



BERGEN

Structuurvisie Bergen oost

Ontwerp

31 maart 2020



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



RHO ADVISEURS VOOR

LEEFRUIMTE

Central Post
Delftseplein 27b
3013 AA Rotterdam
t: 010-2018555
w: www.rho.nl

Project: Structuurvisie Bergen oost
Projectnummer: 20200017

ONTWERP, 31 MAART 2020

Inhoudsopgave

Aanleiding	4
Doel	4
Beleidsanalyse	6
Ruimtelijke analyse	13
Potentiele ontwikkellocaties	16
Ruimtelijk raamwerk	24
Effecten	32

Aanleiding

De oostrand van de gemeente Bergen is nu een gebied waarin verschillende functies aanwezig zijn. In het gebied liggen diverse sportcomplexen, scholen, woonvoorzieningen, een landgoed, een gemeentelijk gronddepot, de gemeentewerf en een begraafplaats. Mede door zijn ligging aan de open polder in de richting van de Rijksweg N9 is dit een uniek gebied. In het gebied zit een behoorlijke dynamiek: het voetbalcomplex is niet meer in gebruik, het afgebrande zwembad wordt herbouwd en in de komende jaren zal een aantal functies uit het gebied verdwijnen. Daardoor komen locaties beschikbaar voor (her)ontwikkeling.

De ontwikkellocaties hebben in een aantal gevallen een onderlinge samenhang en kennen elk hun eigen dynamiek. Daarbij is niet zeker of alle ontwikkelingen wel of niet en in welke mate tot stand zullen komen. Verder bestaan per ontwikkellocatie verschillende programmatische invullingsmogelijkheden met verschillende mobiliteitseffecten. Wel is zeker dat de ontwikkelingen een effect hebben op de onderliggende infrastructuur en de kwaliteit van de leefomgeving.

Om de ontwikkelmogelijkheden te verkennen heeft de gemeente behoefte aan een structuurvisie, dat kan fungeren als een ruimtelijk raamwerk om de kwaliteit van de leefomgeving te borgen en ook de effecten, die spelen op een hoger schaalniveau dan de ontwikkellocatie te beschouwen. Daarbij kan gedacht worden aan effecten op de verkeersstructuur, de waterstructuur en de groenstructuur.

Tot slot is ook van belang wat de financiële gevolgen zijn van de verschillende invullingen van de ontwikkellocaties en het ruimtelijke raamwerk. Deze bepalen immers welke ambities haalbaar en betaalbaar zijn. Tevens geeft dat inzicht in het kostenverhaal in gesprekken met de grondeigenaren/ontwikkelaars over de ontwikkeling. Een bijkomend element voor de realisatie van een structuurvisie is dat daardoor de mogelijkheid wordt gecreëerd om aan de bouwinitiatieven vallend in het plangebied van de structuurvisie een bijdrage te vragen ten behoeve van de realisatie van maatschappelijke voorzieningen (en dan met name de herbouw van de multifunctionele accommodatie 'De Beeck' in het plangebied). De wens is om gelijktijdig met de vaststelling van de structuurvisie tevens een nota kostenverhaal vast te stellen, waardoor concreet invulling wordt gegeven aan de te vragen bijdrage vanuit bouwinitiatieven ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Deze structuurvisie 'light' is in een beperkte tijdsperiode door Rho Adviseurs voor Leefruimte gemaakt in nauw overleg met de gemeentelijke projectgroep.

Doel

Het doel van deze structuurvisie is het beleidsmatig verkennen van de ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied. Voorwaarden waaronder (mogelijke) ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, worden in deze structuurvisie niet benoemd. Bij voorwaarden kan gedacht worden aan: te hanteren parkeernormen, aantallen woningen, typen woningen, eisen op het gebied van duurzaamheid, groen, openbaar gebied, etc. In deze structuurvisie worden geen concrete beleidsbeslissingen voorgesteld. Het gaat het vooral om de verkenning van de ruimtelijke impact van mogelijke ontwikkelingen voor de lange(re) termijn, de daarbij behorende ingrepen in het ruimtelijk raamwerk (wegen, water en groen) en de mogelijke consequenties daarvan op de structuurdragers in het plangebied.

Plangebied en huidig programma



Beleidsanalyse

Provinciaal beleid

In de omgevingsvisie Noord Holland 2050 wordt ingezet op het zoeken van een balans tussen economische groei en leefbaarheid. De ambities richten zich op klimaatverandering, gezondheid en veiligheid en biodiversiteit en natuur alsmede economische transitie, wonen en werken en mobiliteit. Om deze ambities te bereiken is dynamiek en ontwikkeling nodig. Verstedelijking vindt daarbij primair plaats nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden, zoals o.a. Alkmaar. Belangrijke accenten voor Bergen in de provinciale visie zijn het unieke karakter van het duinlandschap, de groen/landschappelijke buffer in de polder tussen Alkmaar en Bergen.



