

MEMO van college aan de raad

datum : 7 februari 2011
aan : Gemeenteraad
van : College
onderwerp: Memo van college aan raad inzake beantwoording vragen commissie
Bestemmingsplannen over ontwerp bestemmingsplan Boendermakerhof
Portefeuillehouder: wethouder Hietbrink
Inlichtingen bij: Robèrt Fa-Si-Oen

Aanleiding

- De memo wordt opgesteld als antwoord op een toezegging in de commissie Bestemmingsplannen van 4 januari 2011 door wethouder Hietbrink
- Op initiatief van het college als onderdeel van de actieve informatieplicht

Kernboodschap

In deze memo worden de vragen van de commissie Bestemmingsplannen beantwoord over het ontwerp-bestemmingsplan Boendermakerhof. De bijlagen bestaan uit toegezegde stukken en uitgebreidere informatie om de beantwoording te onderbouwen.

Samenwerkingsovereenkomst en exploitatieplan

Ligt de samenwerkingsovereenkomst met Kennemer Wonen ter inzage?

De samenwerkingsovereenkomst (anterieure overeenkomst) die wordt gesloten met Kennemerwonen geeft alle (financiële) afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar weer. Deze overeenkomst hoeft niet met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Wel dient de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro van het sluiten van een dergelijke overeenkomst een openbare kennisgeving te doen en dient een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage te worden gelegd (zie bijlage 1).

Waarom is er geen exploitatieplan nodig?

Volgens artikel 6.12 lid 2a Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. Bij de Boendermakerhof wordt er een samenwerkingsovereenkomst c.q. anterieure overeenkomst gesloten, waarbij de kosten voor rekening van Kennemer Wonen komen. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Toelichting stedenbouwkundige invulling

Kan er inzage worden verkregen in de stedenbouwkundige schetsen?

In september 2006 is door stedenbouwkundig bureau BGSV een samenhangend stedenbouwkundig plan gemaakt voor woningbouwontwikkeling op het terrein van de Boendermakerhof en het braakliggende terrein aan de Oude Bergerweg. Het plan beschrijft de randvoorwaarden voor de verdere uitwerking in bouwplannen. Ook wordt de ruimtelijke en historische context van het plangebied beschreven. Verder wordt het stedenbouwkundig plan nader toegelicht en de programmatische aspecten uiteen gezet (zie bijlage 2, boekje Stedenbouwkundige schets Boendermakerhof Bergen). Rond de woningen is bewust een strak bouwvlak opgenomen om (behoudens aan- en uitbouwen) uitbreiding van het hoofdgebouw te voorkomen. De woningen worden tevens enkele meters van de rooilijn gebouwd. Dit ter bescherming van de gebruikswaarde van naastgelegen percelen.

Eigendomssituatie

Is de grond eigendom van de gemeente?

Zowel de woningen aan de Boendermakerhof als het terrein van de voormalige garage Hoogeboom zijn eigendom van de toenmalige woningstichting Duinstee (nu Kennemerwonen). De omliggende openbare ruimte in het plangebied is eigendom van de gemeente Bergen.

Inzage adviezen welstand en cultuurhistorie

Het plan is op 6 mei 2009 beoordeeld door de welstandscommissie en deze heeft geoordeeld dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand (bijlage 8).

De commissie Cultuurhistorische kwaliteit heeft in twee vergaderingen gesproken over de Boendermakerhof. In de eerste vergadering is aangegeven dat de aanpak en situering rond het rijksmonument de Kunstzaal stedenbouwkundig lovenswaardig is. Bij de bespreking in de tweede vergadering wordt het plan stedenbouwkundig acceptabel geacht. In zijn algemeenheid verdient het plan waardering qua stedenbouwkundige aanleg en ook qua verschijningsvorm (bijlage 5 & 6).

Ook intern is de medewerker cultuurhistorie en archeologie geraadpleegd en heeft de Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland het bureauonderzoek beoordeeld. Conclusie was dat het bureauonderzoek goed is uitgevoerd en dat het onderzoek gereed is mits rekening wordt gehouden met een aantal opmerkingen (zie bijlage 7).

Berekeningen parkeernorm en parkeerplaatsen

De parkeernorm is bepaald op basis van de notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009 van de gemeente Bergen. Dit beleid is gebaseerd op de landelijke richtlijnen van de CROW (aanbevelingen Stedelijke Verkeers Voorzieningen 2004). Uitgangspunten bij het bepalen van de parkeernorm voor de Boendermakerhof zijn:

- Er zijn 9 woningen aan de Boendermakerhof die gehandhaafd blijven. De huidige parkeerbehoefte voor deze woningen is 0,7.
- Er zijn 13 appartementen (12 voor bewoners en één gemeenschappelijk) voor EsDéGé Reigersdaal gereserveerd. Hier komen verstandelijk gehandicapten te wonen die geen van

allen auto kunnen rijden. De parkeernorm uit het gemeentelijk parkeerbeleid/ ASVV voor zelfstandige woningen met beperkte zorgvoorzieningen is 0,6. Bewoners met een verstandelijke handicap kennen een lager autobezit dan de gemiddelde inwoner van Bergen, daarom is het hanteren van deze norm aanvaardbaar.

- Voor de eengezinswoningen zijn de cijfers voor dure woningen (2,2) en voor appartementen cijfers voor goedkope woningen aangehouden ((1,7).

De parkeerplaatsen zijn op eigen terrein, in garages en op de openbare weg. Dit levert het volgende totaalbeeld op:

	Verstedelijkingsgraad/ woningtype/ locatie	parkeernorm	totaal
2 woningen	Weinig st. / duur / rest	2,2	4,4
13 woningen	Weinig st. / goedkoop / rest	1,7	22,1
13 woningen zorg	Weinig st. / goedkoop / rest	0,6	7,8
5 woningen blok C	Weinig st. / duur / rest	2,2	11
9 woningen bestaand		0,7	6,3
totaal			51,6

Al in een vroegtijdig stadium zijn door Kennemerwonen, de verkeersdeskundige en de projectleider van de gemeente afspraken gemaakt om 53 parkeerplaatsen te realiseren. Uit bovenstaand overzicht blijkt dat er minimaal 51,6 parkeerplaatsen nodig zijn, dit is dus voldoende. Overigens komen er in de nieuwe situatie per woning meer parkeerplaatsen dan in de oude situatie. (Oud: 34 woningen en 23 parkeerplaatsen. Nieuw: 42 woningen en 53 parkeerplaatsen). Door rekening te houden met de specifieke bewonersgroep is de landelijke norm hier toegepast op de specifieke situatie en daarmee is er juist sprake van maatwerk. Door de gekozen locatie van de parkeerplaatsen zal het gebied ten noorden en ten zuiden van het rijksmonument, autovrij zijn. Zowel de welstandscommissie als de Commissie Cultuurhistorische Kwaliteit hebben positief geadviseerd en met name ten aanzien van de stedenbouwkundige aanpak/ situering rond het rijksmonument de Kunstzaal.

Uitkomst overleg met Kennemer Wonen over mogelijkheden en financiële consequenties van het verlagen van de bouwhoogte van de appartementenvilla

Op 4 februari 2010 heeft de portefeuillehouder een overleg gehad met Kennemer Wonen. Tijdens dit gesprek zijn de mogelijkheden en financiële consequenties besproken van het verlagen van de appartementenvilla. Kennemer Wonen heeft aangegeven dat het verwijderen van de bovenste bouwlaag eventueel tot de mogelijkheden behoort, maar dat de consequentie daarvan is dat de parkeergarage onder het gebouw financieel niet haalbaar is. De ondergrondse parkeergarage zou dan komen te vervallen en ter compensatie zouden dan extra parkeerplaatsen en bergingen op maaiveld moeten worden gerealiseerd (ter plaatse van de inrit van de appartementenvilla). Een eventuele andere mogelijkheid is om het penthouse aan de noordzijde door te trekken tot aan de gevel, waardoor er geen sprake meer is van een dakterras aan de noordzijde en de privacy van omwonenden beter gewaarborgd is. Het gevolg is echter dat de schaduwwerking hierdoor wordt vergroot en dat het gebouw een massievere uitstraling krijgt.

Het college is van mening dat het penthouse op de bovenste bouwlaag van de appartementenvilla planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Dit gelet op de bezonningsstudie en de positieve adviezen van de welstandscommissie en de Commissie Cultuurhistorische Kwaliteit.

Inzage bezonningsstudies

Zie bijlage 9 voor de bezonningsstudies. Het betreft zowel een bezonningsstudie van de bestaande situatie, als van de nieuwe situatie. Uit beide studies blijkt dat er alleen op 22 december sprake is van schaduwwerking op de woningen aan de Loudelsweg 54 en 56. Op de overige dagen is geen sprake van schaduwwerking op de woningen. Bij vergelijking van de twee situaties op 22 december blijkt het volgende:

10.00 uur

De nieuwe situatie levert geen verslechtering maar zelfs een verbetering op ten opzichte van de bestaande situatie, omdat de woning op nr. 54 niet meer over de volle breedte in de schaduw zal liggen. Het nieuwe appartementengebouw is namelijk smaller van opzet. Door de hogere bouwhoogte zal de schaduw in de nieuwe situatie wel tot de Loudelsweg reiken, maar dit verschil is in de woning van nr. 54 niet merkbaar.

12.00 uur

Hoewel er in de nieuwe situatie meer schaduwwerking op de zijgevels van de woningen zal ontstaan, zal daarentegen ook hier de schaduwwerking over de breedte verbeteren doordat het appartementengebouw smaller van opzet is. Per saldo zal er dan ook geen sprake van een verslechtering zijn.

14.00 uur & 15.00 uur

Op deze tijdstippen levert de nieuwe situatie voor beide woningen een verbetering op. De woning op nr. 54 is in de nieuwe situatie geheel schaduwvrij, terwijl deze woning in de bestaande situatie geheel in de schaduw ligt. Ook bij de woning op nr. 56 zal de schaduwwerking afnemen.

Concluderend kan gesteld worden dat het project geen verslechtering, maar een verbetering van de bezonningssituatie oplevert.

Instroom bewoners Reigersdaal (woningen voor verstandelijk gehandicapten)

Van waaruit komt de noodzaak om voor deze bijzondere doelgroep woningen te realiseren?
Het realiseren van woningen voor verstandelijk gehandicapten vloeit voort uit de grote vraag naar dergelijke zorgwoningen in de gemeente Bergen. In het verleden zijn tussen Kennemer Wonen en Reigersdaal ook gesprekken gevoerd over het bieden van een goede zorg door tegemoet te komen aan deze behoefte. Overigens zijn er in de bestaande situatie reeds 3 zorgwoningen aanwezig. Daarnaast past dit binnen de "Woonbeleidsnota Van Woonwens tot Maatwerk (2005)" van de gemeente Bergen. Hierin heeft de gemeente zich ten doel gesteld om een adequaat aanbod van wonen, welzijn en zorgdiensten in wijken en kernen te realiseren. In dit kader spreekt de beleidsnota van 'vermaatschappelijking van de zorg', waarbij zorg meer en meer in een zo normaal mogelijke woonsituatie wordt aangeboden. De ontwikkeling voorziet in de gemeentelijke doelstelling om meer zorggeschikte woningen te realiseren. Het centrum van Bergen bergt een keur aan zorgvoorzieningen en biedt daarmee een goed woonmilieu voor mensen die minder mobiel zijn en zorgvragers. Tevens is een 24-uurs zorgpost van Reigersdaal in de buurt van het plangebied aan de Gasweg gevestigd. De onderhavige locatie is daarom zeer geschikt voor deze bijzondere doelgroep.

Hoe wordt ervoor gezorgd dat de woningen voor gehandicapten altijd door deze doelgroep zullen worden bewoond om parkeerproblemen te voorkomen?

Kennemer Wonen zal met Esdégé-Reigersdaal een overeenkomst sluiten waarin wordt opgenomen dat de woningen alleen voor deze bijzondere doelgroep bestemd zijn.

Nadere toelichting op kaartmateriaal ten aanzien van bebouwing buiten het plangebied welke niet overeenkomt met de werkelijke situatie (GBKN)

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 mogelijke bebouwing die zonder vergunning tot stand is gekomen zal niet vermeld zijn. De ondergrond heeft voor het bestemmingsplan echter geen juridische betekenis en dient slechts als plaatsaanduiding. Uitsluitend de bestemmingslegging en de aanduidingen hebben juridische betekenis. De bestemmingsplankaart speelt bijvoorbeeld voor de beantwoording van de vraag of bebouwing wel of niet legaal is, geen enkele rol.

Toelichting op de positionering van de bouwblokken en mogelijke verandering erin.

