

Cultuurcentrum "Hollebol"

planbeschrijving - ruimtelijke onderbouwing - beeldkwaliteit

Inleiding

Al vele jaren ben ik in de omgeving van mijn geboortehuis (hoek Weverstraat / Parkstraat / Burgwal) actief met het aankopen, verbouwen en restaureren van bedrijfspanden en (boven)woningen. Na de aankoop in 1986 en de verbouw van het voormalige Sparpand op de (andere) hoek Weverstraat / Parkstraat vestigden zich daar in 1987 boekhandel Nauta Boek en keurslager Dros.

In 1999 werd het naastgelegen cafépand "In den Grooten Slock" verworven zodat verzekerd werd dat de "bruine kroeg" aldaar gevestigd bleef. In 2003 is het bovengelegen woonhuis gerenoveerd en weer in gebruik genomen.



Op 31 mei 2006 werd het woonhuis Parkstraat 34/36 van de familie Zoetelief, rechts op de foto, gekocht.

Deze aankoop was bedoeld om een lang gekoesterd idee te kunnen realiseren: het stichten van een laagdrempelig cultuur-en expositiecentrum in combinatie met een bruin café en een boekhandel.



Om extra ruimte te krijgen werd van Bakker Timmer aan de Weverstraat 60m² achtertuin gekocht die grenst aan de achterkant van Nauta Boek. Tevens werd van de gemeente een aangrenzend strookje grond van 10m² voormalige burgwal overgenomen zodat totaal 70m² aan het plan kon worden toegevoegd.

Daardoor werd het ook mogelijk om achter het café langs een verbinding te maken naar het van Zoetelief aangekochte perceel. De foto hiernaast geeft daarvan een beeld.

Het stukje burgwal en achtertuin van Timmer. Rechts de achterkant van Nauta Boek. In het midden de uitbouw van het café waarin thans opslag. Links een stuk buitenmuur van de Blokkerwinkel

Sloop woonhuis



Omdat het pand Parkstraat 34/36 ernstig in verval was, werd besloten om het direct te slopen.

Aan de straatkant werd als afscheiding van het 227m² grote perceel een schutting neergezet.

Ingmar Moerbeek beschilderde deze in Herman Brood-stijl met impressies die een voorschot nemen op de toekomstige bestemming.

Vervolgens is ruim een jaar besteed om de ideeën naar een concreet plan te vertalen.



Doel en uitgangspunten

Het belangrijkste doel van het plan is om boekhandel, café en expositiecentrum zodanig te integreren, dat de verschillende functies elkaar versterken zodat ze samen een levendig cultuurcentrum vormen. De belevingskwaliteit en attractiviteit van de combinatie moet extra publieksaantrekkelijk worden, waardoor alle onderdelen daar baat bij hebben. Vooral de exposities kunnen profiteren van de reeds aanwezige toeloop van gasten en klanten van café en boekhandel.

Galleries worden in het algemeen als hoogdrempelig ervaren, zijn niet altijd gemakkelijk bereikbaar en kennen vaak beperkte openingstijden. In deze opzet maakt het expositiecentrum deel uit van de exploitatie van de (laagdrempelige) boekhandel en een cafébedrijf. Die hebben samen grote bezoekersaantallen en kennen lange openingstijden. Het publiek bevindt zich feitelijk al in de exposities.

Ingespeeld wordt op de trend dat winkelen in Den Burg steeds meer als een recreatie wordt beleefd. De wisselwerking tussen de verschillende onderdelen maakt het totaal extra aantrekkelijk, zowel voor Texelaars als toeristen. Het nieuwe cultuur- en expositiecentrum beoogt door zijn opzet tevens bij te dragen aan de versterking van het (winkel)centrum van Den Burg als aangenaam toeristisch en recreatief verblijfsgebied, met name in dit deel van het centrum.

Historie



“de Hollebol” +/- 1910.

Het pleinachtige begin van de Burgwal met in het midden het nu gesloopte pand waar het expositiecentrum moet komen. Rechts naast dit pand staat een woonhuisje voorzien van een stenen klokgevel. Het pand van het café moet nog gebouwd worden (links).



De Parkstraat omstreeks 1920.

Links op de voorgrond het postkantoor en daarachter het weeshuis.

Rechts diverse pandjes met klokgevels. Aan het eind staat het dubbele woonhuis, het toekomstige cultuur- en expositiecentrum.



De Parkstraat omstreeks 1940.

Rechts het weeshuis dat bij de beschieting van Den Burg op 6 april 1945 werd verwoest. De toen nog smalle Parkstraat werd daarna flink verbreed.

Te zien is ook dat verschillende klokgevels inmiddels zijn vervangen door mansardekappen.

Links het nu afgebroken dubbele woonhuis met daar achter de laatste karakteristieke klokgevel die rond 1960 uit de Parkstraat verdween door de bouw van het pand waarin nu Blokker is gevestigd.

