



VALKERING ACCOUNTANTS

Gemeente Bergen

12ip.00352

17/01/2012

Afdeling: onw

Kopie aan: _____

Gemeente Bergen
T.a.v. mw. L. Kok
Postbus 175
1860 AD Bergen

Bergen NH, 16 januari 2012

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Elkshove 1

Geachte mevrouw Kok,

Bijgaand stuur ik u mijn zienswijze in het kader van het ontwerp bestemmingsplan Elkshove 1. Het is twee weken na de termijn van terinzagelegging. Gezien de termijn van terinzagelegging samenviel met de kerstvakantie, verzoek ik u de zienswijze alsnog mee te nemen in uw verdere ontwerp. Ik verzoek u hiervan een bevestiging per post of per e-mail (houde@xs4all.nl) te sturen.

Met vriendelijke groet,



Drs. L.D. Houdé AA
Nassaulaan 34
1862 EJ Bergen NH

Gemeente Bergen
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders gemeente Bergen NH
Postbus 175
1860 AD Bergen NH

Bergen NH, 16 januari 2012

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Elkshove 1 d.d. 17 november 2011

Geacht college,

Onderstaand treft u de zienswijzen die ik u graag in overweging wil geven bij de beoordeling van de rechtmatigheid van de voorgestelde bestemmingswijziging. Los van elke overweging kan vooraf worden gesteld dat de uitbreiding van het toegestane bouwvolume buiten het kader valt van de bij het plan aangeboden motivering. De omwonenden en het grootste deel van de betrokken inwoners van de gemeente wil geen flat van 15 m hoog net buiten het centrum. Het bestaande bestemmingsplan met een maximale (nok) hoogte van 10 m biedt op het aangewezen bouwvlak voldoende bouwvolume om een mooi en voor de gemeente Bergen passend plan te realiseren.

ZIENSWIJZEN

1. In Strijd met behoorlijk bestuur, motivering planwijziging in het kader van het bestaande bestemmingsplan ontbreekt.

De gemeente geeft aan te hebben verkocht aan Bouwfonds een 3-tal locaties, Elkshove, Dokter van Peltlaan en Prins Hendriklaan 33 ten behoeve van herontwikkeling. In de aanbidding heeft de gemeente naar eigen zeggen toezeggingen gedaan om mee te werken aan wijziging van het recente bestemmingsplan om aan de bouw wensen van de ontwikkelaar tegemoet te komen. De motieven van de ontwikkelaar laten zich primair uitdrukken in termen van winstmaximalisatie. Daarmee laadt de gemeente de schijn op zich dat het algemeen belang met deze bestemmingswijziging ondergeschikt wordt gemaakt aan winstmaximalisatie van een particuliere onderneming en/ of dat de gemeente financieel voordeel zou verkrijgen door de enkele niet gemotiveerde bestemmingswijziging om een flat mogelijk te maken op een plek waar thans woningen zijn toegestaan.

Er is immers geen enkel argument dat in het voordeel van de beoogde bestemmingswijziging zou moeten pleiten dat ook niet zou gelden als de huidige planomschrijving zou worden gevolgd. Aldus is de voorgestelde bestemmingswijziging niet, althans niet specifiek gemotiveerd. De gemeente dient deugdelijk gemotiveerd en ondersteund door onderzoeken, cijfers en rapporten, aan te geven waarom in het open groen, op een plek waar nog een ander groot bouwvolume valt te verwachten, een extra aanzienlijk bouwvolume zou moeten worden gerealiseerd dat neer komt op het volbouwen van alle beschikbare open ruimte. Dit is in strijd met de provinciale verordening waarin onder meer wordt bepaald:

3.1.2. Provinciaal beleid Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (2004)

In dit nieuwe streekplan is Bergen grotendeels aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Hier- binnen mogen niet alle open ruimten worden volgebouwd. Wettelijk beschermde structuren moeten behouden blijven. Ook open of blauwgroene ruimten die een belangrijke bijdrage leveren aan de stedenbouwkundige of cultuurhistorisch bepaalde structuur van het stedelijk gebied, moeten bij de inpassing van nieuwe functies worden gerespecteerd. Zo dient ook het karakter van villagebieden behouden te blijven.

In de wijzigingsvoorstellen ontbreekt een gedegen studie en/of onderbouwing die de voorgestelde wijzigingen verantwoorden. Tegenover jarenlange voorbereiding van het bestaande recente bestemmingsplan uit 2009 staat het argument dat in het kader van de doorstroming in de woningmarkt bouw van een flat op de locatie Elkshove wenselijk is. Door de afwezigheid van deugdelijke argumentatie, wordt ook de schijn gewekt dat een extreme toename van het bouwvolume (> 300 %) noodzakelijk is om eventuele andere minder profijtelijke locaties winstgevend te kunnen ontwikkelen.