Bron: Omgevingsvisie Noordholland 2050

Vigerend bestemmingsplan stedelijk gebied

Het vigerende bestemmingsplan Bergen Noord (vastgesteld mei 2005) geeft aan het gebied verschillende functies, die in essentie het huidige gebruik toestaan:

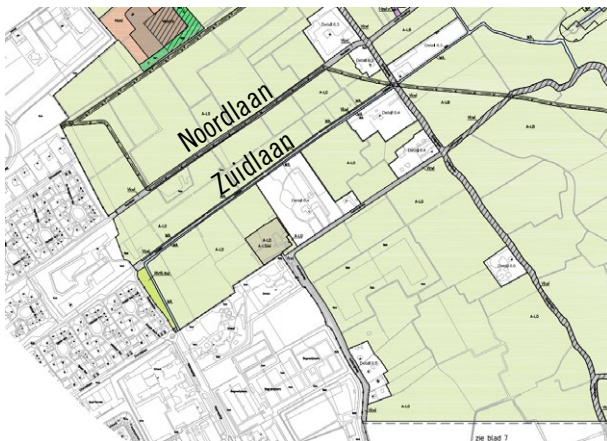
- Maatschappelijke doeleinden (oranje)
- Doeleinden van sport en recreatie (donkergroen)
- Begraafplaats (bruin)
- Bedrijfsdoeleinden (paars)
- Cultuurgrond (lichtgroen)
- Landschappelijk waardevol groen (groen).
- Woondoeleinden C (donkergroen).



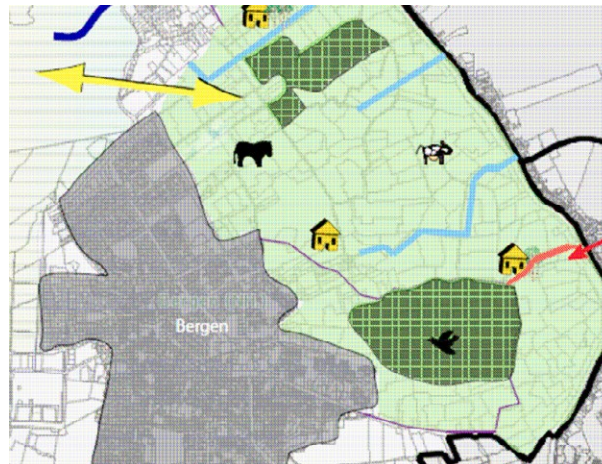
Bron: Bestemmingsplan Stedelijk gebied

Omliggend landelijk gebied

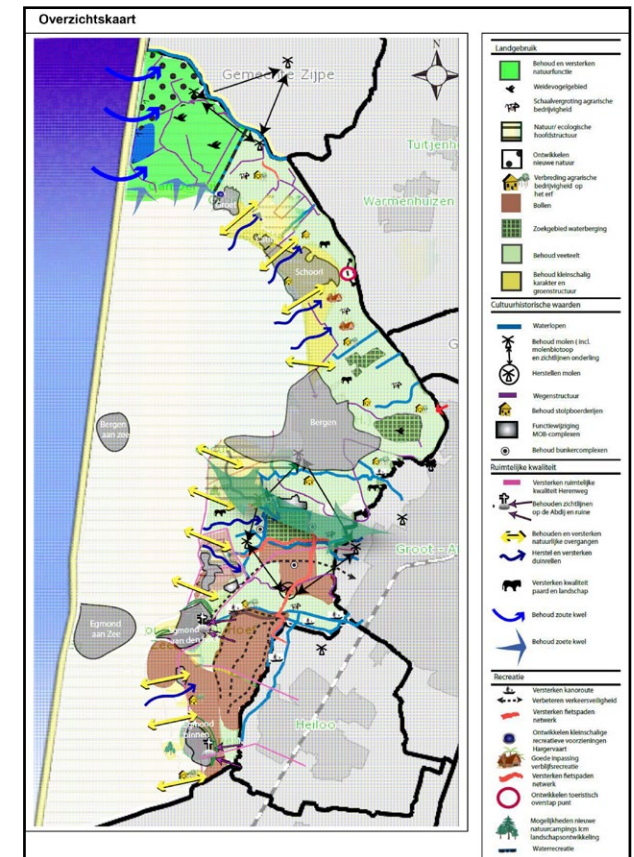
In zowel de structuurvisie landelijk gebied als het vigerende bestemmingsplan landelijk gebied Bergen (vastgesteld juli 2011) wordt ingezet op het open houden van het gebied tussen de huidige bebouwde kom van Bergen en het lint langs de N9 en het Noord-Hollands Kanaal. Het gebied ten oosten van de Oudtburghweg heeft voornamelijk de bestemming Agrarisch-landschapsontwikkeling. In deze zone is sprake van landschappelijke openheid, kleinschalige veehouderij en verspreid liggende incidentele bebouwing. Het gebied is ecologisch waardevol vanwege de zeer diverse flora. Kenmerkend in dit deel is tot slot ook de rechte lintstructuur (de Noordlaan en de Zuidlaan). Naast het bewaken van het karakter van de polder vormen het watersysteem en de versterking van de fietsstructuur de belangrijkste aandachtspunten voor de ontwikkeling van het landelijk gebied. Naast het inzetten van de kwaliteiten van het buitengebied bij de ontwikkeling van het plangebied vormen deze aandachtspunten elementen om mee te nemen in deze structuurvisie.