Archeologie

Het plangebied ligt in een aangewezen gebied van zeer hoge archeologische waarde waar zich in de onverstoorte ondergrond wellicht een waardevol bodemarchief bevindt over vroegere bewoningsvormen. Sinds 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van toepassing (WAMZ) wat betekent dat archeologische waarden beschermd en behouden moeten worden. Wie er toch in graaft betaalt de kosten van noodzakelijk archeologisch onderzoek. Daarom is er een archeologische bureaustudie en een veldonderzoek met boringen verricht. Op basis hiervan is geconcludeerd dat een aanvankelijk geplande onderkeldering kwam te vervallen en dat uitsluitend in de reeds verstoorte aardlaag wordt gebouwd zodat het aanwezige bodemarchief blijft behouden.

Situering



Kadastrale kaart met daarop aangegeven de situatie van de bestaande en de toekomstige bebouwing. In rood gearceerd de beoogde nieuwbouw.

In de loop van 2006 werd samen met drie architecten (Jan Visser, Rob Bankert van architectenbureau Texel en Ronno Honingh) de basis gelegd voor de lay-out en de gevelbeelden. Na het overlijden van architect Jan Visser is samen met architect Ronno Honingh het ontwerp voltooid.

Architectuur

Vanaf het begin stond vast dat vorm en uitstraling van de nieuwbouw iets heel bijzonders moest worden. Het hoge ambitie niveau moet vooral in de gevelbeelden tot uitdrukking komen.

Uitgangspunt: een eigentijds ontwerp geïnspireerd door historische bebouwing uit de omgeving, vermengd met stijlkenmerken van Art-Deco en Jugendstil uit de periode 1910-1930. Bij de constructie en inrichting van het cultuur- en expositiecentrum zullen dezelfde stijlkenmerken een rol spelen.

Het ontwerp mag uitdagend en opvallend zijn omdat het gebouw aan een pleintje ligt dat de ruimte biedt om een exclusief gebouw goed tot z'n recht te laten komen. Dit pleintje is het begin van de Burgwal waarvan de historische naam "de Hollebol" uit de vergetelheid wordt gehaald.

Planuitwerking



De huidige gevels van boekhandel en café zijn weinig aantrekkelijk. Tegelijk met de nieuwbouw worden deze onder handen genomen met als doel om ook het straatbeeld flink te verbeteren..

De serre van het café verdwijnt en de op zichzelf aardige gevel van het café wordt gerenoveerd.

De brede luifel van de boekhandel wordt verwijderd en de weinig fraaie dakpartij verdwijnt door het aanbrengen van een nieuwe verticale gevel die tevens de ingang van de winkel accentueert.

Het ontwerp

De huidige aangezichten van boekhandel en café krijgen een nieuwe uitstraling door aanpassingen van de gevels en de ingangpartijen. Alle gevels staan met hun voeten op de grond en worden uitgevoerd in overwegend verticale belijningen. De drie onderdelen van het project (boekhandel, café, expositie- centrum) houden een eigen gevelbeeld maar deze worden wel in harmonie gebracht. De sfeer en zwierigheid van de jaren 20 is terug te vinden in de gevel van het expositiegebouw die naast enige prestige, verder een kenmerkende Texelse soberheid en ingetogenheid uitstraalt. De bekroning met een klokgevel legt een historische verbinding naar de vroegere geveltjes aan de Parkstraat.

Het huidige straatbeeld voor de sloop van het dubbele woonhuis



Art-impresie van het toekomstige straatbeeld met cultuurcentrum



De nieuwbouwevel heeft een heel open karakter. Om maximaal laagdrempelig te zijn kan het grootste deel van de benedenpui helemaal open en loopt de straat als het ware naar binnen door. Ook de bovenverdieping is zeer transparant zodat ook de expositie galerij een verbinding heeft met de straat. De drie gevels hebben ieder een eigen karakter en staan ieder voor zich stevig op hun plek.