In het stedenbouwkundig concept is de symmetrie een belangrijk aspect. De twee ruimtelijke assen en de centrale ligging van de Kunstzaal in combinatie met de positionering van de bouwblokken, versterken de symmetrie en geven de binnenruimte een ruimere uitstraling. Door de positionering van de bouwblokken ontstaat er tevens een open structuur van de bebouwing (vanaf de Loudelsweg ontstaat bijvoorbeeld een doorkijk naar de Boendermakerhof). Het positioneren van gebouw B naar de Kunstzaal toe, zoals in de bestaande situatie, zou afbreuk doen aan de open structuur van de bebouwing.

De stedenbouwkundige opzet van het plan (afstand tussen bebouwing) wijkt niet af van de stedenbouwkundige opzet in de omgeving. In het ontwerp is niet alleen veel aandacht besteed aan de stedenbouwkundige opzet van de ontwikkeling zelf, maar ook aan de bescherming van de gebruikswaarde van de belendende percelen. De positionering van de bouwblokken (met bijzondere aandacht voor de positionering ten opzichte van De Kunstzaal) is uitvoerig besproken in de welstandscommissie en de Commissie Cultuurhistorische Kwaliteit en tevens akkoord bevonden. Voorts is de stedenbouwkundige opzet door de medewerker cultuurhistorie & archeologie van de gemeente positief beoordeeld (zie bijlage 3 en 4). Gelet op het voorgaande is er geen aanleiding om de positionering van bouwblok B te wijzigen.

Overige vragen

De mate van bodemverontreiniging en het vermoeden van asbest moet concreter worden vastgesteld

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het voldoende om de mate van bodemverontreiniging en de aanwezigheid van asbest globaal in kaart te brengen. Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat dit een belemmering voor de ontwikkeling vormt. In de uitvoeringsfase dient te zijner tijd een omgevingsvergunning te worden aangevraagd, waarbij een volledig bodemonderzoek en uitgebreid asbestinventarisatierapport een vereiste is. Naar aanleiding van deze uitgebreide onderzoeken zullen eventuele

saneringsmaatregelen moeten worden getroffen. Deze aspecten worden derhalve via de vergunningenprocedure gewaarborgd.

Waarom wordt er gesloopt in plaats van gerenoveerd?

Een deel van de bebouwing is verouderd en voldoet niet meer aan de huidige woon- en kwaliteitseisen. De woningen zijn bijvoorbeeld te klein en slecht geïsoleerd, waardoor de stookkosten erg hoog zijn.

Is inzage in de bouwtekeningen mogelijk?

Zie bijlage 10 voor de bouwtekeningen.

Is er een afweging gemaakt om in plaats van dit plan, de oude situatie (voorstel J.G. Vrasdonk) te herstellen?

Deze afweging is niet gemaakt. De gekozen stedenbouwkundige opzet van het plan is meer in lijn met de bestaande situatie. Daarnaast zijn er in de oude situatie aanzienlijk minder woningen aanwezig dan in de bestaande situatie het geval is. Het herstellen van de oude situatie zou dan ook een forse vermindering van het aantal woningen betekenen. Er is voorts nog geen aanleiding om de oude situatie te herstellen.

Waarom is het ruimtelijk kader voor Boendermakerhof (16 april 2007) niet opgenomen in het vigerend bestemmingsplan Dorpskern Zuid?

Het bestemmingsplan Dorpskern zuid was destijds conserverend van aard. In de toelichting valt te lezen dat nieuwe ontwikkelingen uitsluitend in dat bestemmingsplan werden meegenomen, indien deze voldoende uitgekristalliseerd waren en hierover bestuurlijke besluitvorming had plaatsgevonden. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Dorpskern zuid was dit nog niet het geval.

Inzage in de plankaart van het huidige bestemmingsplan met daarop de maximale goot- en bouwhoogte

De bouwhoogten in het plangebied zijn verruimd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern Zuid'. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een tweede verdieping passend binnen de omgeving. Alle woningen rondom het plangebied hebben in het huidige bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 10 meter (zie bijlage 11, bestemmingsplankaart Bergen Dorpskern Zuid). De voorgestelde bouwhoogte van 10 meter in het plangebied detoneert dan ook niet met de omgeving. De afstand tot de omliggende bebouwing is tevens 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.

Bijlagen

Bijlage 1 Zakelijke inhoud samenwerkingsovereenkomst Kennemer Wonen

Bijlage 2 Stedenbouwkundige schets Boendermakerhof

Bijlage 3 memo Anita van Breugel op verzoek van Harry, 26 mei 2008

Bijlage 4 memo Anita van Breugel over Boendermakerhof

Bijlage 5 Verslag vergadering commissie Cultuurhistorische kwaliteit 8 december 2008
Bijlage 6 Verslag vergadering commissie Cultuurhistorische kwaliteit 18 mei 2009
Bijlage 7 Toets Archeologisch bureauonderzoek Boendermakerhof door Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland
Bijlage 8 Verslag welstandscommissie vergadering 6-5-2009
Bijlage 9 Bezonningsstudie bestaande situatie & nieuwe situatie
Bijlage 10 Bouwtekeningen
Bijlage 11 Plankaart vigerend bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern Zuid'

Zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst voor de locatie Boendermakerhof te Bergen.

De gemeente Bergen heeft **op (datum) 2011** een anterieure overeenkomst ex. artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening gesloten voor de locatie Boendermakerhof te Bergen, kadastraal bekend gemeente Bergen sectie A nummers 3921, 4344, 4345, 4346, 5481, 4861 en 5482. Een anterieure overeenkomst betreft een overeenkomst over grondexploitatie die de gemeente met één of meerdere particuliere grondeigenaren sluit op het moment dat er (nog) geen exploitatieplan is.

De anterieure overeenkomst is gesloten door Woningstichting KennemerWonen (hierna te noemen: de Exploitant") en heeft betrekking op de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van nieuwe woningen.

In de overeenkomst is afgesproken dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om het planologisch mogelijk te maken dat op de aangegeven locatie woningen gerealiseerd kunnen worden. Tevens is overeengekomen dat de Exploitant volledig onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico de aangegeven locatie bouwrijp zal maken, de woningen zal realiseren en zorg zal dragen voor de aanleg en aansluiting van de locatie op de bestaande voorzieningen en openbare ruimte.

Daarnaast zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over vergoeding van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet Ruimtelijke ordening (planschade), de bijdrage voor de gemaakte en te maken planologische kosten, tussentijdse beëindiging/ontbinding van de overeenkomst en geschillen.

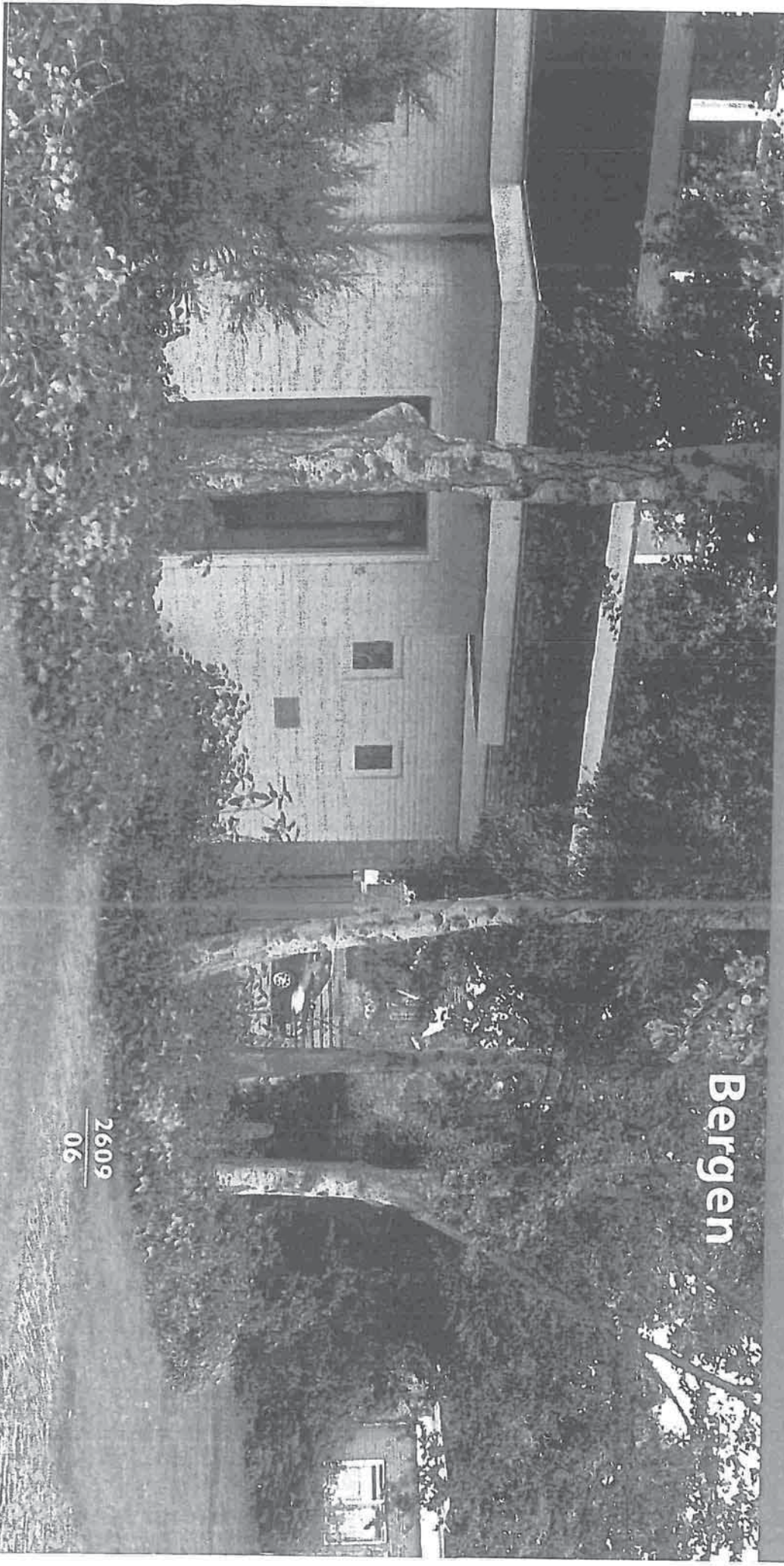
Deze zakelijke beschrijving ligt gedurende zes weken ter inzage. Tegen de gesloten overeenkomst staat geen bezwaar of beroep open.

Naar aanleiding van deze beschrijving kunt u contact opnemen met mevrouw Postma van de afdeling Vastgoed, telefoon 072-8880388.