Bron: Bestemmingsplan landelijk gebied



Bron: Structuurvisie landelijk gebied



Kaart Structuurvisie landelijk gebied

Woonbehoefte

Op verschillende schaalniveaus wordt gesproken, nagedacht, afgestemd en onderzoek verricht naar de woningbehoefte van de gemeente Bergen. Op basis van de bevolkingsprognose van de provincie Noord Holland komt de kwantitatieve prognose voor de gemeente Bergen volgens de provincie Noord-Holland uit op 550 tot 700 woningen in de periode 2019-2030. Regio's kunnen deze prognose gebruiken bij het actualiseren van hun regionale afspraken, zoals vastgelegd in het Regionaal Actie Programma (RAP).

In het RAP (d.d. juni 2017) staan de belangrijkste ambities en regionale afspraken op het gebied van wonen weergegeven in de regio Alkmaar inclusief de acties. In dit RAP wordt nadrukkelijker ingezet op binnenstedelijk bouwen en transformatie van kantoor- en bedrijventerreinen. In de woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar (d.d. februari 2019) worden scenario's verkend om te komen tot een vitale en aantrekkelijke regionale woningmarkt. Daarbij wordt in de scenario's rekening gehouden met een overloop vanuit de Amsterdamse agglomeratie en de Propositie Wonen in Noord-Holland-Noord, waarin circa 40.000 extra woningen in Noord-Holland Noord worden toegevoegd. In kwalitatieve zin is in de regio sprake van een grote toename van het aantal alleenstaande 65+'ers, maar kan ook worden geconstateerd dat met name woningzoekers aan de onderkant van de markt weinig keuzemogelijkheden hebben. Hetzelfde geldt ook in mindere mate voor de middeninkomens. In kwantitatieve zin wordt in het RAP en de regionale woningbouwafspraken uitgegaan van een woningbehoefte voor de gemeente Bergen van circa 550 tot 650 woningen tot 2030.

De gemeente zelf heeft ter staving van haar woningbouwbeleid onderzoek laten verrichten naar de lokale woningmarkt. Uitgangspunt voor deze onderzoeken was het inzichtelijk maken welke woningbouwbehoefte er tot 2030 bestaat. In dat verband is een woning schaarste-onderzoek (d.d. oktober 2019) en een woningbehoefte-onderzoek (d.d. november 2019) uitgevoerd. Tezamen leiden deze onderzoeken tot een actuele, concrete en cijfermatige beschrijving van de woningbouwbehoefte voor de gemeente Bergen.

Als ambitie voor de woonbehoefte gaat de gemeente uit van het volgende: de gemeente Bergen streeft naar een kwalitatief goed en gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit op de vraag van haar huidige en toekomstige inwoners. Daarbij wordt ernaar gestreefd dat verschillende doelgroepen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en een wooncarrière kunnen maken binnen de gemeente. Hierbij zijn de demografische ontwikkelingen een gegeven.

Het woning schaarste-onderzoek trekt de volgende conclusies:

- de woningmarkt- en verhuisdynamiek duiden op woning schaarste. Deze schaarste komt primair in het betaalbare tot middeldure segment (tot circa € 300.000) naar voren;
- een deel van de reguliere voorraad is in gebruik als tweede woning of voor recreatieve verhuur;
- de toetreding op de woningmarkt voor starters is uiterst lastig: dit wordt ondersteund door een bovengemiddeld grote uitstroom van jongeren tot 30 jaar.

Uit het woningbehoefte-onderzoek blijkt:

- dat er sprake is van een stijging van de huishoudensverdunning: er zijn dus steeds meer woningen nodig om dezelfde hoeveelheid mensen te huisvesten;
- dat er sprake is van een instroom van voornamelijk groepen ouder dan 30 jaar uit regiogemeenten en Amsterdam.
- Dat de groei van het aantal huishoudens primair in de 65+ doelgroep (vergrijzing) zit.

Hierdoor ontstaat, naast een aanhoudende behoefte aan betaalbare grondgebonden woningen voor jonge huishoudens, een verschuiving van een behoefte van grondgebonden woningen naar nultredenwoningen.

De gemeente wil met name het vertrek van jongeren en jonge gezinnen uit de gemeente Bergen voorkomen. De gemeente is van mening dat met name het gebrek aan betaalbare woningen het vertrek van jongeren en jonge gezinnen veroorzaakt en niet zozeer de behoefte van die groepen om in een grotere stad (als Alkmaar) te wonen. Door middel van een keuze in de programmering van de nieuwbouwopgaven kan gestuurd worden op het behoud van deze groepen jongeren en jongere gezinnen (zie tabel 1). De gemeente stelt dat het mogelijk moet zijn om 50% van de jongeren en jonge gezinnen te beïnvloeden om binnen de gemeente te blijven. Indien dat lukt ontstaat een woningbehoefte van circa 1.100 tot 1.200 woningen volgens het scenario behoud jongeren uit het woningbehoefte-onderzoek. Voorwaarde is dan wel dat de toe te voegen woningen in de categorie betaalbaar tot goedkoop worden gerealiseerd.