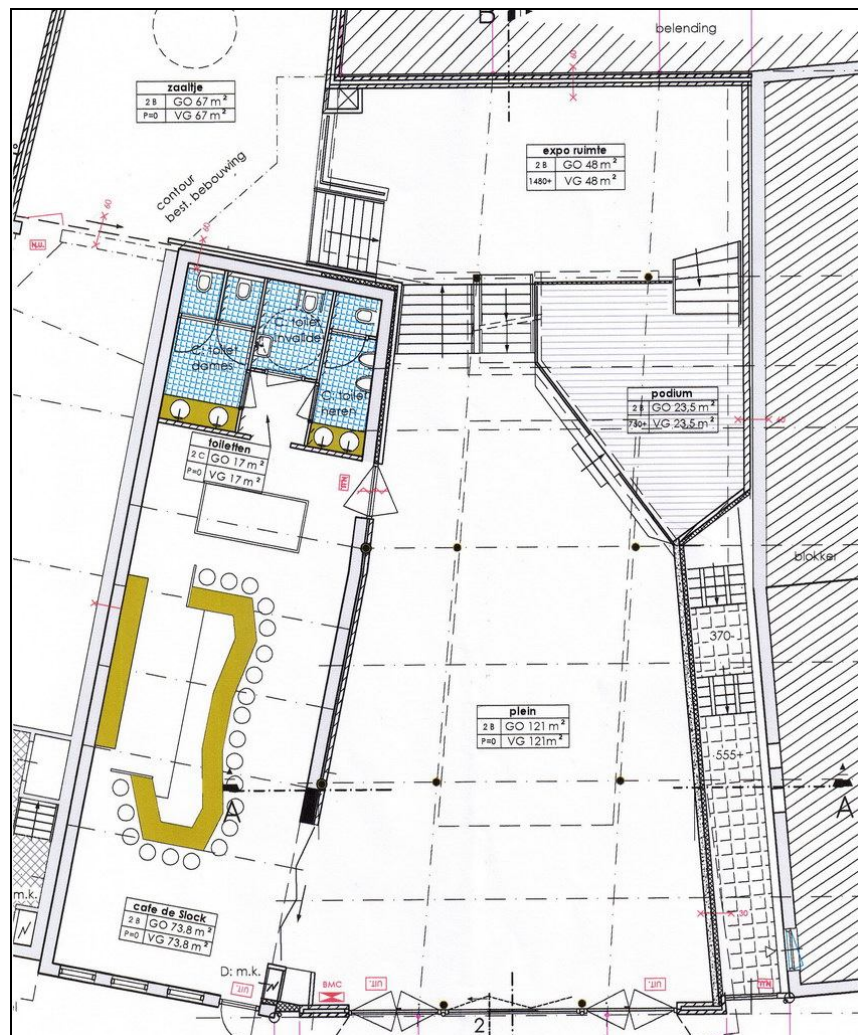
Gevels en plattegronden

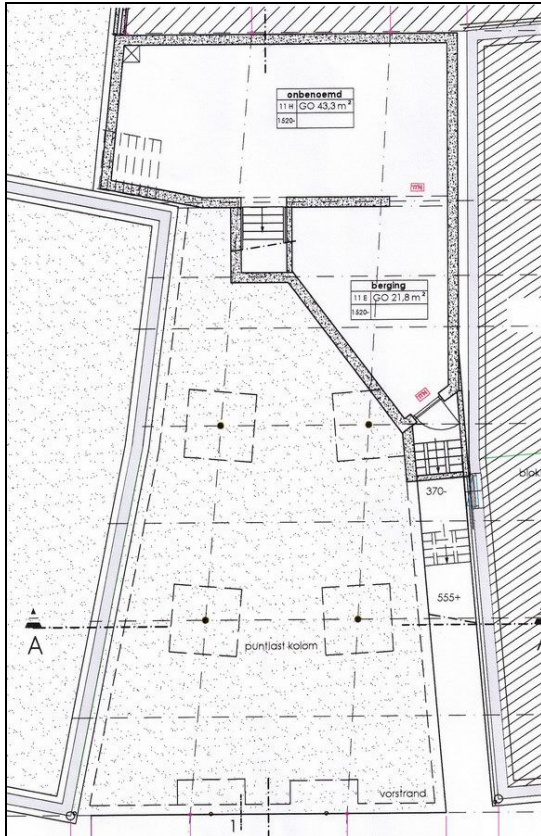


Begane grond

Het café heeft een centrale plaats met aangrenzend een “dorpsplein” geschikt als terras maar ook voor (kleinere) evenementen en met een podium voor (muziek)-optredens en voorstellingen. Het café blijft als knusse bruine kroeg behouden en kan eenvoudig van het plein/terras worden afgescheiden

Aan de achterkant van het cafépand wordt een split-level verbinding gemaakt tussen terras / dorpsplein en de boekhandel. Korte trappen en lift geven toegang tot het 152cm lager gelegen souterrain of het 148cm hoger gelegen boven-niveau. Het onderste niveau wordt ingericht als werk- en opslagruimten t.b.v. de horeca. De bovenste ruimte is bestemd voor exposities en presentaties.