2. Het argument doorstroming woningmarkt is een oneigenlijk argument.

Het argument van de noodzaak om de doorstroming in de woningmarkt te bevorderen is geen criterium dat is terug te vinden in de hogere regelingen. Het argument valt sterk te betwijfelen. Ook zonder de beoogde extra flat in het centrum wordt er nog heel veel nieuwbouw gepleegd de komende jaren. Er wordt vooral gebouwd voor nieuwe inwoners. Dit is op zich geen probleem, maar het is niet de bedoeling dat de ruimtelijke structuur van het dorp hiervoor wordt opgeofferd. In elk geval is het argument ondeugdelijk, het is wettelijk immers niet mogelijk de flatwoningen alleen te verkopen aan ingezetenen van Bergen. Een uitgewerkt bouwprogramma binnen de gemeente met betrekking tot de vele nieuw te bouwen appartementen in deze categorie ontbreekt ook zodat de noodzaak van de extra flat niet kan worden aangetoond. De bouwplannen sluiten ook nauwelijks aan bij de woningmarkt behoefte die overigens ook niet deugdelijk is geïnventariseerd. Een flat van 100 m² kan niet luxe genoemd worden, er is behoefte aan grotere appartementen voor senioren. Appartementen van minimaal 120 tot 150 m² met een royale buitenruimte. Plaatselijke senioren zijn over het algemeen niet bereid om hun royale woning in te ruilen voor een appartement of flatwoning van 100 m². Door de motivering van het plan te baseren op de gewenste doorstroming van de woningmarkt wekt de gemeente de indruk geen andere, meer specifieke argumenten te kunnen produceren. Dit maakt de beoogde planwijziging onvoldoende concreet gemotiveerd, en de zeer algemene argumentatie onvoldoende toegesneden op de specifieke aspecten van de beoogde planwijziging.

- 3. De beoogde planwijziging is in strijd met de ruimtelijke uitgangspunten die zijn vastgelegd in het huidige bestemmingsplan. In het algemeen is het zo dat een wijziging van de voorschriften niet in strijd mag komen met de algemene uitgangspunten van een bestaand bestemmingsplan wanneer dit bestemmingsplan een groot gebied bestrijkt waarin de ruimtelijke samenhang van de het dorpse karakter wordt gewaarborgd.**

Het vigerende bestemmingsplan bepaalt;

5.2. Ruimtelijke uitgangspunten

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt voor het plangebied is het behoud en incidentele versterking van de ruimtelijke karakteristiek van het woongebied. Deze ruimtelijke karakteristiek bestaat hoofdzakelijk uit het bebouwingspatroon, de groen- en waterstructuur en de cultuurhistorische en archeologische waarden van het gebied. Aan de hand van deze aspecten en een aantal specifieke onderwerpen, worden hieronder de ruimtelijke uitgangspunten beschreven:

X. Noordelijke uitbreiding

Een deel van de noordelijke uitbreiding zoals geformuleerd in de welstandsnota, ligt in het plangebied. Het betreft het gebied tussen achtereenvolgens de Koninginneweg, de Bergerweg, de Dreef, Jan Oldenburglaan en de Russenweg. Dit deel is een woonwijk waarvan de oorspronkelijke bebouwing stamt uit de periode na 1900. De aanwezige bebouwing in het gebied bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. De woningen zijn grotendeels in diverse bouwperiodes in de 20e eeuw gebouwd. Aan de Nassaulaan is recent een HOED (gezondheidscentrum) met appartementen opgericht. Het gebied heeft een zeer ruime stedenbouwkundige opzet. De woningen zijn voornamelijk vrijstaand en liggen op enige afstand van de doorgaande weg. Ook zijn ze op enige afstand van elkaar gebouwd. Verder valt op dat in het gebied de trottoirs ontbreken en er groene bermen op die plekken zijn. Het groen wordt zowel door de openbare ruimte als door de privétuinen bepaald. Het groen bepaalt hierdoor het karakter van de wijk en heeft zodoende invloed op de beleving van de bebouwing.

Zuidelijke, Oostelijke en Noordelijke Uitbreiding

- Consolidatie, beheer en waar mogelijk versterking van de bestaande situatie. - Daar waar sprake is van strakke rooilijnen dienen deze gehandhaafd te blijven.
- Indien sprake is van aaneengebouwde woningen zijn uitbreidingen van het hoofdgebouw in beginsel niet toegestaan.
- Uitbreidingen van hoofdgebouwen in de vorm van dakopbouwen en kleine uitbreidingen aan de voorzijde zijn uitsluitend mogelijk indien deze geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit en indien ze op elkaar zijn afgestemd. Dit wordt echter geregeld in de welstandsnota.
- Toevoegingen en veranderingen (bijvoorbeeld door middel van herinrichting/herstructurering) is in beginsel mogelijk mits geen afbreuk wordt gedaan aan de specifieke stedenbouwkundige kenmerken van het betreffende gebied. Hierbij dient in het bijzonder gedacht te worden aan woningbouw.