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40
Vroeg Volwassen	Dorps en Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	420	+ 5 (+95*)	-45
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	310	+ 5 (+75*)	-35
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	1.155	-95	-110
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	2.595	-220	-240
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1.040	-15	-220
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	2.080	-35	-445
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	2.345	+ 405	+ 660
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3.100	+ 535	+ 870
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	-	-	-
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	-	-	-
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	210	-20	-20
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	120	-10	-10
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	115	-	-25
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	80	-	-15
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	80	+ 15	+ 25
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	335	+ 60	+ 95

Bron: Woningbehoefteonderzoek Bergen 2019

Verkeersstructuur auto

Het plangebied wordt voor het autoverkeer volledig ontsloten via de Landweg/Koninginneweg. Het plangebied kan vanaf deze hoofd verkeersader alleen bereikt worden via de Churchillaan en de Kerkedijk.

Daarbij kent de Kerkedijk een kenmerkend en uniek laanprofiel, dat de maximaal te verwerken verkeersintensiteit limiteert. Ook is in het laanprofiel beperkte ruimte voor fietsverkeer en kan dat bij hoge verkeersintensiteiten leiden tot verkeersonveilige situaties. Het wegprofiel van de Churchillaan is voldoende breed om het huidige verkeersaanbod te verwerken. Wel is verbetering mogelijk door de realisering van fiets suggestiestroken en het opheffen van parkeerplaatsen, als er geen behoefte meer is aan parkeerplekken langs de Churchillaan. De Oudtburghweg vormt nu de oostelijke grens tussen het 'bebouwd' gebied en het buitengebied. De Oudtburghweg heeft een smal profiel (circa 4 meter wegbreedte) en heeft een profiel dat eigenlijk alleen in staat om het bestemmingsverkeer te verwerken. Tevens heeft de Oudtburghweg een belangrijke functie ten behoeve van recreatief fietsverkeer en zou het autoverkeer zo min mogelijk gebruik moeten maken van deze weg. Het Molenweidje vormt de centrale as van het plangebied en heeft een cruciale rol in de ontsluiting van de verschillende ontwikkellocaties. Het Molenweidje heeft nu een verspringend profiel, waardoor deze verkeerskundig niet optimaal is. Naast de inrichting voor de verkeersfuncties heeft het Molenweidje potentie om ingericht te worden als centraal verblijfsgebied in het plangebied. Met name geldt dit voor het langzaam verkeer. Door gerichte ontwerputgangspunten kan een centrale as ontstaan waar men elkaar kan ontmoeten en verblijven in samenhang met recreatie aan het water.

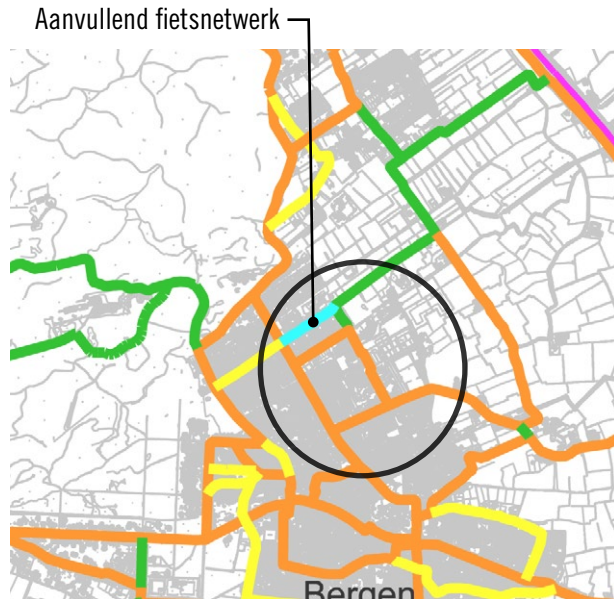


Verkeersstructuur fiets

Uit onderstaande uitsnede van de kaart met hoofdfietsroutes blijkt dat een deel van de doorgaande fietsroutes door het plangebied lopen:

- Oost-west fietsroute via de Kerkedijk / Baakmeerdijk;
- Oost-west fietsroute via de Zuidlaan / Churchullaan (met als ambitie deze recht door te trekken);
- Noord-zuid fietsroute via de Schapenlaan (ten oosten van het plangebied);
- Noord-zuid fietsroute via het Molenweidjtje;
- Noord-zuid fietsroute via de Landweg / Koninginneweg.

Deze fijnmazige fietsstructuur moet zorgen voor goede verbindingen en doorwaadbaarheid voor het langzaam verkeer in het plangebied. Overigens is de ontwikkeling en realisering van de hoofd fietsstructuur niet persé een opgave vanuit de structuurvisie.



Bron: Fietsbeleidsplan gemeente Bergen, uitsnede kaart fietsnetwerk



Duurzaamheid

De gemeente Bergen neemt verantwoordelijkheid in het klimaat-en energievraagstuk en ziet duurzaamheid als een kans voor economische groei. In dat verband wil de gemeente energieneutraal worden en zullen alle nieuw te realiseren vastgoedobjecten aan die ambitie moeten voldoen en waar mogelijk een stapje verder gaan.