Stedenbouwkundige schets Boendermakerhof

Bergen

2609
06



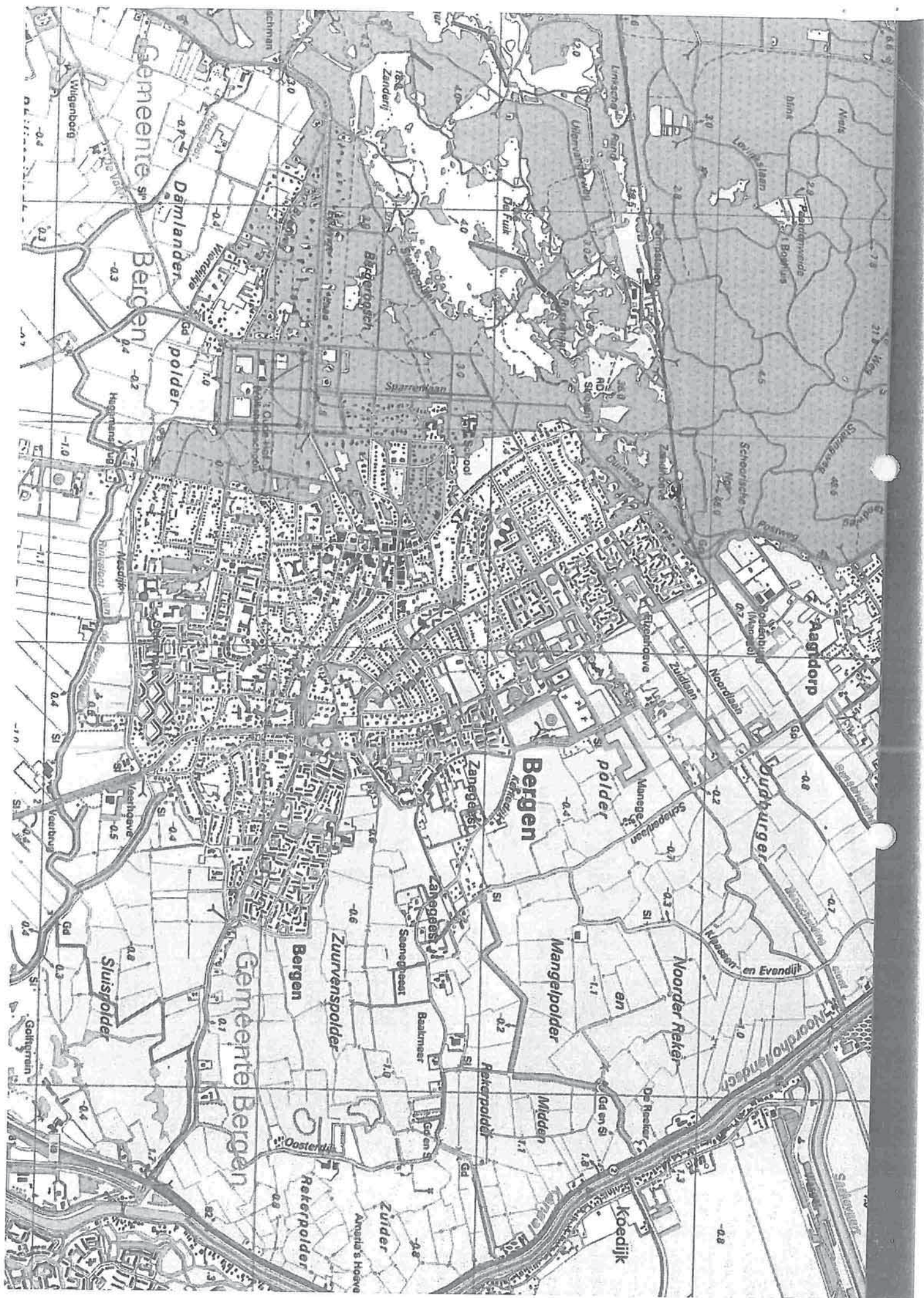
Stedenbouwkundige schets

Boendermakerhof

Bergen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Inventarisatie en analyse	5
3	Planconcept	9
4	Stedenbouwkundige schets	11



1 Inleiding

Aan de Boendermakerhof staan een 33-tal ouderen woningen rondom de Kunstzaal. Van deze woningen zijn er 25 verouderd en toe aan vervanging. Aan de Oude Bergerweg ligt het terrein van de voormalige garage Hoogebom braak. Zowel de woningen aan de Boendermakerhof als het terrein aan de Oude Bergerweg zijn eigendom van woningstichting Duinsteeg. BGSV is door de woningstichting gevraagd een samenhangend stedenbouwkundig plan te maken voor woningbouwontwikkeling op beide terreinen. Het plan dient als basis voor gesprekken met de gemeente en met bewoners omwonenden. Daarnaast beschrijft het de randvoorwaarden voor de verdere uitwerking in bouwplannen.

In hoofdstuk 2 wordt de ruimtelijke en historische context van het plangebied beschreven. Daarna wordt in hoofdstuk 3 het stedenbouwkundig plan nader toegelicht. In de bijlage zijn ten slotte de programmatische aspecten uiteen gezet.



Oude Bergerweg



huidige bebouwing Boendermakerhof



luchtfoto Bergen



landschap Bergen

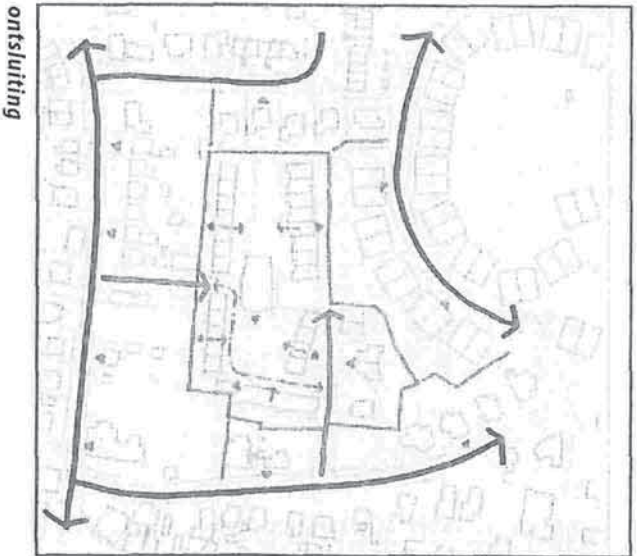
2 Inventarisatie en analyse

Historische context

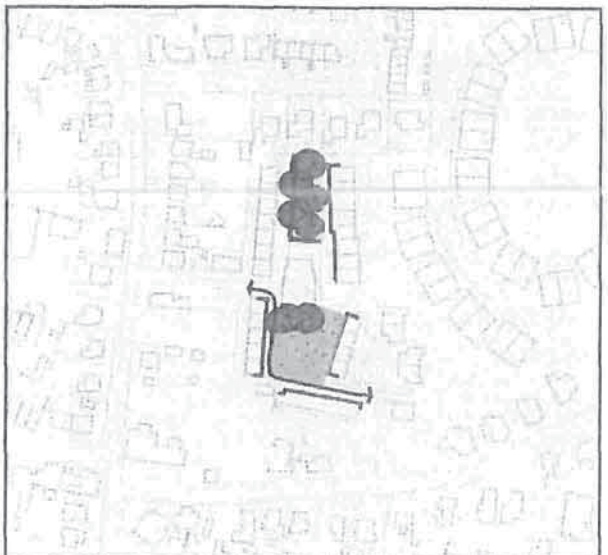
Het dorp Bergen is gelegen op zeekeigronde aan de rand van het duingebied. Ten zuiden ligt de Bergermeer polder. Tussen het dorp en de duinen ligt het Berger Bosch met daarin het Hof te Bergen en een karakteristieke geometrische aanleg van tuinen, wegen en lanen. Rond 1900 bestaat Bergen uit een aantal straten rondom de kerk en bebouwing langs uitvalswegen. De Lijfweg, nu bekend als de Oude Bergerweg, is de uitvalsweg naar Alkmaar. De Loudelsweg stamt eveneens uit de 19e eeuw en verbindt het Hof te Bergen met het gehucht Ouddorp, gelegen ten zuid oosten van Bergen. De huidige Boendermakerhof ligt in de oksel van de Oude Bergerweg (Lijfweg) en de Loudelsweg, maar achter de bebouwing aan de straten zelf. Centraal in de "hof" staat de Kunstaal. Dit markante gebouw, het voormalig woonhuis en atelier van de kunstenaar Lucebert is een rijksmonument. De vier blokjes met woningen voor ouderen stammen uit de jaren 1955-1960. De hof werd toen volledig ontsloten vanaf de Oude Bergerweg en grensde aan de noordzijde aan een open, parkachtig gebied. In een latere fase, eind jaren '80 is een ontsluiting vanaf de Loudelsweg gerealiseerd en is er aan de zuidzijde een woonblok toegevoegd, evenals een drietal (half) vrijstaande woningen aan de Klokkentuin tegenover de bebouwing van de hof. De bebouwing aan het Loudelspark en de Kloosterlaan, is eveneens van rond 1990. De Boendermakerhof is binnen in een bouwblok komen te liggen. Aan alle zijden enigszins verschoen achter vrijstaande bebouwing.



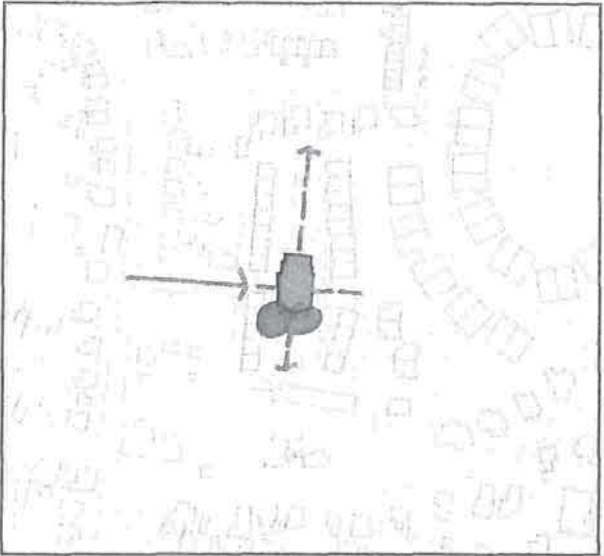
historische kaart - Bergen 1900



ontsluiting



openbare ruimten



assen



kappen

Ruimtelijke context

De Boendermakerhof onderscheidt zich van zijn omgeving. In bebouwing zowel als in openbare ruimte. Bergen is een groen dorp door de aanwezigheid van voornamelijk vrijstaande woningen met grote (groene) tuinen, ook aan de voorzijde. Daarnaast hebben een groot aantal wegen smalle rijlopers met aan weerszijden groene bermen met (grote) bomen. De oude Bergeweg is hier een prachtig voorbeeld van. De Boendermakerhof kenmerkt zich juist door het bijna geheel ontbreken van privé groen (tuinen). Aan beide zijden van de Kunstzaal bevinden zich echter semi-openbare plantsoenen. Aan de zuidzijde bestaat deze uit een restant van een boomgaard, waarin deels de tuin van de Kunstzaal gelegen is. De ruimte is een kleine groene oase tussen de bebouwing. De overgang naar de (meer recent gerealiseerde) bebouwing aan de westzijde is formeel en met lage beplanting vormgegeven. Aan de oostzijde wordt de bebouwing afgeschermd en aan het zicht onttrokken door een haag en hoge beplanting. Hoewel in opzet (plattegrond) symmetrisch, bestaat er ruimtelijk een scheiding tussen beide zijden. Ten noorden van de Kunstzaal is er sprake van een plantsoen met een meer openbaar karakter. Toch zijn de entrees van de woningen ook hier niet aan het plantsoen, maar aan de andere zijde gelegen.

Naast de beide groene ruimten zijn er twee aspecten die de stedenbouwkundige opzet van de hof bepalen: de Kunstzaal als het centrale element, de blikvanger en twee ruimtelijke assen, die elkaar ter plekke van de Kunstzaal snijden. De Boendermaker hof wordt ontsloten vanaf twee zijden: de Loudelsweg (Klokkentuin) en de Oude Bergeweg, beide zijn voor het autoverkeer niet gekoppeld. De hof heeft een positie binnen in een "bouwblok". De locatie wordt omgeven door de achtertuinen van de bebouwing aan de straten rondom.

De bebouwing van de Boendermakerhof wijkt sterk af van wat over het algemeen in Bergen voorkomt. De omringende bebouwing bestaat voornamelijk uit (half)vrijstaande villa's, voorzien van een kap. De bebouwing van de Boendermakerhof heeft platte daken en bestaat, de kunstzaal uitgezonderd, uit aaneen-

