

Ik wil graag bespreken of deze twee locaties kunnen worden aangemerkt als dorpslint of dorpskern. Afhankelijk van de uitkomst zal ik de plannen na ons overleg aanmelden via SharePoint voor het eerstvolgende ARK-overleg.

Eerste locatie is Herenweg 77 Bergen



2. locatie is Kogendijk 86 Bergen:



191056

2

Kogendijk 86
voorlopig ontwerp

06-09-2021

inclusief aanpassing
06-07-2022

architecten

kerssens | de ruiter

luttik oudorp 81 1811 mv alkmaar tel 072 5111393
fax 072 5115311 www.kdra.nl e-mail info@kdra.nl

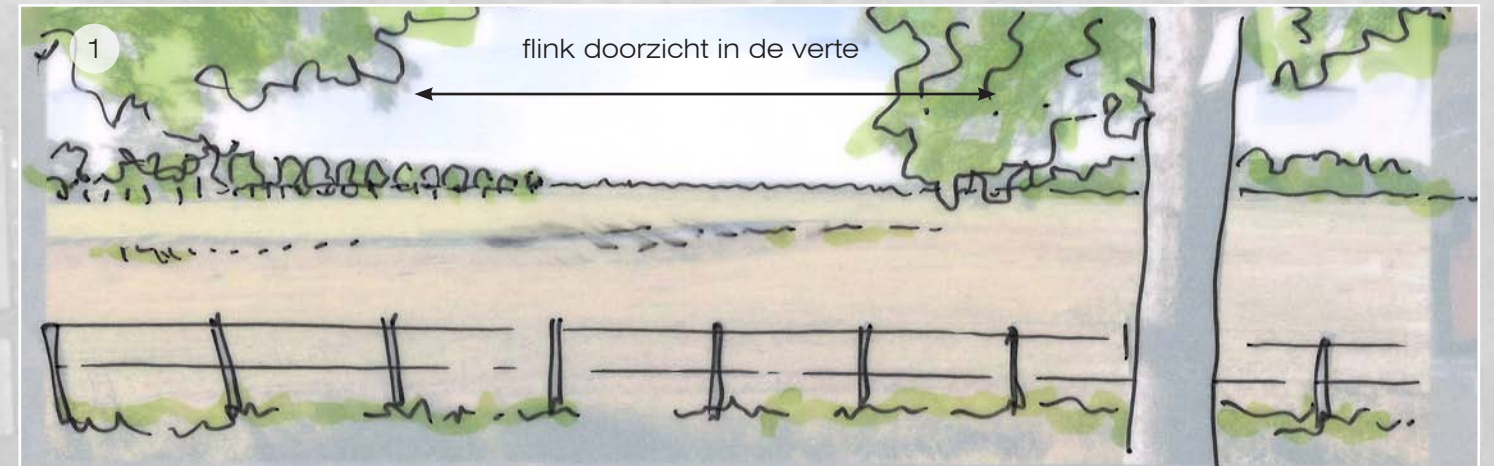
kdra







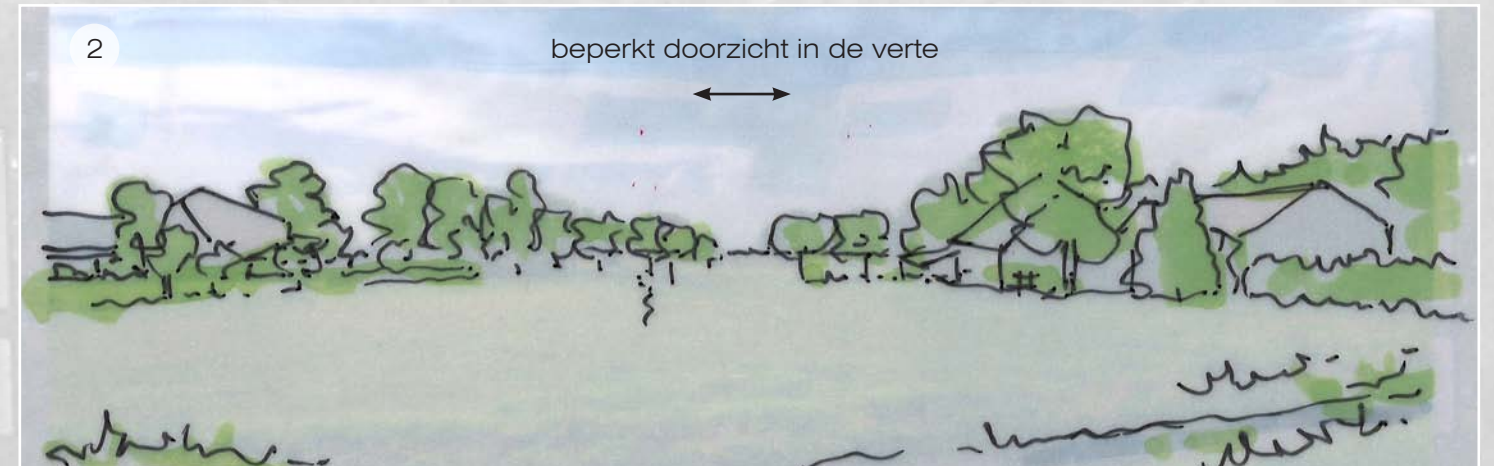


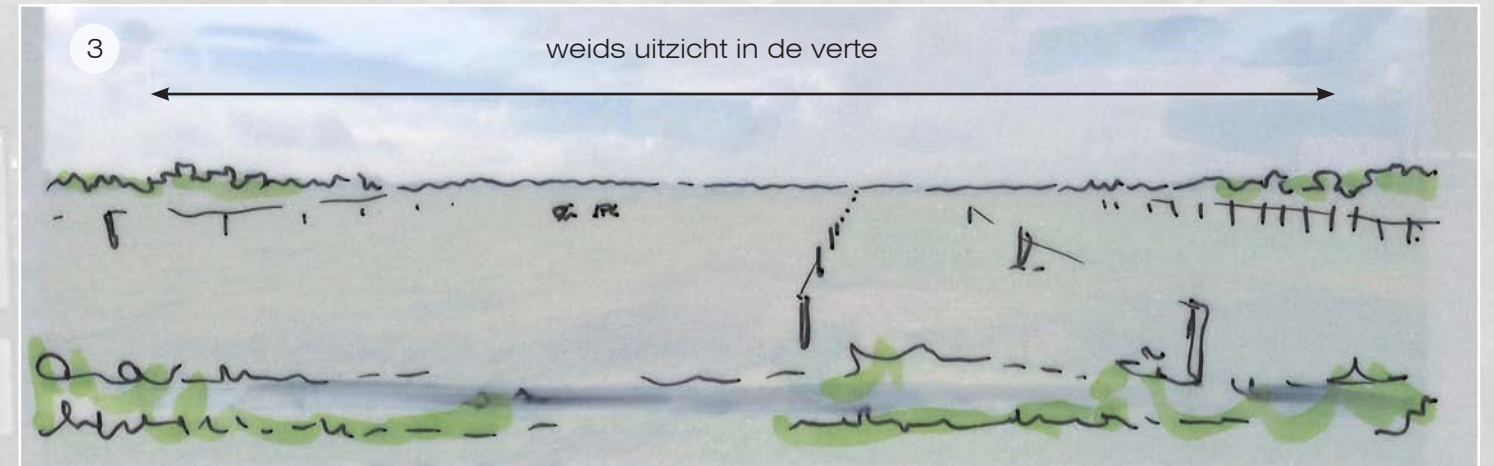


landschap zichtbaar tussen bomen
aan de dorpsrand heen

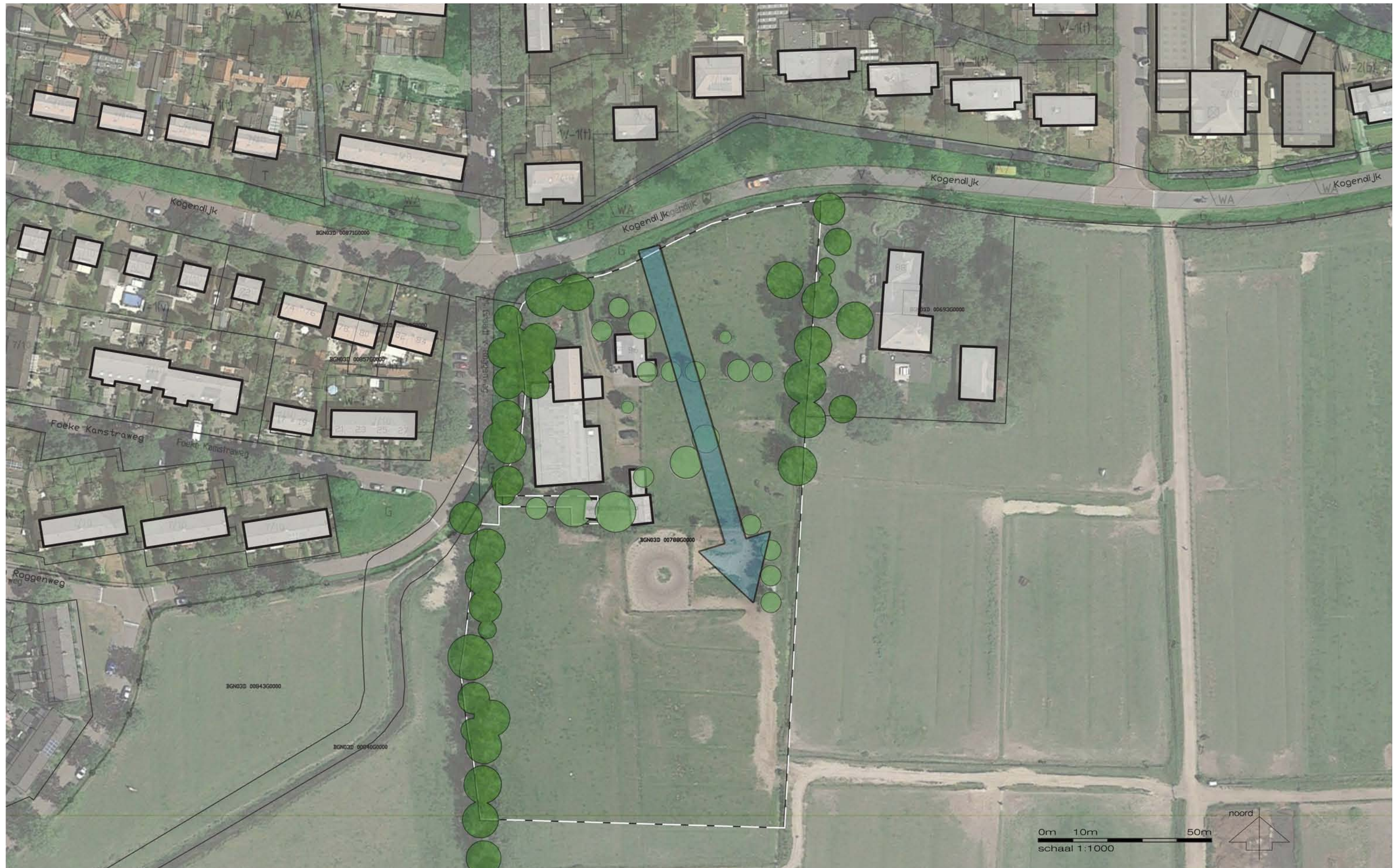
bomensingels links en rechts
maar behoorlijk vrij uitzicht













plangebied vanaf noordoosten (zomersituatie)



plangebied vanaf noordwesten (zomersituatie)



plangebied vanaf noordoosten (wintersituatie)



plangebied vanaf noordwesten (hoek Willem Rijersweg, wintersituatie)



plangebied vanaf westen (J.M. Graadt van Roggenweg, zomersituatie)



plangebied vanaf zuidwesten (J.M. Graadt van Roggenweg), entree nuts-gebouwtje (zomersituatie)



plangebied vanaf westen (J.M. Graadt van Roggenweg, wintersituatie)



plangebied vanaf westen (J.M. Graadt van Roggenweg), entree nuts-gebouwtje (wintersituatie)



plangebied vanaf westen (Kogendijk)



naburig perceel oostzijde (Kogendijk)



perceel iets verder oostelijk van plangebied (Kogendijk)



percelen noordelijke tegenover plangebied (Kogendijk)





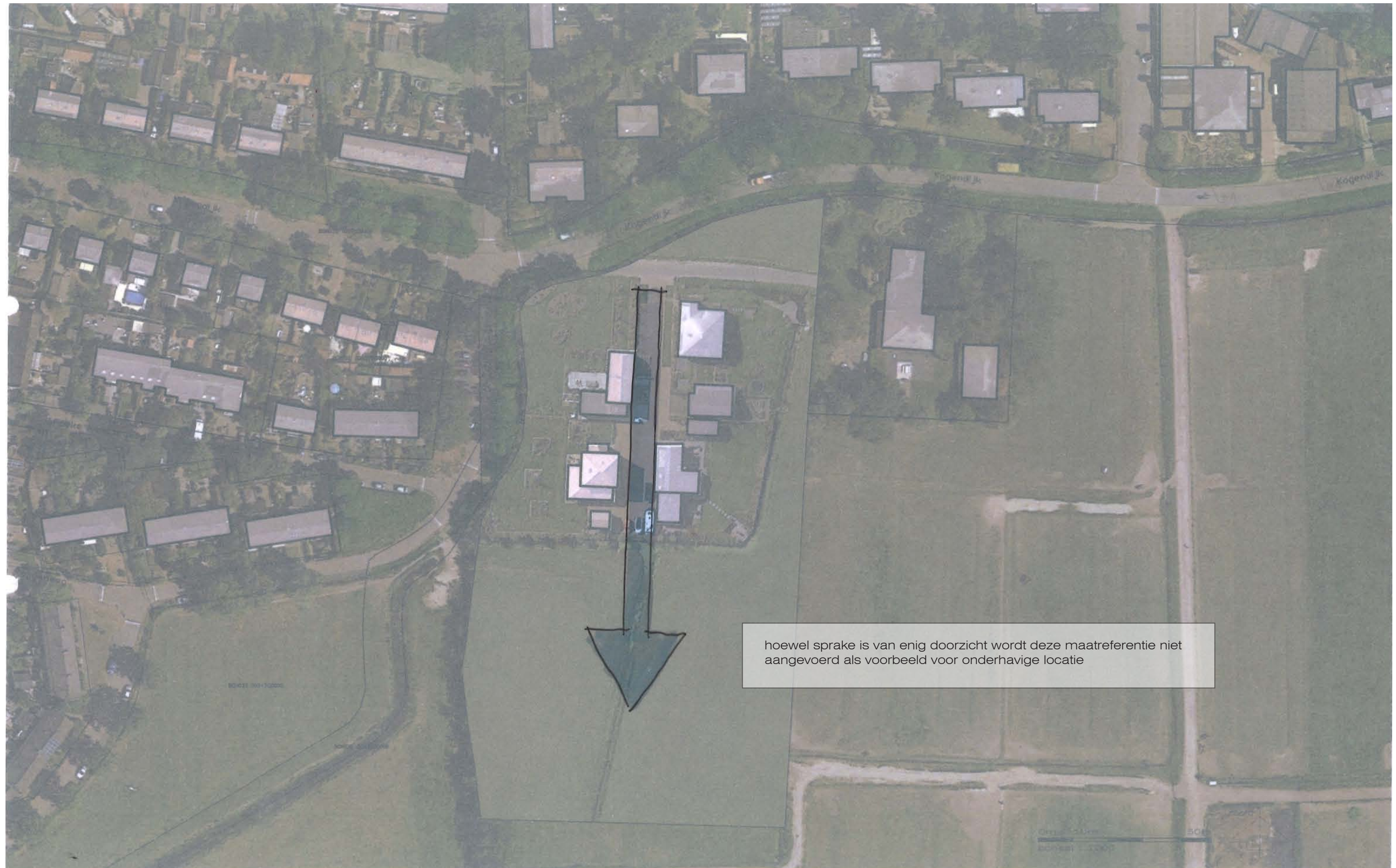








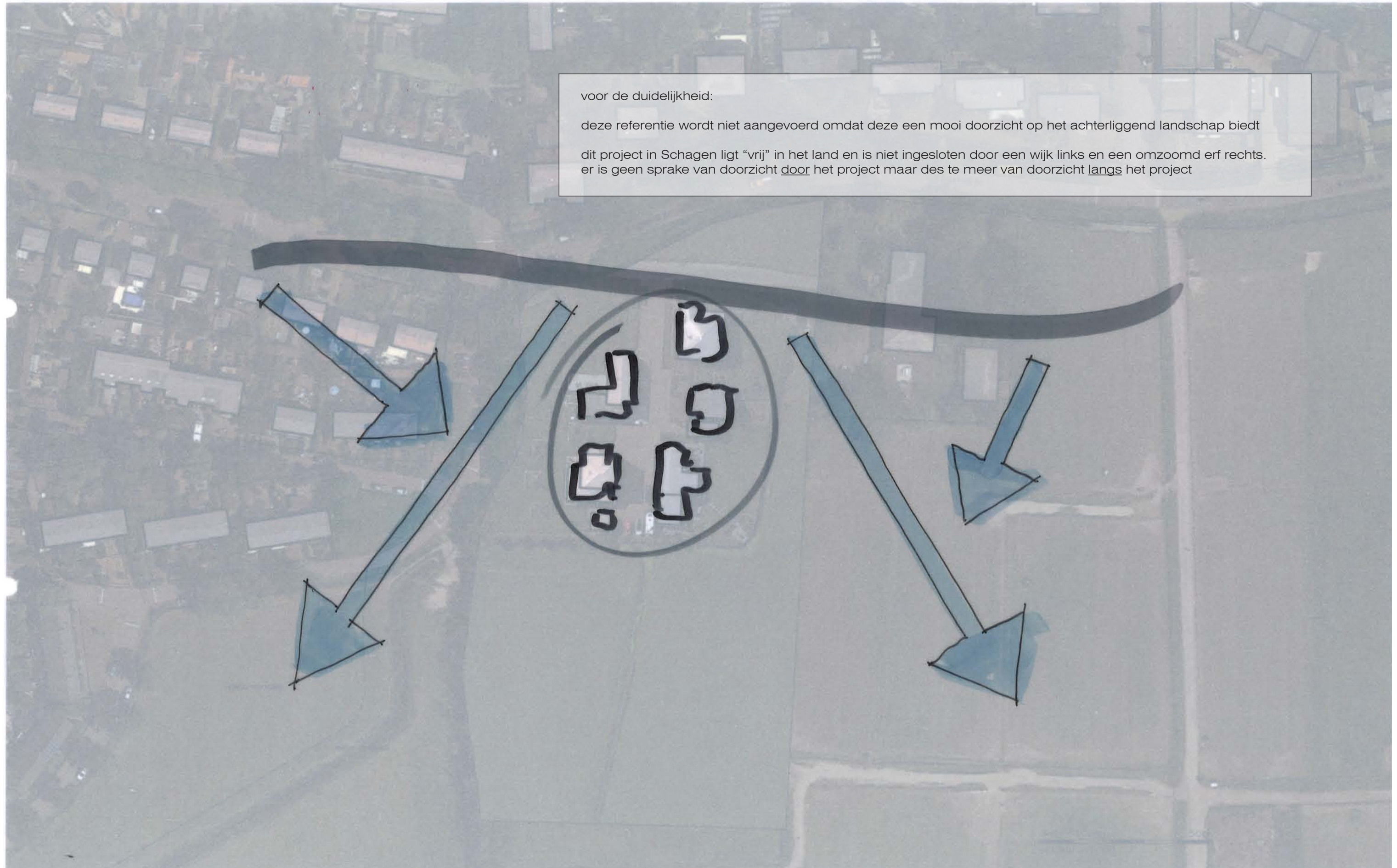




voor de duidelijkheid:

deze referentie wordt niet aangevoerd omdat deze een mooi doorzicht op het achterliggend landschap biedt