Op het gebied van energie is de doelstelling:

- 49% CO2 reductie in 2030
- 50% reductie elektriciteit en aardgas in 2050
- 100% aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050
- 20% energiebesparing;
- CO2-afvang;
- Geen gasaansluiting bij de realisatie van nieuwbouwwoningen;
- Stimulering van het plaatsen van zonnepanelen op daken van grootschalige gebouwen;
- Realisatie van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG);
- Realisatie van nul op de meterwoningen;
- Vergroting van de laadinfrastructuur en stimuleren van het gebruik van de fiets;
- meer opwekking van duurzame energie (vooral wind- en zonne-energie; in lijn met Regionale Energie Strategie).

Op het gebied van klimaatadaptatie is de doelstelling:

- Gescheiden rioolstelsel;
- Opslag van hemelwater;
- Afkoppelen daken en verharding op oppervlaktewater;
- Meer loofbomen i.v.m. wateropslag;
- Ontharding openbare ruimte.

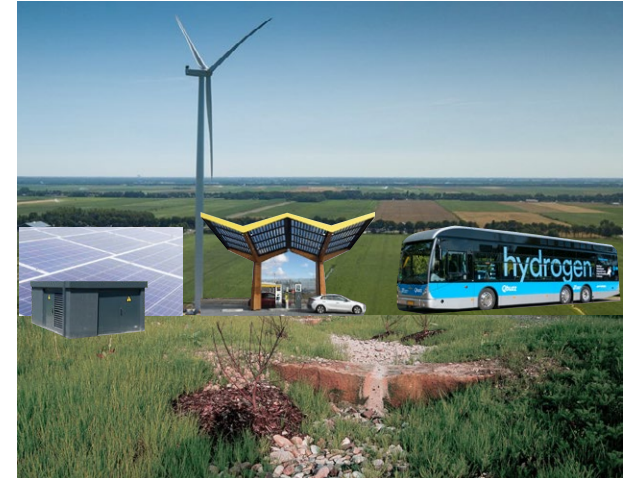
Op het gebied van een circulaire economie is de doelstelling:

- Afval is grondstof;
- Voldoende ruimte voor milieuparkjes;
- Maak gebouwen van duurzame materialen;
- Steun de lokale economie.

Op het gebied van gezondheid is de doelstelling:

- Meer ruimte om te bewegen in de buitenruimte;
- Meer groen ter voorkoming van hittestress;
- Vergroting van de biodiversiteit in de groene buitenruimte;
- Bundeling van sportclubs om de toekomstbestendigheid te bevorderen.

Bij de verdere uitwerking van de structuurdragers en de ontwikkelingslocaties zijn deze doelstellingen belangrijke toetsingscriteria.



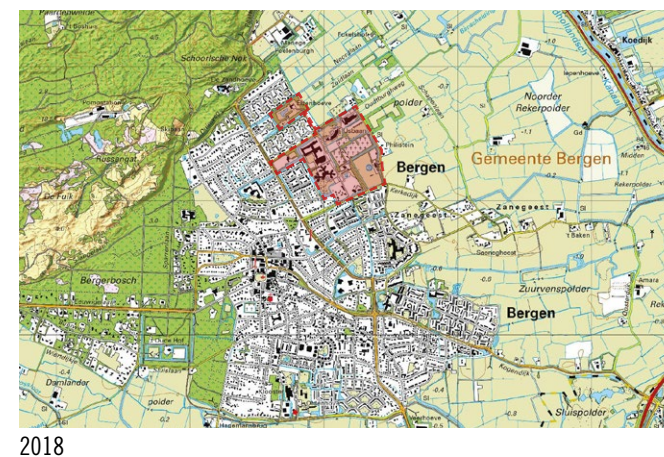
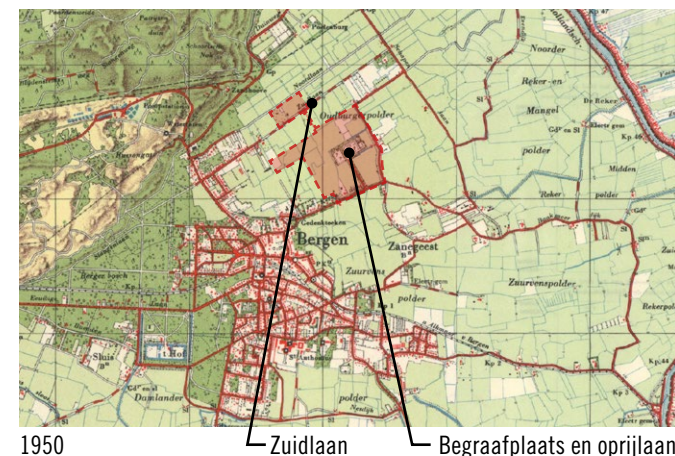
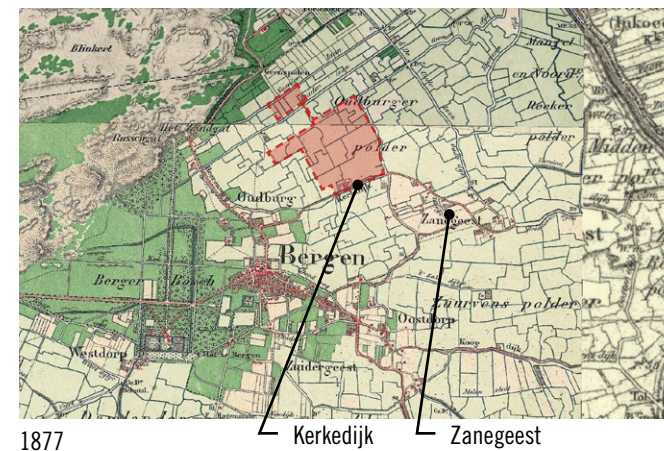
Ruimtelijke analyse