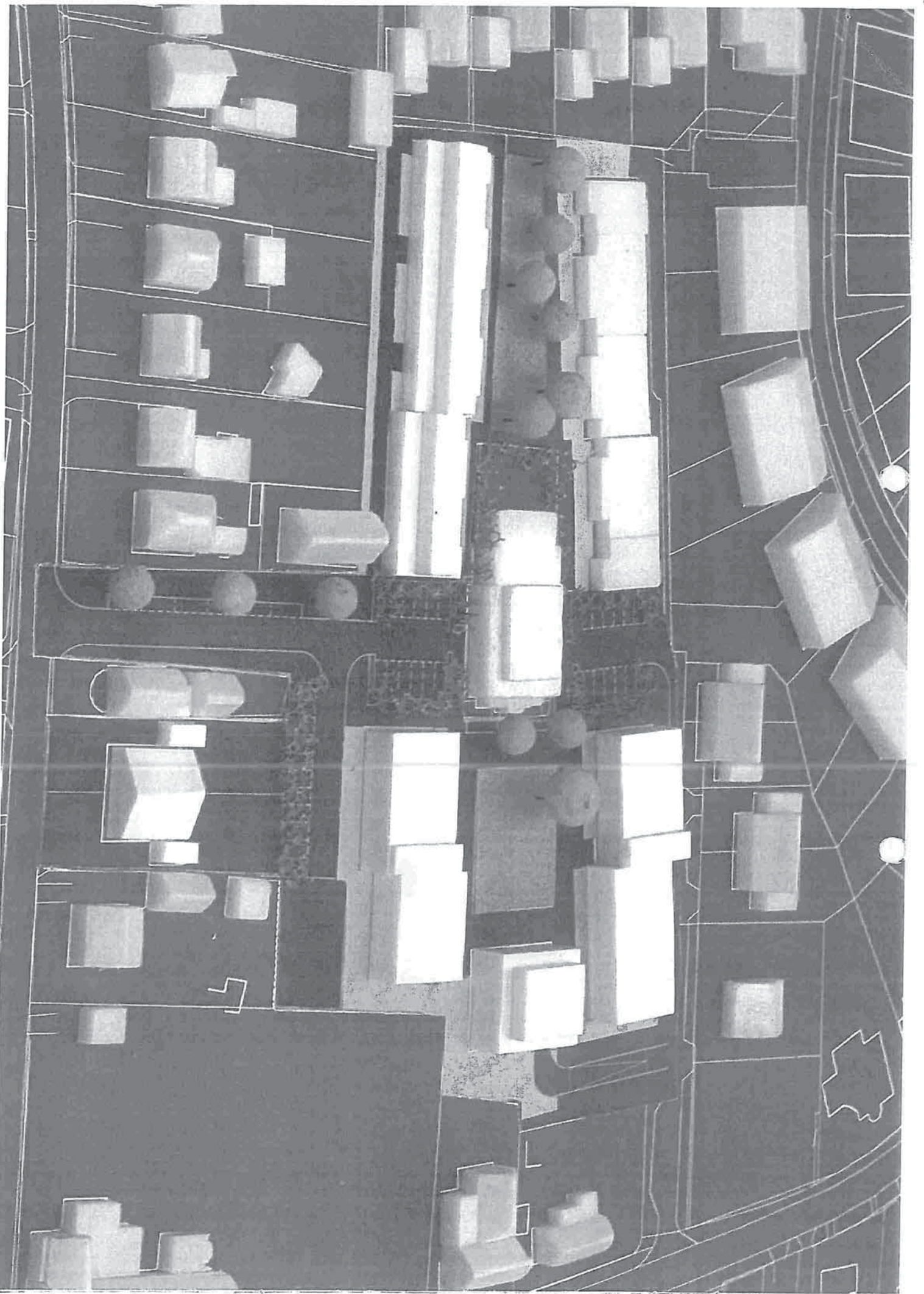
gesloten bebouwing. Door de beperkte bouwhoogte, de eenvoud en (voor de oudere bebouwing) de kleurstelling, harmonieert zij met de omgeving. De Kunstzaal is een rijksmonument. De combinatie van materialen, rode baksteen en wit stucwerk, de horizontale lijnen en geleiding van het bouwvolume maken het tot een opvallend gebouw. Een aantal thema's komen terug in de overige bebouwing van de Boendermakerhof.

Uitgangspunten

Bij herontwikkeling van de locatie worden de bestaande ruimtelijke kwaliteiten zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt. Dit betreft de ruimtelijke assen en het verschil tussen de beide groene ruimten. Ook de geringe bouwhoogte en de platte daken, dienen voor de nieuwe bebouwing uitgangspunt te zijn. Tenslotte is de rust van deze enigszins afgelegen positie een kwaliteit die behouden moet worden. Extra aandacht is nodig voor het waarborgen van de privacy van de omringende bebouwing.

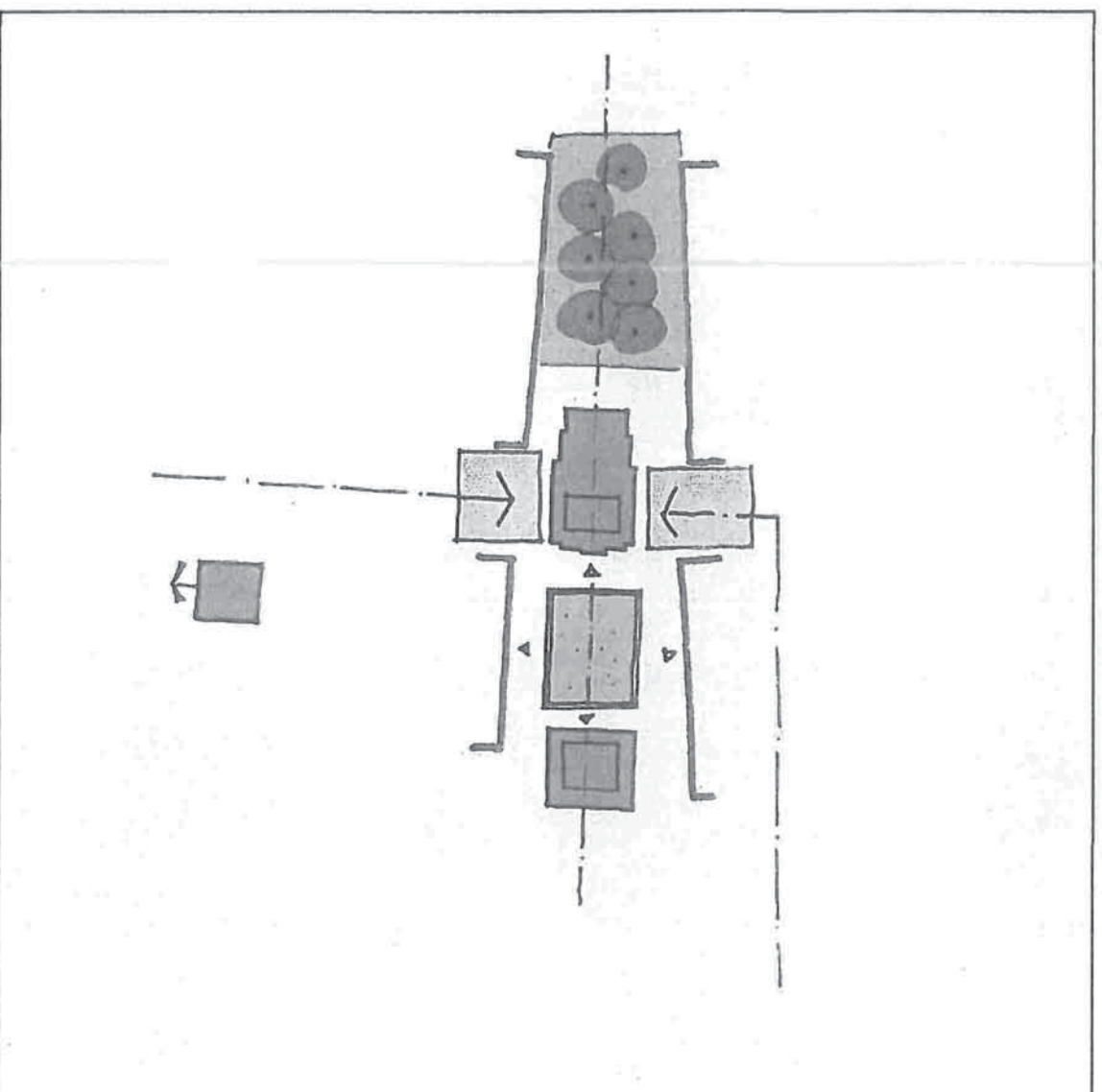


luchtfoto locatie

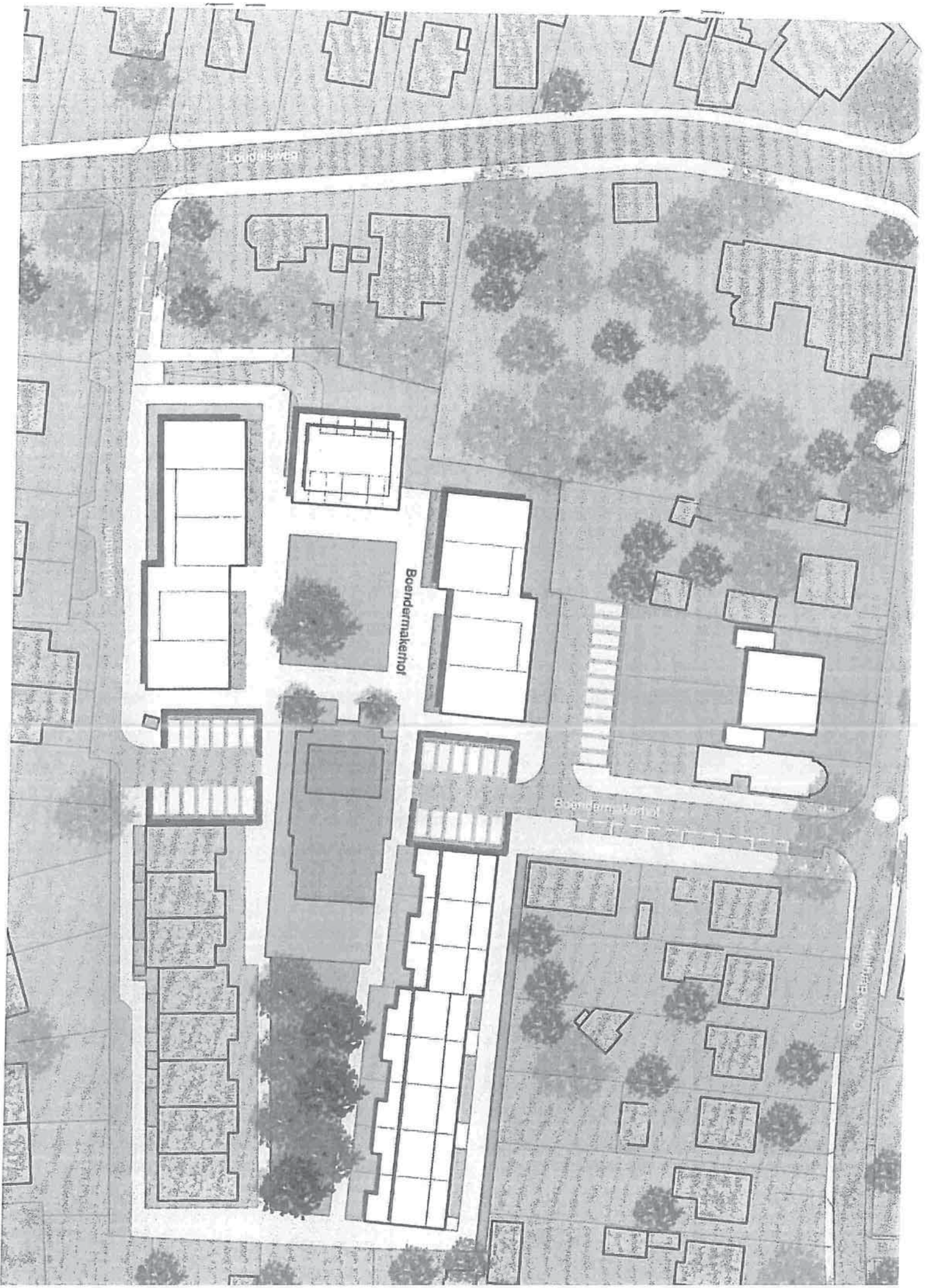


3 Planconcept

De twee ruimtelijke assen en de centrale ligging van de Kunstzaal worden versterkt. In noord-zuid richting is er sprake van een symmetrie-as. Er is eenheid in bebouwingstypologie en, van gevel tot gevel, continuïteit in openbare ruimte. De as in oost-west richting verdeelt de hof in twee deelgebieden. Een meer openbaar plantsoen aan de noordzijde, met voordeuren en een formele inrichting. Aan de zuidzijde een boomgaard met een informele overgang tussen privé en openbaar en een nauwe relatie tussen het woonprogramma en de boomgaard. Op de oost-west as ligt de ontsluiting en het merendeel van de beschikbare parkeerplaatsen. De Kunstzaal ligt aan alle zijden vrij in het zicht. Een nieuw gebouw tegenover de Kunstzaal versterkt de symmetrie. Het zoekt in bouwvolume en architectuur een relatie met de Kunstzaal. Bebouwing aan de Oude Bergerweg voegt zich in het lint. Heeft een ontsluiting en een oriëntatie op de weg.



planconcept



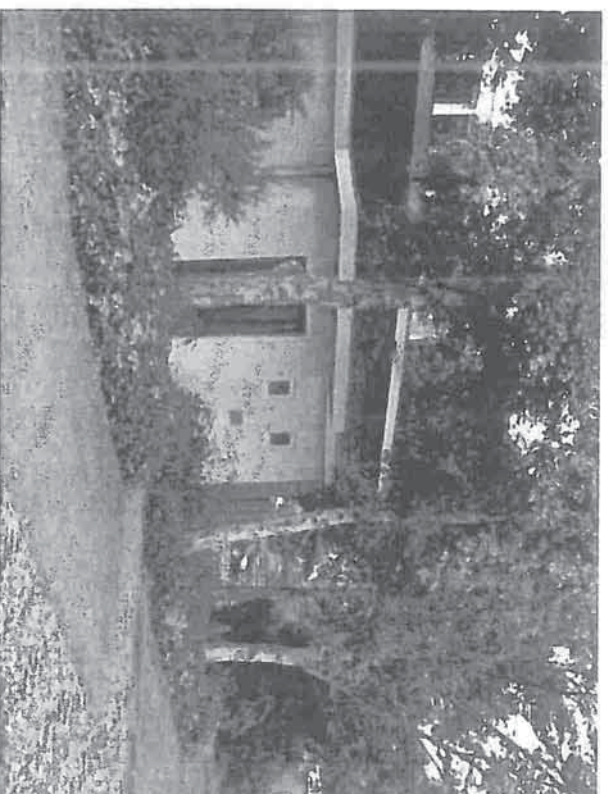
4 Stedenbouwkundige schets

Openbare ruimte

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, Centraal in de ruimte ligt een plantsoen. De nieuwe bebouwing heeft hier zijn entree. Hierdoor krijgt het hof een openbaar en formeel karakter. De woningen in de bebouwingsstroken hebben geen privé buitenruimte zoals een tuin of balkon. Wel is er een smalle groene overgangszone tussen bebouwing en openbaar gebied. De woonfuncties zijn aan het plantsoen gelegen, waardoor de privacy van de omliggende tuinen gewaarborgd is.