Het streekplan bepaalt:

3.1.2. Provinciaal beleid Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (2004)

In dit nieuwe streekplan is Bergen grotendeels aangeduid als bestaand stedelijk

gebied. Hierbinnen mogen niet alle open ruimten worden volgebouwd. Wettelijk beschermde structuren moeten behouden blijven. Ook open of blauwgroene ruimten die een belangrijke bijdrage leveren aan de stedenbouwkundige of cultuurhistorisch bepaalde structuur van het stedelijk gebied, moeten bij de inpassing van nieuwe functies worden gerespecteerd. Zo dient ook het karakter van villagebieden behouden te blijven.

In het bijzonder staat de beoogde uitbreiding opgespannen voet met hetgeen in het bovenstaande van een onderstreping is voorzien. De beoogde bestemmingswijziging komt daarmee in strijd met de uitgangspunten die geleden voor het omliggende gebied (het kan niet zo zijn dat voor dit kleine stukje voor de algemene ruimtelijke uitgangspunten opzij worden gezet).

De ontwikkeling dient binnen de bestaande recent vastgestelde kaders te worden ingepast. Deze kaders zijn de uitkomst van een recent zorgvuldige en uitgebreide beleidsuitvoering in 2009, en het kan niet zo zijn dat rijwoningen met het argument van doorstroming in de woningmarkt kunnen worden vervangen door een flat die blijkens de uitkomst van geluidsmetingen veel te dicht aan de weg staat, als het onderdeel van een koppelverkoop dat voor de beoogde wist voor de ontwikkelaar moet zorgen als onderdeel van vooraf met de gemeente gemaakte afspraken.

4. Zonder gelijktijdige vaststelling van de nieuwbouw ter plaatse van het oude gemeentehuis, kan het plan niet worden getoetst aan het dwingende criterium van o.a. de provinciale verordening dat het niet is toegestaan dat alle open ruimten worden volgebouwd.

Standpunt gemeente hierover;

2. Locatie voormalige gemeentehuis

Samenvatting

Insprekers zijn van mening dat eerst meer duidelijkheid moet bestaan over de toegestane bouwhoogte en bouwvolume op de plek van het oude gemeentehuis. Er wordt gevreesd voor een lange aaneengesloten bebouwing.

Beantwoording

De ontwikkelingen op het terrein van het voormalige gemeentehuis maken geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Over dit terrein kan wel het volgende worden gezegd.

De woningmarkt is veranderd, dit betekent dat de vraag naar villa's is afgenomen. Ook het standpunt van Kennemer Wonen over de huurwoningen is gewijzigd. Er heeft een onderzoek naar de bruikbaarheid en uitbreidingsmogelijkheden van het bestaande gebouw plaatsgevonden en enkele scenario's zijn uitgewerkt. Het college is voornemens het oude gemeentehuis te slopen en al dan niet gefaseerd een nieuw gemeentehuis en brandweerkazerne op de locatie te bouwen. Volgens de planning zal de gemeenteraad hierover in februari 2012 definitief besluiten.

Wat betreft de bouwhoogte en het bouwvolume van het nieuwe gemeentehuis zijn

er nog slechts schetsen gemaakt. Er wordt gedacht aan een gebouw van twee bouwlagen met enkele delen die uit drie bouwlagen bestaan. Om een nieuw gemeentehuis te kunnen realiseren zal eerst een partiële herziening van het bestemmingsplan moeten plaatsvinden.

Conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

De opstelling van de gemeente is opmerkelijk aangezien deze in strijd is met de wettelijke kaders. De omwonenden vinden het juridisch gelijk aan hun zijde. Immers door het ontbreken van de mogelijkheid om de beoogde bouwvolume dat met de bestemmingsplan wijziging wordt voorgesteld, kan het plan niet of onvoldoende op de betreffende criteria worden getoetst. Het betreft zeer relevante toepasselijke criteria zoals : "volbouwen" en aaneengesloten bebouwing", landelijk karakter" dorpse karakter, "geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit, Open blauwgroene ruimten moeten worden gerespecteerd etc. Op geen enkele wijze valt thans voor te stellen hoe de uitwerking van de beoogde bestemmingswijziging zal zijn ten opzichte van /en in samenhang met de beoogde herontwikkeling van het oude gemeentehuis.

