente Bergen. Aan de kapvergunning zal een herplantingsplicht worden gekoppeld. De mogelijkheid bestaat dus dat de bomen niet gehandhaafd kunnen worden. Dit afgewogen tegen de gewenste bebouwingsmogelijkheden is gekozen voor het aangegeven bouwvolume.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de meest recent beschikbare GBKN-ondergrond (Grootschalige Basiskaart Nederland). Niet alle aanwezige bebouwing is hier (correct) op aangeduid, met name de meest recent ontstane bebouwing of mogelijk bebouwing die zonder vergunning tot stand is gekomen zal niet vermeld zijn. De bestaande appartementenblokken zijn wel juist aangegeven. Overigens heeft de ondergrond geen juridische betekenis. Uitsluitend de bestemmingslegging en de aanduidingen hebben juridische betekenis. De bebouwing buiten de begrenzing van het plangebied is niet relevant voor dit bestemmingsplan.

#### **Samenvatting**

i) Adressanten stellen de gehanteerde parkeernorm ter discussie en vinden dat parkeren op het eigen terrein plaats moet vinden.

#### **Beantwoording**

Verwezen wordt naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder 'Parkeren'.

#### **Samenvatting**

j) Eigenaresse van de Kunstzaal 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.

#### **Beantwoording**

Verwezen wordt naar de beantwoording bij a, b en d en in hoofdstuk 2 onder 'Bouwhoogte'.

## **2. J.G. Vrasdonk, Loudelsweg 56 Bergen**

### **Samenvatting**

a) Adressant vraagt zich af op welke manier er rekening is gehouden met zijn situatie bij het opstellen van de stedenbouwkundige kaders. Hij meent dat er te weinig aandacht is voor het waarborgen van de privacy van zijn woning.

### **Beantwoording**

Afstemming met de bebouwde omgeving is een uitgangspunt geweest bij de herontwikkeling van de Boendermakerhof. De overleggen tussen de gemeente, Kennemerwonen en BGSV hebben geleid tot het boekje Stedenbouwkundige schets Boendermakerhof Bergen. Er is geen formele verslaglegging van deze gesprekken geweest. Bij de beantwoording in hoofdstuk 2 onder 'Privacy' wordt er op in gegaan hoe er bij de appartementenvilla rekening is gehouden met de omliggende percelen. Het binnenstedelijk bouwen van appartementen is een te verwachten ontwikkeling. De afstand van 15 meter tussen de appartementenvilla en de woning wordt acceptabel geacht en mede door de uitvoering en indeling van de appartementenvilla wordt de privacy niet onevenredig aangetast.

### **Samenvatting**

b) Adressant wil graag inzicht in het onderzoek naar de schaduwwerking en heeft moeite met de hoogte van de bebouwing.

### **Beantwoording**

Het onderzoek naar de schaduwwerking zal met de nota van beantwoording per post naar de adressant worden gestuurd. Verwezen wordt naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder 'Bezonning' en 'Bouwhoogte'.

### **Samenvatting**

c) Adressant vraagt verduidelijking van de afwijzing van het verzoek de appartementenvilla te verplaatsen in zuidelijke richting.

### **Beantwoording**

Uitgangspunt voor het ontwerp is dat de bestaande ruimtelijke kwaliteiten zoveel mogelijk worden behouden en waar mogelijk versterkt. De twee ruimtelijke kwaliteiten waarop gedoeld wordt zijn de twee ruimtelijke assen die elkaar ter plekke van de Kunstzaal snijden en het verschil tussen de beide groene ruimten. Verschuiving op de ruimtelijke as naar het zuiden zou betekenen dat een groot deel van het plantsoen dat centraal ligt zou verdwijnen. Dit plantsoen en hofje wat beeldbepalend is voor de Boendermakerhof en belangrijk is voor de ruimtelijke kwaliteit zal dan voor een groot deel verdwijnen en dat is niet gewenst.

### **Samenvatting**

d) Adressant geeft aan met name moeite te hebben met de bouwhoogte en de afstand tot zijn huis.