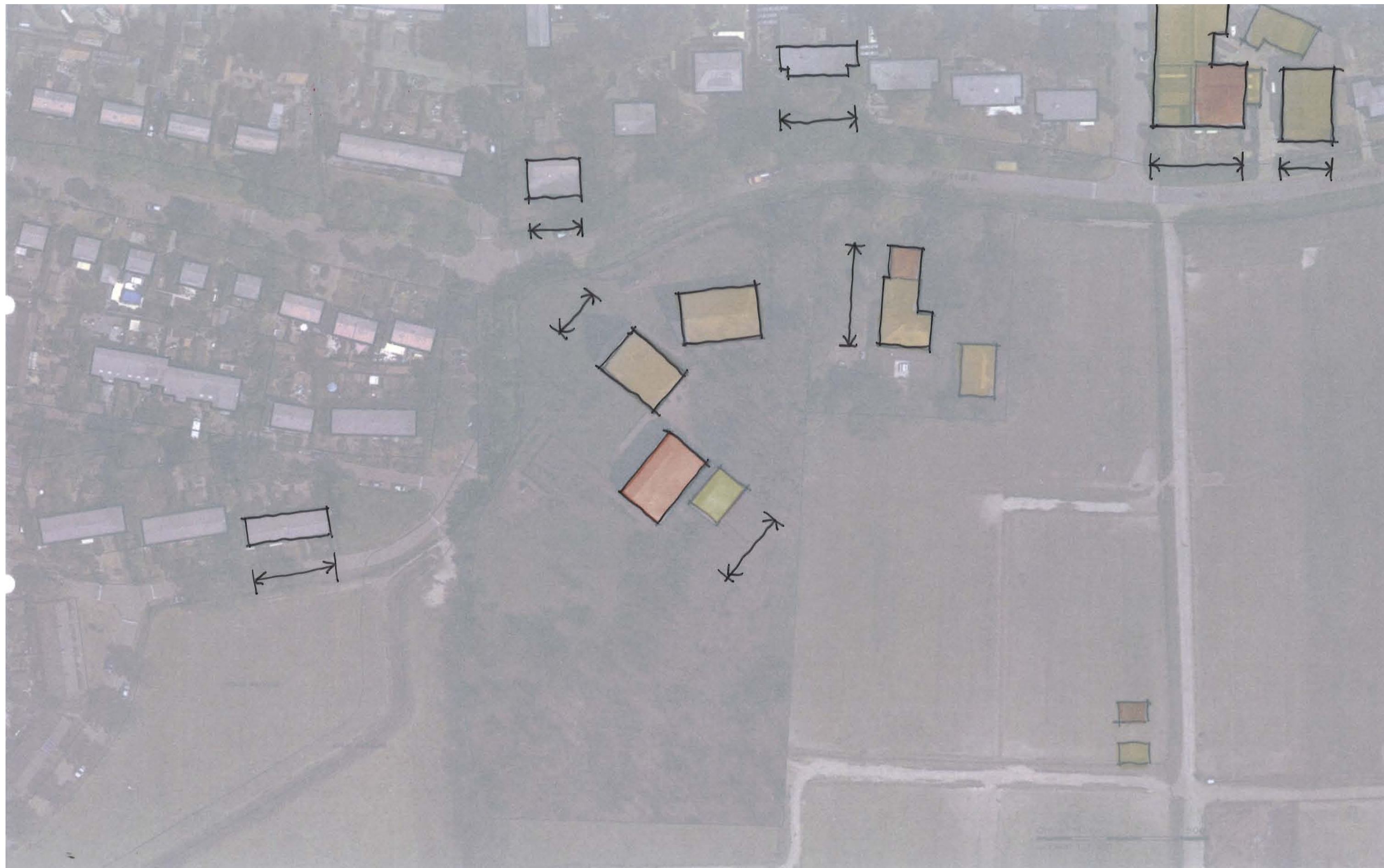
dit project in Schagen ligt “vrij” in het land en is niet ingesloten door een wijk links en een omzoomd erf rechts.
er is geen sprake van doorzicht door het project maar des te meer van doorzicht langs het project