Daarbij helpt het ook niet dat de in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen artist impression een volledig verkeerd beeld geeft van de omgeving. Het park dat alleen aan de westzijde bestaat, is op de tekening tegelijk ook gesitueerd is aan de zuid en oostzijde. De artist impression is waarschijnlijk afkomstig van het Bouwfonds en voor het bestemmingsplan gebruikt. Dit is kwestieus. De beoogde bebouwing aan de noordzijde dat het geheel nog veel massiever maakt, wordt ook voor het gemak weggelaten. De presentatie grenst aan een bewust onjuiste voorstelling van zaken. Dit plan zou bijvoorbeeld ook als voorwaarde mee moeten te krijgen dat aan de noordzijde een strook van tenminste 20 m onbebouwd dient te blijven en dit ongebouwde gedeelte wordt opgenomen in de bestaande parkinrichting. Zulks om recht te doen aan de getoonde schetsen. Kortom, toetsing van de beoogde bestemmingswijziging is niet mogelijk zonder allerlei daaraan gekoppelde voorstellen en/of voorwaarden voor de toekomstig belendende nieuwbouw. Het betreft immers een ruimtelijk samenhangend geheel.

Opmerkelijk is ook de kwalificatie "iets hoger" dan de bestaande bebouwing. Dit wil zeggen een goothoogte van 4 naar 12 m en een hoogte van 10 naar 15 m. Ten opzichte van de omliggende bebouwing **2 tot 3 keer zo hoog**. Het plan vermeldt niet de toename in bouwvolume. Dit is een toename van 300 % op maar een klein deel van het terrein. Het is onjuist in het bestemmingsplan te verwijzen naar een **iets** hogere hoogte. Er wordt een massale toevoeging beoogd die volstrekt in strijd is met de geldende gemeentelijke en provinciale ruimtelijke uitgangspunten ter zake. Hiervoor wordt geen onderbouwing gegeven. Omgekeerd wordt slechts betoogd dat een flatgebouw dat Urban villa wordt genoemd (In de jaren 50 zijn heel veel Urban villa's van dit type gebouwd, in een stedelijke omgeving wel te verstaan) Het kan niet zo zijn dat een flat door deze een villa te noemen plotseling harmonieus valt in te passen in het landelijke karakter van de omgeving.

Ook de opmerking dat de beoogde nieuwbouw het hoogteaccent wordt in de omgeving raakt kant noch wal. Er is helemaal geen behoefte aan een hoogte accent. De praktijk zal zijn dat er in samenhang met de nieuwbouw gemeentehuis een bouwmassa zal ontstaan van onvoorzienbare proporties die het dorpse karakter geweld aan zal doen. Het hoogste punt van de bouwmassa zal zich -zoals de bestemmingswijziging voorstelt- dan bevinden aan de noordzijde van de bouwmassa, zodat andere delen van het belendende gebouw overdag in de schaduw worden gezet, waardoor men met de hoogte als extra storend zal ervaren. Een hoogte accent dus dat

een zeer sterke onevenwichtigheid met zich zal brengen. Dergelijke afwegingen mogen in de toelichting van het bestemmingsplan niet ontbreken. Echter door de gekozen aanpak, wordt het plan op zichzelf gepresenteerd, hetgeen principieel onjuist en ook inhoudelijk ongewenst is. Het besluit is ook daarom ondeugdelijk gemotiveerd.

Zonder een vooraf bekende en als zodanig te beoordelen samenhang met het toekomstige belendende bouwvolume die in de plaats komt van het bestaande oude gemeentehuis, kan het plan niet beoordeeld worden op basis van de toepasselijke ruimtelijke criteria. De toepasselijke ruimtelijke criteria kunnen eenvoudig niet naar behoren worden getoetst als de locatie Elkshove niet als geheel kan worden beoordeeld.

5. Het beoogde bouwvolume in samenhang met de rechtopgaande gevels parallel aan de Koninginneweg geven aanleiding tot reflectiegeluid. Onderzoek naar dit milieueffect ontbreekt in het planvoorstel.

Door de voorgestelde bebouwingsvorm zal er een bijkomende akoestisch effect optreden, namelijk reflectiegeluid. Dit verschijnsel heeft een moeilijk voorspelbare karakteristiek, maar wat wel vast staat is dat dit effect er zal zijn. In elk geval waar dit de tegenoverliggende bebouwing betreft. Een rapportage is noodzakelijk om in de afwegingen te kunnen betrekken. Een dergelijke rapportage ontbreekt vooralsnog.

ALGEMEEN

Het algemeen belang dat met een bestemmingswijziging moet worden afgewogen heeft in de afwegingen nauwelijks een plaats. Het heeft er de schijn van dat de gemeente zich met bijkomende belangen heeft ingelaten waarvoor het dorpse en parkachtige karakter van de Elkshove locatie kennelijk moet wijken. Nogmaals, er is al een aanzienlijke uitbreiding van het bouwvolume voorzien op die locatie, en het is in bestuurlijk opzicht buitengewoon ongewenst dat de gemeente als gevolg van een toezegging bij een grondaanbieding de mogelijkheid om het gehele Elkshove terrein in samenhangende architectuur en stedenbouwkundige harmonie te ontwikkelen op voorhand prijsgeeft. Dit is onbehoorlijk bestuur pour besoin de la cause.