### **Beantwoording**

Verwezen wordt naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder 'Bouwhoogte', 'Uitzicht' en 'Privacy'.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een bouwhoogte van 10 meter passend binnen de omgeving. De afstand van 15 meter tussen de appartementenvilla en de woning wordt acceptabel geacht.

### **Samenvatting**

e) Adressant doet een suggestie om een groen strook of tuin tussen de appartementenvilla en zijn erf op te nemen.

### **Beantwoording**

In de huidige praktijk is dit al het geval en dat zal niet anders worden met de inrichting van de nieuwe planontwikkeling. De situatietekening (paragraaf 1.3) geeft een duidelijk beeld of binnen de bestemming Wonen-1 groen of verharding komt. De voor Wonen-1 aangewezen

gronden zijn namelijk ook bestemd voor tuinen. Uit de situatietekening blijkt dat de hele strook aangrenzend aan de percelen aan de Loudelsweg groen wordt. In lijn met het vigerende bestemmingsplan Bergen Zuid wordt alleen het structurele groen als zodanig bestemd. Ook in het vigerende bestemmingsplan had deze strook een Wonen-1 bestemming.

### **3. J.H. Everwijn, Oude Bergerweg 20 Bergen**

#### **Samenvatting**

a) Adressant heeft bezwaar 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 en het hierdoor sneuvelen van bestaande bomen is onaanvaardbaar.

#### **Beantwoording**

De nieuwbouw wordt 4 meter zuidelijker gepositioneerd dan het huidige complex. De afstand tot de omliggende woningen voldoet ruimschoots aan de gestelde normen die in het Burgerlijk Wetboek worden gesteld. In oostelijke richting is er echter geen uitbreiding richting het perceel Oude Bergerweg 20, de afstand van appartementengebouw A tot de woningen Oude Bergerweg 14 t/m 20 verandert niet. Alleen bij de woningen Oude Bergerweg 10 en 12 is er sprake van uitbreiding in oostelijke richting, de bebouwing zal 2 meter dichterbij komen.

In het stedenbouwkundige ontwerp is op verschillende manieren rekening gehouden met de privacy van de omwonenden. Voor een uitgebreide beschrijving over appartementengebouw A wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder 'Privacy'.

Het is de intentie om de bomen te behouden, maar het is het de vraag of het wortelstelsel bebouwing toelaat op zeer korte afstand. Dit kan pas bij de bouwvoorbereidingen definitief worden beoordeeld. Indien de bomen moeten worden gekapt moet een kapvergunning worden aangevraagd en geldt het groenbeleid van de gemeente Bergen. Aan de kapvergunning zal een herplantingsplicht worden gekoppeld. De mogelijkheid bestaat dus dat de bomen niet gehandhaafd kunnen worden. Dit afgewogen tegen de gewenste bebouwingsmogelijkheden is gekozen voor het aangegeven bouwvolume.

#### **Samenvatting**

b) Adressant heeft bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogte van in ieder geval de laatste twee eengezinswoningen van appartementengebouw A.

#### **Beantwoording**

Verwezen wordt naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder 'Bouwhoogte'.

#### **Samenvatting**

c) Adressant geeft aan dat de tekeningen onjuistheden bevatten, zo is het bebouwde oppervlak van de Dirk Klompweg 13 en Oude Bergerweg 20 onjuist weergegeven. Zo zou ten aanzien van de privacy de werkelijke situatie onrecht worden aangedaan.

#### **Beantwoording**

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de meest recent beschikbare GBKN-ondergrond (Grootschalige Basiskaart Nederland). Niet alle aanwezige bebouwing is hier (correct) op aangeduid, met name de meest recent ontstane bebouwing of mogelijk bebouwing die zonder vergunning tot stand is gekomen zal niet vermeld zijn. De ondergrond heeft voor het bestemmingsplan geen juridische betekenis en dient slechts als plaatsaanduiding. Uitsluitend de bestemmingslegging en de aanduidingen hebben juridische betekenis. De bebouwing buiten de begrenzing van het plangebied is dus geen onderwerp van discussie bij het bestemmingsplan Boendermakerhof. De afstand die is gemeten bij het onderdeel 'Privacy' is de afstand van de nieuwe bebouwing tot het hoofdgebouw van de betreffende woning. Dit is gebruikelijk en het gedeelte van het perceel waar men gewoonlijk de meeste tijd verblijft.