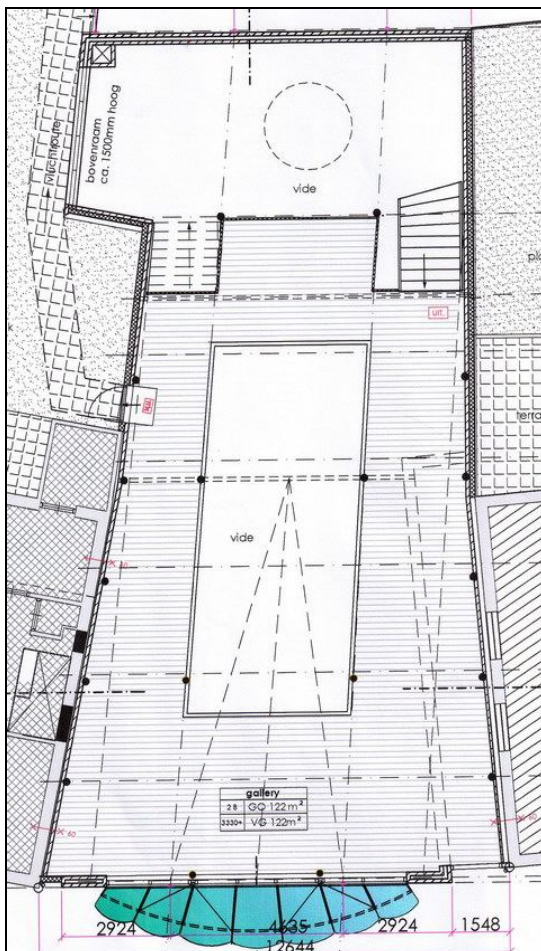




Benedenruimten

In de benedenruimte, een souterrain dat op 152cm onder de begane grond ligt, komen voorzieningen en opslag ten behoeve van de horeca.

Aansluitend bevindt zich (onder het podium van de begane grond) een opslagruimte die bereikbaar is via een naar beneden lopende (overdekte) steeg. Via deze route die uitkomt op de Parkstraat, kan bevoorrading plaatsvinden en afval worden afgevoerd. Tevens ontstaat een vluchtroute.



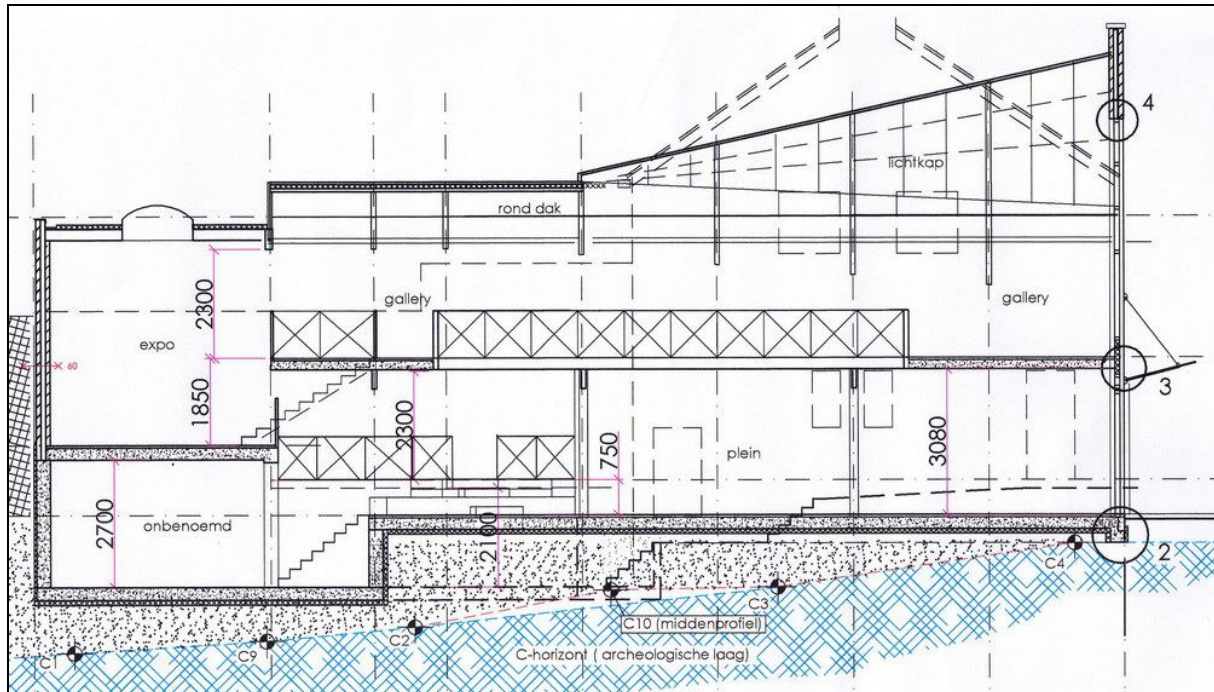
Expositie galerij

Vanaf de bovenste ruimte van de spit-level bereikt men een brede galerij die bestemd is voor exposities. Van daaruit heeft men een fraai uitzicht naar het Park, de Burgwal en de Parkstraat.

De galerij is tevens de vide van het dorpsplein / terras. Het dak is gedeeltelijk als daglichtstraat uitgevoerd. Samen met de transparante voorgevel zorgt dit voor een royale daglichttoetreding zowel in de expositiegalerij als beneden op het dorpsplein / terras.

De steeg beneden wordt overdekt zodat de galerij extra ruim kan worden uitgevoerd.

Doorsnede



Naast een beeld van de structuur van het cultuurcentrum is de onverstoorte archeologische laag (het C-horizont) aangegeven. De rondgeblote aanduidingen zijn de plaatsen waar de archeologische boringen zijn verricht. De onverstoorte laag loopt sterk naar beneden af omdat zich ter plaatse van het souterrain de oude Burgwalgracht bevindt die in 1902 is gedempt nadat er riolering in was gelegd.