Hoogachtend,



Drs. L.D. Houdé
Nassaulaan 34
1862 EJ Bergen NH



VALKERING ACCOUNTANTS

Gemeente Bergen

12ip.00352

17/01/2012

Afdeling: onw

Kopie aan: _____

Gemeente Bergen
T.a.v. mw. L. Kok
Postbus 175
1860 AD Bergen

Bergen NH, 16 januari 2012
Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Elkshove 1

Geachte mevrouw Kok,

Bijgaand stuur ik u mijn zienswijze in het kader van het ontwerp bestemmingsplan Elkshove 1. Het is twee weken na de termijn van terinzagelegging. Gezien de termijn van terinzagelegging samenviel met de kerstvakantie, verzoek ik u de zienswijze alsnog mee te nemen in uw verdere ontwerp. Ik verzoek u hiervan een bevestiging per post of per e-mail (houde@xs4all.nl) te sturen.

Met vriendelijke groet,



Drs. L.D. Houdé AA
Nassaulaan 34
1862 EJ Bergen NH

Gemeente Bergen
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders gemeente Bergen NH
Postbus 175
1860 AD Bergen NH

Bergen NH, 16 januari 2012

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Elkshove 1 d.d. 17 november 2011

Geacht college,

Onderstaand treft u de zienswijzen die ik u graag in overweging wil geven bij de beoordeling van de rechtmatigheid van de voorgestelde bestemmingswijziging. Los van elke overweging kan vooraf worden gesteld dat de uitbreiding van het toegestane bouwvolume buiten het kader valt van de bij het plan aangeboden motivering. De omwonenden en het grootste deel van de betrokken inwoners van de gemeente wil geen flat van 15 m hoog net buiten het centrum. Het bestaande bestemmingsplan met een maximale (nok) hoogte van 10 m biedt op het aangewezen bouwvlak voldoende bouwvolume om een mooi en voor de gemeente Bergen passend plan te realiseren.

ZIENSWIJZEN

1. In Strijd met behoorlijk bestuur, motivering planwijziging in het kader van het bestaande bestemmingsplan ontbreekt.

De gemeente geeft aan te hebben verkocht aan Bouwfonds een 3-tal locaties, Elkshove, Dokter van Peltlaan en Prins Hendriklaan 33 ten behoeve van herontwikkeling. In de aanbidding heeft de gemeente naar eigen zeggen toezeggingen gedaan om mee te werken aan wijziging van het recente bestemmingsplan om aan de bouw wensen van de ontwikkelaar tegemoet te komen. De motieven van de ontwikkelaar laten zich primair uitdrukken in termen van winstmaximalisatie. Daarmee laadt de gemeente de schijn op zich dat het algemeen belang met deze bestemmingswijziging ondergeschikt wordt gemaakt aan winstmaximalisatie van een particuliere onderneming en/ of dat de gemeente financieel voordeel zou verkrijgen door de enkele niet gemotiveerde bestemmingswijziging om een flat mogelijk te maken op een plek waar thans woningen zijn toegestaan.

Er is immers geen enkel argument dat in het voordeel van de beoogde bestemmingswijziging zou moeten pleiten dat ook niet zou gelden als de huidige planomschrijving zou worden gevolgd. Aldus is de voorgestelde bestemmingswijziging niet, althans niet specifiek gemotiveerd. De gemeente dient deugdelijk gemotiveerd en ondersteund door onderzoeken, cijfers en rapporten, aan te geven waarom in het open groen, op een plek waar nog een ander groot bouwvolume valt te verwachten, een extra aanzienlijk bouwvolume zou moeten worden gerealiseerd dat neer komt op het volbouwen van alle beschikbare open ruimte. Dit is in strijd met de provinciale verordening waarin onder meer wordt bepaald:

3.1.2. Provinciaal beleid Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (2004)

In dit nieuwe streekplan is Bergen grotendeels aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Hier- binnen mogen niet alle open ruimten worden volgebouwd. Wettelijk beschermde structuren moeten behouden blijven. Ook open of blauwgroene ruimten die een belangrijke bijdrage leveren aan de stedenbouwkundige of cultuurhistorisch bepaalde structuur van het stedelijk gebied, moeten bij de inpassing van nieuwe functies worden gerespecteerd. Zo dient ook het karakter van villagebieden behouden te blijven.

In de wijzigingsvoorstellen ontbreekt een gedegen studie en/of onderbouwing die de voorgestelde wijzigingen verantwoorden. Tegenover jarenlange voorbereiding van het bestaande recente bestemmingsplan uit 2009 staat het argument dat in het kader van de doorstroming in de woningmarkt bouw van een flat op de locatie Elkshove wenselijk is. Door de afwezigheid van deugdelijke argumentatie, wordt ook de schijn gewekt dat een extreme toename van het bouwvolume (> 300 %) noodzakelijk is om eventuele andere minder profijtelijke locaties winstgevend te kunnen ontwikkelen.