**Samenvatting**

d) Adressant vindt de conclusie dat er niets wijzigt ten opzichte van de huidige situatie een onjuiste, appartementencomplex A komt vier meter meer naar het zuiden toe.

**Beantwoording**

Deze uitspraak ging over de afstand van appartementengebouw A tot de woningen aan de Oude Bergerweg. Deze bedraagt meer dan 35 m, dit verandert niet t.o.v. de huidige situatie. Het verplaatsen naar het zuiden betekent niet dat de afstand tot deze woningen minder wordt dan 35 meter.

**Samenvatting**

e) Behoud van de bomen zijn een onvoorwaardelijke eis voor de bewoners van Dirk Klompweg 13 en de adressant.

**Beantwoording**

Aangenomen wordt dat de adressant hier Dirk Klompweg 10 bedoelt, de bomen op dit eigen perceel blijven staan. Verder wordt verwezen naar de beantwoording bij a.

**Samenvatting**

f) Adressant verzoekt de opmerkingen over toegepaste bouwmaterialen en kleurstelling in inspraakreactie door te geven aan de welstandscommissie.

**Beantwoording**

In het kader van het bestemmingsplan is dit deel van de inspraakreactie niet relevant. Het is aan de adressant om dit op het juiste moment in het kader van de vergunningsprocedure aan te geven.

**Samenvatting**

g) Adressant zal een claim tot planschade indienen alsmede een claim voor mogelijke bouwschade.

**Beantwoording**

Verwezen wordt naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder 'Planschade'. Wanneer er sprake is van schade aan de omliggende woningen dient deze schade door de verzekeraar van de bouwondernemer/projectontwikkelaar te worden vergoed. Het verdient aanbeveling om de huidige situatie op te nemen en vast te leggen om zo eventuele schade te kunnen aantonen.

#### **4. D.J.W. Winder en J. Winder-Luttikhuizen, Klokketuin 10 Bergen**

**Samenvatting**

a) Adressant vindt het onwenselijk dat appartementengebouw B uit twee bouwlagen zal bestaan i.p.v. één.

**Beantwoording**

Er worden in het plan 26 woningen in de sociale huursector gesloopt, en 26 woningen in de sociale huursector en 7 woningen in de vrije sector teruggebouwd. De gemeente vindt het belangrijk om sociale huurwoningen te bouwen op binnenstedelijke locaties. Dat dit kan leiden tot enige verdichting t.o.v. de oude bebouwingssituatie wordt aanvaardbaar geacht. Voor aanvullende argumentatie wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder 'Bouwhoogte'

**Samenvatting**

b) Wat in de inspraakreactie naar voren is gebracht, dient als herhaald en ingelast in deze procedure te worden beschouwd.

**Beantwoording**

Voor de beantwoording van de inspraakreactie wordt verwezen naar de Nota van beantwoording inspraak Boendermakerhof. De standpunten die zijn ingenomen in de beantwoording zijn niet veranderd.

**Samenvatting**

c) Adressant verwacht problemen met parkeren, de overlast zal toenemen.

**Beantwoording**

Verwezen wordt naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder 'Parkeren'.

**Samenvatting**

d) Adressant stelt dat de toenemende verkeersdruk niet goed kan worden opgevangen en dat het bestemmingsplan niet voorziet in mogelijkheden tot een goede ontsluiting.

**Beantwoording**

Net als de bestaande woningen ontsluit het nieuwe plan via de Klokketuin op de Loudelsweg en via de Boendermakerhof op de Oude Bergerweg. De toegevoegde woningen en daarmee de extra voertuigen leveren nauwelijks extra verkeersdruk op voor de bestaande wegen.

Voor het drukste uur gaat het namelijk maar om 5 voertuigen extra. Dit levert geen problemen op, de wegen hebben hiervoor voldoende capaciteit.

**Samenvatting**

e) Adressant beschouwd de 10m bouwhoogte van het appartementengebouw B op korte afstand van zijn woning een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy.