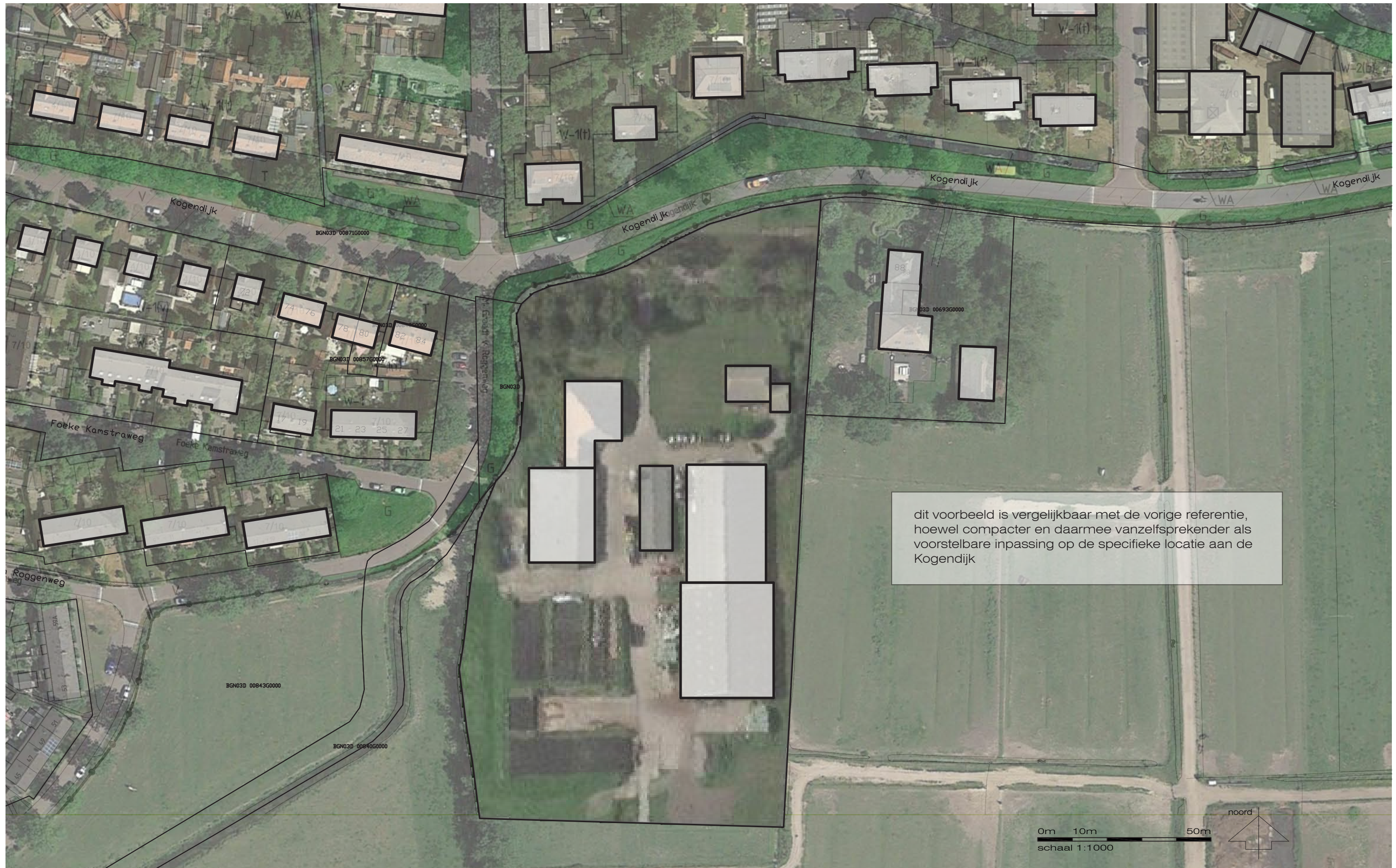




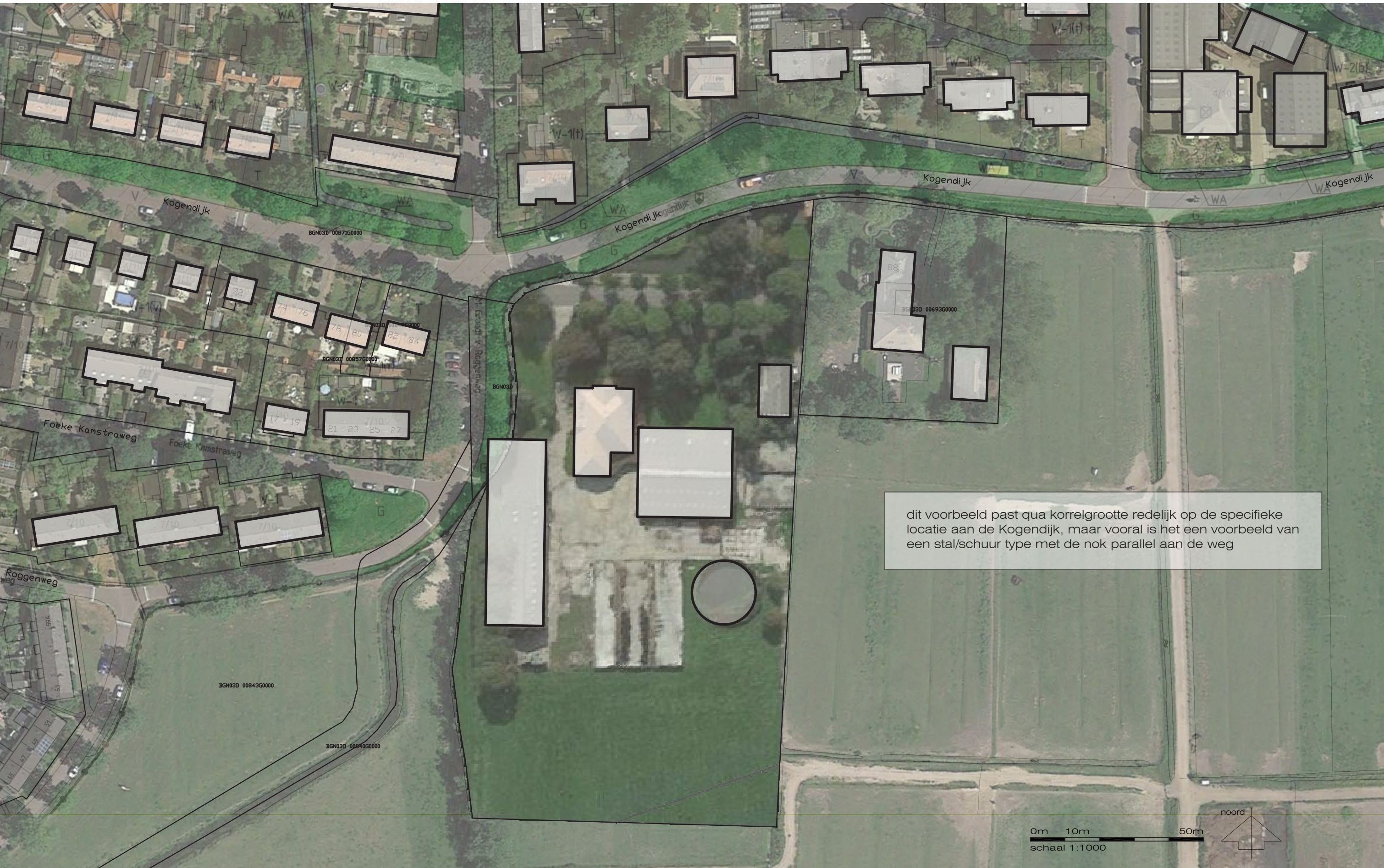














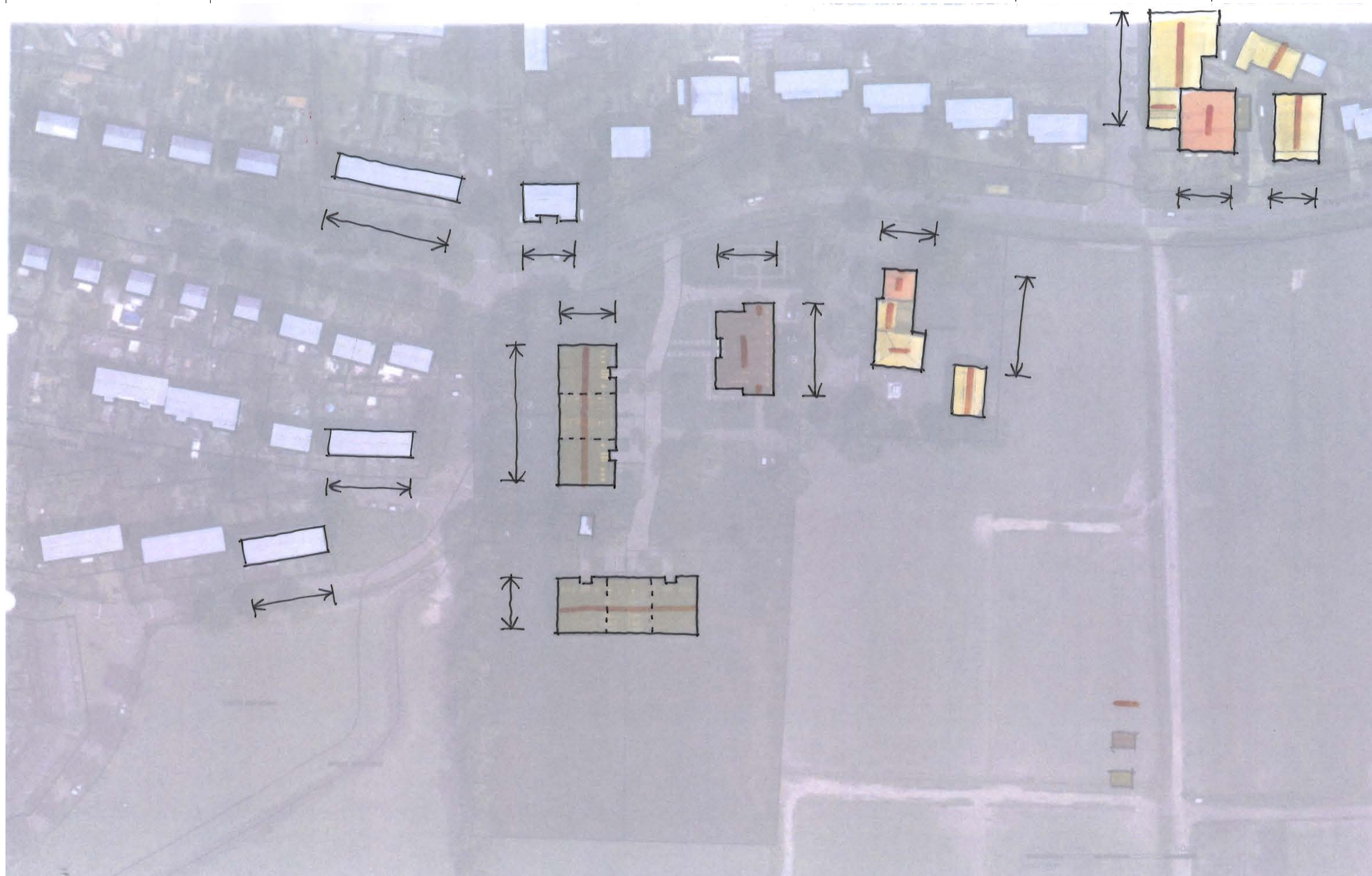


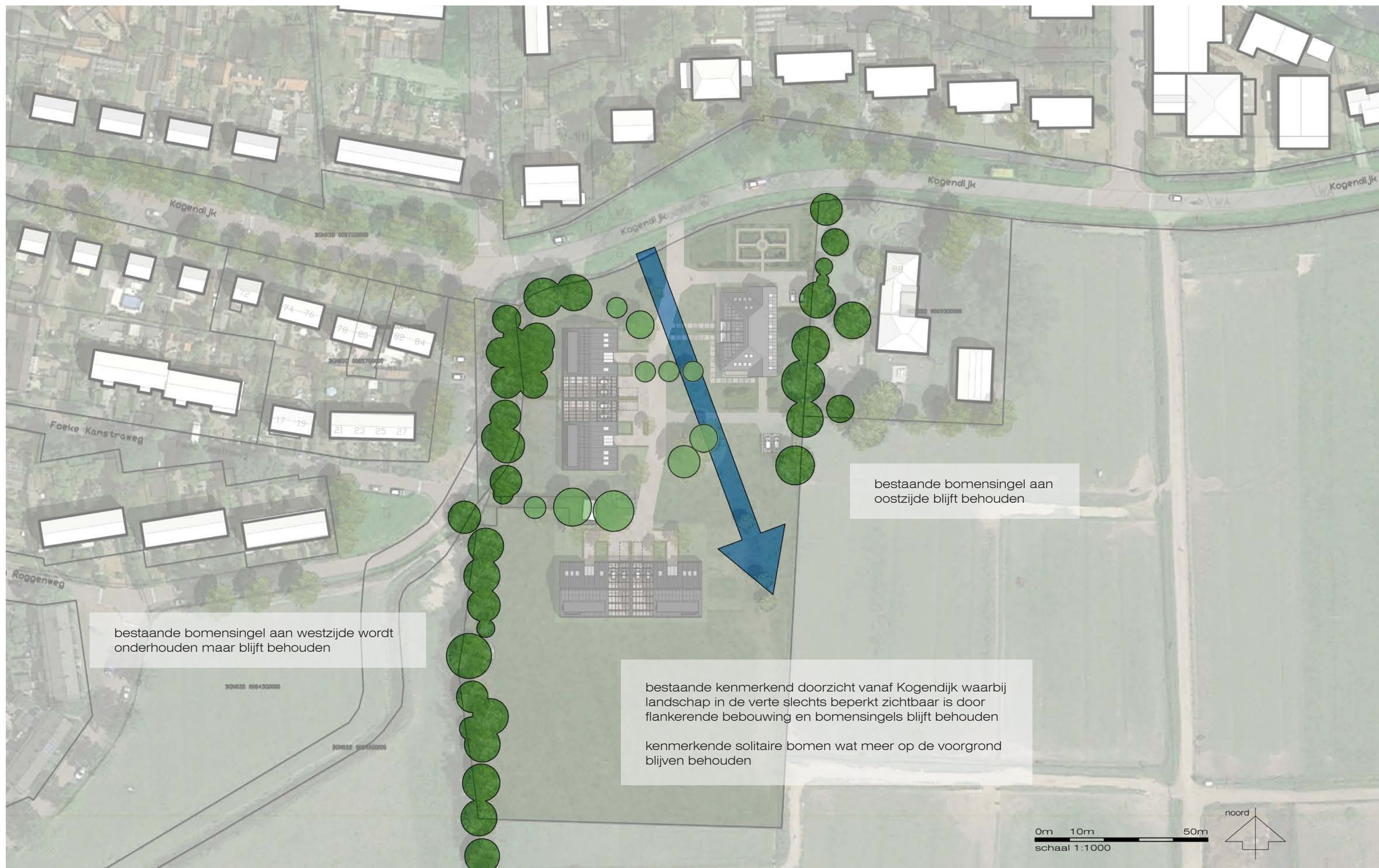










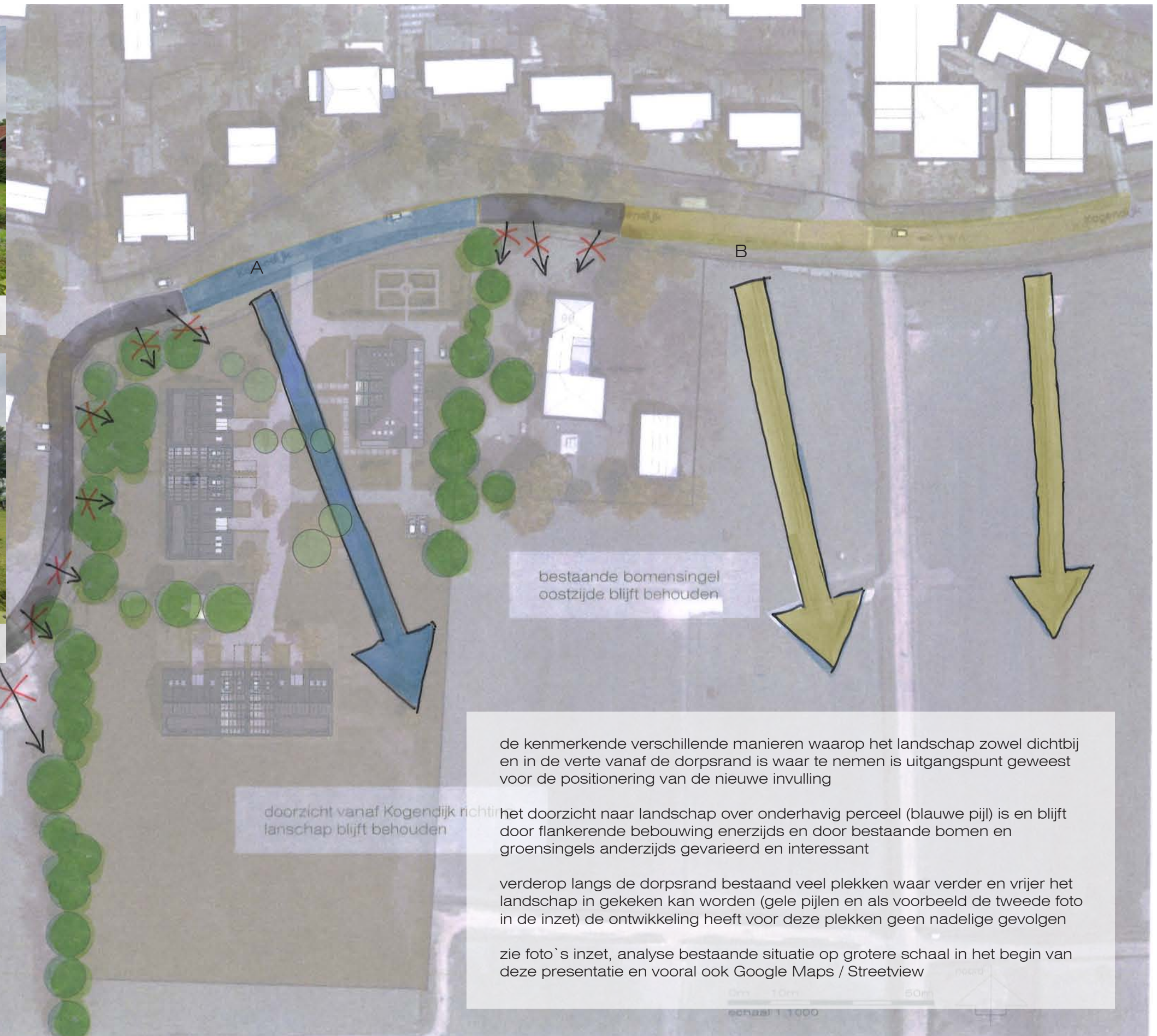


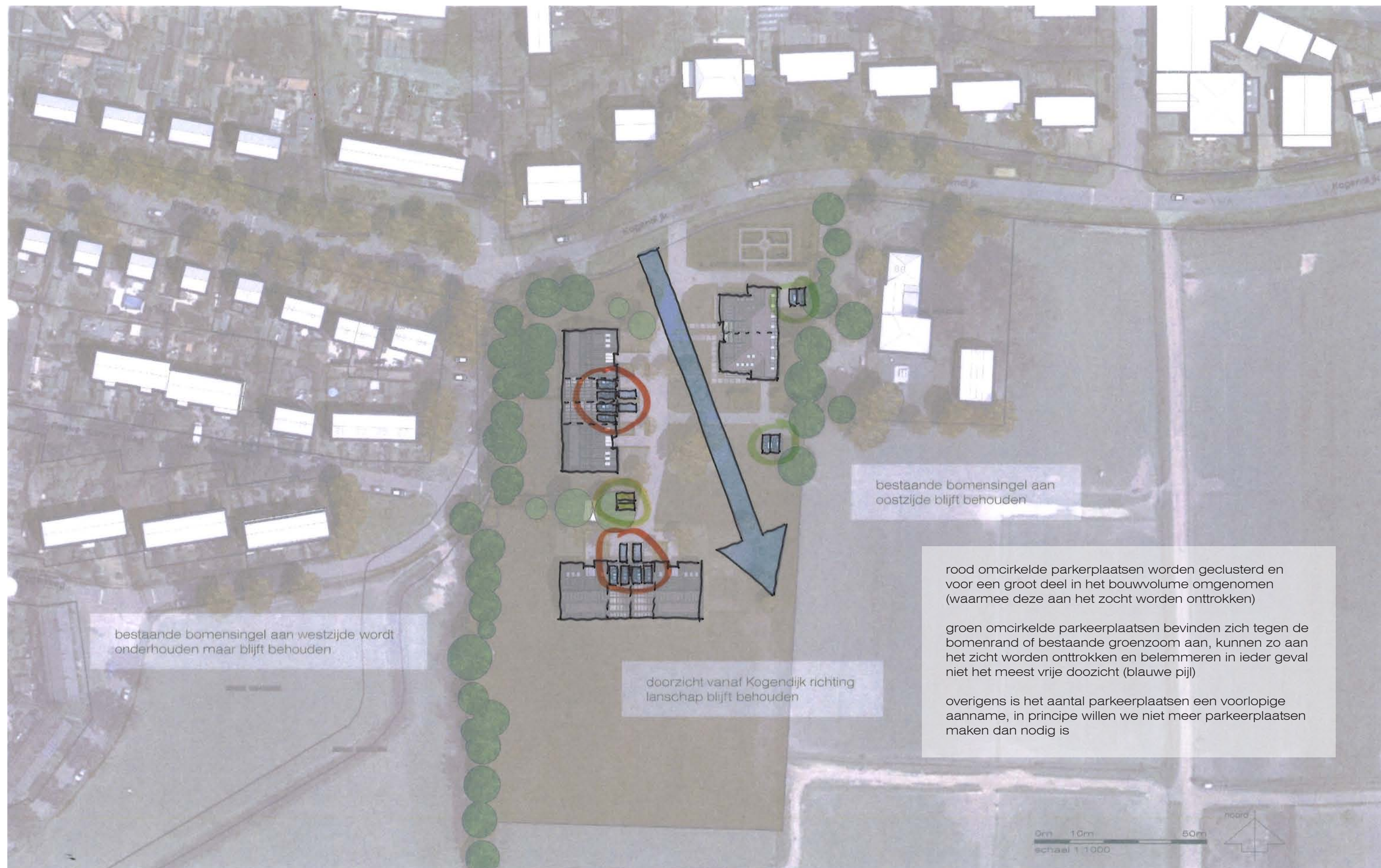


bestaande situatie plangebied vanaf noordwesten



gebied naast plangebied vanaf noordwesten







voorlopige uitkomst nader onderzoek

deze voorlopige uitkomst van het onderzoek is tot stand gekomen n.a.v. het advies van de stedenbouwkundige van de gemeente Bergen en ARK van provincie Noord-Holland en is bedoeld als aanzet voor nader overleg met betrokkenen en afweging van diverse belangen

samenvatting belangrijkste aanpassingen t.o.v. plan 6 september 2021

- stolp iets naar het noordwesten
- meest zuidelijke schuurvolume kwartslag gedraaid, gehalveerd (1 woning in plaats van 2) en verplaatst naar zuidelijk van de stolp
- meer aandacht besteed aan erfstructuur en maat en schaal bebouwing passend in de omgeving
- parkeerplaatsen nog verder in of achter bebouwing opgenomen zodat deze nauwelijks zichtbaar zijn
- gewijzigd doorzicht richting landschap
- compacter ensemble

een nadere duiding in schema's volgt op de volgende pagina's









hoewel de richting van het doorzicht zoals gesymboliseerd door de blauwe pijl in het gewijzigde voorstel anders is dan in de bestaande situatie (meer noord-zuid in plaats van noord-west-zuidoost) kunnen we ons deze aanpassing voorstellen omdat het tot een passende situatie zou kunnen leiden

voor het kenmerkende zicht op het landschap is het naar ons idee geen verbetering noch een verslechtering ten opzichte van het oude plan, maar een vergelijkbare insteek

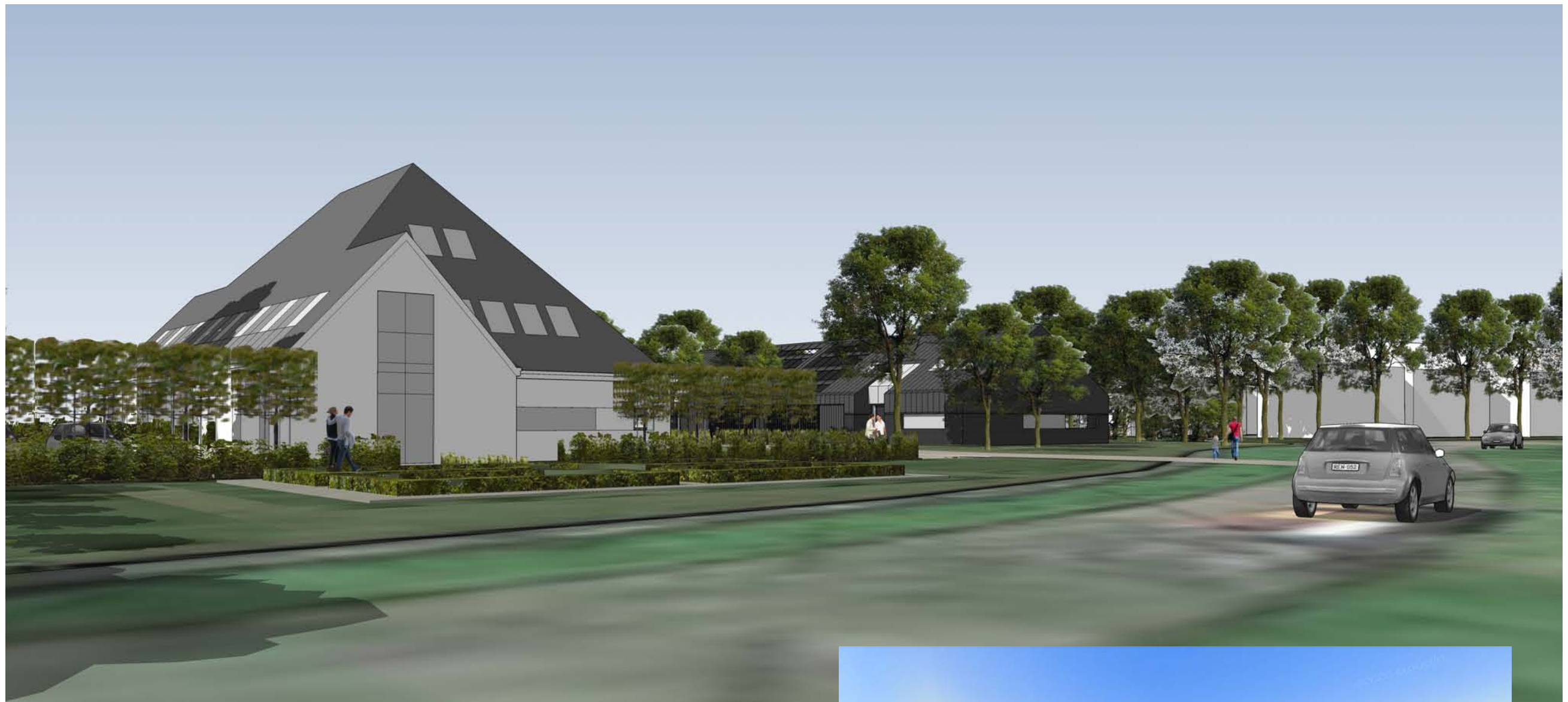
over of deze wijziging op andere vlakken wel een verbetering tot gevolg heeft (bijvoorbeeld vanuit de woningen geredeneerd) gaan we graag in gesprek met diverse betrokkenen



het aantal parkeerplaatsen is een aanname, in principe willen we niet meer parkeerplaatsen maken dan nodig is

het exacte aantal en de exacte positie (zoveel mogelijk uit het zicht) zal nader onderzocht moeten worden, mede gerelateerd aan de (gemeenschappelijke) toegang





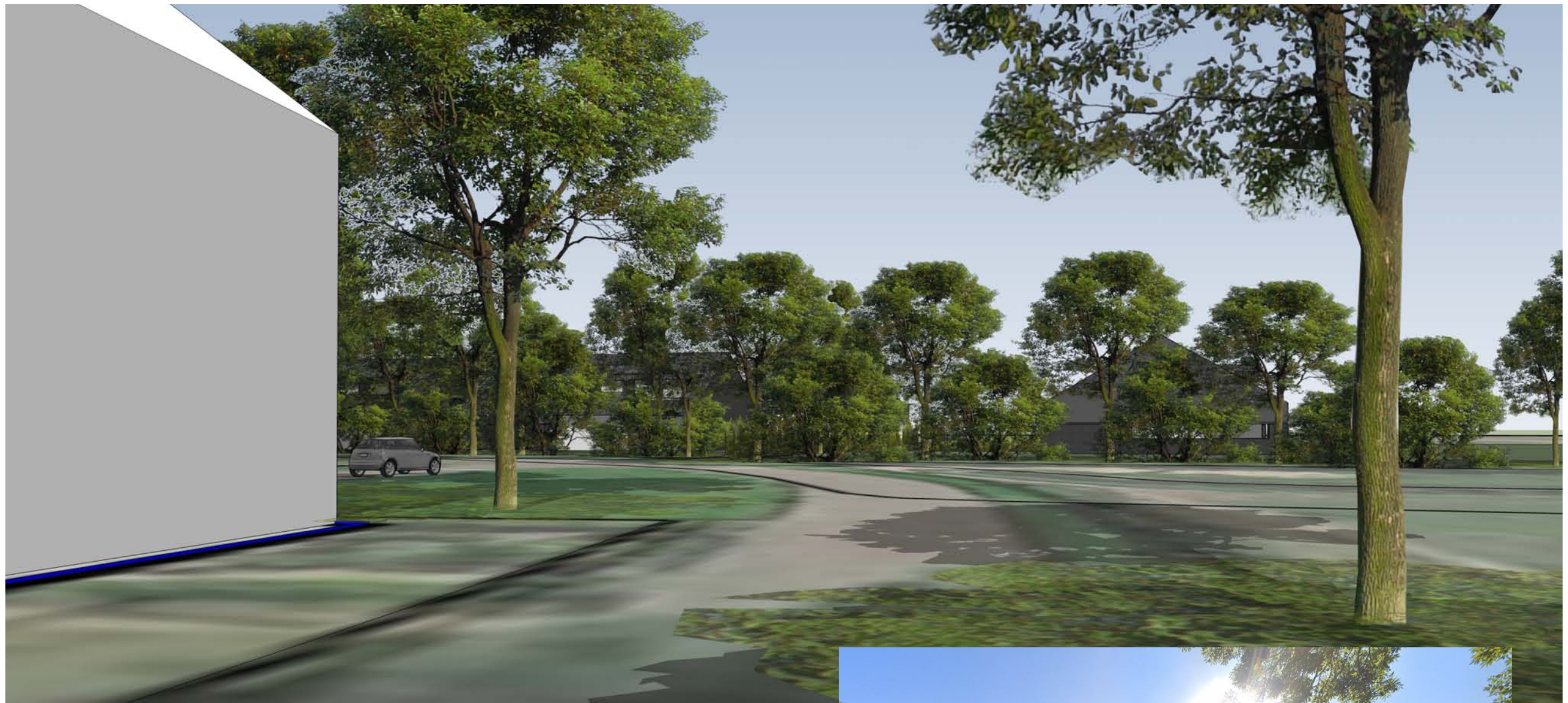
aanzicht vanaf noorden (Kogendijk)