2. Het argument doorstroming woningmarkt is een oneigenlijk argument.

Het argument van de noodzaak om de doorstroming in de woningmarkt te bevorderen is geen criterium dat is terug te vinden in de hogere regelingen. Het argument valt sterk te betwijfelen. Ook zonder de beoogde extra flat in het centrum wordt er nog heel veel nieuwbouw gepleegd de komende jaren. Er wordt vooral gebouwd voor nieuwe inwoners. Dit is op zich geen probleem, maar het is niet de bedoeling dat de ruimtelijke structuur van het dorp hiervoor wordt opgeofferd. In elk geval is het argument ondeugdelijk, het is wettelijk immers niet mogelijk de flatwoningen alleen te verkopen aan ingezetenen van Bergen. Een uitgewerkt bouwprogramma binnen de gemeente met betrekking tot de vele nieuw te bouwen appartementen in deze categorie ontbreekt ook zodat de noodzaak van de extra flat niet kan worden aangetoond. De bouwplannen sluiten ook nauwelijks aan bij de woningmarkt behoefte die overigens ook niet deugdelijk is geïnventariseerd. Een flat van 100 m² kan niet luxe genoemd worden, er is behoefte aan grotere appartementen voor senioren. Appartementen van minimaal 120 tot 150 m² met een royale buitenruimte. Plaatselijke senioren zijn over het algemeen niet bereid om hun royale woning in te ruilen voor een appartement of flatwoning van 100 m². Door de motivering van het plan te baseren op de gewenste doorstroming van de woningmarkt wekt de gemeente de indruk geen andere, meer specifieke argumenten te kunnen produceren. Dit maakt de beoogde planwijziging onvoldoende concreet gemotiveerd, en de zeer algemene argumentatie onvoldoende toegesneden op de specifieke aspecten van de beoogde planwijziging.

- 3. De beoogde planwijziging is in strijd met de ruimtelijke uitgangspunten die zijn vastgelegd in het huidige bestemmingsplan. In het algemeen is het zo dat een wijziging van de voorschriften niet in strijd mag komen met de algemene uitgangspunten van een bestaand bestemmingsplan wanneer dit bestemmingsplan een groot gebied bestrijkt waarin de ruimtelijke samenhang van de het dorpse karakter wordt gewaarborgd.**

Het vigerende bestemmingsplan bepaalt;

5.2. Ruimtelijke uitgangspunten

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt voor het plangebied is het behoud en incidentele versterking van de ruimtelijke karakteristiek van het woongebied. Deze ruimtelijke karakteristiek bestaat hoofdzakelijk uit het bebouwingspatroon, de groen- en waterstructuur en de cultuurhistorische en archeologische waarden van het gebied. Aan de hand van deze aspecten en een aantal specifieke onderwerpen, worden hieronder de ruimtelijke uitgangspunten beschreven:

X. Noordelijke uitbreiding

Een deel van de noordelijke uitbreiding zoals geformuleerd in de welstandsnota, ligt in het plangebied. Het betreft het gebied tussen achtereenvolgens de Koninginneweg, de Bergerweg, de Dreef, Jan Oldenburglaan en de Russenweg. Dit deel is een woonwijk waarvan de oorspronkelijke bebouwing stamt uit de periode na 1900. De aanwezige bebouwing in het gebied bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. De woningen zijn grotendeels in diverse bouwperiodes in de 20e eeuw gebouwd. Aan de Nassaulaan is recent een HOED (gezondheidscentrum) met appartementen opgericht. Het gebied heeft een zeer ruime stedenbouwkundige opzet. De woningen zijn voornamelijk vrijstaand en liggen op enige afstand van de doorgaande weg. Ook zijn ze op enige afstand van elkaar gebouwd. Verder valt op dat in het gebied de trottoirs ontbreken en er groene bermen op die plekken zijn. Het groen wordt zowel door de openbare ruimte als door de privétuinen bepaald. Het groen bepaalt hierdoor het karakter van de wijk en heeft zodoende invloed op de beleving van de bebouwing.

Zuidelijke, Oostelijke en Noordelijke Uitbreiding

- Consolidatie, beheer en waar mogelijk versterking van de bestaande situatie. - Daar waar sprake is van strakke rooilijnen dienen deze gehandhaafd te blijven.
- Indien sprake is van aaneengebouwde woningen zijn uitbreidingen van het hoofdgebouw in beginsel niet toegestaan.
- Uitbreidingen van hoofdgebouwen in de vorm van dakopbouwen en kleine uitbreidingen aan de voorzijde zijn uitsluitend mogelijk indien deze geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit en indien ze op elkaar zijn afgestemd. Dit wordt echter geregeld in de welstandsnota.
- Toevoegingen en veranderingen (bijvoorbeeld door middel van herinrichting/herstructurering) is in beginsel mogelijk mits geen afbreuk wordt gedaan aan de specifieke stedenbouwkundige kenmerken van het betreffende gebied. Hierbij dient in het bijzonder gedacht te worden aan woningbouw.