Historie

Bergen is ontstaan uit een buurtschap rond een kerk. Om Bergen lagen een aantal buurtschappen welke nu onderdeel van Bergen maken. Het dorp groeide en de buurtschappen werden onderdeel van het stedelijk weefsel. Eén van die buurtschappen is momenteel nog goed herkenbaar en ligt nog los van de bebouwde kom: Zanegeest.

De Kerkedijk is de verbinding tussen Zanegeest en Bergen. De Kerkedijk is een lommerrijke laan en heeft daarmee ook naast cultuurhistorische waarde ook waarde vanuit groen. In begin jaren 50 is de begraafplaats vrij in het agrarische landschap aangelegd en vanaf de Kerkedijk met een oprijlaan verbonden. De begraafplaats is sindsdien wat uitgebreid en de bomen langs de oprijlaan zijn uitgegroeid tot een bijzonder mooie berkenlaan.

Zowel de Noordlaan, de Zuidlaan en de Oudtburghweg zijn oude verbindingen tussen stad en land en hebben daarmee cultuurhistorische waarde. In de jaren 70 en 80 heeft het gebied meer zijn vorm en gebruik gekregen zoals het momenteel is: een locatie voor grotere functies die meer ruimte vragen omsloten door enkele monofunctionele woonwijken. Met het vullen van het gebied is de ontsluiting Molenweidjtje stapsgewijs vanaf de Kerkedijk naar het noorden uitgebreid, iedere keer met een eigen inrichting waardoor het huidige straatprofiel een aantal verschillende inrichtingsprincipes kent.



Water

Uit de analyse blijkt dat water een belangrijke structuurdrager is in dit relatief laag gelegen gebied. In het gebied bevinden zich nu ook relatief veel waterlopen. Water is nadrukkelijk een identiteitsdrager in het plangebied en moet dat ook blijven.

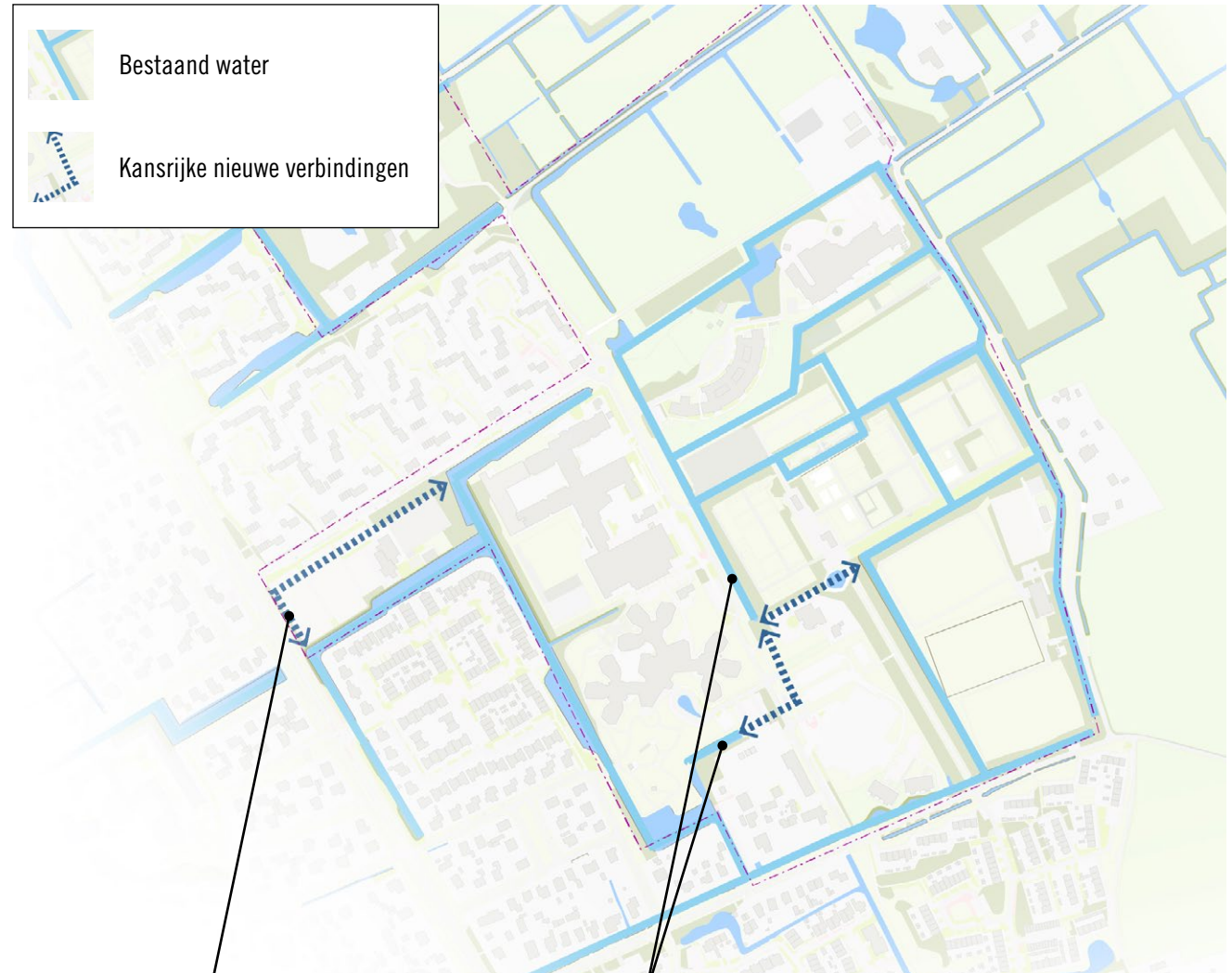
Daarnaast bevindt zich nu in het plangebied een aantal waterlopen die niet doorlopend zijn en de ontwikkeling van het gebied is een kans om deze waterlopen –waar mogelijk– te verbinden.