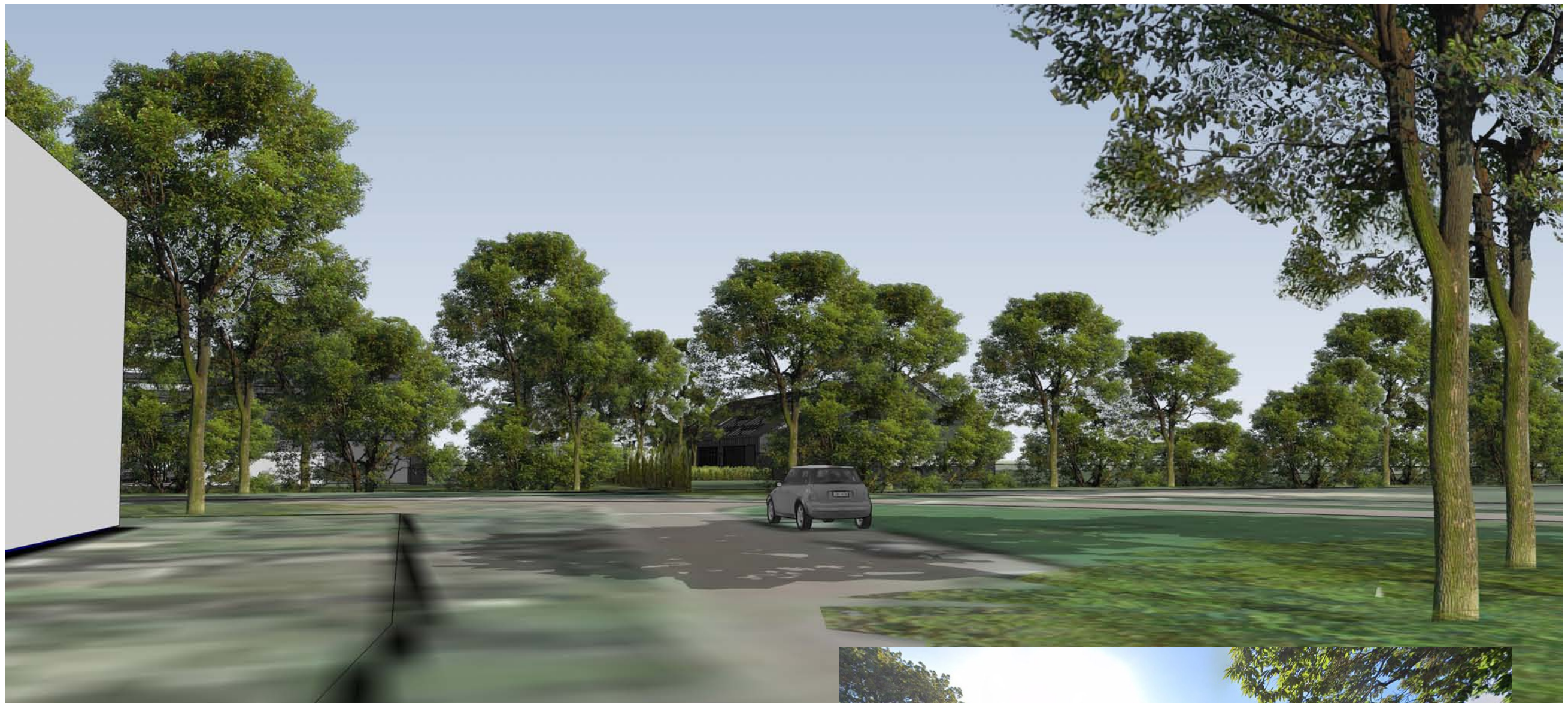
aanzicht vanaf noorden (Kogendijk)





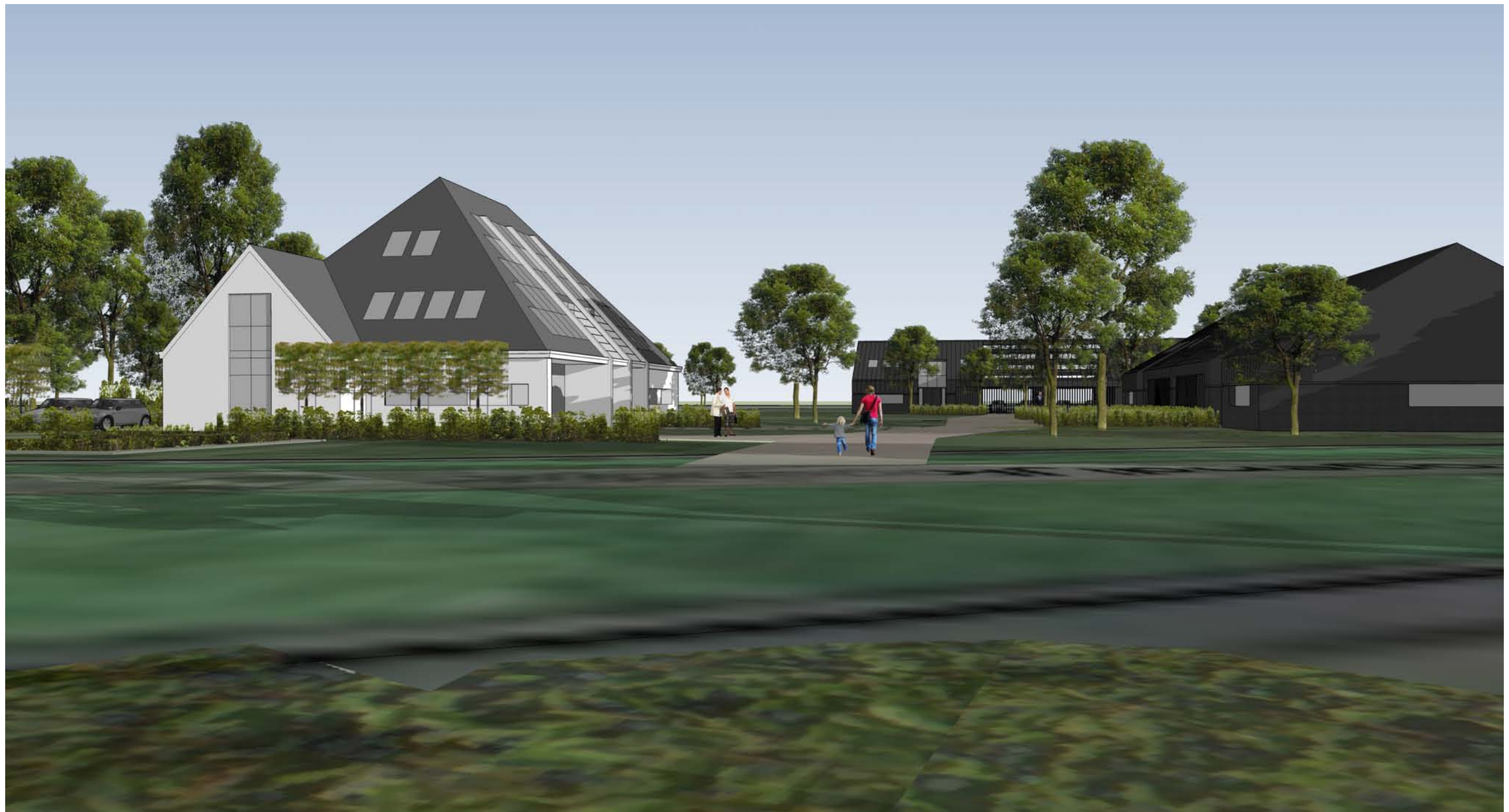
aanzicht vanaf westen (J.M. Graadt van Roggenweg)



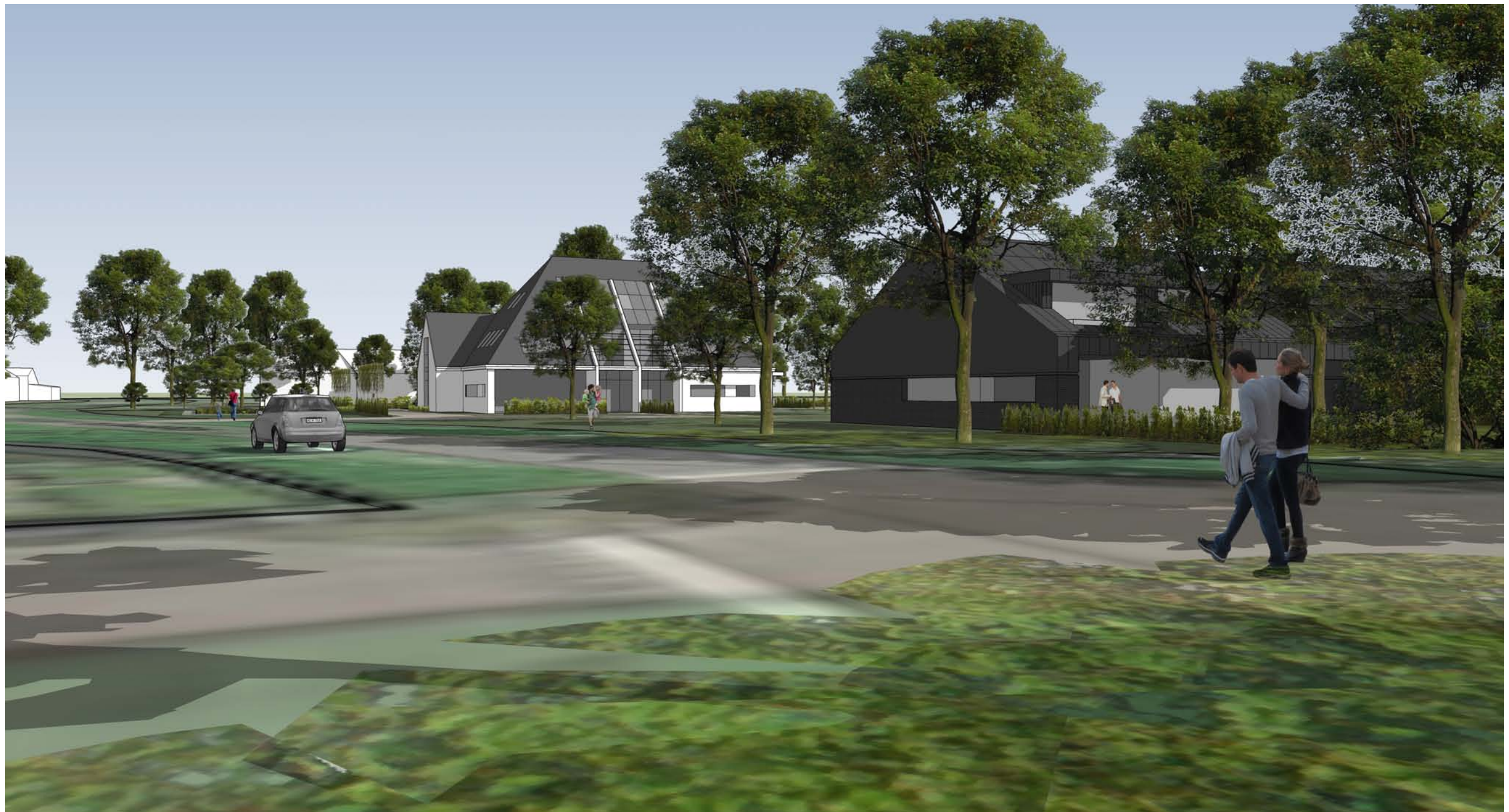


aanzicht vanaf westen (Foeke Kamstraweg)





links de stolp, in het midden het schuurvolume parallel aan Kogendijk, rechts het schuurvolume haaks op de Kogendijk



aanzicht vanaf kruising Kogendijk en Willem Reijersweg



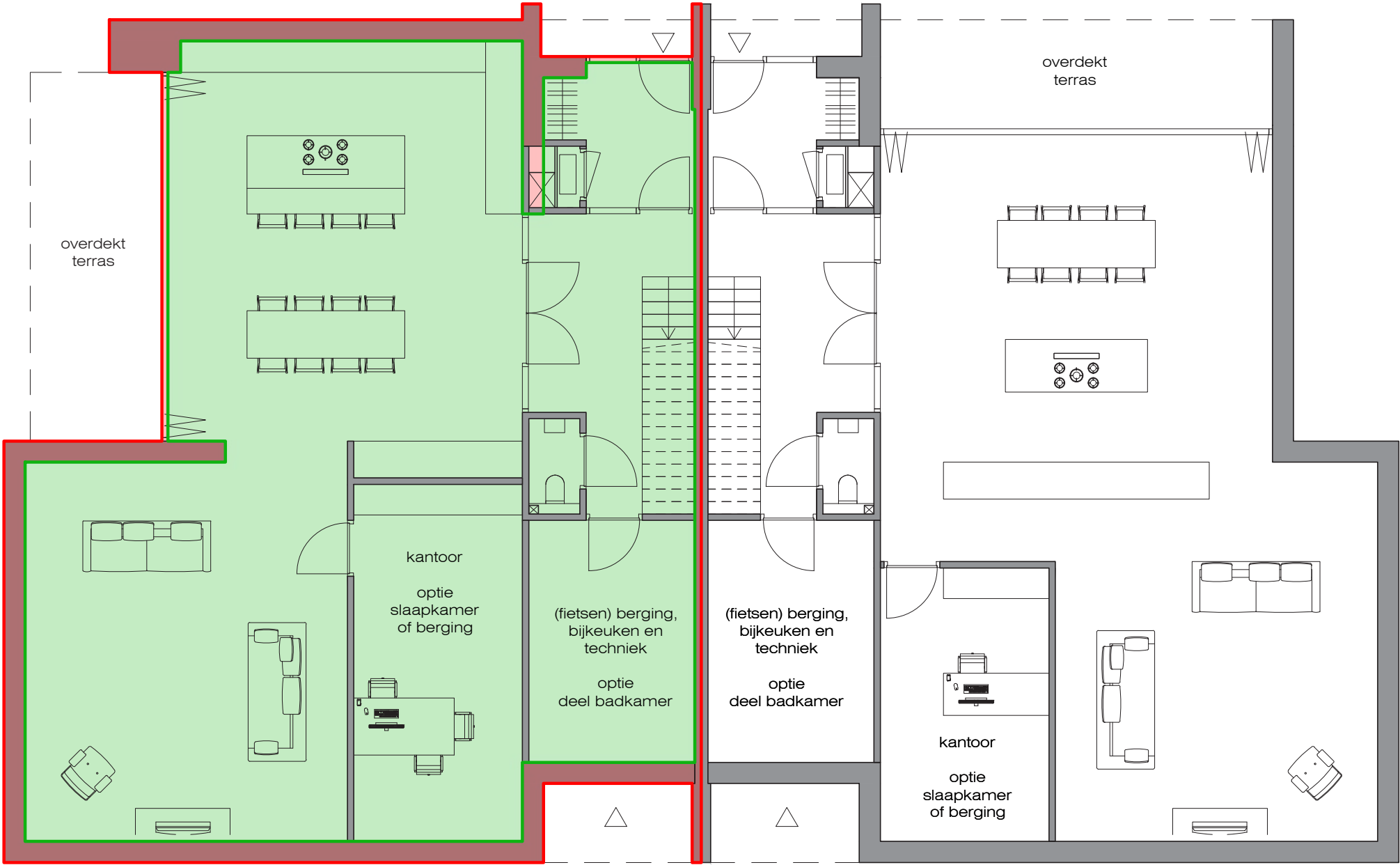
links het schuurvolume haaks op de Kogendijk, rechts de stolp



schuurvolumes hebben een doorgaande kap maar het middenlid is transparant

totale inhoud boven maaiveld: ca. 1304 m³
totale oppervlakte BVO: ca. 467 m²
totale oppervlakte GO: ca. 341 m²

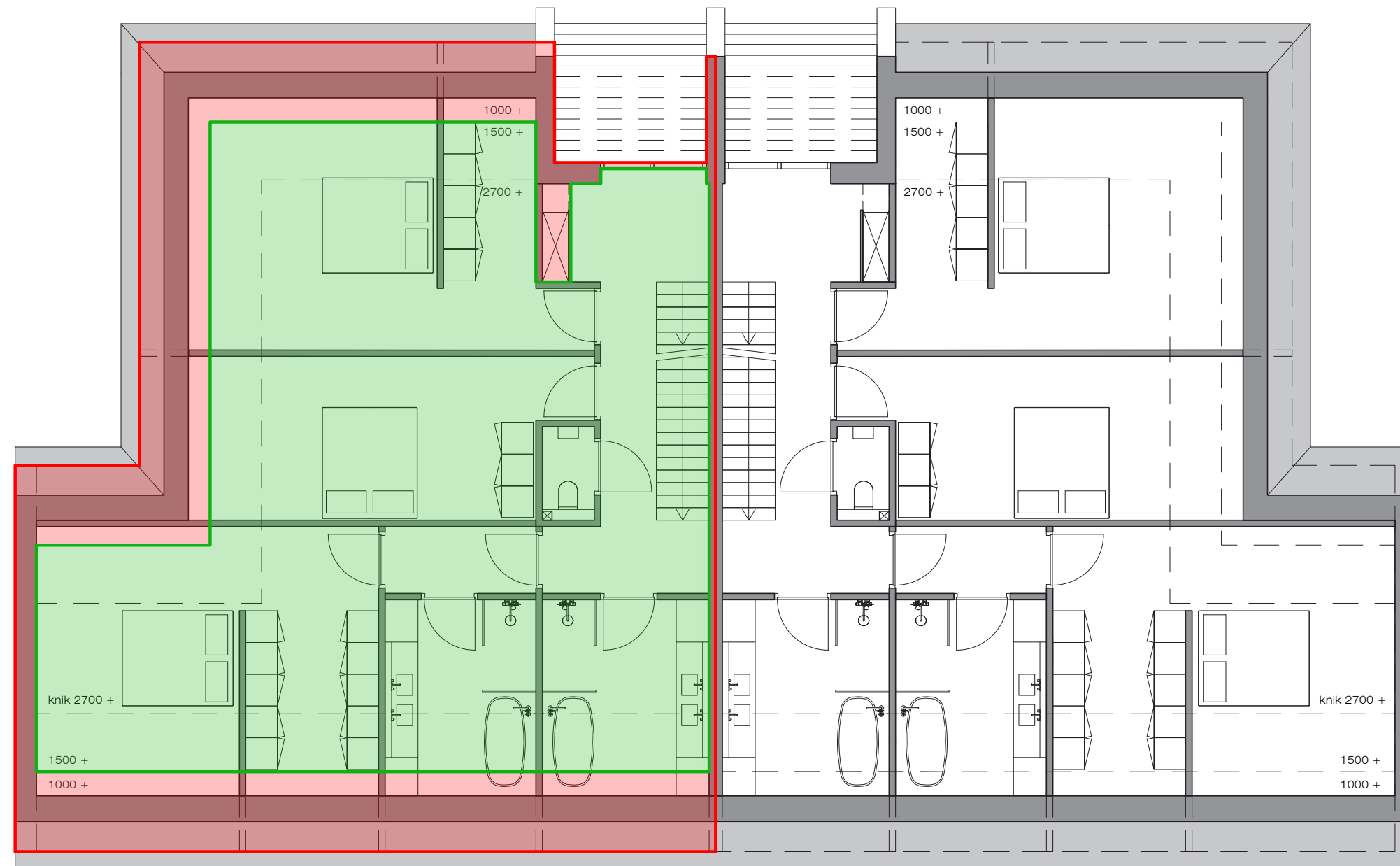
totale inhoud boven maaiveld: ca. 1280 m³
totale oppervlakte BVO: ca. 459 m²
totale oppervlakte GO: ca. 334 m²