Het streekplan bepaalt:

3.1.2. Provinciaal beleid Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (2004)

In dit nieuwe streekplan is Bergen grotendeels aangeduid als bestaand stedelijk

gebied. Hierbinnen mogen niet alle open ruimten worden volgebouwd. Wettelijk beschermde structuren moeten behouden blijven. Ook open of blauwgroene ruimten die een belangrijke bijdrage leveren aan de stedenbouwkundige of cultuurhistorisch bepaalde structuur van het stedelijk gebied, moeten bij de inpassing van nieuwe functies worden gerespecteerd. Zo dient ook het karakter van villagebieden behouden te blijven.

In het bijzonder staat de beoogde uitbreiding opgespannen voet met hetgeen in het bovenstaande van een onderstreping is voorzien. De beoogde bestemmingswijziging komt daarmee in strijd met de uitgangspunten die geleden voor het omliggende gebied (het kan niet zo zijn dat voor dit kleine stukje voor de algemene ruimtelijke uitgangspunten opzij worden gezet).

De ontwikkeling dient binnen de bestaande recent vastgestelde kaders te worden ingepast. Deze kaders zijn de uitkomst van een recent zorgvuldige en uitgebreide beleidsuitvoering in 2009, en het kan niet zo zijn dat rijwoningen met het argument van doorstroming in de woningmarkt kunnen worden vervangen door een flat die blijkens de uitkomst van geluidsmetingen veel te dicht aan de weg staat, als het onderdeel van een koppelverkoop dat voor de beoogde wist voor de ontwikkelaar moet zorgen als onderdeel van vooraf met de gemeente gemaakte afspraken.

- 4. Zonder gelijktijdige vaststelling van de nieuwbouw ter plaatse van het oude gemeentehuis, kan het plan niet worden getoetst aan het dwingende criterium van o.a. de provinciale verordening dat het niet is toegestaan dat alle open ruimten worden volgebouwd.**

Standpunt gemeente hierover;

2. Locatie voormalige gemeentehuis

Samenvatting

Insprekers zijn van mening dat eerst meer duidelijkheid moet bestaan over de toegestane bouwhoogte en bouwvolume op de plek van het oude gemeentehuis. Er wordt gevreesd voor een lange aaneengesloten bebouwing.

Beantwoording

De ontwikkelingen op het terrein van het voormalige gemeentehuis maken geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Over dit terrein kan wel het volgende worden gezegd.

De woningmarkt is veranderd, dit betekent dat de vraag naar villa's is afgenomen. Ook het standpunt van Kennemer Wonen over de huurwoningen is gewijzigd. Er heeft een onderzoek naar de bruikbaarheid en uitbreidingsmogelijkheden van het bestaande gebouw plaatsgevonden en enkele scenario's zijn uitgewerkt. Het college is voornemens het oude gemeentehuis te slopen en al dan niet gefaseerd een nieuw gemeentehuis en brandweerkazerne op de locatie te bouwen. Volgens de planning zal de gemeenteraad hierover in februari 2012 definitief besluiten.

Wat betreft de bouwhoogte en het bouwvolume van het nieuwe gemeentehuis zijn

er nog slechts schetsen gemaakt. Er wordt gedacht aan een gebouw van twee bouwlagen met enkele delen die uit drie bouwlagen bestaan. Om een nieuw gemeentehuis te kunnen realiseren zal eerst een partiële herziening van het bestemmingsplan moeten plaatsvinden.

Conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

De opstelling van de gemeente is opmerkelijk aangezien deze in strijd is met de wettelijke kaders. De omwonenden vinden het juridisch gelijk aan hun zijde. Immers door het ontbreken van de mogelijkheid om de beoogde bouwvolume dat met de bestemmingsplan wijziging wordt voorgesteld, kan het plan niet of onvoldoende op de betreffende criteria worden getoetst. Het betreft zeer relevante toepasselijke criteria zoals : "volbouwen" en aaneengesloten bebouwing", landelijk karakter" dorpse karakter, "geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit, Open blauwgroene ruimten moeten worden gerespecteerd etc. Op geen enkele wijze valt thans voor te stellen hoe de uitwerking van de beoogde bestemmingswijziging zal zijn ten opzichte van /en in samenhang met de beoogde herontwikkeling van het oude gemeentehuis.