Om goed te funderen zijn wellicht boorpalen nodig die op of in de onverstoorte laag komen. Het boren hiervan zal onder archeologisch toezicht plaatsvinden zodat eventuele archeologische gegevens of voorwerpen, veilig gesteld kunnen worden.

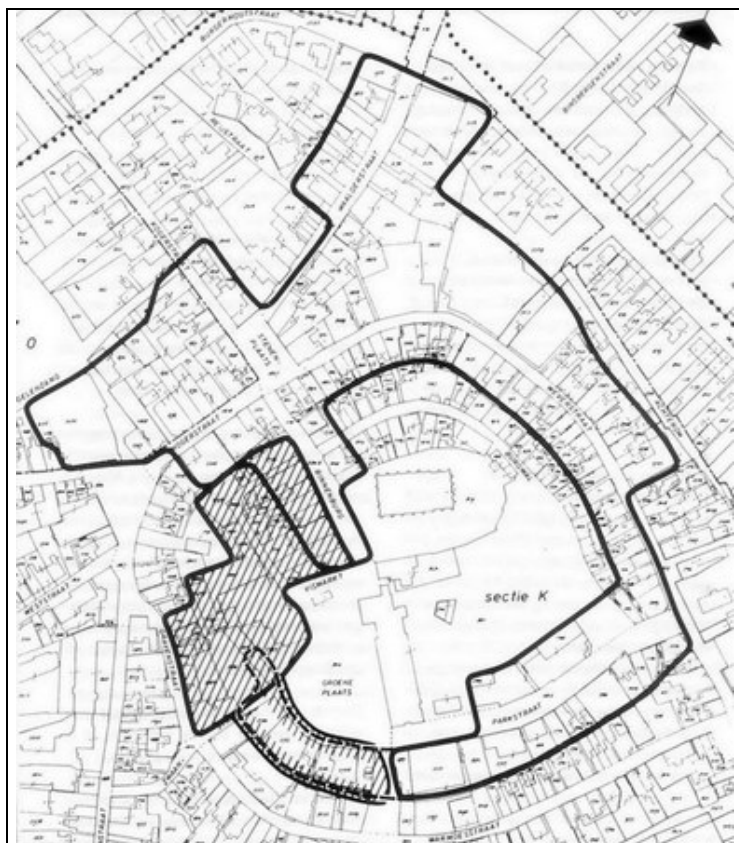
Planologisch

Voor de beoogde bebouwing en gebruik is vrijstelling art.19 WRO nodig van het ter plekke geldende bestemmingsplan Den Burg Centrum omdat dit niet de gewenste opzet voorziet. Dit bestemmingsplan is in mei 1991 door de Texelse gemeenteraad vastgesteld en heeft in april 1993 door een besluit van de Kroon rechtskracht verkregen.

Het bestemmingsplan Den Burg Centrum omvat het hele centrumgebied inclusief de concentratiegebieden voor winkels en horeca waarvan de begrenzingen overeenkomen met die van het laatste in 1994 gehouden Distributie Planologisch Onderzoek (DPO 1994). Het bestemmingsplan is zeer gedetailleerd: ieder pand is apart bestemd en heeft een eigen bouwvlak. Ook de mogelijkheid van uitbreiding of van wijziging van de bestemming is per pand bepaald. Elk pand is bestemd conform het geconstateerde gebruik. Hoewel het bestemmingsplan haar looptijd van 10 jaar reeds ruim heeft overschreden functioneert en ontwikkelt het in het DPO 1994 bepleitte en in het bestemmingsplan vastgelegde winkelconcentratiegebied zich nog steeds volgens de conclusies van het DPO 1994.

Conclusie detailhandel en horeca Den Burg DPO

In algemene zin zal in Den Burg de economische ruimte voor uitbreiding van het aanbod in de eerste plaats moeten worden benut voor verbetering van het functioneren van de bestaande bedrijven. Zoals door het KNOV aangegeven is aanpassing van het commerciële beleid van veel bedrijven een noodzaak en dat vergt de nodige investeringen. Daarnaast is in veel gevallen uitbreiding gewenst van bestaande, (te) kleinschalige bedrijven wenselijk.



Winkel- horeca concentratiegebied

Hier naast staan op het kaartje de winkel- en horecaconcentratiegebieden. Het DPO 1994 omschrijft dit als volgt:

“Het winkelconcentratiegebied (dat ook in het bestemmingsplan is opgenomen) houdt in dat bestaande detailhandel kan uitbreiden, nieuwe winkels zich kunnen vestigen en verplaatsing van winkels uit de randstraten naar het concentratiegebied mogelijk is. Buiten het concentratiegebied moet winkelvestiging worden voorkomen.

Uitbreiding van het aantal horecabedrijven in het winkelconcentratiegebied is niet wenselijk.