ca. 182 (links) en ca. 174 m² BVO (rechts)
ca. 163 m² (links) en ca. 156 m² GO (rechts)

begane grond



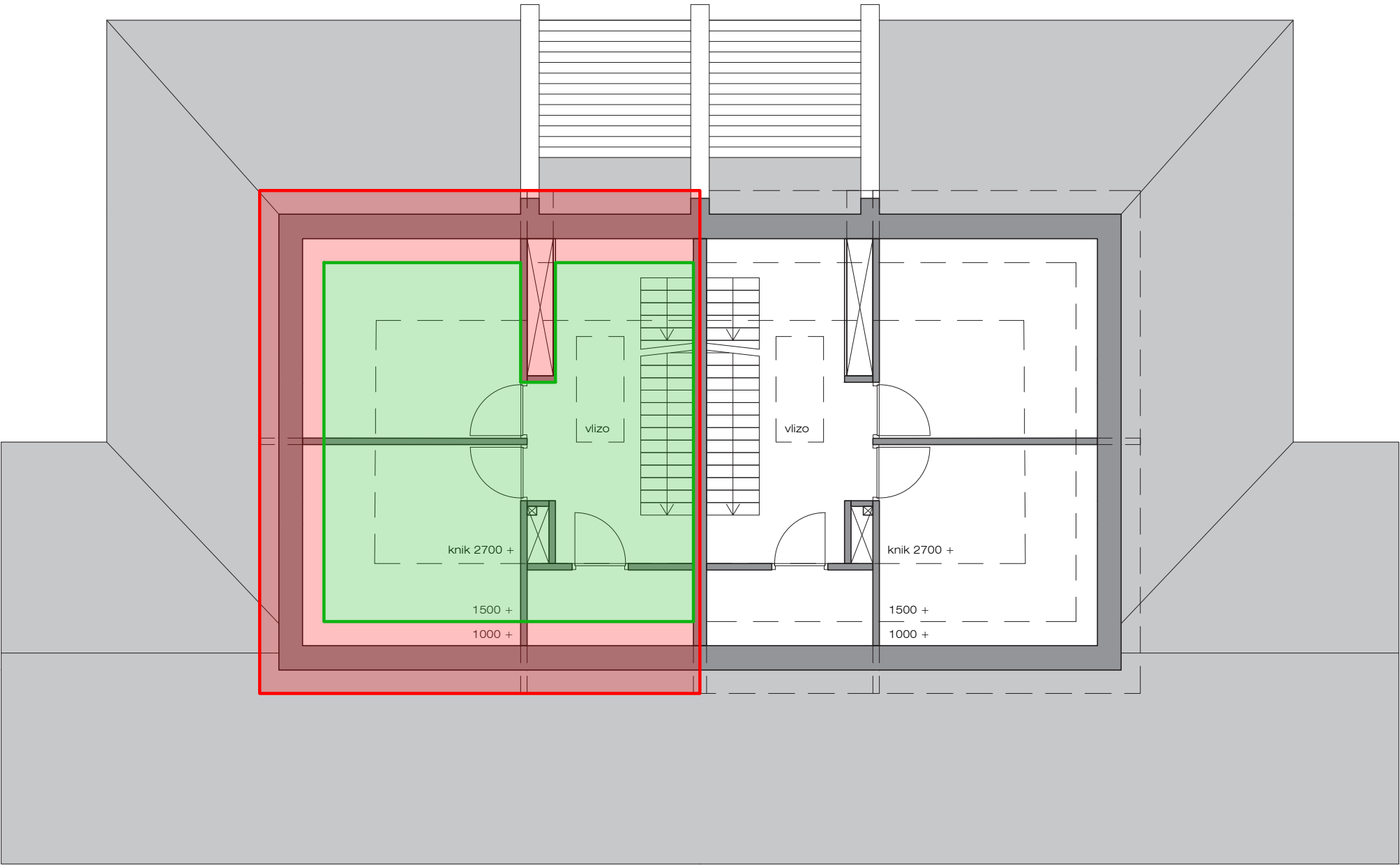


ca. 177 m² BVO

ca. 126 m² GO

eerste verdieping

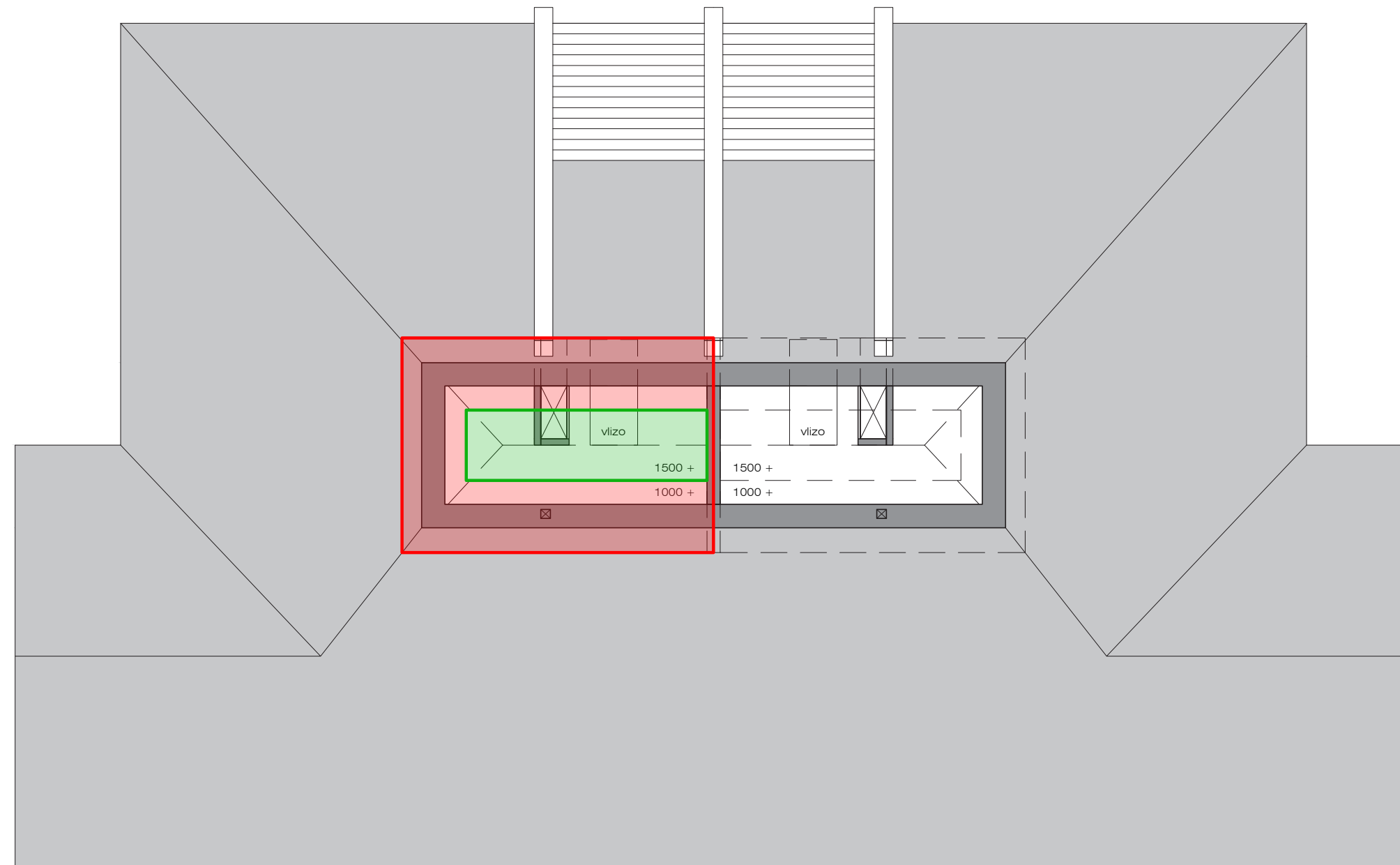
0m 1m 5m
schaal 1:100



ca. 80 m2 BVO
ca. 46 m2 GO

tweede verdieping



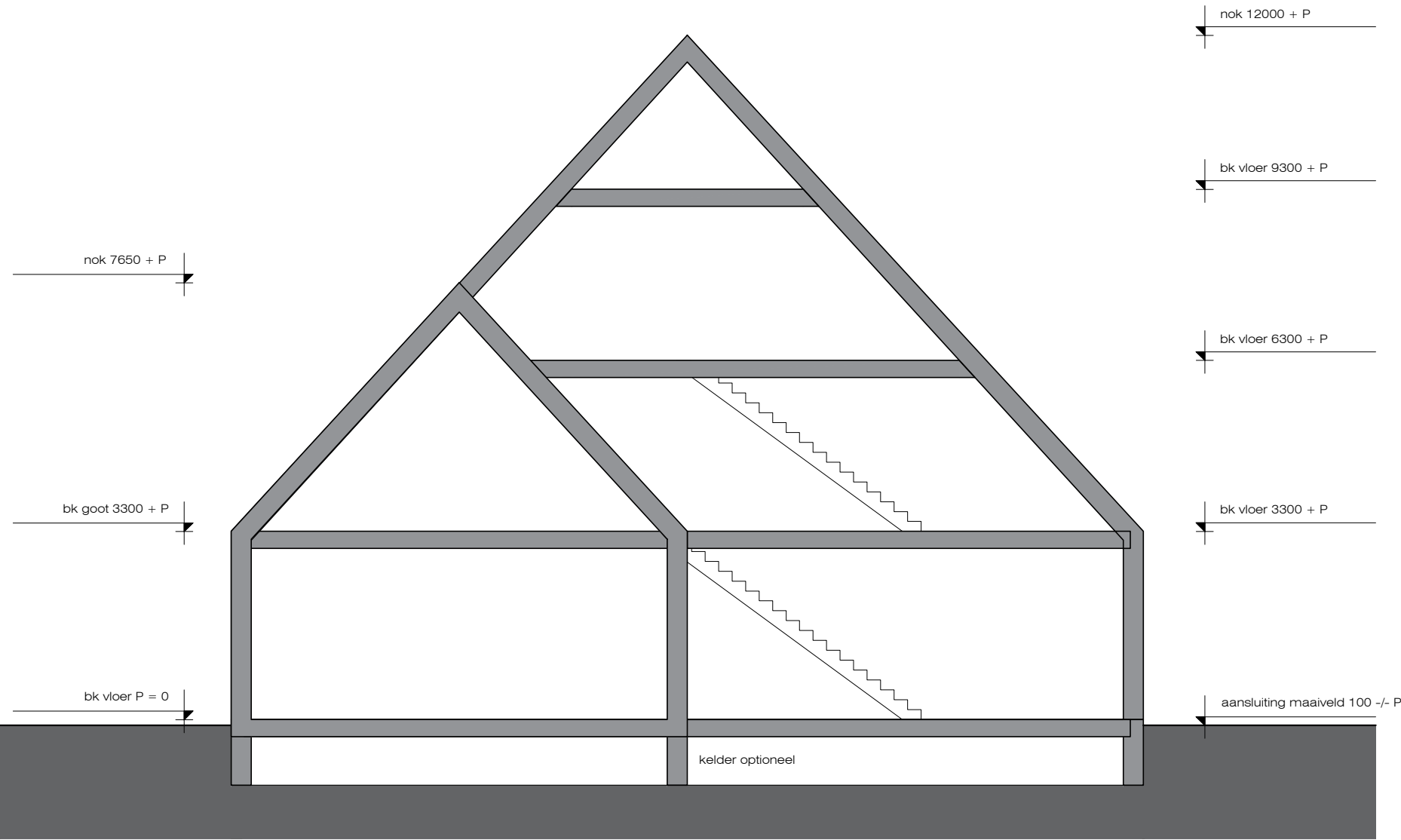


ca. 28 m2 BVO

ca. 6 m2 GO

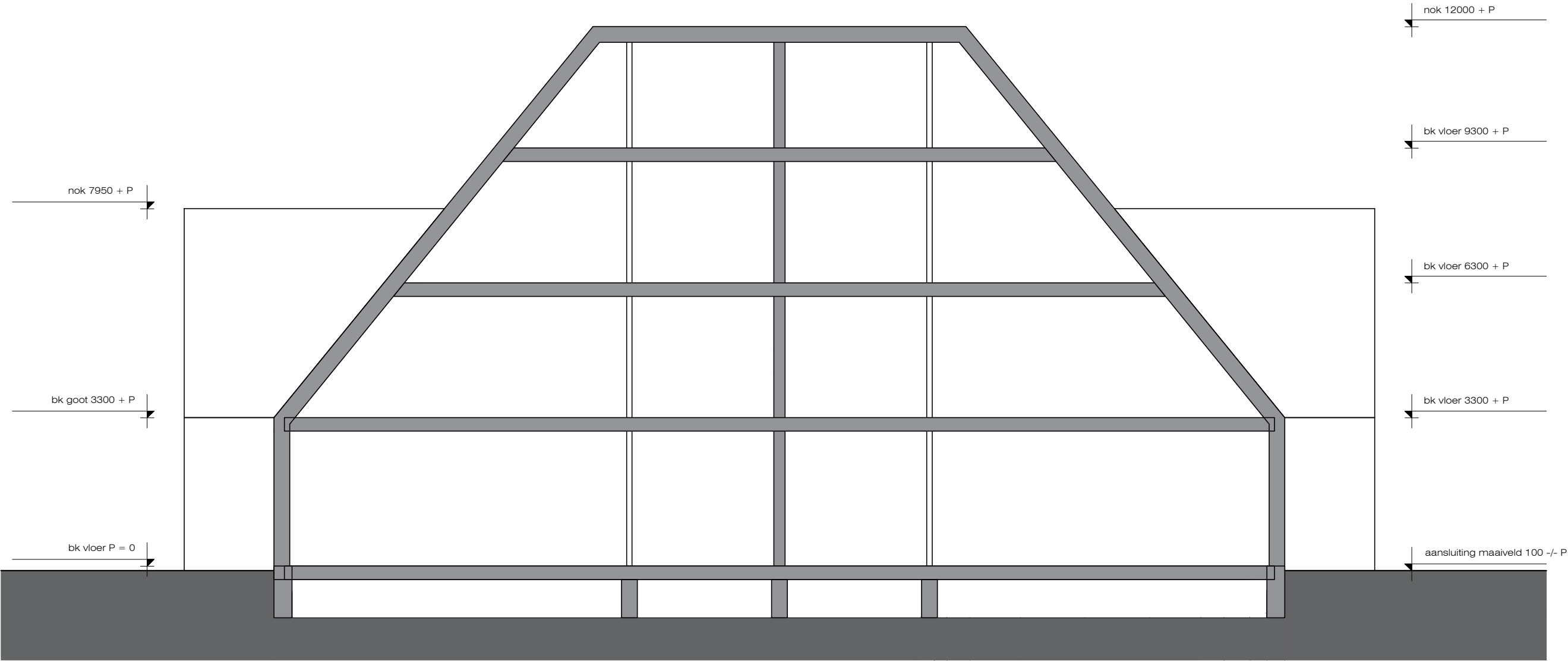
zolderverdieping

0m 1m 5m
schaal 1:100



principedoorsnede

0m 1m 5m
schaal 1:100



principedoorsnede

0m 1m 5m
schaal 1:100

PM

AMBTELIJK ADVIES RUIMTELIJKE KWALITEIT**Overleg dinsdag 13 mei 2025 15.30 – 17.00 uur, Teams-vergadering**

Aanwezige adviseurs ruimtelijke kwaliteit: 5.1.2e

1. **15:30 u: Zonnepark Nieuwkerkertocht, gemeente Haarlemmermeer**
Ingebracht door 5.1.2e en 5.1.2e
Externen aanwezig: 5.1.2e (gemeente Haarlemmermeer)
Zie map SharePoint
2. **16:00 u: Bouw nieuwe woning, Verlaat tussen 24 en 26 Oude Niedorp, Gemeente Hollands Kroon**
Ingebracht door 5.1.2e
Zie map SharePoint
3. **16:15 u: Vraag wel of geen dorpslint/dorpskern Herenweg 77 Bergen en Kogendijk 86 Berg**
Ingebracht door 5.1.2e
Zie map SharePoint

Kogendijk 86, Bergen Noord-Holland

Motivatie behoud kernkwaliteiten n.a.v. planaanpassing 2024/2025

28-5-2025

Inleiding en vraagstelling

Wij ontvingen via ons contactpersoon bij de gemeente Bergen in mei 2025 een reactie op hoofdlijnen vanuit de Provincie Noord/Holland. Hieruit blijkt dat de beoogde planaanpassing wenselijk is voor wat betreft locatie en woningaantallen. Wij worden gevraagd nader te motiveren hoe de kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap (BPL) worden behouden.