**Beantwoording**

Het bouwplan betreft een appartementengebouw van 6 meter met een trappenhuis van 7 meter. Verwezen wordt naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder 'Privacy'.

**Samenvatting**

f) Adressant meent dat door de voltooiing van appartementengebouw B zijn uitzicht in ernstige mate wordt aangetast.

**Beantwoording**

Verwezen wordt naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder 'Uitzicht'. In aanvulling hierop de constatering dat de hoogte van appartementengebouw B inderdaad zal veranderen. Maar door de verschuiving in noordelijke richting zal het uitzicht van de woning aan de Klokketuin 10 juist toenemen. In de huidige situatie is het niet mogelijk om vanuit de woning langs de Kunszaal richting de Boendermakerhof te kijken. In de nieuwe situatie is dit wel mogelijk en zal het zicht op de Kunstzaal volledig worden.

**Samenvatting**

g) Adressant vreest geluidsoverlast afkomstig van de bewoners van appartementengebouw B en daarmee aantasting van zijn rust en woongenot.

**Beantwoording**

Met betrekking tot woningen onderling wordt er in de ruimtelijke ordening niet uitgegaan van mogelijke geluidsoverlast.

**Samenvatting**

h) Adressant geeft aan dat het bouwplan dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving zal zorgen en verwacht hiervan hinder te ondervinden.

**Beantwoording**

Een woonfunctie genereert niet zodanig veel licht dat er sprake is van een ongewenste situatie. De onderhavige invulling wijkt niet af van hetgeen gebruikelijk is in deze omgeving.

**Samenvatting**

i) Adressant vreest waardedaling van zijn woning en zal planschadeclaim indienen.

**Beantwoording**

Verwezen wordt naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder 'Planschade'.

## **5. Marina de Jong en Joanne Kirschenmann-Raby, Loudelsweg 54 Bergen**

### **Samenvatting**

a) Adressant merkt op dat het zeer onwenselijk is om binnen 5 jaar na vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dit bestemmingsplan te wijzigen. Dit zorgt voor rechtsonzekerheid en willekeur.

### **Beantwoording**

Er is hier sprake van een partiële herziening van het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid. Een partiële herziening (postzegelplan) is een gedeeltelijke herziening van een gebied binnen een geldend bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft ervoor gekozen om bij de actualisatie van bestemmingsplannen de bestaande situatie vast te leggen (conserverende bestemmingsplannen). Deze keuze maakt dat er niet ingespeeld wordt op nieuwe ontwikkelingen voor zover die al zijn te voorzien. Als de gemeente op een locatie een andere bestemming of andere bestemmingsregels wenst, kan zij kiezen voor een partiële herziening. De bijbehorende procedure garandeert een zorgvuldige afweging.

### **Samenvatting**

b) Adressant merkt op 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.

### **Beantwoording**

Het bestemmingsplan is beoordeeld en goedgekeurd door de gemeentelijke deskundige van de brandweer. Als er niets in het bestemmingsplan staat geregeld geldt de bouwverordening. Dit is opgenomen in artikel 9 van de Woningwet. Artikel 2.5.3 van de bouwverordening geeft voorwaarden als panden meer dan 10 meter van de openbare weg af staan. Dit is hier niet aan de orde.

### **Samenvatting**

c) Adressant vraagt om appartementengebouw A uit het ontwerpbestemmingsplan te schrappen omdat de ruimtelijke karakteristiek en de beeldkwaliteit van het Boendermakerhof ernstig wordt aangetast. Ook heeft het ernstige consequenties voor de privacy en de beeldkwaliteit van adressanten hun perceel.

### **Beantwoording**

Er wordt vanuit gegaan dat de adressant appartementenvilla C bedoelt, aangezien appartementengebouw A het meest zuidelijke gebouw is en niet naast het perceel van de adressant ligt.