In het horecaconcentratiegebied moet vestiging soepel mogelijk zijn. Het aanbod restaurants is breed en voldoende. De cafésector kan zich meer op ouderen richten.”

Beleid bestemmingsplan inzake detailhandel (incl. dienstverlening) en horeca

Het bestemmingsplan concludeert dat de groeimogelijkheden niet onbeperkt zijn en dat het daarom wenselijk is om een terughoudende vestigingsregeling op te nemen. De vestiging van een nieuwe winkel of horeca is alleen via een wijzigingsprocedure mogelijk en uitsluitend in het winkel- of horecaconcentratiegebied. Voor vrijwel alle (woon)panden binnen deze gebieden kan de bestemming naar winkel (of horeca) worden gewijzigd.

Wijzigingscriteria detailhandel

Verandering van een pand naar winkel loopt via een procedure tot wijziging van de bestemming, art 11 WRO. Binnen de planperiode (vanaf 1991) is een groei voorzien met 1600 m² naar 17.000 m² v.v.o. In 2005 is die groei ongeveer bereikt. De omzetting van woningen naar winkels heeft in 14 jaar tijd een toename tot gevolg gehad van ca 1600 m² v.v.o. dus zo'n 125 m² v.v.o. per jaar, voornamelijk voor nieuwe winkelvestigingen. Daarnaast zijn vele bestaande bedrijven uitgebreid. Deze ontwikkeling was afgestemd op de behoefte en mede daardoor komt structurele leegstand niet voor. Omdat er geen maximum v.v.o. grens is voorgeschreven, is deze procedure gevolgd blijven worden. In de praktijk blijkt deze regeling voor alle betrokkenen goed te voldoen.

Conclusie 1

Het systeem van bestemmingen per pand en wijziging daarvan heeft een op de behoefte afgestemde dynamiek tot gevolg gehad. Deze conclusie is nog eens bevestigd bij de recente inspraakproces voor de herinrichting van de Groeneplaats (zie www.groeneplaats.nl).

Bij die gelegenheid is ook nog eens vastgesteld dat het bestaande beleid aan zijn doel heeft beantwoord en ongewijzigd kan worden voortgezet, inclusief de criteria voor het winkel/horeca concentratiegebied. Samenvattend betekent dit:

- voor bestaande bedrijven binnen het concentratiegebied zijn er mogelijkheden voor uitbreiding en/of verplaatsing.
- voor bestaande bedrijven buiten het concentratiegebied is er de mogelijkheid om naar het concentratiegebied te verplaatsen.
- voor nieuwe bedrijfsvestigingen zijn er (naast de vestigingsmogelijkheid in een bestaand bedrijfspand) mogelijkheden via een vrijstelling of een bestemmingswijziging.

Conclusie 2

Om de (bestaande) bedrijven letterlijk en figuurlijk de noodzakelijke ontwikkelingsruimte te geven en de voorzieningenstructuur van het centrum te versterken, is het ruimtelijk beleid in het centrum van Den Burg er op gericht om voor bestaande bedrijven de gewenste uitbreidingen mogelijk te maken mits deze zich bevinden binnen de winkel- en/of horeca concentratiegebieden.

Toetsing bouwplan

De geldende bedrijfsbestemmingen zijn conform het huidige gebruik, detailhandel voor de boekhandel, horeca categorie C voor het café. Het gesloopte woonhuis Parkstraat 32/34 is bestemd als woning met de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO naar detailhandel.

Van deze mogelijkheid wordt afgezien wat een voordeel biedt omdat de planologische ruimte voor het vestigen van nieuwe winkelruimte in het geldende bestemmingsplan feitelijk is opgesoupeerd. Bovendien is de behoefte aan nieuwe winkels twijfelachtig. In plaats hiervan wordt een bestemming gerealiseerd die maatschappelijk een stuk aantrekkelijker is. Het bouwplan voorziet in het volledig bebouwen van het perceel Parkstraat 32/34 met als functies cultuur- en expositieruimte gecombineerd met het gebruik als horecaverblijfsruimte resp. dorpsplein/podium/terras. In een deel van de kelder verdieping bevinden zich niet publieke horecabedrijfsruimten en opslag ten behoeve van de expositieruimten en/of de boekhandel.



De boekhandel, sinds 1987 gevestigd binnen het winkelconcentratiegebied, wordt uitgebreid met ca 60 m2 verkoopvloeroppervlakte.

De uitbreiding geschiedt gedeeltelijk buiten de belijning van het concentratiegebied maar bevindt zich wel midden tussen bestaande detailhandel: aan de noordkant Bakker Timmer, aan de oost- en zuidkant Blokker (zie foto)

Het leidt geen twijfel dat de uitbreiding plaatsvindt binnen het feitelijke winkelconcentratiegebied. Daarmee voldoet de uitbreiding aan zowel de beleidscriteria van het bestemmingsplan Den Burg Centrum als van de DPO 1994.