In dit document geven wij per kernkwaliteit van BPL Noord-Kennemerland aan in hoeverre deze op onderhavige locatie van toepassing is, in hoeverre de kwaliteit wordt behouden en hoe wij in sommige gevallen denken de kwaliteit wellicht nog iets te verbeteren/versterken. De kernkwaliteiten staan benoemd in het volgende document:

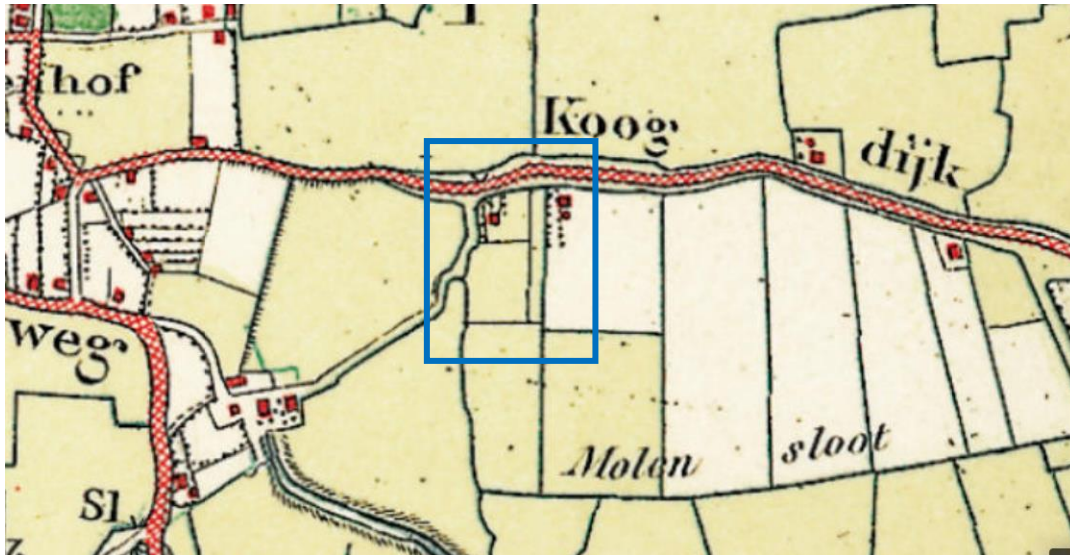
<https://www.noord-holland.nl/bestanden/pdf/Bijzonder%20Provinciaal%20Landschap%20-%2032%20landschappen%20en%20kernkwaliteiten.pdf> (pagina 134 t/m pagina 149)

Initiatiefnemers vragen de Provincie hierbij graag een beoordeling van de motivatie. Wanneer na deze beoordeling nog altijd medewerking mogelijk blijft, zal het plan verder worden uitgewerkt en worden beoordeeld door adviseurs vanuit diverse disciplines aan de omgevingstafel van de gemeente Bergen. De nu voorliggende stap voorziet niet in al te gedetailleerde uitwerking en is bedoeld voor beoordeling op de grote lijn. Uiteraard zal Provincie en diens ARK gekend worden in de nader vorm te geven verfijningen.

Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

Grillige verkaveling strandvlakten, duinrellen, kreken en dijken

De locatie maakt deel uit van de grillige verkaveling van de strandvlakten. Het patroon is van veraf vanuit de lucht nog duidelijk te herkennen. Al aan het eind van de 19^e eeuw is op deze locatie bebouwing bekend, gelegen aan de Koogdijk (nu Kogendijk), destijds middenin de landerijen. De dijk volgt geen rechte lijn maar heeft een grillig verloop. Ook aan de westzijde is een grillige vorm zichtbaar die vermoedelijk een oude waterloop volgt:



bron: <https://www.topotijdreis.nl/kaart/1897/@110003,519768,11.68> (1894)

Het gebied tussen Kogendijk en Molensloot is opgedeeld door sloten, min of meer haaks op de dijk. Over definities kan worden gesproken, maar echt grillig is dit patroon niet, eerder gelijkmatig en orthogonaal.

Het dorp Bergen is in de periode na 1900 stap voor stap uitgebreid, waardoor onderhavige locatie nu aan de rand van het dorp ligt. Het slotenpatroon is in de tussentijd aangepast, maar de grote lijn is nog zichtbaar:



Bron: <https://datalab.alkmaar.nl/atlas/> (2020)

De (oude) begrenzing van het perceel blijft ongemoeid. Voor zover nog aanwezig zal de grillige verkaveling van de strandvlakten afleesbaar blijven (noord- en westgrens).

Verdichte kleinschalige strandwallen

Bergen is ontstaan op een strandwal die grofweg de richting noord-zuid volgt. Onderhavige locatie ligt naar ons idee oostelijk van deze strandwal op de strandvlakte. Sympathiek beschouwd zou kunnen worden gesteld dat het plan voorziet in enige aanvullende kleinschalige verdichting op de grens tussen de huidige bebouwing van het dorp dat op de strandwal is ontstaan en de overgebleven open strandvlakte daarnaast.

Aardkundige waarde; duinzoom Egmond-Binnen

Niet van toepassing op onderhavige locatie. Planvorming tast kernkwaliteit niet aan.

Openheid en ruimtebeleving

Open strandvlakten en contrast met meer besloten strandwallen

De strandvlakten worden omschreven als langgerekte zones van afwisselende breedte met een open landschap en vergezichten tussen de meer verdichte strandwallen.

In de omgeving van onderhavige locatie is zeker sprake van open landschap met vergezichten, inderdaad met afwisselende breedtes. Eerder hebben wij een analyse opgesteld voor het plangebied en de directe omgeving. Hieruit blijkt dat zicht op de open strandvlakte op meerdere manieren kan worden ervaren (meer of minder gekaderd).

De voor de locatie specifieke kernkwaliteit op het gebeid van openheid en ruimtebeleving wordt door het plan niet aangetast. Bebouwing wordt toegevoegd binnen het huidige bouwvlak, waarbinnen de bebouwing nu al is opgericht. Het doorzicht verandert daarmee nauwelijks. De karakteristieke flankerende bomensingels blijven behouden. Eventueel zullen enkele solitaire bomen worden verwijderd, indien dit de karakteristiek ten goede komt en bijvoorbeeld gunstig is voor het gebruik door weidevogels.

Overzichtkaart:



Drie doorzichttypes:



Doorzichttype 1
(westelijk van planlocatie)

Boomsingels links en rechts van het doorzicht tussen de bomen aan de rand van het dorp:



Doorzichttype 2

(ter hoogte van de planlocatie)

Beperkt doorzicht in de verte door flankerende bebouwing en bomensingels. Tevens enkele solitaire bomen wat meer op de voorgrond:



Doorzichttype 3

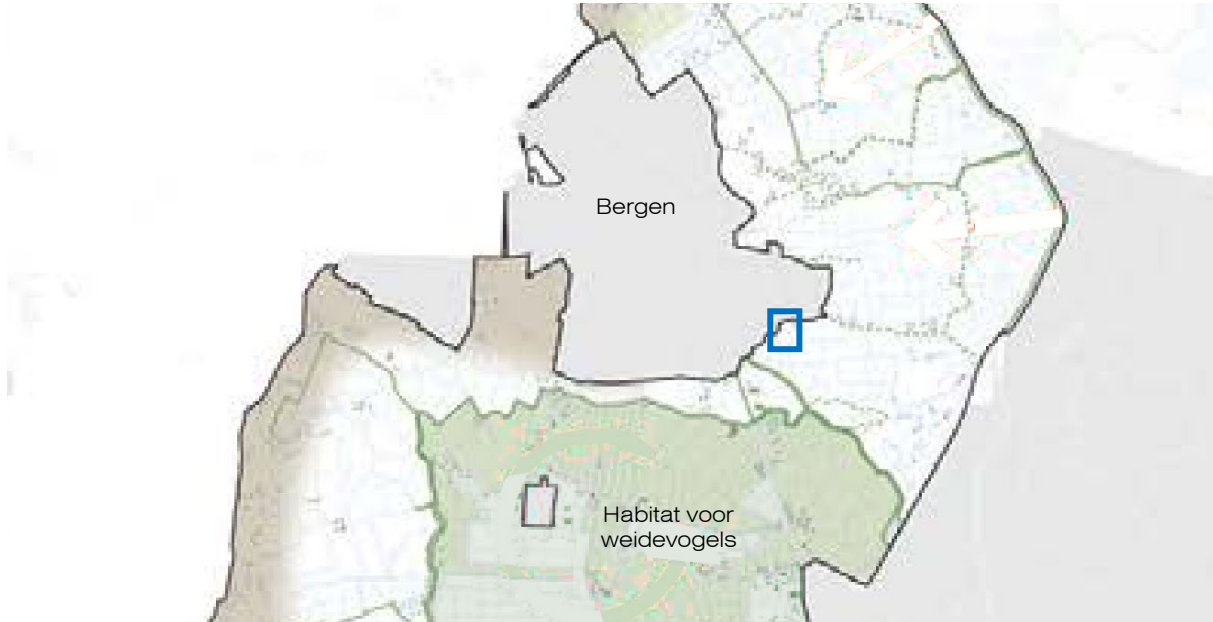
(oostelijk van planlocatie)

Weids uitzicht in de verte over de open strandvlakte:



Habitat voor weidevogels

Wanneer wij kijken naar de kaart zoals opgenomen in het interactieve document “Bijzonder Provinciaal Landschap, Landschappen en kernkwaliteiten” zien wij waar het gaat om de kernkwaliteit “Habitat voor weidevogels” de volgende uitsnede:



■ Habitat voor weidevogels

te vinden via bron:

<https://www.noord-holland.nl/bestanden/pdf/Bijzonder%20Provinciaal%20Landschap%20-%2032%20landschappen%20en%20kernkwaliteiten.pdf> (pagina 144)

We herkennen duidelijk de contour van het dorp Bergen (grijze lijn met lichtgrijze vulling) en een zone met aanduiding “Habitat voor weidevogels” (groene arcering, zuidelijk van Bergen). Tussen beide vlakken ligt een zone zonder groene arcering. Onderhavig plangebied (blauw rechthoekje) valt dus niet in het gebied met aanduiding “Habitat voor weidevogels”. Met ontwikkeling op onderhavige locatie wordt deze kernkwaliteit niet negatief beïnvloed.

Nu kunnen wij ons voorstellen dat weidevogels zich niet altijd heel strikt aan begrenzingen houden en ze zijn uiteraard welkom in het plangebied. Wanneer het mogelijk blijkt parallel aan de planvorming de inrichting van het plangebied aan te passen ten gunste van weidevogels dan zullen wij dit niet nalaten. Bijvoorbeeld door het meer open maken van het gebied tussen de bestaande bebouwing van Kogendijk 86 en 88 (oostelijk van 86), door het verwijderen van enkele solitaire bomen die daar nu staan.

Ruimtelijke dragers

Doorgaande noord-zuid georiënteerde wegen op strand- wallen en oost-west georiënteerde wegen in strandvlakten

De Kogendijk is een duidelijk voorbeeld van een oost-west georiënteerde weg in de strandvlakte. De ruimtelijke ontwikkeling past bij het karakter van de weg. De bestaande inrit (dam over de sloot) blijft behouden als ontsluiting van het perceel. De nieuw bebouwing wordt binnen het bestaande bouwvlak opgericht. Het wegprofiel en de ruimte ernaast blijft behouden.

Het doorgaande karakter van de weg, de afwisselende beleving van uitzichten en de beleving van de openheid zijn van waarde. Deze kernkwaliteiten wordt door de planvorming niet aangetast.

Stelsel Hondsbossche Zeewering – Oude Hargervaart – Slaperdijk – Nieuwe Hargervaart

Niet van toepassing op onderhavige locatie. Planvorming tast kernkwaliteit niet aan.

Oude dijken en kades langs ring- sloten, tochten en vaarten

De Kogendijk is een Provinciaal Monument en wordt niet aangetast door de ontwikkeling. Eerder was sprake van een nieuwe inrit, deze is komen te vervallen tijdens de plaanpassing 2024/2025.

Noordhollandsch Kanaal

Niet van toepassing op onderhavige locatie. Planvorming tast kernkwaliteit niet aan.

Stolpenstructuren

Niet van toepassing op onderhavige locatie. Planvorming tast kernkwaliteit niet aan.

Schematische weergave bestaande situatie



Schematische weergave beoogde situatie



Bovenaanzicht schetsmatig van het plan "Brink" juni 2024



afbeelding verkleind A3 > A4

Bovenaanzicht schetsmatig van het plan "Brink" huidige stand van zaken



afbeelding verkleind A3 > A4

Van: 5.1.2e
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Kogendijk 86 in Bergen, een ontwerper uitnodigen
Datum: woensdag 10 september 2025 00:57:00
Bijlagen: [image001.jpg](#)
[Kogendijk 86, verzoek beoordeling planaanpassing 26-3-2025.pdf](#)

Hoi 5.1.2e

Het lijkt mij goed als er iemand vanuit stedenbouwkunde kan aansluiten. De gemeente wil ook de architect van de initiatiefnemer uitnodigen om het plan verder toe te lichten. Omdat de contactpersoon bij de gemeente voor dit dossier is gewijzigd, wacht de initiatiefnemer al enige tijd op dit gesprek. Indien 5.1.2e dit nodig vindt, kunnen we eventueel nog een apart overleg inplannen.

De locatie is eerder door de provincie beoordeeld, maar vanwege de omstandigheden is dit traject niet afgerond. In de bijgevoegde documenten vinden jullie zowel de voorgeschiedenis als de nieuwe aanvraag.

Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling van 9 woningen in het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), aansluitend aan de dorpskern van Bergen. De locatie is door het ARK als geschikt beoordeeld.

Kan ik aan de gemeente doorgeven dat het overleg op vrijdag kan plaatsvinden?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

M (06) 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)



Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: dinsdag 9 september 2025 17:15

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Kogendijk 86 in Bergen, een ontwerper uitnodigen

Hoi 5.1.2e

Helaas werkt 5.1.2e niet op vrijdag en 5.1.2e is nog met vakantie. Van de ontwerpers is alleen 5.1.2e vrijdag beschikbaar, maar ze is geen landschapsarchitect maar stedenbouwkundige. En voor zo'n locatie in het buitengebied lijkt mij beter als er een landschapsarchitect aansluit. Heb je meer informatie over de locatie? Tenminste wat er al bij het ARK is besproken?

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>

Verzonden: dinsdag 9 september 2025 12:10

Aan: 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Kogendijk 86 in Bergen, een ontwerper uitnodigen

Hoi 5.1.2e,

Bedankt voor je reactie! Aanstaaende vrijdagochtend heeft de gemeente ook gelegenheid voor een gesprek. Is er iemand die bij ons vrijdagochtend kan aansluiten? Anders kunnen ze ook een datum voorstellen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

M (06) 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>



Van: 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>

Verzonden: vrijdag 5 september 2025 12:06

Aan: 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Kogendijk 86 in Bergen, een ontwerper uitnodigen

Hoi 5.1.2e

Bedankt voor de informatie. Op zich is het goed als we van tevoren input kunnen leveren voor zo'n plan, dus fijn dat je aan een ontwerper denkt die samen met jou bij het gesprek aansluit. Ik neem aan dat dit een eenmalig overleg is. Heb je al een datum? Dan kan ik kijken welke ontwerper kan aansluiten.

Ik denk wel dat het plan, zodra het verder is uitgewerkt, sowieso langs het ARK moet. Dat komt omdat het over een plan in BL gaat en het eerdere gesprek vooral draaide om de discussie dorpslint-kern.

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: donderdag 4 september 2025 11:13

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Kogendijk 86 in Bergen, een ontwerper uitnodigen

Hoi 5.1.2e

Bedankt voor je reactie. Het plangebied is door het ARK beoordeeld over de discussie “dorpslint-kern”. Omdat men het plan verder wil ontwikkelen en sneller en beter wil onderbouwen, wil de gemeente samen met de initiatiefnemer eerst met ons in gesprek gaan. Daarbij kan een ontwerper ons ondersteunen bij de kwaliteitseisen, zodat het plan niet opnieuw bij het ARK hoeft te worden ingebracht.

Zou je me kunnen doorverwijzen naar een collega?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

M (06) 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: woensdag 3 september 2025 13:49

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Kogendijk 86 in Bergen, een ontwerper uitnodigen

Beste 5.1.2e,

Idealiter wordt zo'n plan in het ARK gesproken. We hebben afgesproken dat alle plannen

die in BL liggen via het ARK worden behandeld. Of is het plan al in het ARK positief beoordeeld?

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>

Verzonden: dinsdag 2 september 2025 11:22

Aan: 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>

Onderwerp: Kogendijk 86 in Bergen, een ontwerper uitnodigen

Beste 5.1.2e

Ik heb een casus over woningbouwontwikkeling met 9 woningen aan de Kogendijk 86 in Bergen. De locatie ligt in Landelijk gebied en in BL. De gemeente wil naar aanleiding van onze positieve beoordeling over de locatie dit initiatief verder ontwikkelen.

Ik overweeg om een ontwerper uit te nodigen bij het overleg met de gemeente, omdat ik verwacht dat de vragen vooral zullen gaan over de ruimtelijke inrichting. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit – zoals de positionering van de woningen en andere elementen op het perceel, openheid behouden en andere kwaliteitseisen – zie ik dit als een kans om onze uitgangspunten al in een vroeg stadium met de gemeente te bespreken.

Zou je me adviseren over wie samen met mij aan dit overleg zou kunnen deelnemen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

M (06) 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>



Kogendijk 86, Bergen Noord-Holland

Verzoek beoordeling planaanpassing 2024/2025

Inleiding en vraagstelling

Eerder is voor onderhavig perceel een plan door de Provincie Noord-Holland beoordeeld en goedgekeurd. Dat plan is door omstandigheden helaas niet als zodanig via een wijziging van het bestemmingsplan doorgezet. Uitvoering van het plan in die vorm zal niet plaatsvinden. In dit document wordt bondig aangegeven waarom dit zo is en tot welke aanpassingen dit heeft geleid.

Initiatiefnemers vragen de Provincie hierbij graag een beoordeling van de inmiddels opgestelde planaanpassing op hoofdlijnen. Ze spreken daarbij de hoop uit dat het initiatief ook in gewijzigde vorm op draagvlak mag blijven rekenen. Er wordt medewerking gevraagd voor een kleinschalige ontwikkeling met 9 woningen in het bijzonder provinciaal landschap (BPL) tegen de dorpskern van Bergen aan.

Bondige geschiedenis planvorming zoals bij Provincie bekend2021 – 2023

Op basis van verkennend onderzoek in 2021 werd in juli 2022 een analyse met daaruit voortvloeiend plan bij de Provincie Noord-Holland ingebracht onder de noemer “Kogendijk 86, voorlopig ontwerp 06-09-2021, inclusief aanpassing 06-07-2022”.

Het plan werd verfijnd, mede op basis van feedback van de ARK van de Provincie en suggesties van “de Ervenconsulent” (een onafhankelijk adviesorgaan met daarin een afvaardiging vanuit MOOI Noord-Holland en Landschap Noord-Holland) en diverse vakgroepen vanuit de gemeente Bergen. Dit plan is onder de noemer “Kogendijk 86, voorlopig ontwerp 14-3-2023” door de Provincie beoordeeld.

Er is aanvankelijk sprake geweest van een zogenaamd “boerenerf-concept” met 5 woningen. Later werd dit op voorspraak van de gemeente veranderd naar 11 woningen in hetzelfde volume.