Bij herontwikkeling van de locatie worden de bestaande ruimtelijke kwaliteiten zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt. Belangrijke elementen die de stedenbouwkundige opzet van de Boendermakerhof bepalen zijn de Kunstzaal en de twee ruimtelijke assen die elkaar ter plekke van de Kunstzaal snijden. De Kunstzaal is hierbij het centrale element, de blikvanger en ligt aan alle zijden vrij in het zicht. De appartementenvilla tegenover de Kunstzaal versterkt de symmetrie. Het zoekt in bouwvolume en architectuur een relatie met de Kunstzaal en zal daardoor geen aantasting maar juist een versterking zijn van de ruimtelijke karakteristiek en beeldkwaliteit van de Boendermakerhof.

Voor beantwoording van het tweede deel wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder 'Privacy'.

### **Samenvatting**

d) Adressant verzoekt de gemeenteraad om een zorgvuldige belangenafweging wat betreft de verkoop van de appartementen in de appartementenvilla in de vrije sector.

### **Beantwoording**

De gemeente en Kennemerwonen hebben voor de ontwikkeling van de Boendermakerhof een samenwerkingsovereenkomst en een planschade risico-overeenkomst afgesloten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd, wat relevant is voor het bestemmingsplan (beschreven in paragraaf 7.1 van het bestemmingsplan).



## **6. Familie Tijdeman, Oude Bergerweg 10 Bergen**

### **Samenvatting**

a) Adressant is het niet eens met de voorgenomen inrichting van de parkeergelegenheid direct naast Oude Bergerweg 10 aangezien 1 parkeerplaats de toegang tot het perceel belemmert.

### **Beantwoording**

De situering van parkeerplaatsen is niet een zaak die in het bestemmingsplan geregeld wordt. Een nadere parkeerregeling binnen de bestemming Verkeer vergt een verkeersbesluit. In die context kan de adressant zijn mening kenbaar maken.

Het aantal parkeerplaatsen in het voorontwerp bestemmingsplan was 53, dit is ook het geval in het ontwerp bestemmingsplan. De desbetreffende parkeerplaats is op verzoek van de adressant verplaatst, de situatietekening is hierop aangepast. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd aangezien de bestemming 'Verkeer' geldt. Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen mogelijk.

### **Samenvatting**

b) Adressant vreest dat door de afmetingen van de parkeervakken de weg (Boendermakerhof) ter plaatse smaller zal worden.

### **Beantwoording**

De tegenwoordig minimaal gehanteerde afmeting voor parkeerplaatsen is 2,40m bij 5m. Op basis van meting van kadasterlijnen is de weg nu 3,26m. In de nieuwe situatie is de weg 4m. Dit betekent dat de weg niet smaller maar breder zal worden.

### **Samenvatting**

c) Adressant vraagt nadere uitleg van het Grontmij onderzoek waarin wordt gesteld dat de extra voertuigen nauwelijks extra verkeersdruk zullen opleveren.

### **Beantwoording**

Voor het hele plangebied Boendermakerhof is dit een juiste constatering. Binnen het plangebied wordt de parkeergelegenheid anders verdeeld waardoor meer parkeerders op de Boendermakerhof richting de Oude Bergerweg worden ontsloten. Dit levert geen problemen op, de Oude Bergerweg en de Boendermakerhof hebben hiervoor voldoende capaciteit.

## **7. Familie Dekker / Berkhout, Oude Bergerweg 8 Bergen**

### **Samenvatting**

a) Adressant heeft bezwaar tegen 1 parkeerplaats die pal tegenover zijn oprit ligt, vanwege ernstige belemmering om de oprit op en af te rijden.

### **Beantwoording**

Deze zienswijze wordt niet gedeeld. Toch is er gezocht naar een andere locatie voor deze parkeerplaats, mede gezien het bezwaar van de bewoners van het perceel Oude Bergerweg 10. De situatietekening is hierop aangepast en is in te zien bij de gemeente. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd aangezien de bestemming 'Verkeer' geldt. Binnen deze bestemming zijn voetpaden, uitritten en parkeervoorzieningen mogelijk.

## **8. Provincie Noord-Holland**

### **Samenvatting**

De provincie heeft geen bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Boendermakerhof mits er een vervolgonderzoek naar archeologische waarden plaatsvindt.

### **Beantwoording**

Dit is gewaarborgd in de regels.