De uitbreiding van het café is een multifunctionele verblijfsruimte, die tevens functioneert als een permanent overdekt horecaterras met een totale oppervlakte van ca 145m². De huidige serre van ca 20m² aan de voorzijde verdwijnt zodat de uitbreiding 125m² bedraagt. De oppervlakte van de dienstruimten (onbenoemd en berging) in het souterrain bedraagt 65m². De huidige dienstruimte van ca 20m² aan de achterzijde van het cafébedrijf wordt gesloopt zodat de uitbreiding dienstruimte ca 45m² bedraagt.

Het betreft een bestaand horecabedrijf dat door de uitbreiding met een binnenterras/serre voor een breder publiek aantrekkelijk wordt gemaakt. Mogelijkheden voor een terras in de openbare ruimten, zoals dat bij veel horecabedrijven in het centrum van Den Burg het geval is, zijn bij café In den Grooten Slock niet of nauwelijks aanwezig. Door het binnenterras wordt ook voor dit bedrijf een wenselijke exploitatieverbreding met meer publiek overdag mogelijk. Dit binnenterras in combinatie met de cultuur- en expositieruimten en de boekhandel voegt bovendien een nieuwe dimensie toe aan de diversiteit van de horeca in het centrum. Hierdoor wordt de verblijfskwaliteit in het centrum van Den Burg gunstig beïnvloed en wordt voldaan aan de geldende beleidslijnen. Er zijn geen relevante of actuele planologische bezwaren tegen de realisering van het bouwplan.

Voor een cultuur- en expositiecentrum zou de bestemming Maatschappelijke doeleinden, welzijnsvoorzieningen categorie G (artikel 5 bestemmingsplan Den Burg Centrum) op zijn plaats zijn, Dit artikel kent een vrijstelling art.15 WRO voor een gebruik als café restaurant van maximaal 250m² mits dit op de plankaart staat aangegeven. De realisering van een multifunctioneel cultuur- en expositiecentrum waarvan een boekhandel en een café deel uit maken, is een nieuw concept.

Naast de aparte bestemmingen detailhandel, horeca en maatschappelijke doeleinden is er in het huidige bestemmingsplan voor een dergelijk multifunctioneel ruimtegebruik geen regeling of beleid.

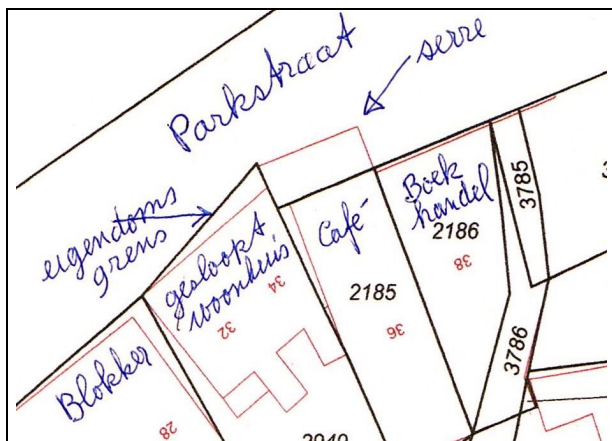
Realisering van het project betekent een meerwaarde voor Den Burg. Kunst en creativiteit krijgen er een laagdrempelige voorziening bij, die bij uitstek geschikt is voor een breed publiek. De centrumfuncties van Den Burg worden daardoor versterkt. Verder heeft de opzet een hoge attractiviteit ook voor toeristen waarmee wordt ingespeeld op de toenemende belangstelling voor "cultuurtoerisme".

Parkeren

Het nieuwe centrum zal naar verwachting veel publiek trekken. De Parkstraat is niet autovrij en er zijn, evenals aan het tegenoverliggende deel van de Burgwal, een beperkt aantal parkeerplaatsen voor kort parkeren. Er wordt vanuit gegaan dat bezoekers met auto's hun voertuig buiten het centrum parkeren. Op loopafstand zijn daartoe diverse parkeervoorzieningen. Hoewel fietsen gemakkelijker in de omgeving gestald kunnen worden, in het niet de bedoeling om ter plekke daarvoor aparte voorzieningen te treffen. Ook fietsers kunnen hun fiets neerzetten bij diverse openbare en gratis fietsstallingen, onder meer aan het nabij gelegen Achterom.

Verbetering straatbeeld en straatverloop

Het bouwvlak van Parkstraat 32/34 en de stoep alsmede de uitbouw van de serre van het café bevinden (bevonden) zich feitelijk op de openbare weg, de voetgangersberm van de Parkstraat. De serre van het café is indertijd tot aan de gootrand gebouwd zodat ter plaatse de voetgangers naar de rijweg worden gedwongen. Een ongewenste en onveilige situatie.



Kadastrale kaart met daarop de huidige eigendomsgrenzen (zwarte lijn) en de bestaande bebouwingsgrenzen (rode lijn).

