

MEMO Ruimtelijke randvoorwaarden Harmonielocatie

Datum : 20 december 2019
Zaaknummer :
Documentnummer :
Aan :
Van :
Onderwerp : Randvoorwaarden nieuwe ruimtelijke ontwikkeling
harmonielocatie
Portefeuillehouder(s) : Klaas Valkering
Inlichtingen bij : Plannen & Projecten

Aanleiding

- De memo gaat over nieuwe ruimtelijke randvoorwaarden voor een nieuwe ontwikkeling op de Harmonielocatie.
-

Aanleiding

Zoals inmiddels bekend heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) op 10 april 2019 het vaststellingsbesluit van de raad van 9 november 2017 inzake de vaststelling van het bestemmingsplan “De zeven Dorpelingen” vernietigd.

In een poging het maatschappelijk draagvlak voor een nieuwe ontwikkeling op de harmonielocatie uit te breiden zijn overleggen gestart met diverse bij een nieuwe ontwikkeling betrokken partijen.

De stichting Mooier Bergen (hierna: de Stichting) en de Bewonersvereniging Bergen Centrum (hierna: BBC) is gevraagd mee te denken over ruimtelijke randvoorwaarden voor een nieuwe ontwikkeling op de harmonielocatie die zij, natuurlijk onder voorbehoud van instemming van ieders achterban, kunnen onderschrijven.

De resultaten van die gespreken zijn hieronder terug te vinden. De portefeuillehouder hecht er waarde aan duidelijk aan te geven dat al wat hieronder beschreven staat onder voorbehoud is van instemming door de gemeenteraad, leden BBC en het bestuur van de Stichting.

Ruimtelijke randvoorwaarden

1. Zoek aansluiting bij Mooi Bergen 1.0.

De uitgangspunten van Mooi Bergen 1.0 zijn onderworpen aan een stevige inspraakprocedure en konden toen op de instemming van het overgrote deel van de omwonenden en de BBC rekenen. Als randvoorwaarde wordt daarom meegegeven voor zowel de footprint, korrelgrootte als bouwhoogte aan te sluiten bij de maten uit Mooi Bergen 1.0. Dit houdt onder meer in dat vanaf de gevels aan de Karel de Grotelaan 9 t/m 15, 21 meter afstand wordt gehouden met de nieuwe bebouwing.

2. Geen supermarkt op de harmonielocatie.

Om maatschappelijk draagvlak te realiseren is op de harmonielocatie ruimte voor bestemmingen die wonen, cultuur, ontspanning, kleinschalige detailhandel, horeca en maatschappelijke dienstverlening mogelijk maken. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Open atelier / creativiteitscentrum
- Harmonie / muziekschool / muziektheater / dansschool
- Theater
- Horeca o.a. gekoppeld aan de overige functies
- Bibliotheek
- Gezondheidszorg
- Dienstverlening / publieksdiensten
- Vergaderruimte
- Praktijkruimte
- Verenigingsleven
- Welzijnsinstelling / zorginstelling (dagbesteding)
- Expertisecentrum energietransitie

Daarnaast bestaat de voorkeur een ondergrondse parkeergarage mogelijk te maken die de parkeerproblematiek in het centrum verbetert

- Wonen

Partijen streven naar een gedifferentieerd programma in het sociale en middensegment huur en koop (conform de Woonvisie). De afname van de sociale en middensegment huurwoningen zal plaats vinden een door toegelaten instelling zoals bijvoorbeeld Kennemerwonen. Hierdoor wordt geborgd dat de huurwoningen duurzaam in het sociaal- en middensegment blijven.

- Cultuur en ontspanning / maatschappelijk / maatschappelijke dienstverlening

In de structuurvisie Mooi Bergen 1.0 uit 2011 werd de volgende ambtelijke aanbeveling op de Harmonielocatie (zuidkant van het plein) gedaan, waar wij ons nog steeds in goed kunnen vinden.

“Aangegeven wordt dat tweezijdige bewinkeling van het Plein moeilijk haalbaar is door de barrièrewerking van de doorgaande route Dreef en Plein. De bebouwing aan de zuidkant van het Plein (Harmonielocatie) leent zich goed voor publiekgerichte functies als een bank, een makelaar, en/ of maatschappelijke voorzieningen als een cultureel centrum.” (Bron: Structuurvisie Mooi Bergen 1.0)



Dit sluit aan bij de analyse van maatschappelijke trends en daarbij behorende functies uit het startdocument van Stichting Mooier Bergen in 2015.

- Detailhandel

Kleinschalige vormen van detailhandel die complementair zijn aan het centrum blijven mogelijk op de harmonielocatie. Voor een supermarkt is geen plaats. De duidelijke transitie rond detailhandel van offline naar online moet bij de invulling van de eventuele detailhandels invulling goed in het achterhoofd worden gehouden. In het later op te stellen bijbehorend bestemmingsplan worden regels opgenomen die de kleinschaligheid definiëren.

- Groen / Tuin

Een groene bufferzone van 4,5- 5m vanaf de perceelgrenzen van de Karel de Grotelaan komt het draagvlak onder de omwonenden ten goede. Hiernaast willen partijen de volwassen bomen aan de Dreef, die parallel lopen aan de Harmonielocatie, zoveel mogelijk behouden.

- Verkeer

Omdat de beoogde functies een sterk lokaal karakter hebben dienen er voldoende fietsparkeerplaatsen op maaiveld te worden gerealiseerd als stimulans voor duurzame mobiliteit. De openbare parkeergarage onder de huidige DEEN kan worden uitgebreid onder de Harmonielocatie. De overcapaciteit die mogelijk zal ontstaan, kan goed worden ingezet om parkeren op het maaiveld in het centrum af te bouwen en voor eventuele (toekomstige) planontwikkelingen. Een tweede in- en uitgang aan het straatje-zonder-naam is onwenselijk. Er wordt gestreefd naar behoud van het Alexanderlaantje.

Proces

De uitgangspunten zijn in nauw overleg tussen de Stichting, BBC en vertegenwoordigers van de gemeente tot stand gekomen. Partijen hebben geprobeerd de belangen van hun organisaties zo goed mogelijk te vertegenwoordigen. Partijen hechten er waarde aan te geven dat het onderschrijven van deze kaders plaats vindt onder het nadrukkelijke voorbehoud van het resultaat van de toetsing van de uitgangspunten door de eigen organisaties. Voor de Stichting en de BBC betekent dit een ledenvergadering. Voor de gemeente gaat het om de 'geïnstitutionaliseerde ledenvergadering' die de gemeenteraad en het college vormen.

Deze memo is geen sluitstuk voor de gesprekken met de partijen in het centrum, maar eerder het startschot. De komende tijd zullen deze voorwaarden en de definitieve plannen dan ook steeds weer terugkeren naar de gesprekstafel. Partijen maken afspraken over een proces van participatie waarbij de omgeving zal worden betrokken.

NB. Door de Stichting en de BBC zijn naast de input voor ruimtelijke randvoorwaarden ook diverse overige suggesties gedaan. Deze suggesties lenen zich niet direct voor opnamen in de ruimtelijke randvoorwaarden maar worden door de gemeente wel meegenomen in de verdere planvorming.