Rondom de boomgaard aan de zuidzijde van de Kunstzaal wordt de bebouwing gespiegeld. De entree van de nieuwe bebouwing ligt, net als de bestaande bebouwing aan de buitenzijde; aan de "achterkant" van de omringende bebouwing. Hierdoor komt de woonfunctie aan de zijde van de boomgaard te liggen. De haag die nu de ruimte verdeelt, zou moeten verdwijnen. Beide bouwblokken staan dan aan de boomgaard, met slechts een smalle overgangszone. Het terras, tussen de woning en het semi-openbaar gebied. Ten opzichte van het plantsoen aan de noordzijde heeft de boomgaard een meer formeel karakter.

Meer dan in de huidige situatie zal het parkeren een claim leggen op de openbare ruimte. Twee parkeerpleintjes zijn gelegen aan beide zijden van de Kunstzaal, op de oost-west as van het plangebied. Deze pleintjes dragen bij aan het versterken van de symmetrische hoofdopzet en het centraal in de ruimte plaatsen van de Kunstzaal. Het parkeren wordt met groen afgezoomd, maar laat het zicht op de Kunstzaal zoveel mogelijk vrij. De overige parkeerplaatsen liggen zoveel mogelijk uit het zicht.



Kunstzaal



Klokkentuin



typologieën

- appartement groot
- appartement met galerij
- grondgebonden woning

Overzicht aantallen

Appartementen groot	5
Appartementen met galerij op de begane grond	9
Appartementen met galerij op de verdieping	9
Grondgebonden woning	8
Twee onder één kap	2
Totaal	33
Geschikt voor ouderen	22

Bebouwing

In de huidige situatie bestaat de bebouwing voor 100% uit woningen voor de doelgroep ouderen. Voor de nieuwbouw geldt dat eveneens een groot deel van de woningen geschikt moet zijn voor ouderen. Een grotere variatie in typen is echter wenselijk.

Totaal worden er 33 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan een groot aantal geschikt is voor ouderen. Aan de boomgaard bevinden zich 8 'eengezinswoningen' met een volledig woon- en slaapprogramma op de begane grond en een extra kamer op de verdieping. De woningen zijn ca 100 m² GBO.

Aan het plantsoen bevindt zich tegenover de Kunstzaal een villa in 3 lagen. De bovenste laag ligt minimaal 1,5 meter terug. In de villa bevinden 5 appartementen van ca 100 m² GBO. De twee woningen per laag worden ontsloten middels een lift. Deze gaat door tot in de parkeerkelder.

Aan beide zijden wordt deze appartementen-villa geflankeerd door appartementengebouwen in twee lagen. De bouwblokken volgen de richting van de onliggende bebouwing. De woningen worden ontsloten via een centrale hal, trapgang en galerij. Het betreft blokjes met 4 respectievelijk 5 woningen per laag en woningen van ca 80 m² GBO. De appartementen op de onderste laag zijn geschikt voor ouderen.

Aan de Oude Bergerweg komen twee woningen in de vorm van een twee onder één kap. De bebouwing heeft een geringe goothoogte, en een steile kap. Zij wordt ontsloten vanaf de Oude Bergerweg. De woningen hebben een oppervlak van minimaal 130 m² GBO.

Parkeren

Ten opzichte van de huidige situatie moet rekening gehouden worden met een hogere parkeerdruk. De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk geconcentreerd gerealiseerd en aan het uiteinde van de beide toegangswegen: de Klokketuin en de inrit vanaf de Oude Bergerweg. Aan weerszijde van de Kunstzaal bevinden zich twee parkeerpleintjes. Een tweede concentratie aan parkeerplaatsen tussen de bebouwing aan de hof en de achterkant van de (nieuwe) bebouwing aan de Oude Bergerweg. Deze parkeerplaatsen zijn hierdoor zoveel mogelijk aan het oog onttrokken. Onder de villa tegenover de Kunstzaal bevindt zich een verdiepte parkeergarage voor de bewoners van dat blok. De twee woningen aan de Oude Bergerweg parkeren naast hun woning op het eigen kavel. Tenslotte wordt langs de ontsluitingsstraat vanaf de Oude Bergerweg geparkeerd.

Parkeerbalans

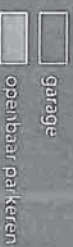
Voor de parkeertelling zijn de volgende normen gehanteerd:
Bestaande woningen 0,7 pp per woning (schatting huidige situatie)

Nieuwe eengezinswoningen 1,7 pp per woning

Nieuwe appartementen 1,3 pp per woning



parkeren



Parkeren nodig		Parkeren beschikbaar	
8* 0,7	6	garage	5
10* 1,7	17	eigen terrein	2
23* 1,3	30	openbaar	46
Totaal	53	Totaal	53



Mass / Bergel Bepennungsbild

Beeldkwaliteit

Bebouwing

De architectuur van de Kunstszaal dient als inspiratie voor de nieuwbouw. Dat betekent dat rode baksteen uitgangspunt is, mogelijk met witte (stuc) accenten. Horizontaliteit mag benadrukt worden. De appartementenvilla moet een eigentijdse uitvoering zijn van de Kunstszaal, waarbij de derde terugliggende laag is geïnspireerd op de opbouw van de Kunstszaal. Glas is hier beeldbepalend. De appartementen-blokken aan weerszijden zijn eenvoudige rechthoekige bouwmassas. De galerij en buitenterruiten op de verdieping vallen binnen het volume. Aan het plantsoen zijn ondiepe terrassen zorgvuldig en met een gebouwde voorziening vormgegeven. Zij liggen enigszins verhoogd ten opzichte van het maaiveld. De bebouwing aan de boomgaard moet behalve bij de Kunstszaal óók aansluiten op de bestaande bebouwing aan de overzijde. Een lichtere steen is hier denkbaar. De tweede terugliggende laag moet zeer terughoudend worden vormgegeven. Voor de terrassen aan de boomgaard moet een groene afscheiding tussen privé en openbaar worden mee ontworpen.

Openbaar gebied

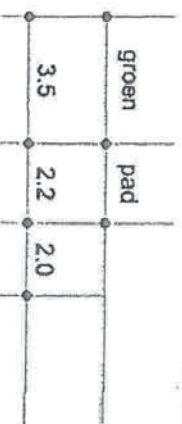
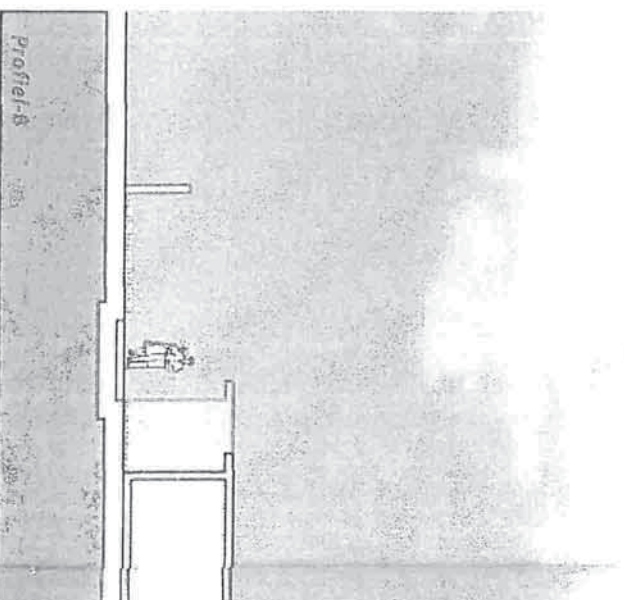
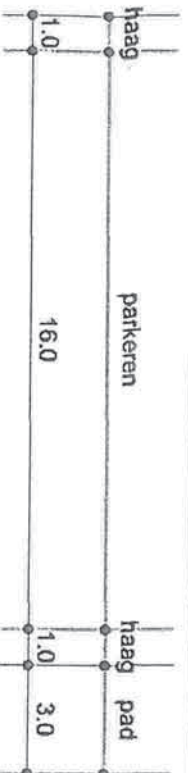
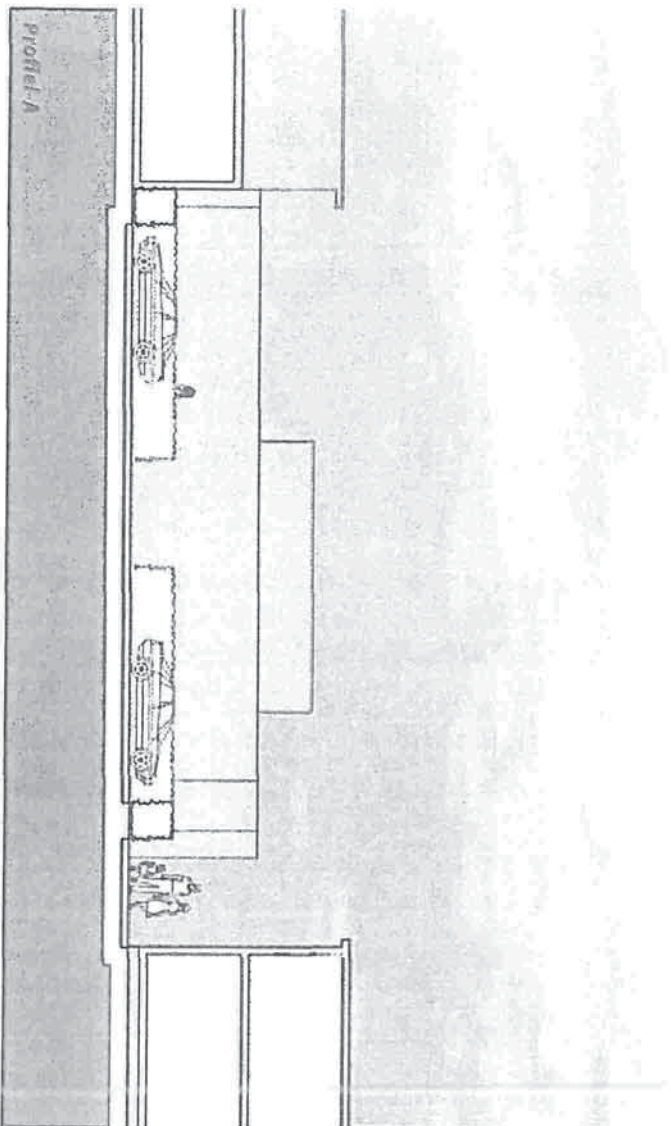
Het materiaalgebruik in het openbaar gebied is eenvoudig, maar kwalitatief hoogwaardig en duurzaam. Klinkers in donkere kleuren voor de bestrating, met zo min mogelijk onderscheid tussen rijloper, voetgangersgebied en parkeren. Gras is voor heel Bergen beeldbepalend. In de Boendermakerhof bevindt gras zich in de boomgaard en langs de wegen als groene bermen. Het plantsoen heeft een bijzondere inrichting en beplanting. Rondom de parkeerveldjes staan hagen of begroeide hekken, mogelijk in combinatie met een boom.