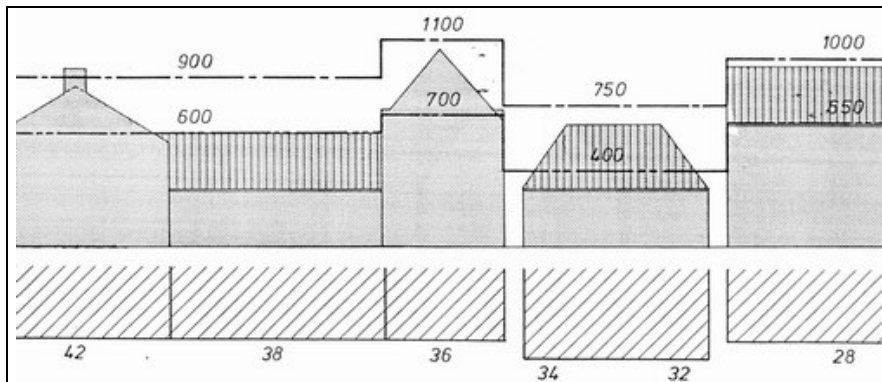
De eigendomsgrens nog tot voorbij de huidige serre van het café. De serre zal verdwijnen en de bebouwingsgrens wordt teruggebracht zodat er vanaf Blokker een veilige brede voetgangersberm ontstaat die doorloopt tot de boekhandel en naastgelegen slagerswinkel.



Vooral na de sloop van het woonhuis is goed te zien hoe ver de serre op straat staat en hoe ver het woonhuis op de voetgangersberm stond. Realisering van het bouwplan betekent het einde van deze ongewenste en onveilige situatie.

Het plan voorziet in de verwijdering van de serre. De rooilijn wordt teruggebracht naar een veilig en vloeiend verloop van Blokker tot Nauta Boek. Ook visueel ontstaat er dan een beduidend fraaiër straatbeeld.

Goot- en nokhoogten



Het bestemmingsplan kent ter plekke een systeem van goothoogten en nokhoogtelijnen.

De gevelwijziging van de boekhandel blijft binnen die lijnen. Bij het expositiecentrum worden deze aangepast aan de belendingen zodat er een betere harmonie ontstaat.

Bestemmingsplankaart



Op dit gedeelte van de bestemmingsplankaart Centrum Den Burg staat de locatie van het totale cultuurcentrum in blauw aangegeven. Duidelijk is ook te zien dat de rooilijn de belijning van de Parkstraat onderbreekt. Ook is goed te zien hoe de Blokkerwinkel het project vrijwel geheel omsluit.

Het bouwplan is in goed overleg met buurman Blokker tot stand gekomen. De boekhandel-uitbreiding werd mogelijk door aankoop van een stuk achtertuin van buurman Bakker Timmer.

Bij de artikel 19 procedure zijn dan ook van de burens geen bezwaren te verwachten. Sterker, zij juichen deze ontwikkeling toe.

Vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO

Om uitvoering van het bouwplan mogelijk te maken is onder meer vrijstelling van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Den Burg Centrum noodzakelijk.

Het betreft een vrijstelling in hoofdzaak ten behoeve van de volgende onderdelen:

Parkstraat 38

Boekhandel voorgevel: overschrijding voorgevelrooilijn

Boekhandel achterzijde: bouwen in achtertuin, bestemming naar detailhandel

Parkstraat 36

Café achter-aanbouw: nieuwbouw met bestemming detailhandel / expositieruimte

Parkstraat 32/34

nieuwbouw met bestemming horeca/ cultuur- en expositie (maatschappelijke doeleinden)

bouwen achter de voorgevelrooilijn, volbouwen hele perceel, afwijkingen goothoogte en nokhoogte.

De vrijstelling ex artikel 19 WRO lid 1 is vereist omdat het bouwplan zich bevindt in een gebied van zeer hoge archeologische waarde.

Verkennd bodemonderzoek

Verkennd bodemonderzoek heeft aangetoond dat op enkele plaatsen de bodem verontreinigd is. Waarnodig zal de bodem gesaneerd of gestabiliseerd worden. Dit speelt evenwel pas in de tweede fase van de bouwaanvraag.

Overige aspecten

Bij het slopen van bestaande woonruimte en het niet terugbouwen hiervan moet worden voorzien in vervanging. Hieraan is voldaan met de realisering van de woning Weverstraat 78.

Het is geen probleem dat de planschaderisico's van de gemeente worden overgenomen.

De huidige eigendomsgrenzen lopen voor een deel tot ruim op de openbare weg. Het is gewenst daar door middel van grondruil of verkoop een meer logische situatie te bereiken. Hierover zijn de eerste oriënterende contacten met de gemeente reeds gelegd. Er kan van uit worden gegaan dat hiervoor een goede oplossing komt.

De ontwikkeling van het bouwplan aan de Parkstraat met de werktitel "De Hollebol" en de restauratie-renovatie- en nieuwbouwprojecten in de Burgwal zijn te zien en te volgen op www.dehollebol.nl

Den Burg 6 december 2007 / 24 mei 2008
Jook Nauta