Stedenbouwkundig is ook wenselijk dat het water vanaf de Landweg meer ervaren kan worden op basis van doorkijken in de oost-west richting. Daarmee krijgt het gebied ook meer een eigen karakter.

Drie zijden van de begraafplaats zijn nu omzoomd met een mooie waterloop. Er is nu een mogelijkheid om ook de zuidzijde van begraafplaats te verfraaien met een doorlopende waterloop.

Ook langs het Molenweidjtje is het water nu weinig beleefbaar. Bij een herprofilering van het Molenweidjtje is wenselijk meer water langs deze centrale as in het plangebied te creëren.

Alhoewel er ook bebouwing en verharding verdwijnt, wordt niet uitgesloten dat door de toevoeging van programma extra waterberging gecreëerd moet worden.



Verbeteren beleefbaarheid
waterstructuur

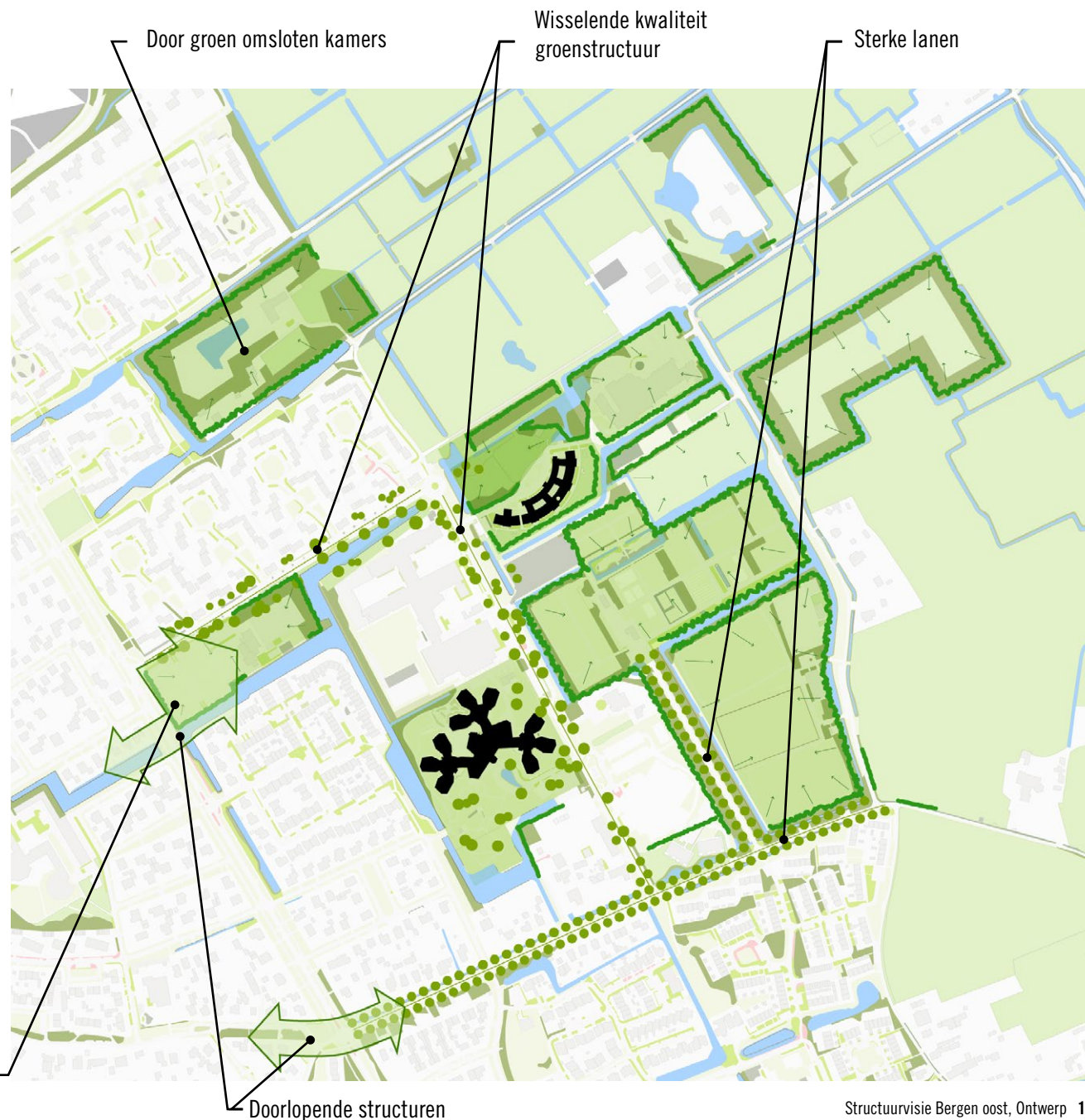
Doodlopende waterstructuren

Groen

Het plangebied heeft nu een open karakter door de diversiteit aan functies en oriëntatie van de bebouwing. Ook heeft het plangebied een groene uitstraling met volwassen groen met zo nu en dan doorkijken naar de openheid van het buitengebied. Het handhaven en uitbouwen van de groene kwaliteit van het gebied is één van de belangrijkste structuurdragers van het plangebied.

In de analyse van de aandachtsgebieden klimaatkwetsbaarheden (stresstest) voor Bergen is gebleken dat het plangebied een aandachtsgebied is vanwege de aanwezigheid van relatief veel ouderen. Dit pleit voor de aanwezigheid van voldoende verkoelend groen in de directe omgeving en dus de handhaving van voldoende groen en tevens de toevoeging van groen. Van belang daarbij is om onderscheid te maken in omsloten kamers (b.v. BSV-terrein en begraafplaats) met opgaand groen aan de randen en open gebieden waarin de weidsheid van de polder ervaren kan worden. Kenmerkend is verder de aanwezigheid van mooie laanprofielen (Kerkedijk) en polderwegen (Zuidlaan en Oudtburghweg). Het Molenweidje zou omgevormd moeten worden naar een laanprofiel, waardoor centraal in het gebied meer uitstraling en beleving kan ontstaan. Vanaf de Churchillaan is een doorkijk met groen en water richting het open buitengebied wenselijk. Tot slot is van belang om de doorwaardbaarheid van het plangebied te vergroten en een zodanige structuur van de openbare ruimte te creëren dat het totale gebied meer ruimtelijke samenhang krijgt en de unieke kenmerken van dit gebied met veel groen, water, weidsheid en omsloten kamers op alle ontwikkellocaties ervaren wordt.