2023

Tussen september 2023 en einde 2023 hebben architect en initiatiefnemers enkele omwonenden (tevens bestuurder van wijkvereniging) een persoonlijke toelichting gegeven. Daar is niet alleen het plan gepresenteerd, maar ook de afwegingen die daar in de afgelopen jaren aan vooraf zijn gegaan. In oktober 2023 is een inloopavond georganiseerd voor alle burens en belanghebbenden. Een verslag van zowel voorbereiding, inloopavond zelf als ook de ontvangen reacties daarna zijn beschikbaar maar te uitgebreid voor deze notitie.

Diverse concrete maatregelen op basis van de ontvangen reacties zijn verwerkt in het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. Aanvraag tot bestemmingsplanwijziging om 11 woningen mogelijk te maken is eind 2023 bij de gemeente ingediend (voorzien van een complete onderbouwing). Onder de noemer van onrust in de buurt is ervoor gekozen het plan toen niet in te brengen ter beoordeling door de raad. Het plan is helaas ook niet ter visie gelegd.

Bondige toelichting op de huidige stand van zaken plan/ participatietraject

Onder regie van de gemeente Bergen zijn in 2024 in diverse samenstellingen gesprekken gevoerd met omwonenden om te proberen initiatiefnemers en omwonenden op één lijn te krijgen met een aangepast plan met alsnog 11 woningen. Hoewel de gesprekken constructief verlopen, constateerden we dat het niet zal lukken om dit helemaal te bereiken binnen het eerder gekozen “boerenerf-concept”.

Wel is het gelukt een aangepaste insteek voor 9 woningen op papier te zetten binnen het huidige bouwvlak. Dit plan “brink” kan rekenen op draagvlak. Deze insteek is door initiatiefnemers doorgerekend en zou met 5 “vrije” woningen (categorie 4) en 4 sociale koopwoningen (categorie 2) financieel moeten lukken. Het plan is gepresenteerd bij de wijkvereniging. Er is door diverse omwonenden inmiddels sympathie uitgesproken.

De gemeente heeft bestuurlijk draagvlak toegezegd en er is inmiddels een intentieovereenkomst tussen initiatiefnemers en gemeente bekrachtigd. De ambitie om voor het eind van 2025 een omgevingsplanwijziging in procedure te hebben is hierin vastgelegd. De ambtelijke toetsing is opgestart maar dient nog afgerond te worden. In de beoordeling op hoofdlijnen door de Provincie Noord-Holland wordt een belangrijk ijkmoment gezien alvorens gedetailleerder door te gaan met de planuitwerking.

Weergave van de planaanpassing waar reactie op wordt gevraagd

Op de volgende pagina's worden respectievelijk de volgende zaken getoond:

- Bovenaanzicht schetsmatig van het plan “Brink” juni 2024

Betreft de schematische weergave van het gewijzigde plan n.a.v. de gesprekken met wethouder en omwonenden: 9 woningen binnen het huidige bouwvlak. Het van algemeen belang geachte doorzicht richting het landschap blijft geborgd, gerepresenteerd door de “trechter” rechts op de afbeelding. Deze vrij te houden ruimte fungeert tevens als “buffer” naar de burens.

- Eerste reactie stedenbouw op plan “Brink” juni 2024

Betreft de eerste reactie op bovengenoemd plan. De aanbevelingen zijn inmiddels aangenomen en verwerkt in de volgende afbeelding die is gepresenteerd aan de buurt. Overigens wordt aangetekend dat de genoemde referentie “De Groene Zoom” niet letterlijk wordt genomen, we gaan op zoek naar een daarop geïnspireerde invulling die past in Bergen Noord-Holland.

- Bovenaanzicht schetsmatig van het plan “Brink” huidige stand van zaken

Actueel beeld van het plan waar suggesties van stedenbouwkundige op zijn weergegeven/verwerkt. Deze weergave is reeds gepresenteerd aan de buurt. Voor de volledigheid worden de volgende zaken nog even benoemd (deze staan niet expliciet tekstueel aangeduid op de tekening):

- o Voor de beoogde positie van door lage hagen omzoomde parkeerplaatsen verwijzen we de ingetekende vlakjes met de letter “P” erin;
- o Het plan maakt gebruik van twee ontsluitingen via bestaande inritten;
- o Er wordt een wandelroute beoogd die over het plangebied loopt van de ene inrit via de brink naar de andere inrit. Auto's kunnen echter niet doorrijden. Het centrale plandeel, gesitueerd rond met name een oude eik blijft zo autoluw. De wandelroute zorgt dat deze fijne plek niet alleen voor toekomstige bewoners toegankelijk wordt, maar ook voor overige buurtbewoners die een ommetje maken.

Bovenaanzicht schetsmatig van het plan "Brink" juni 2024



afbeelding verkleind A3 > A4

Eerste reactie stedenbouw op plan "Brink" juni 2024

ontvangen 5-8-2024

Volgens mij (red: stedenbouwkundige gemeente Bergen) moeten er twee zaken onderscheiden worden.

1. De keuze om niet meer een boerenerf principe te volgen, maar een 'brinkje' te ontwerpen, zodanig dat binnen het bestaande bouwvlak gebleven kan worden is een keuze die verantwoord wordt vanuit de wens van omwonenden (nav gesprekken tussen gemeente en omwonenden) en dus nadrukkelijk niet vanuit een analyse van de ruimtelijke context. Vanuit die analyse zou het boerenerf immers logischer zijn. Die analyse is in dit geval grondig gedaan door de ervenconsulent van MOOINH, destijds nog in overleg met [S.I.Ze](#) (red: voorgaand stedenbouwkundige) en heeft een mooi boekje opgeleverd. De ervenconsulent is onderdeel van MOOINH, net als de welstandscommissie. Het lijkt mij daarom van groot belang om de commissieleden in een zo vroeg mogelijk stadium in te lichten over de switch (van boerenerf naar brink) om hen mee te nemen in de beeldkwaliteit/architectuurstijl die nagestreefd wordt. Het lijkt me goed als [S.I.Ze](#) (red: architect)_daar eerste schetsvoorstellen voor schetst en deze afstemt met mij en dat we dan gezamenlijk bij welstand langs gaan.
2. Dan het stedenbouwkundige principe. [S.I.Ze](#) (red: architect) verwijst naar de Idenslaan in Schoorl. Dat plan is van voor mijn tijd, dus ben ik niet bij betrokken geweest. Ik begrijp eerlijk gezegd de vergelijking niet zo goed, behalve wat betreft het programma/proces. Ik vind het een mooi plan, maar ik kan de architectuurstijl (irt de bestaande boerderij) niet echt verklaren vanuit een brink gedachte. Ook de keuze om de woningen allemaal in diezelfde stijl en zelfde materialen uit te voeren past naar mijn idee niet in de brinkgedachte. Wel is er een mandelig centrale plek waar rondom de woningen gelegen zijn en zijn er harde afspraken gemaakt over vergunningsvrij lees ik. Dat laatste lijkt me cruciaal, ik zou willen voorstellen aan- en bijgebouwen meteen mee te ontwerpen en daarna niet meer mogelijk te maken. En wat ook zeer belangrijk is aan een brink, zo minimaal mogelijke erfafscheidingen, liefst allemaal laag groen (1 meter) en mee ontworpen. Bij de vorige gemeente waar ik werkte ben ik nog betrokken geweest bij de ontwikkeling van twee 'brinkjes', zie [19017 De Groene Zoom - Wij zijn FIER | Omkaderen van dromen \(fierarchitecten.nl\)](#)

Vooralsnog zou ik stedenbouwkundig dus willen meegeven dat het concept Brink in ieder geval de volgende kwaliteiten heeft:

- Een centrale mandelige groen ingerichte plek waar de woningen rondom gelegen zijn
- Woningen zijn gericht (voorgevel) naar deze centrale plek
- Aan en bijgebouwen zoveel mogelijk mee ontwerpen
- Erfafscheidingen zoveel mogelijk laag houden en in groen inrichten.
- Woningen onderscheidend van elkaar ontwerpen (bv: verschillende dakrichtingen en materialen) maar zonder hiërarchie (waar juist bij een boerenerf nog sprake was van hiërarchie met een hoofdwoning en bijgebouwen)

Bovenaanzicht schetsmatig van het plan "Brink" huidige stand van zaken



afbeelding verkleind A3 > A4



architecten BNA

kerssens | de ruiters

opdrachtgever:	werk:	datum:	gsm:	werknummer:
	Kogendijk 86	16-1-2025	A	191056
ontwerper:	formaat:		B	
situatietekening	A1		C	tekeningsnummer:
voorlopig	1:500		D	
			E	

5.1.2e

Van: 5.1.2e @debuch.nl>
Verzonden: vrijdag 6 maart 2026 09:38
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Kogendijk 86, Bergen

Goedemorgen 5.1.2e

Inmiddels is het plan de procedure in gebracht. We willen graag toewerken naar een definitief plan dat voor besluitvorming naar de raad kan. Het lijkt ons verstandig om, nu we wat meer tijd hebben, toch nog een behandeling in jullie ARK te doen. Wat heb jij daarvoor van ons nodig en hoe kunnen we dit handig regelen?

Dank alvast weer,

Vriendelijke groet,

5.1.2e

Team Plannen

Werkorganisatie de BUCH
Domein Ruimtelijke Ontwikkeling
T 5.1.2e
E 5.1.2e @debuch.nl

Werkdagen: dinsdag t/m vrijdag

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen-NH, Uitgeest, Castricum en Heiloo

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: vrijdag 10 oktober 2025 11:47

Aan: 5.1.2e @debuch.nl>

Onderwerp: RE: Kogendijk 86, Bergen

Hoi 5.1.2e

Bedankt voor je reactie. Ik snap het helemaal. Het is sowieso niet verplicht.
Voor een goede ruimtelijke inpassing in landelijk gebied zouden we het plan graag nog een keer willen zien.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

M (06) 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e @debuch.nl>

Verzonden: woensdag 8 oktober 2025 16:01

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e @debuch.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Kogendijk 86, Bergen

Goedemiddag 5.1.2e

Dank voor je reactie. Gelet op de deadline voor een TAM IMRO Omgevingsplan, verwacht ik niet dat het haalbaar gaat zijn om vóór ter inzagelegging van het ontwerpplan nog eens langs de ARK te gaan. Ik kan me wel voorstellen dat we dat eventueel nog kunnen doen na ter inzagelegging van het ontwerpplan. Eventuele aandachtspunten die geen grote wijziging van het plan zouden betekenen, kunnen dan richting vaststelling nog worden meegenomen.

Vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Team Plannen

Werkorganisatie de BUCH

Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 5.1.2e

E 5.1.2e @debuch.nl

Werkdagen: dinsdag t/m vrijdag

de BUCH

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen-NH, Uitgeest, Castricum en Heiloo

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: woensdag 8 oktober 2025 10:04

Aan: 5.1.2e @debuch.nl>

CC: 5.1.2e @debuch.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Kogendijk 86, Bergen

Dag 5.1.2e

Bedankt voor deze notities. Ik heb intussen contact gehad met 5.1.2e Zij wil vooral benadrukken dat ARK de voorkeur heeft om het uitgewerkte plan voor Kogendijk 86 nogmaals door de gemeente aan ARK te laten voorleggen. Dat is uiteraard aan jullie, maar dit is wel de voorkeur van ARK. Ik zou dat zelf ook handig vinden, omdat ARK eerder al over de locatie heeft geadviseerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

M (06) 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl

Van: 5.1.2e @debuch.nl>
Verzonden: dinsdag 30 september 2025 09:11
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e @debuch.nl>
Onderwerp: RE: Kogendijk 86, Bergen

Goedemorgen 5.1.2e

Hieronder nog een kort verslag van wat we hierover besproken hebben:

N.a.v. het gesprek afgelopen vrijdag 19-9-2025 waaraan deelnamen 5.1.2e (gemeente Bergen), 5.1.2e en 5.1.2e (Provincie Noord-Holland), 5.1.2e (initiatiefnemer) en 5.1.2e (architect kerssens | de ruiter architecten) het volgende:

Deelnemers aan het overleg zijn kort voorgesteld, als ook een bondige toelichting op het proces/ontwerp tot nu toe.

Via de gemeente is een door initiatiefnemer opgemaakt document voorgelegd ter commentaar aan de Provincie Noord-Holland (zie bijlage, datum 28-05-2025). Gemeente en initiatiefnemers zoeken met deze controleslag in grote lijn bevestiging van hun visie dat de kernkwaliteiten uit het BPL (tegenwoordig BL) niet worden geschaad, wanneer het voorliggend plan tot uitvoering wordt gebracht.

Op het document is in aanloop naar dit gesprek nog geen inhoudelijke reactie gekomen vanuit de Provincie N-H aan de gemeente. Het document is wel door de Provincie bekeken en 5.1.2e is aangehaakt om als stedenbouwkundige vanuit de Provincie advies te geven. Gedurende het gesprek blijkt dat de Provincie N-H niet onwelwillend tegenover de plaanpassing staat. 5.1.2e en 5.1.2e adviseren wel om de onderbouwing/uitwerking nog meer aandacht te geven. Gemeente en architect onderschrijven de noodzaak hiertoe, maar waren juist op zoek naar een blijk van positieve grondhouding alvorens ze dit plan verder zouden uitwerken.

We constateren dat het gaat nog altijd gaat om een locatie direct aan de bestaande dorpskern, met een beperkt aantal woningen (9) waarbij de kernkwaliteiten uit het BL niet hoeven worden geschaad. Het aangepaste plan is hiermee zeer vergelijkbaar met het eerder geaccordeerde plan uit 2023 (11 woningen), die helaas niet tot uitvoering kon komen. Verschil is naast woningaantal dat de woningen n.a.v. verzoeken van buurtbewoners nu binnen het huidige bouwvlak zijn geprojecteerd (dit was eerder niet zo). We kunnen aannemen dat we ook voor dit iets aangepaste plan kunnen blijven rekenen op draagvlak vanuit Provincie N-H, mits zorgvuldig onderbouwd/uitgewerkt.

De volgende zaken hebben de revue gepasseerd;

- *De gemeente dient te onderbouwen dat kernkwaliteiten niet worden aangetast. Initiatiefnemer heeft met bijgevoegd document een goede aanzet gedaan op dat gebied. De Provincie N-H (en diens ARK) kunnen wel meedenken/adviseren, maar zijn dit niet verplicht. Advies is daarmee in principe dus vrijblijvend;*
- *Suggesties stedenbouwkundige Provincie N-H:*
 - o *Toon goed aan waarom een brink hier ruimtelijke passend is (misschien een andere term gebruiken?);*
 - o *Denk na over hoe het doorzicht naar het open landschap kan worden geborgd;*

- o Denk na over beeldkwaliteit gerelateerd aan erfafscheidingen;
 - o Overweeg de auto's aan de noordzijde minder zichtbaar te maken (bijvoorbeeld achter bebouwing, of omzoomd door lage hagen);
 - o Eventueel kan de keermogelijkheid aan de westzijde van het plan komen te vervallen, waardoor parkeren verder aan het zicht kan worden onttrokken;
- TAM-IMRO of BOPA maakt voor de Provincie niet uit. Keuze is aan initiatiefnemer (en gemeente, uiteraard).

Kun jij aangeven of dit strookt met jouw/jullie beleving? Dank alvast,

Vriendelijke groet,

5.1.2e

Team Plannen

Werkorganisatie de BUCH

Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 5.1.2e

E 5.1.2e @debuch.nl

Werkdagen: dinsdag t/m vrijdag

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen-NH, Uitgeest, Castricum en Heiloo

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: woensdag 10 september 2025 14:51

Aan: 5.1.2e @debuch.nl>

CC: 5.1.2e @debuch.nl>

Onderwerp: RE: Kogendijk 86, Bergen

Hoi 5.1.2e

Voor mij is ieder tijdstip prima, maar onze collega van OMK kan zich alleen volgende week vrijdag aansluiten. Zou je een moment in de ochtend op 19 september willen inplannen en ervoor zorgen dat de initiatiefnemer en alle betrokkenen op de hoogte zijn?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

M (06) 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)



Van: 5.1.2e [@debuch.nl](mailto:5.1.2e@debuch.nl)>

Verzonden: dinsdag 9 september 2025 11:22

Aan: 5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)>

CC: 5.1.2e [@debuch.nl](mailto:5.1.2e@debuch.nl)>

Onderwerp: RE: Kogendijk 86, Bergen

Goedemorgen 5.1.2e

Ik ben de vervanger van 5.1.2e op dit dossier. Prima om komende vrijdag even af te stemmen. Heb je een voorkeur voor een tijd? En is het OK als ik de architect van de initiatiefnemer ook uitnodig zodat die eventueel een toelichting kan geven?

Vriendelijke groet,

5.1.2e

Team Plannen

Werkorganisatie de BUCH

Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 5.1.2e

E 5.1.2e [@debuch.nl](mailto:5.1.2e@debuch.nl)

Werkdagen: dinsdag t/m vrijdag

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: maandag 8 september 2025 11:34

Aan: 5.1.2e @debuch.nl>

CC: 5.1.2e @kdra.nl>; 5.1.2e @leonpatervastgoed.nl>

Onderwerp: RE: Kogendijk 86, Bergen

Hoi 5.1.2e

Ik wacht nog op je reactie om een gesprek in te plannen over de casus Kogendijk 86 in Bergen.
Zou je dit kunnen inplannen en de initiatiefnemer hiervan op de hoogte brengen?

Afhankelijk van de voorgestelde datum zal ik ook een ontwerper van ruimtelijke kwaliteit uitnodigen om een beter uitgewerkt plan te kunnen ontwikkelen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

M (06) 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e @kdra.nl>

Verzonden: vrijdag 5 september 2025 16:37

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e @debuch.nl>; 5.1.2e @leonpatervastgoed.nl>

Onderwerp: Re: Kogendijk 86, Bergen

Beste 5.1.2e

Dank voor je bericht.

Plannen jullie onderling een overleg of mag ik aansluiten?

met vriendelijke groet,

5.1.2e

kerssens | de ruiters architecten

luttik oudorp 81
1811mv alkmaar
(072) 5111393
www.kdra.nl

disclaimer:

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde of diens gemachtigde en heeft daarmee de status vertrouwelijk. Voor informatie over ons privacy beleid verwijzen wij u naar [onze website](#). Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekkingen aan derden is niet toegestaan zonder toestemming van kerssens | de ruiters architecten bna. kerssens | de ruiters architecten bna sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzendingen. Printen is niet altijd nodig; print geen documenten die ook digitaal bewaard worden.