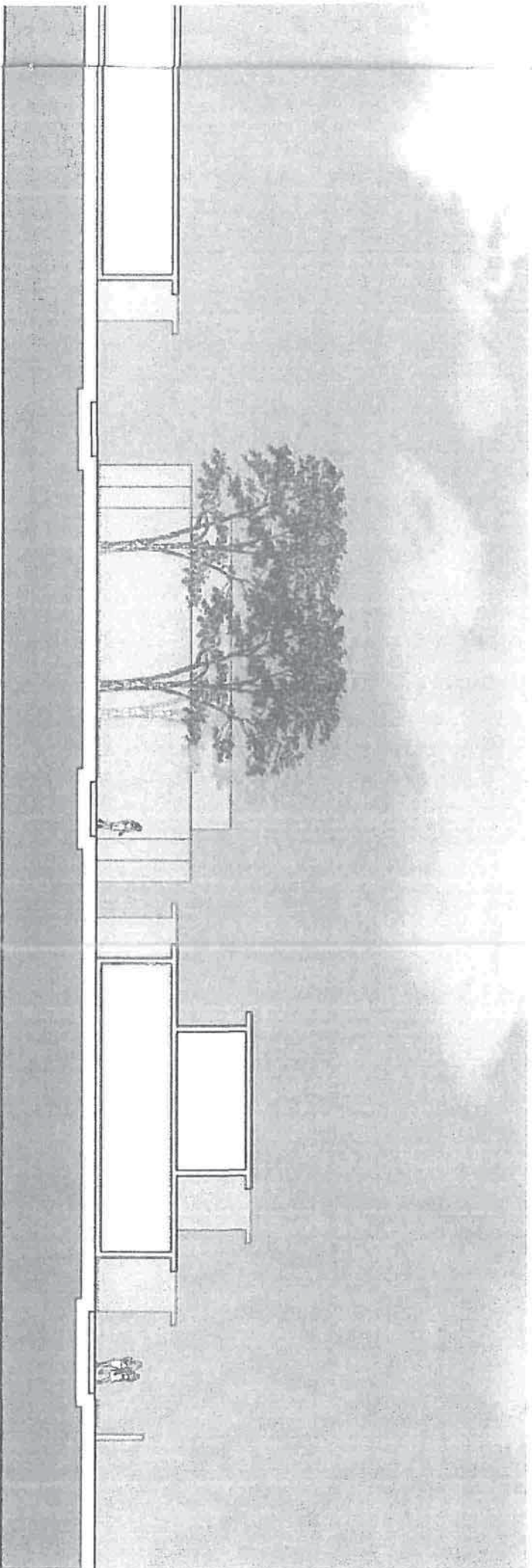
boomgaard



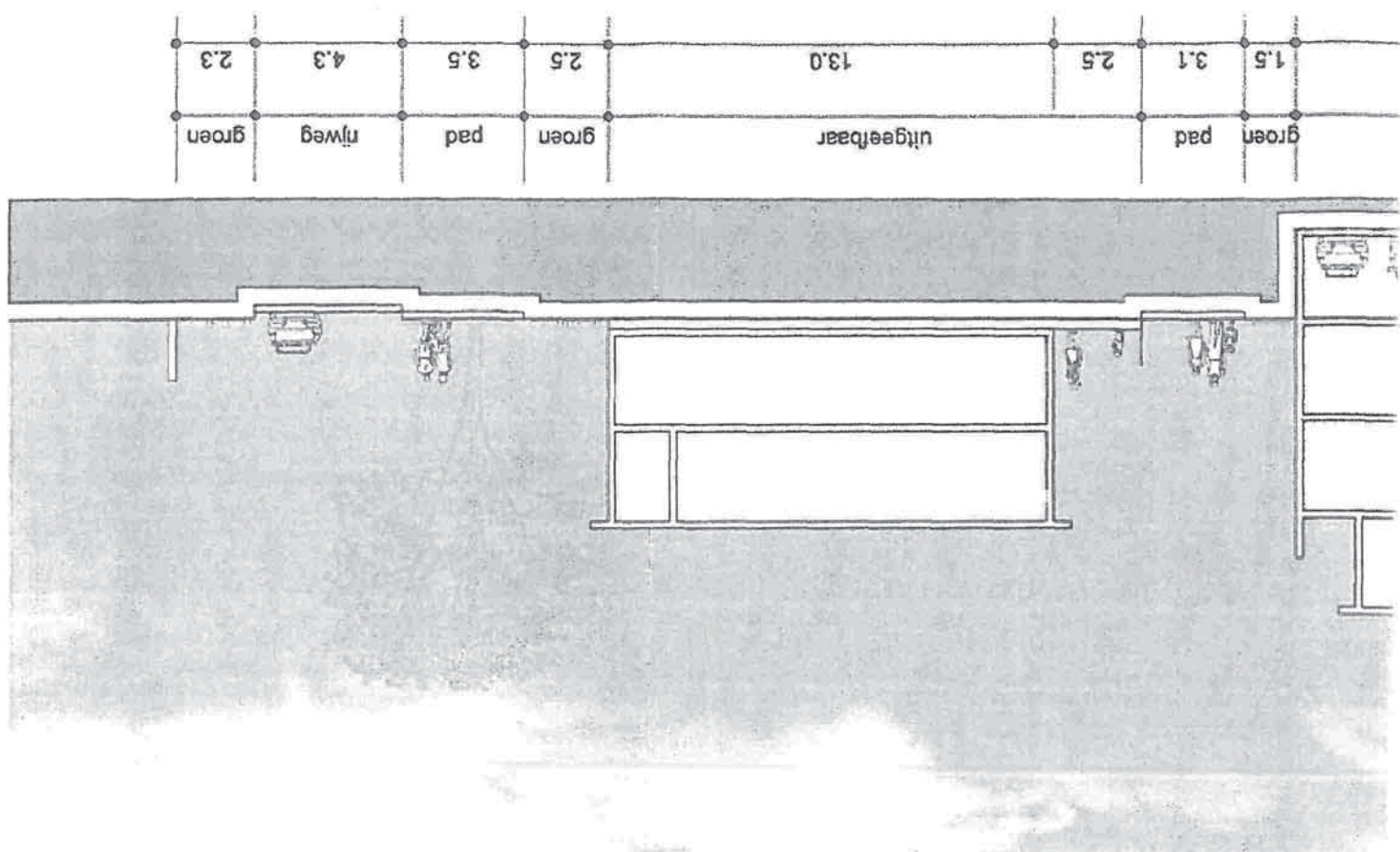
overgang openbaar prive bij te handhaven bebouwing



Doorsneden



uitgeefbaar	pad	groen	pad	uitgeefbaar	pad	groen
12.5	3.0	2.0	var. 8.5-13.5	2.0	3.0	12.5
						2.0
						3.0
						1.5



MEMO

datum : 26 mei 2008
aan : Harry Vogel
van : Anita van Breugel
kopie aan : aan wie kopie
onderwerp : Boendermakerhof, ontwerp Kennemerwonen mei 2008

Beste Harry,

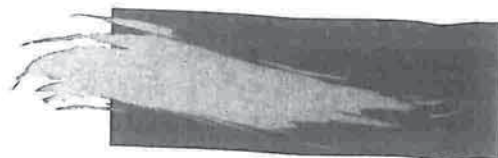
Op jouw verzoek heb ik even naar het ontwerp van Admiraal Stoute gekeken voor de Boendermakerhof.

De situering van bouwblokken rondom het rijksmonument De Kunstzaal is op een manier gedaan die acceptabel is. Dat hier gekozen is voor een moderne invulling is zeer acceptabel. Ook is het prima dat de vormgeving van de bouwblokken B en D overeenkomstig is.

Ik concludeer, en dat is ook in de tekst vermeld, dat het rijksmonument de Kunstzaal gebruikt is als inspiratiebron voor het nieuwe ontwerp van gebouw C. Dit is het punt waar het ontwerp in mijn beleving aangepast zou moeten worden. De inspiratiebron is zodanig dat er een gebouw is ontstaan die in mijn beleving een concurrent is geworden van de Kunstzaal. Ik zie de symmetrie terug, de centrale ingang, de teruggelegen topverdieping, het kleurgebruik van de baksteen, de vierkante vensters op de begane grond, alsmede de hoogte.

Advies: een meer terughoudende referentie zou het ontwerp sterk verbeteren. Ik denk dat het essentieel is om deze prominente een gebouw te creëren, dat zich rustiger en meer terughoudend manifesteert in deze stedenbouwkundige eenheid.

Groet,
Anita



gemeente BERGEN

MEMO

datum : 4 april 2005
aan : Eric van Hout
van : Anita van Breugel
kopie aan : Fons Kruijer
onderwerp : Boendermakerhof

Naar aanleiding van jouw vraag omtrent het plan voor de Boendermakerhof het volgende:

Cultuurhistorische waarde van de kunstzaal:

Beschrijving rijksregister: "De Kunstzaal uit 1928 met een uitbreiding aan de achterzijde van een woning in 1935, is van algemeen belang vanwege de architectuur- en cultuurhistorische waarde als grotendeels gaaf en typologisch zeldzaam voorbeeld van een expositiegebouw, vanwege de grote betekenis van de verzamelaar Piet Boendermaker voor de Bergense School en als woon / werkplaats van de dichter / schilder Lucebert".

Beschrijving ingediend plan:

Het plan laat het hergroeperen van woningblokjes rondom de Kunstzaal zien. Een van de 5 blijft intact. Van de overige hebben drie blokjes 1 bouwlaag; de tegenover de Kunstzaal gelegen blokje heeft 2 bouwlagen. De 4 nieuw toe te voegen blokjes zullen allemaal twee bouwlagen hebben.

Beoordeling plan:

Situering: Door het iets anders situeren van de woningblokjes komt de Kunstzaal aan de noordzijde (de belangrijkste zijde) meer omsloten en daardoor beter in zicht te liggen dan voorheen. Dat is een pluspunt.

Het nieuw toe te voegen blokje aan de zuidzijde komt ten aanzien van de situering van het voormalige blokje iets naar voren te liggen en maakt een sprongetje. Hierdoor heeft de ruimte aan de achterzijde van de Kunstzaal niet de symmetrie die aan de voorzijde wel aanwezig is. Op dit moment is dat wellicht nog niet zo'n ramp, want de Kunstzaal is van deze zijde nauwelijks te zien, maar met het oog op de toekomst (als de woning nog eens bij het openbare deel van de Kunstzaal zou gaan behoren) zou de situering van de vijf naar voren springende woningen liever gelijk in de lijn met de eerste twee woningen gerealiseerd worden.

Hoogte: De bouwblokjes worden echter wel hoger. Dit kan van invloed zijn als de verdiepinghoogten de maximale maat gaan vertonen. Bij te hoge nieuwbouw kan de Kunstzaal visueel "ondergeschikt" worden, wat jammer zou zijn. Om die reden wordt aangedrongen op het hanteren van de minimale verdiepingshoogte en een plat dak te eisen. Een kapvorm zou zeer strijdig zijn met de vormgeving van de Kunstzaal.

Conclusie:

Voor wat betreft situering bouwblokjes een verbetering, met de opmerking dat het nieuw te bouwen blokje aan de zuidzijde beter geen sprong naar voren kan maken, zodat de binnenruimte nog wat meer symmetrisch en ruimer zal ogen.

Voor wat betreft de hoogte de waarschuwing dat er gezocht moet worden naar de meest minimale verdiepingshoogte en een verplichting te bouwen met een plat dak.

VERSLAG COMMISSIE VOOR CULTUURHISTORISCHE KWALITEIT:

Datum: 8 december 2008

Aanwezig: De heren L.H.M. Quant (voorzitter), F.D. Zeiler (adviseur cultuurhistorie), J. Buchner en C. Olsthoorn (historisch geograaf) en mevrouw A. van Breugel (secretaris).
Gasten: de heren H. Vleems en R. van Vleuten (algemeen geïnteresseerd), de heer P. Zwart inzake Voorstraat 121, de heren Waanders en Verbeek inzake de Ruïnekerk, de heren IJff, Thomsen, Brouwer en mevrouw ? (van KCB) inzake het Plein Bergen
Afwezig m.k.: Mw. N. de Jong-Lambregts (archeologe)

1. Opening

De voorzitter opent om 13.30 uur de vergadering; er moeten nog enkele extra bouwplannen aan de agenda worden toegevoegd: Russenweg 9, Voorstraat 121, Boendermakerhof en Kerkstraat 3.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Een exemplaar van het tijdschrift Levend Erfgoed, dat in de vorige vergadering ter sprake kwam wordt aan de leden uitgereikt.

Er is een rapport van de Erfgoedinspectie ontvangen, over het functioneren van Monumentencommissies. Het interessante rapport staat op de website onder www.erfgoedinspectie.nl. Conclusie is dat veel (kleinere) gemeenten nog geen deskundige commissie hebben, en niet altijd onafhankelijk zijn. Hier gaat de inspectie goed op letten in de toekomst.

In september is het Akkoord van Apeldoorn afgesloten; de gemeente Bergen onderschrijft dit akkoord. Het gaat om de intentie om Nederland mooi te houden en verrommeling tegen te gaan. Er wordt nu ambtelijk aan een andere uitwerking gewerkt.
Naar aanleiding hiervan meldt de heer Zeiler dat de provincie een zware vinger in de pap heeft m.b.t. de Structuurvisie; daarover organiseert men woensdag 10 december een discussiedag in Haarlem.