Daarbij helpt het ook niet dat de in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen artist impression een volledig verkeerd beeld geeft van de omgeving. Het park dat alleen aan de westzijde bestaat, is op de tekening tegelijk ook gesitueerd is aan de zuid en oostzijde. De artist impression is waarschijnlijk afkomstig van het Bouwfonds en voor het bestemmingsplan gebruikt. Dit is kwestieus. De beoogde bebouwing aan de noordzijde dat het geheel nog veel massiever maakt, wordt ook voor het gemak weggelaten. De presentatie grenst aan een bewust onjuiste voorstelling van zaken. Dit plan zou bijvoorbeeld ook als voorwaarde mee moeten te krijgen dat aan de noordzijde een strook van **tenminste** 20 m onbebouwd dient te blijven en dit ongebouwde gedeelte wordt opgenomen in de bestaande parkinrichting. Zulks om recht te doen aan de getoonde schetsen. Kortom, toetsing van de beoogde bestemmingswijziging is niet mogelijk zonder allerlei daaraan gekoppelde voorstellen en/of voorwaarden voor de toekomstig belendende nieuwbouw. Het betreft immers een ruimtelijk samenhangend geheel.

Opmerkelijk is ook de kwalificatie "iets hoger" dan de bestaande bebouwing. Dit wil zeggen een goothoogte van 4 naar 12 m en een hoogte van 10 naar 15 m. Ten opzichte van de omliggende bebouwing **2 tot 3 keer zo hoog**. Het plan vermeldt niet de toename in bouwvolume. Dit is een toename van 300 % op maar een klein deel van het terrein. Het is onjuist in het bestemmingsplan te verwijzen naar een **iets** hogere hoogte. Er wordt een massale toevoeging beoogd die volstrekt in strijd is met de geldende gemeentelijke en provinciale ruimtelijke uitgangspunten ter zake. Hiervoor wordt geen onderbouwing gegeven. Omgekeerd wordt slechts betoogd dat een flatgebouw dat Urban villa wordt genoemd (In de jaren 50 zijn heel veel Urban villa's van dit type gebouwd, in een stedelijke omgeving wel te verstaan) Het kan niet zo zijn dat een flat door deze een villa te noemen plotseling harmonieus valt in te passen in het landelijke karakter van de omgeving.

Ook de opmerking dat de beoogde nieuwbouw het hoogteaccent wordt in de omgeving raakt kant noch wal. Er is helemaal geen behoefte aan een hoogte accent. De praktijk zal zijn dat er in samenhang met de nieuwbouw gemeentehuis een bouwmassa zal ontstaan van onvoorzienbare proporties die het dorpse karakter geweld aan zal doen. Het hoogste punt van de bouwmassa zal zich -zoals de bestemmingswijziging voorstelt- dan bevinden aan de noordzijde van de bouwmassa, zodat andere delen van het belendende gebouw overdag in de schaduw worden gezet, waardoor men met de hoogte als extra storend zal ervaren. Een hoogte accent dus dat

een zeer sterke onevenwichtigheid met zich zal brengen. Dergelijke afwegingen mogen in de toelichting van het bestemmingsplan niet ontbreken. Echter door de gekozen aanpak, wordt het plan op zichzelf gepresenteerd, hetgeen principieel onjuist en ook inhoudelijk ongewenst is. Het besluit is ook daarom ondeugdelijk gemotiveerd.

Zonder een vooraf bekende en als zodanig te beoordelen samenhang met het toekomstige belendende bouwvolume die in de plaats komt van het bestaande oude gemeentehuis, kan het plan niet beoordeeld worden op basis van de toepasselijke ruimtelijke criteria. De toepasselijke ruimtelijke criteria kunnen eenvoudig niet naar behoren worden getoetst als de locatie Elkshove niet als geheel kan worden beoordeeld.

5. Het beoogde bouwvolume in samenhang met de rechtopgaande gevels parallel aan de Koninginneweg geven aanleiding tot reflectiegeluid. Onderzoek naar dit milieueffect ontbreekt in het planvoorstel.

Door de voorgestelde bebouwingsvorm zal er een bijkomende akoestisch effect optreden, namelijk reflectiegeluid. Dit verschijnsel heeft een moeilijk voorspelbare karakteristiek, maar wat wel vast staat is dat dit effect er zal zijn. In elk geval waar dit de tegenoverliggende bebouwing betreft. Een rapportage is noodzakelijk om in de afwegingen te kunnen betrekken. Een dergelijke rapportage ontbreekt vooralsnog.

ALGEMEEN

Het algemeen belang dat met een bestemmingswijziging moet worden afgewogen heeft in de afwegingen nauwelijks een plaats. Het heeft er de schijn van dat de gemeente zich met bijkomende belangen heeft ingelaten waarvoor het dorpse en parkachtige karakter van de Elkshove locatie kennelijk moet wijken. Nogmaals, er is al een aanzienlijke uitbreiding van het bouwvolume voorzien op die locatie, en het is in bestuurlijk opzicht buitengewoon ongewenst dat de gemeente als gevolg van een toezegging bij een grondaanbieding de mogelijkheid om het gehele Elkshove terrein in samenhangende architectuur en stedenbouwkundige harmonie te ontwikkelen op voorhand prijsgeeft. Dit is onbehoorlijk bestuur pour besoin de la cause.

Hoogachtend,



Drs. L.D. Houdé
Nassaulaan 34
1862 EJ Bergen NH