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: vrijdag 5 september 2025 12:06

Aan: 5.1.2e @kdra.nl>

CC: 5.1.2e @debuch.nl>

Onderwerp: RE: Kogendijk 86, Bergen

Hoi 5.1.2e

Bedankt voor je mail!

Ik heb al contact opgenomen met 5.1.2e en wij plannen een gesprek voor volgende week. We kunnen het plan nader bespreken tijdens het overleg .

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e
M (06) 5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e @kdra.nl>
Verzonden: donderdag 4 september 2025 15:19
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e @leonpatervastgoed.nl>
Onderwerp: Kogendijk 86, Bergen

Beste mevrouw 5.1.2e

Van 5.1.2e (in CC) heb ik uw e-mailadres ontvangen. Ik begrijp dat hij dit bericht heeft aangekondigd.

Wellicht ten overvloede, maar dan voor de volledigheid:

We werken al geruime tijd aan plannen voor Kogendijk 86 in Bergen. Ons contactpersoon bij de gemeente Bergen (5.1.2e) kan ons door omstandigheden maar mondjesmaat informatie geven over de voortgang. Direct contact opnemen met u voelt niet als de koninklijke weg, maar na herhaaldelijk vragen zonder antwoord beginnen wij een beetje "omhoog te zitten". Ik neem daarom toch direct contact op en vraag uw begrip daarvoor. Om het gericht/kort te houden: Wij wachten sinds eind mei op een inhoudelijk reactie op bijgevoegd document. We hebben van 5.1.2e begrepen dat dit document bij u onder de aandacht is gebracht, daarna geen nieuws.

We zouden graag met het plan doorpakken en alvorens we tot verdere toetsing binnen de gemeente/buurt overgaan een positieve grondhouding/beoordeling van de Provincie Noord-Holland binnen hebben.

Kunt u mij informeren over de status? Eventueel met 5.1.2e in CC natuurlijk, dat is geen probleem (hij zal ook blij zijn met enige voortgang, ga ik vanuit).

We lezen graag waar we aan toe zijn.

met vriendelijke groet,

luttik oudorp 81
1811mv alkmaar
(072) 5111393
www.kdra.nl

disclaimer:

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde of diens gemachtigde en heeft daarmee de status vertrouwelijk. Voor informatie over ons privacy beleid verwijzen wij u naar [onze website](#). Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekkingen aan derden is niet toegestaan zonder toestemming van kerssens | de ruijter architecten bna. kerssens | de ruijter architecten bna sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzendingen. Printen is niet altijd nodig; print geen documenten die ook digitaal bewaard worden.

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 9 maart 2026 15:27
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e@kdra.nl; 5.1.2e
Onderwerp: RE: Kogendijk 86, Bergen

Hoi 5.1.2e,

Bedankt voor je mail!

Onderstaand vind je wat ze daarvoor nodig hebben en wat ze vooraf voor het overleg willen ontvangen.

Overzicht gewenste informatie bij het aanleveren van plannen (ARK/ARO)

versie oktober 2025

Om een plan goed te kunnen beoordelen is het wenselijk dat er voldoende informatie voorhanden is over een ontwikkeling/plan. In algemene zin gaat het om het volgende:

Compleetheid:

- Het meest recente materiaal en als (indien relevant) aangeven wat de wijzigingen zijn ten aanzien eerdere documenten.
- Bij Omgevingsplan: niet alleen de ruimtelijke onderbouwing van het Omgevingsplan, maar vooral ook het plandocument (stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan, erfinrichtingsplan, enz.) waarop het Omgevingsplan is gebaseerd.

Ruimtelijke onderbouwing:

- Zorg voor een ruimtelijke onderbouwing van de relevante aspecten uit de [Leidraad Landschap en Cultuurhistorie](#). Wat zijn de kernwaarden in het betreffende ensemble? In hoeverre is er met het plan rekening gehouden met de Ambities en Ontwikkelprincipes?
- Een goede ruimtelijke/historische analyse van de planlocatie, in relatie tot de omgeving: hoe heeft het gebied zich ontwikkeld in de loop der tijd? Wat zijn belangrijke ruimtelijke kenmerken (denk aan openheid, zichtlijnen, verkaveling etc.). Dit hoeft niet uitputtend te zijn, maar het is belangrijk dat rekenschap gegeven wordt van de kwaliteiten van het landschap.
- Hoe speelt de nieuwe ontwikkeling hierop in? Welke landschappelijke kenmerken zie je terug in het plan? Welke nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd? Wat zijn de ontwerputgangspunten?
- Indien in BPL: beoordeling 'geen aantasting kernkwaliteiten'.

Plantekening:

- Een duidelijke plantekening, op schaal en met voldoende context. Het gaat daarbij om gebouwde elementen, de groene (erf)inrichting en de relatie met de omgeving.

- Tekeningen die inzicht geven in wat er verandert ten opzichte van de huidige situatie, bij voorkeur de oud en nieuw overzichtelijk naast/onder elkaar.

Ander beeldmateriaal:

- Doorsnedes/profielen van de locatie
- Visualisaties (op ooghoogte) vanaf de openbare weg, die inzicht geven wat je daadwerkelijk gaat zien. Bij voorkeur ook weer de bestaande en nieuwe situatie inzichtelijk naast/onder elkaar.
- Inzicht in duurzaamheidsmaatregelen, zoals bijvoorbeeld t.a.v. van verharding en waterberging (klimaatadaptatie), beplanting (biodiversiteit, hittestress) en duurzame energie.

Voor de verdere vragen over de verordening en ruimtelijk beleid weten jullie ons te vinden.

Wij hopen dat we hiermee de gemeente voldoende geïnformeerd hebben.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

M (06) 5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e @debuch.nl>

Verzonden: vrijdag 6 maart 2026 09:38

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e@kdra.nl; 5.1.2e @leonpatervastgoed.nl>; 5.1.2e @dnsplanvorming.nl>

Onderwerp: RE: Kogendijk 86, Bergen

Goedemorgen 5.1.2e

Inmiddels is het plan de procedure in gebracht. We willen graag toewerken naar een definitief plan dat voor besluitvorming naar de raad kan. Het lijkt ons verstandig om, nu we wat meer tijd hebben, toch nog een behandeling in jullie ARK te doen. Wat heb jij daarvoor van ons nodig en hoe kunnen we dit handig regelen?

Dank alvast weer,

Vriendelijke groet,

5.1.2e

Team Plannen

Werkorganisatie de BUCH

Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 5.1.2e

E 5.1.2e l@debuch.nl

Werkdagen: dinsdag t/m vrijdag

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen-NH, Uitgeest, Castricum en Heiloo

Van: 5.1.2e l@noord-holland.nl>

Verzonden: vrijdag 10 oktober 2025 11:47

Aan: 5.1.2e l@debuch.nl>

Onderwerp: RE: Kogendijk 86, Bergen

Hoi 5.1.2e,

Bedankt voor je reactie. Ik snap het helemaal. Het is sowieso niet verplicht.

Voor een goede ruimtelijke inpassing in landelijk gebied zouden we het plan graag nog een keer willen zien.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

M (06) 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)



Van: 5.1.2e [@debuch.nl](mailto:5.1.2e@debuch.nl)>

Verzonden: woensdag 8 oktober 2025 16:01

Aan: 5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)>

CC: 5.1.2e [@debuch.nl](mailto:5.1.2e@debuch.nl)>; 5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)>

Onderwerp: RE: Kogendijk 86, Bergen

Goedemiddag 5.1.2e

Dank voor je reactie. Gelet op de deadline voor een TAM IMRO Omgevingsplan, verwacht ik niet dat het haalbaar gaat zijn om vóór ter inzagelegging van het ontwerpplan nog eens langs de ARK te gaan. Ik kan me wel voorstellen dat we dat eventueel nog kunnen doen na ter inzagelegging van het ontwerpplan. Eventuele aandachtspunten die geen grote wijziging van het plan zouden betekenen, kunnen dan richting vaststelling nog worden meegenomen.

Vriendelijke groet,

5.1.2e

Team Plannen

Werkorganisatie de BUCH

Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 5.1.2e

E 5.1.2e [@debuch.nl](mailto:5.1.2e@debuch.nl)

Werkdagen: dinsdag t/m vrijdag

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: woensdag 8 oktober 2025 10:04

Aan: 5.1.2e @debuch.nl>

CC: 5.1.2e @debuch.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Kogendijk 86, Bergen

Dag 5.1.2e

Bedankt voor deze notities. Ik heb intussen contact gehad met 5.1.2e. Zij wil vooral benadrukken dat ARK de voorkeur heeft om het uitgewerkte plan voor Kogendijk 86 nogmaals door de gemeente aan ARK te laten voorleggen. Dat is uiteraard aan jullie, maar dit is wel de voorkeur van ARK. Ik zou dat zelf ook handig vinden, omdat ARK eerder al over de locatie heeft geadviseerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

M (06) 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e @debuch.nl>

Verzonden: dinsdag 30 september 2025 09:11

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>

cc: 5.1.2e @debuch.nl>

Onderwerp: RE: Kogendijk 86, Bergen

Goedemorgen 5.1.2e,

Hieronder nog een kort verslag van wat we hierover besproken hebben:

N.a.v. het gesprek afgelopen vrijdag 19-9-2025 waaraan deelnamen 5.1.2e (gemeente Bergen), 5.1.2e en 5.1.2e (Provincie Noord-Holland), 5.1.2e (initiatiefnemer) en 5.1.2e (architect kerssens | de ruiter architecten) het volgende:

Deelnemers aan het overleg zijn kort voorgesteld, als ook een bondige toelichting op het proces/ontwerp tot nu toe.

Via de gemeente is een door initiatiefnemer opgemaakt document voorgelegd ter commentaar aan de Provincie Noord-Holland (zie bijlage, datum 28-05-2025). Gemeente en initiatiefnemers zoeken met deze controleslag in grote lijn bevestiging van hun visie dat de kernkwaliteiten uit het BPL (tegenwoordig BL) niet worden geschaad, wanneer het voorliggend plan tot uitvoering wordt gebracht.

Op het document is in aanloop naar dit gesprek nog geen inhoudelijke reactie gekomen vanuit de Provincie N-H aan de gemeente. Het document is wel door de Provincie bekeken en 5.1.2e is aangehaakt om als stedenbouwkundige vanuit de Provincie advies te geven. Gedurende het gesprek blijkt dat de Provincie N-H niet onwelwillend tegenover de plaanpassing staat. 5.1.2e en 5.1.2e adviseren wel om de onderbouwing/uitwerking nog meer aandacht te geven. Gemeente en architect onderschrijven de noodzaak hiertoe, maar waren juist op zoek naar een blijk van positieve grondhouding alvorens ze dit plan verder zouden uitwerken.

We constateren dat het gaat nog altijd gaat om een locatie direct aan de bestaande dorpskern, met een beperkt aantal woningen (9) waarbij de kernkwaliteiten uit het BL niet hoeven worden geschaad. Het aangepaste plan is hiermee zeer vergelijkbaar met het eerder geaccordeerde plan uit 2023 (11 woningen), die helaas niet tot uitvoering kon komen. Verschil is naast woningaantal dat de woningen n.a.v. verzoeken van buurtbewoners nu binnen het huidige bouwvlak zijn geprojecteerd (dit was eerder niet zo). We kunnen aannemen dat we ook voor dit iets aangepaste plan kunnen blijven rekenen op draagvlak vanuit Provincie N-H, mits zorgvuldig onderbouwd/uitgewerkt.

De volgende zaken hebben de revue gepasseerd;

- *De gemeente dient te onderbouwen dat kernkwaliteiten niet worden aangetast. Initiatiefnemer heeft met bijgevoegd document een goede aanzet gedaan op dat gebied. De Provincie N-H (en diens ARK) kunnen wel meedenken/adviseren, maar zijn dit niet verplicht. Advies is daarmee in principe dus vrijblijvend;*
- *Suggesties stedenbouwkundige Provincie N-H:*
 - o *Toon goed aan waarom een brink hier ruimtelijke passend is (misschien een andere term gebruiken?);*
 - o *Denk na over hoe het doorzicht naar het open landschap kan worden geborgd;*
 - o *Denk na over beeldkwaliteit gerelateerd aan erfafscheidingen;*
 - o *Overweeg de auto's aan de noordzijde minder zichtbaar te maken (bijvoorbeeld achter bebouwing, of omzoomd door lage hagen);*
 - o *Eventueel kan de keermogelijkheid aan de westzijde van het plan komen te vervallen, waardoor parkeren verder aan het zicht kan worden onttrokken;*
- *TAM-IMRO of BOPA maakt voor de Provincie niet uit. Keuze is aan initiatiefnemer (en gemeente, uiteraard).*

Kun jij aangeven of dit strookt met jouw/jullie beleving? Dank alvast,

Vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Team Plannen

Werkorganisatie de BUCH
Domein Ruimtelijke Ontwikkeling
T 5.1.2e
E 5.1.2e @debuch.nl

Werkdagen: dinsdag t/m vrijdag

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen-NH, Uitgeest, Castricum en Heiloo

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: woensdag 10 september 2025 14:51
Aan: 5.1.2e @debuch.nl>
CC: 5.1.2e @debuch.nl>
Onderwerp: RE: Kogendijk 86, Bergen

Hoi 5.1.2e

Voor mij is ieder tijdstip prima, maar onze collega van OMK kan zich alleen volgende week vrijdag aansluiten. Zou je een moment in de ochtend op 19 september willen inplannen en ervoor zorgen dat de initiatiefnemer en alle betrokkenen op de hoogte zijn?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
M (06) 5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Van: 5.1.2e @debuch.nl>
Verzonden: dinsdag 9 september 2025 11:22
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e dvandenaardweg@debuch.nl>
Onderwerp: RE: Kogendijk 86, Bergen

Goedemorgen 5.1.2e,

Ik ben de vervanger van 5.1.2e op dit dossier. Prima om komende vrijdag even af te stemmen. Heb je een voorkeur voor een tijd? En is het OK als ik de architect van de initiatiefnemer ook uitnodig zodat die eventueel een toelichting kan geven?

Vriendelijke groet,

5.1.2e

Team Plannen

Werkorganisatie de BUCH
Domein Ruimtelijke Ontwikkeling
T 5.1.2e
E 5.1.2e @debuch.nl

Werkdagen: dinsdag t/m vrijdag

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen-NH, Uitgeest, Castricum en Heiloo

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: maandag 8 september 2025 11:34
Aan: 5.1.2e @debuch.nl>

cc: 5.1.2e [redacted]@kdra.nl>; 5.1.2e [redacted]@leonpatervastgoed.nl>

Onderwerp: RE: Kogendijk 86, Bergen

Hoi 5.1.2e [redacted]

Ik wacht nog op je reactie om een gesprek in te plannen over de casus Kogendijk 86 in Bergen.
Zou je dit kunnen inplannen en de initiatiefnemer hiervan op de hoogte brengen?

Afhankelijk van de voorgestelde datum zal ik ook een ontwerper van ruimtelijke kwaliteit uitnodigen om een beter uitgewerkt plan te kunnen ontwikkelen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e [redacted]

M (06) 5.1.2e [redacted]

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e [redacted]@noord-holland.nl



Van: 5.1.2e [redacted]@kdra.nl>

Verzonden: vrijdag 5 september 2025 16:37

Aan: 5.1.2e [redacted]@noord-holland.nl>

cc: 5.1.2e [redacted]@debuch.nl>; 5.1.2e [redacted]@leonpatervastgoed.nl>

Onderwerp: Re: Kogendijk 86, Bergen

Beste 5.1.2e [redacted]

Dank voor je bericht.
Plannen jullie onderling een overleg of mag ik aansluiten?

met vriendelijke groet,

5.1.2e

kerssens | de ruiter architecten

luttik oudorp 81
1811mv alkmaar
(072) 5111393
www.kdra.nl

disclaimer:

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde of diens gemachtigde en heeft daarmee de status vertrouwelijk. Voor informatie over ons privacy beleid verwijzen wij u naar [onze website](#). Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekkingen aan derden is niet toegestaan zonder toestemming van kerssens | de ruiter architecten bna. kerssens | de ruiter architecten bna sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzendingen. Printen is niet altijd nodig; print geen documenten die ook digitaal bewaard worden.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Verzonden: vrijdag 5 september 2025 12:06

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@kdra.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>

Onderwerp: RE: Kogendijk 86, Bergen

Hoi 5.1.2e

Bedankt voor je mail!

Ik heb al contact opgenomen met 5.1.2e en wij plannen een gesprek voor volgende week. We kunnen het plan nader bespreken tijdens het overleg.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

M (06) 5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Van: 5.1.2e @kdra.nl>

Verzonden: donderdag 4 september 2025 15:19

Aan: 5.1.2e urmaz@noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e @leonpatervastgoed.nl>

Onderwerp: Kogendijk 86, Bergen

Beste mevrouw 5.1.2e

Van 5.1.2e (in CC) heb ik uw e-mailadres ontvangen. Ik begrijp dat hij dit bericht heeft aangekondigd.

Wellicht ten overvloede, maar dan voor de volledigheid:

We werken al geruime tijd aan plannen voor Kogendijk 86 in Bergen. Ons contactpersoon bij de gemeente Bergen 5.1.2e) kan ons door omstandigheden maar mondjesmaat informatie geven over de voortgang. Direct contact opnemen met u voelt niet als de koninklijke weg, maar na herhaaldelijk vragen zonder antwoord beginnen wij een beetje "omhoog te zitten". Ik neem daarom toch direct contact op en vraag uw begrip daarvoor. Om het gericht/kort te houden: Wij wachten sinds eind mei op een inhoudelijk reactie op bijgevoegd document. We hebben van 5.1.2e begrepen dat dit document bij u onder de aandacht is gebracht, daarna geen nieuws.

We zouden graag met het plan doorpakken en alvorens we tot verdere toetsing binnen de gemeente/buurt overgaan een positieve grondhouding/beoordeling van de Provincie Noord-Holland binnen hebben.

Kunt u mij informeren over de status? Eventueel met Sjoerd in CC natuurlijk, dat is geen probleem (hij zal ook blij zijn met enige voortgang, ga ik vanuit).

We lezen graag waar we aan toe zijn.

met vriendelijke groet,

5.1.2e

architecten

kerssens | de ruijter

luttik oudorp 81
1811mv alkmaar
(072) 5111393
www.kdra.nl

disclaimer:

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde of diens gemachtigde en heeft daarmee de status vertrouwelijk. Voor informatie over ons privacy beleid verwijzen wij u naar [onze website](#). Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekkingen aan derden is niet toegestaan zonder toestemming van kerssens | de ruiter architecten bna. kerssens | de ruiter architecten bna sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzendingen. Printen is niet altijd nodig; print geen documenten die ook digitaal bewaard worden.