3. Notulen 8 september 2008

De heer Zeiler meldt dat het eerder vermelde dijkje nabij het Zakedijkje toch van jonger datum is dan aanvankelijk vermoed.

Tevens meldt hij dat de opmerkingen op het rapport van Jolie Kalmijn inmiddels door hem zijn opgeschreven. Hij zal ze binnenkort opsturen aan de secretaris, die de opmerkingen zal verspreiden.

Het vermelde advies op pagina 3 omtrent het Oude Hof zal aan de overige leden worden uitgereikt.

De notulen worden vastgesteld.

4. Bouwplannen

Stedenbouwkundig plan Het Plein e.o. Bergen

Recentelijk is er vanuit de gemeente een schets gepresenteerd voor een nieuwe inrichting rond Het Plein. Het is bedoeld om de CCK te informeren omtrent de richting waarin gedacht wordt.

Ruïnekerk, wijzigingen in het interieur

De architect komt met een voorstel omtrent het inrichten van de ruimte rond de trappen naar het balkon toe; Hij kiest voor een wit vlak waarop projecties kunnen plaatsvinden; daarboven zijn de roestvrijstalen leuninkjes van de trap zichtbaar. De CCK is van mening dat deze moderne leuninkjes niet consequent zijn in relatie tot de houten paneeldeuren; een eenvoudig (houten) donker hekwerk met een eenvoudige neutrale deur zou zich beter voegen.

Een ander probleem wordt voorgelegd, namelijk de gescheurde houten kolommen die het orgelbalkon dragen. Deze zullen in de toekomst zwaarder belast gaan worden. Er wordt vanuit het kerkbestuur gedacht aan een band om de kolommen plaatsen om doorknikken te voorkomen. De CCK adviseert om een vulmiddel dat bindt in de scheuren te spuiten, waardoor ook een versteviging kan plaatsvinden. Een constructeur zou hiervoor een berekening moeten maken; dit behoort niet tot de competentie van de CCK.

Ook heeft het kerkbestuur de intentie de lambrisering in de apsis te verwijderen; dat zou de nadruk op de liturgie meer recht doen. De commissie is hier geen voorstander van.

De CCK adviseert positief inzake het aanbrengen van een nieuw wit vlak tegen de zijkant van de trappen naar het balkon. Geadviseerd wordt om het hekwerk en de deuren die in dit verband worden voorgesteld rustig en eenvoudig te houden van niet al te contrasterende materialen.

Omtrent de kolommen wordt geadviseerd een constructeur in te schakelen en de scheuren constructief te herstellen met een uithardend vulmiddel.

Voorgesteld wordt om het (op het gebied van houtrestauratie gespecialiseerde bedrijf) bedrijf Renofors/Conserduc bij dit herstel te betrekken.

De CCK adviseert negatief over het verwijderen van de lambrisering in de apsis.

Russenweg 9, verzoek eigenaar tot het vervangen van het pannendak met riet.

De CCK is van mening dat met het voorstel om dit pand met riet te gaan bedekken, de cultuurhistorische waarde van dit pand verloren gaat. Zij adviseert het college om een spoedprocedure tot aanwijzing als gemeentelijk monument te starten.

Kerkstraat 3, illegaal aangebrachte zonwering op het rijksmonument

De CCK is van mening dat de aangebrachte zonwering de houten topgevel nadelig beïnvloedt en dat legalisering niet wenselijk is. Zij adviseert om een vergunningprocedure te voeren, waarbij de houten topgevel niet bedekt wordt en de zonwering binnen het kozijn wordt aangebracht.

Boendermakershof, stedenbouwkundig plan

De aanpak en situering rond het rijksmonument de Kunstzaal is stedenbouwkundig lovenswaardig. Over de architectuur kan meer gezegd worden als er duidelijkheid is over kleur en materiaalgebruik. Gaarne in de volgende vergadering opnieuw behandelen.

**VERSLAG VERGADERING
COMMISSIE CULTUURHISTORISCHE KWALITEIT
(CCK)
GEHOUDEN OP MAANDAG 18 mei 2009 IN ZWEMBAD DE BREECK
IN BERGEN**

Aanwezig:	C. Olsthoorn (plv. voorzitter), F.D. Zeiler (adviseur cultuurhistorie), J. Buchner (restaurant architect), E. Grotenbreg (plv. secretaris)
Gasten:	H. Vleems (toehoorder), R. van Leeuwen (pers), fam. Nieuwburg (toehoorders/Boendermakerhof)
Afwezig m.k.:	L.H.M. Quant, mevrouw A. van Breugel, mevrouw N. de Jong-Lambregts (archeologe)
Verslag:	mevrouw L. Buis (Het Notuleercentrum)

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering om 13.30 uur en heet de aanwezigen welkom.

De commissie CCK is gedurende de afgelopen week gealarmeerd door twee buurtbewoners, die vertelden dat het middengedeelte van het Wiertdijkje was verbreed en geasfalteerd. De omwonenden werden hier geheel onverwacht mee geconfronteerd. Er zijn ook bomen beschadigd, een walkant is half ingestort en er is gegraven. De buurtbewoners kregen een grote mond van de werklieden en één buurtbewoner is zelfs bedreigd. Aan het betreffende deel van het dijkje staan vier huizen. Het enige huis dat een inrit heeft vanaf dit deel van het dijkje is het huis van de familie Min, die de werkzaamheden voor zover bekend heeft laten uitvoeren. Het huis is in de verkoop.

De ingreep is dermate ernstig dat de wethouder monumenten direct op de werkzaamheden is geattendeerd. De wethouder heeft het werk stil laten leggen.

Het Wiertdijkje is een provinciaal planologisch beschermd monument, dat bestemd is voor langzaam vervoer en niet als doorgaande weg. Als zodanig is het onderhevig aan de wet op de archeologische monumenten.

Het gerucht gaat dat er zowel door de gemeente als door de provincie op ambtelijk niveau toestemming was gegeven en dat de vergunningen in orde waren. Bij gemeente en provincie is echter geen aanvraag voor een vergunning bekend.

Het college van burgemeester en wethouders zullen onderzoeken hoe dit heeft kunnen gebeuren. In de openbare raadscommissievergadering van 19 mei 2009 zal de zaak aan de orde komen. Vanuit de raad is reeds gezegd dat deze gebeurtenis moet worden opgevat als aanleiding om alle dijkjes in de gemeente op een lijst te zetten, voorzien van duidelijke instructies.

Een formeel advies van de commissie CCK aan de gemeente is niet aan de orde omdat het Wiertdijkje een provinciaal monument is. De gemeente heeft uiteraard wel overleg met de provincie en wordt gehoord. De vraag is of er archeologische aspecten in het geding zijn. De werkzaamheden liggen stil totdat de zaak goed is uitgezocht.

De commissie CCK geeft los van de procedure op voorhand het signaal af dat de commissie graag op de hoogte wil worden gehouden van de verdere ontwikkelingen en dat het de aanbeveling verdient het Wiertdijkje in de oorspronkelijke toestand terug te brengen. Het dijkje is dermate waardevol dat er niets aan mag worden gewijzigd. Het toezicht en de handhaving met betrekking tot dijkjes die de monumentenstatus hebben en planologisch zijn beschermd, dienen zorgvuldig te worden uitgevoerd.

Voor een niet beschermd object als dit bestaat geen enkele grond om geen sloopvergunning te krijgen. De commissie kan in zo'n geval zeggen dat het behoudenswaardig is en een monumentale status verdient. Ambtelijk wordt in de eerste plaats een kwaliteitsverbetering van het plein beoogd.

De commissie besluit het plan voor de volgende vergadering te agenderen, teneinde te bepalen of het project een monumentenstatus verdient, en zal intussen om een toelichting vragen van de Rijksdienst voor Archeologie.

Pagina 3: "mr. Van Hoorn" wordt vervangen door "meester Van Hoorn".

Het verslag wordt met inachtneming van het bovenstaande vastgesteld.

4. Bouwplannen

Boendermakerhof

De welstandscommissie heeft een positief advies gegeven, nu wordt het advies van de commissie CCK wordt gevraagd.

Het plan wordt van gemeentezijde toegelicht aan de hand van een aantal plattegronden.

De toehoorders geven aan dat zij het zeer zouden betreuren als de Kunstzaal zou verdwijnen en uiten ook kritiek op het massale karakter van de bouw.

De commissie vindt het plan stedenbouwkundig acceptabel, hoe spijtig een sloop van de huidige gebouwen ook is. Het is jammer dat het vorige bouwplan niet kon worden gerealiseerd. De vormgeving van het bouwblok van vijf woningen is helaas wat sober van opzet. Ook is het spijtig dat er voor de hoogste verdieping voor het levenloze materiaal Trespa is gekozen.

In zijn algemeenheid verdient het plan waardering qua stedenbouwkundige aanleg en ook qua verschijningsvorm.

Kerkstraat 3

De eigenaresse die aanwezig zou zijn om een toelichting te geven, is opnieuw niet verschenen. Zij had in september 2008 al moeten reageren.

De commissie spreekt af haar nog één keer de kans te geven de situatie toe te lichten, maar alleen aan de hand van schetsen of plannen die zij bij de gemeente heeft ingediend.

5. Rapport 53 panden, informatie stand van zaken

Er vindt een cyclus van gesprekken en hoorzittingen plaats tussen 4 juni a.s. en 2 juli a.s. Het gaat om vier sessies.

Er circuleren enquêteformulieren met ruimte voor opmerkingen en zienswijzen, waar eigenaren kunnen aangeven of zij gebruik willen maken van de hoorzitting en of zij akkoord gaan met de aanwijzing van de panden tot monument.

Het aantal akkoord bevonden panden bedraagt 38.

Het college zal de zienswijzen van de hoorzittingen mee laten wegen bij de besluitvorming en de daaruit voortkomende lijst opnieuw bij de commissie CCK neerleggen.

De commissie blijft ook alert ten aanzien van de reservelijst; de panden die daarop staan moeten van binnen worden bekeken.

Deze lijst zou de volgende keer kunnen worden geagendeerd.



CULTUREEL ERFGOED NOORD-HOLLAND

Bijlage 7

Gemeente Bergen



09ip.16752

09/12/2009

Afdeling: ONTW

Kopie aan: _____

Gemeente Bergen
T.a.v. mevr. A. van Breugel
Postbus 175
1860 AD BERGEN

Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland
Postbus 205 | 2000 AE Haarlem
T: 023 - 553 14 98 | F: 023 - 531 84 36
E: info@cultureelerfgoednh.nl
I: www.cultureelerfgoednh.nl

Uw kenmerk -
Ons kenmerk CENH-09-419-CN/50279
Behandeld door Ceciel Nyst
Datum 7 december 2009
Onderwerp Toets Archeologisch Bureauonderzoek voor Boendermakerhof te Bergen

Geachte mevrouw Van Breugel, beste Anita,

Door u is Cultuureel Erfgoed Noord-Holland verzocht een toetsing uit te voeren van het Bureauonderzoek in het plangebied Boendermakerhof te Bergen. Wij hebben met genoegen aan dit verzoek voldaan.

Het bureauonderzoek is goed uitgevoerd en wij vinden het bureauonderzoek gereed, mits rekening wordt gehouden met onderstaande opmerkingen:

- o p. 3 deel van een woord weggevallen: kadastrale gege-
- o Graag in de samenvatting ook noemen dat verkennende boringen (en eventueel Georadar) worden geadviseerd.
- o Graag kaarten van de huidige en nieuwe situatie (plankaart) toevoegen. Nu is het bijvoorbeeld niet duidelijk of het rijksmonument 'Kunstzaal' al dan niet behouden blijft.
- o In het PvE wordt vermeld: 'bevoegd gezag', tegenwoordig spreekt men van 'bevoegde overheid' (zie bijvoorbeeld de site van de Erfgoedinspectie).
- o 1.2 er staat dat gemeenten vanwege het provinciaal beleid gehouden zijn om in het kader van planontwikkelingen/ bestemmingsplannen vindplaatsen te lokaliseren etc. Dit is rijksbeleid (zoals beschreven staat in de alinea eronder 'Door de herziening van de Monumentenwet....'). Overigens geldt niet dat bij planontwikkeling minimaal een bureauonderzoek moet worden gedaan. Dit geldt alleen bij projecten groter dan 100 m2, of wat de gemeente voor variant daarop gebruikt in bestemmingsplannen.
- o De verwachting voor de Nieuwe Steentijd en het verhaal (met de dateringen) over het ontstaan van de haakwallen/ zeegat, veen en dergelijke, ontbreken.
- o 3.1.1 Wat voor soort onderzoek heeft Jacobs en Burnier naast het plangebied gedaan. Was dat slechts een bureauonderzoek of ook veldonderzoek? Is dat IVO inmiddels uitgevoerd? Wat zijn de resultaten? Graag meer info over toevoegen.

- P. 13 Verwachting. Vanaf de Nieuwe Steentijd worden bewoningssporen verwacht.
- De opmerking over de conservering van organisch materiaal in diepe sporen geldt voor alle perioden.
- Mogelijk is Georadar van TNO-NITG te gebruiken als inventariserende onderzoeksmethode in dit plangebied. Met deze nieuwe techniek kunnen verschillende bodemlagen worden herkend. Geoloog Peter Vos heeft deze methode met succes reeds gebruikt in het strandwallengebied.
- In de literatuurlijst ontbreekt de publicatie die in de voetnoten wordt genoemd.

Wij hopen hiermee aan uw verwachtingen te hebben voldaan. Heeft u nog vragen dan kunt u te allen tijde contact met ons opnemen.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G.P. Alders', with a long horizontal stroke extending to the right.

drs. G.P. Alders
senior-archeoloog

		staat vermeld: 'aan-, op- en uitbouwen dienen niet verbonden te zijn aan de hoofdmassa en daar een architectonisch geheel mee te vormen'.
	Advies welstand	Niet akkoord tenzij
	welstandcriterium	

12.	Bouwaanvraag Uitbreiding	Aantal voorgaande behandelingen:	1
90057	Bouwadres Aard bouwwerk Aanvrager Bouwsom Behandeld op Welstandsnota Code gemeente	Mansholt nes 15 Bergen Het vergroten van achterzijde woonhuis S. d'Haene € 18.800,00 23-3-2009 A9 Bergen de negen nessen Meindert	
	Bevindingen welstand	<u>Notulen 23-03-2009:</u> De aanvraag betreft het vergroten van een woning in bijzonder welstandsgebied. De commissie constateert dat hoewel het hier een achterkant betreft, deze zeer goed zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. De aanvraag voldoet niet aan de gebiedsgerichte criteria die voorschrijven dat daar waar sprake is van een duidelijke repetitie van type, gevel, bouwhoogte, materiaal en kleur, dit moet worden voortgezet. Niet akkoord, schriftelijk advies <u>06-05-2009:</u> De commissie gaat akkoord met de pui-aanpassingen op de eerste verdieping en de gewijzigde kleurstelling De commissie heeft ernstige twijfels bij het verhogen van de puien van 2.10 naar 2.30 meter en de inpassing van de schoorsteen met het afdakje en de aanbouw. De commissie nodigt de ontwerper uit voor nader overleg.	
	Advies welstand	Niet akkoord, nader overleg	
	welstandcriterium		

13.	Bouwaanvraag Nieuwbouw	Aantal voorgaande behandelingen:	1
80132	Bouwadres Aard bouwwerk Aanvrager Bouwsom Behandeld op Welstandsnota Code gemeente	Boendemakerhof/Oude Bergerweg Bergen Het oprichten van 33 woningen Woningstichting Kennermer Wonen € 4.000.000,00 A12 Bergen zuidelijke uitbreiding Sjoerd	
	Bevindingen welstand	<u>Notulen d.d. 16-06-2008:</u> De heer Vogel, stedenbouwkundige is aanwezig voor collegiaal overleg. Hij licht de plannen voor de Boendemakershof toe. Het gaat om een hof met daaromheen bescheiden woningen. Het nieuwe plan behelst woningen rondom het kunstcentrum, bestaande uit twee delen, met een symmetrisch uitgangspunt. Het kunstcentrum is rijksmonument. Het aantal bouwlagen varieert. De woningen krijgen een plat dak. De woningen met één bouwlaag krijgen de mogelijkheid om een kleinere, terugliggende extra laag toe te voegen. De woningbouwvereniging van Bergen geeft de opdracht voor de bouw van de woningen. De commissie dankt de heer Vogel voor zijn toelichting. Ze betreurt het dat de plannen van de architect in stedenbouwkundige structuur af wijken van het oorspronkelijke concept. Het oorspronkelijke concept kent een krachtig en duidelijk verhaal, met een symmetrie-as die leidt naar het losstaand volume van het kunstcentrum.. Dit wordt nu in het ontwerp losgelaten. Ten aanzien van de architectuur vindt de commissie de plannen zeer mager en saai. Ze verwacht meer ontwerpqualität rondom het kunstcentrum. <u>Notulen d.d. 30-06-2008:</u> De commissie heeft al eerder kennis genomen van de stedenbouwkundige visie en thans presenteert de via een prijsvraag gekozen architect zijn ontwerpvisie op dit plan. Uitgangspunt is dat de centraal gelegen kunsthof (Rijksmonument	

wederopbouw) blijft bestaan en bepalend is voor de stedenbouwkundige en architectonische visie voor de invulling in dit gebied. Van de oude woningen blijft één jonger deel met éénlaagse geschakelde woningen behouden. De nieuwe woningen worden langs twee groene 'hofjes' gesitueerd. Eén van de hofjes betreft een oude boomgaard. Er is zuidelijk van de kunsthall één complex grond gebonden woningen gepland. Deze tuingerichte woningen zijn in beginsel ingericht op wonen op de begane grond en er is een klein terugzet volume op de eerste etage met een extra kamer. Er zijn ingebouwde bergingen op begane grond. De commissie vindt de architectonische interpretatie teleurstellend en doet naar de mening van de commissie onvoldoende recht aan de subtiële vormgeving van de kunsthall als rijksmonument. De commissie vindt de hoge ambitie als aangegeven in het stedenbouwkundig plan niet terug in de gekozen architectonische uitwerking. De vormtaal is grof en de materialisatie is mager. De geveluitwerking is rommelig met afwisselend horizontale en verticale accenten zonder duidelijke keuzes. Dit geeft een zeer onrustig beeld in deze kleinschalige- en kwetsbare omgeving. Het stedenbouwkundig plan vraagt om een horizontale uitwerking. De commissie mist een visie op de architectonische uitwerking van de gevels. Zo hebben de schuine puien aan de tuinzijde van het lange blok naast de kunsthall in architectonische zin geen enkele betekenis of relatie met de kubistische architectuur van de kunsthall en voegen niets wezenlijks toe. Aan de andere zijde van de kunsthall komen twee blokken gestapelde woningen waarbij de galerijen aan de buitenzijde geplaatst zijn. Bij het deel dat direct aan grenzend is aan het appartementengebouw wordt overwogen de galerijen naar de andere zijde te verschuiven of dat de woonkamers van de kopappartementen omgedraaid worden. De commissie heeft tegen deze blokken qua massa geen overwegende bezwaren, maar mist ook hier de maat en schaal van kunsthall. Het zelfde geldt voor het hogere appartementengebouw ertussen. De vierkante uitwerking van het blok komt niet overeen met het langwerpige blokje als aangegeven in het stedenbouwkundig plan. Door het blokje vierkant uit te werken komt het te dicht op de kunsthall en vraagt zodanig te veel aandacht. De commissie verwijst in deze terug naar de stedenbouwkundige uitgangspunten, waarin de contouren van de nieuwe volumes op subtiële wijze zijn ingevoegd in het nieuwe plan rond de kunsthall. De materialisatie is primair de rode baksteen met hier en daar witte accenten. De horizontale dakranden zijn richting gevend. Tenslotte voorziet het plan nog in een twee-onder-één-kap woning aan de oude Bergerweg. Hier is gekozen voor een brede mansarde kap. Daarnaast zijn op de erfgrens twee garages geplaatst. De materialisatie en architectonische uitwerking geeft een verbinding met het de nieuwbouw aan het Boendermakershof aan. De commissie stelt dat situering en vormtaal niets met het Boendermakershof te maken hebben en stelt dat de vormgeving en materialisatie zich primair zou moeten richten op de ritmiek en materialisatie van de vrijstaande bebouwing langs deze oude dorpsroute waar de korrelgrote steeds afgewisseld wordt met groen. Dit is hier onvoldoende het geval. Samenvattend stelt de commissie dat wel heel erg eenvoudige architectuur gekozen is die op een aantal punten op veel bezwaren strandt. Het huidige concept biedt nog geen uitzicht op een positief advies op hoofdlijnen. Niet akkoord, nader overleg.

22-9-2008:

De architect, projectleider en assistent projectleider van Kennemer Wonen zijn aanwezig.

De architect legt de gewijzigde plannen uit, waarin de opmerkingen van de commissie zijn verwerkt.

1. Ten aanzien van de Twee-onder-één kap. Deze was eerst ontworpen in een materialisatie conform de rest van het plan. Dit idee is verlaten en het ontwerp sluit nu aan bij de lintbebouwing aan de Oude Bergerweg. Er is geen verandering in massa, maar wel in kleurstelling en detaillering (bijv. een donkere plint, in plaats van stukwerk metselwerk en een roedeverdeling die in alle ramen is doorgezet om de kleinschaligheid te benadrukken.). De mansarde kap is een veelvoorkomende kap op de Oude Bergerweg..

De commissie vindt de schaal van de massa nog vrij groot. Ook de korrelgrootte roept nog vragen op. Een beeld van de oude garage die er heeft gestaan zal misschien duidelijker maken wat de massa op die locatie geweest is. De voorgevel oogt ook erg massaal en vraagt om een kleinschaliger vormgeving.

		meer passend bij de schaal van de lintbebouwing. 2. Ten aanzien van het blok tegenover de kunstzaal: In het vorig plan waren de buitenruimtes in het volume betrokken. Nu zijn de buitenruimtes meer naar buiten geplaatst. De gevelopbouw is meer gedifferentieerd. De architect laat twee varianten van de uitwerking van de uitbouw zien. Er is ook meer variatie in de raamopbouw. De entree is iets minder transparant geworden. In het geheel is er meer samenhang gekomen met de kunsthall. De commissie vindt de wijzigingen een duidelijke verbetering. De massa komt nu meer op de grond te staan en heeft een meer horizontaal beeld gekregen. Wat betreft de getoonde alternatieven voor de uitbouw betreft: ze vindt dat niet moet afgeweken van het gekozen thema. 3. Ten aanzien van de twee blokken aan weerskanten van hofje: naar aanleiding van het vorig overleg zijn er minder verticale elementen ontworpen. Vergelijkbaar de kunsthall is een overgang gekomen tussen de onderbouw en de bovenlaag. De extra woning aan het noordelijk blok krijgt een andere oriëntatie, naar het oosten. De commissie vindt het introduceren van een horizontaal karakter met uitstekende buitenruimtes een grote verbetering. 4. Ten aanzien van de volume in de zuidoost hoek van het plan: de commissie vond hiervan dat het geen einde en geen begin had. Naar aanleiding hiervan is er meer blokvorming geïntroduceerd, geclusterd in open en dichte gevelbeelden. Dit sluit aan bij de ritmiek van het bestaande blok aan de overkant van de boomgaard. Ook hier vindt de commissie de aanpassingen een verbetering. Ze heeft echter nog wel vragen over de verhouding tussen de onderbouw en bovenbouw. Dit oogt nu nog te gelijk. Ze doet de suggestie om de verdiepingshoogte van de begane grond te veranderen of om de gemetselde borstweringen te verhogen om het geheel nog minder verticaal te laten ogen. Concluderend stelt de commissie dat het plan duidelijk is verbeterd. Ze ziet een verdere ontwikkeling met belangstelling tegemoet. Niet akkoord, nader overleg <u>06-05-2009:</u> De architect is aanwezig voor een toelichting op het aangepast plan. Blok A: De commissie kan zich voorstellen dat de rand van de begane grond nog iets verder wordt opgemetseld zodat een borstwering ontstaat, waarbij eventueel het dak als buitenruimte kan worden gebruikt. Blok B en D: Het metselwerk is opgetrokken, een rollaag als beëindiging van het muurvlak is geïntroduceerd. De opbouw lijkt nu minder hoog. Blok C: de voorgevel is aangepast doordat de balkons aan weerszijde gelegen, gekoppeld worden door het doortrekken van het boeideel. Blok E: De twee-onder-een-kap woningen zijn iets spitsier gemaakt en een dakkapel is toegevoegd. Het plan wordt beoordeeld op grond van de criteria in de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.
	Advies welstand	Akkoord
	welstandscriterium	

14.	Bouwaanvraag nieuwbouw	Aantal voorgaande behandelingen:	
90091	Bouwadres Aard bouwwerk Aanvrager Bouwsom Behandeld op Welstandsnota Code gemeente	Esdoornplantsoen 99 Het plaatsen van een dakkapel B. Joon-Ligthart € 4.000 Behandelingen 13 Schoorl reguliere uitbreiding Jorn	