Verbeteren beleefbaarheid
groenstructuur



Potentiele ontwikkellocaties

Programmatische invullingen van de potentiele ontwikkellocaties

Wonen

Op het moment dat functies uit het plangebied verdwijnen is de woonfunctie een goede invulling van de vrij gevallen locatie. Van belang is om daarbij niet alle locaties met hetzelfde woonprogramma te vullen en daarin te differentiëren afhankelijk van de kenmerken van de betreffende plek en de woonbehoefte.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn nu twee maatschappelijke voorzieningen aanwezig: de woonvoorziening voor kinderen en jong volwassenen De Blauwe Reiger en het woon-zorgcomplex Oudtburgh. Deze twee complexen blijven gehandhaafd in het plangebied. Het plangebied leent zich door zijn ruimtelijke structuur uitstekend voor nieuwe maatschappelijke voorzieningen. Overigens is het beleid er ook op gericht om zorgwoningen te integreren in 'reguliere' woongebieden. Die mogelijkheid zal bij de uitwerking van de verschillende ontwikkellocaties verder verkend moeten worden.

School

In het plangebied zijn nu twee scholen aanwezig: de Europese school en de Mythyschool. Beide scholen hebben aangegeven op termijn te zullen verhuizen uit het plangebied. Niet uitgesloten is dat in het plangebied op termijn een nieuwe school gehuisvest zal worden.

Sport

Binnen het plangebied lag een voetbalcomplex. Deze functie heeft inmiddels het plangebied verlaten. Ten aanzien van de locatie van de ijsbaan is het goed mogelijk dat deze functie naar een andere locatie wordt verplaatst, waardoor deze locatie vrij komt voor een andere functie.

Binnen het plangebied is nu sprake van 3 tenniscomplexen. De ambitie is geformuleerd om deze op termijn samen te bundelen naar één modern complex op een locatie waarbij direct omwonenden minder hinder hebben van deze functie.

Tot slot worden in de te herbouwen multifunctionele accommodatie De Beeck meerdere sportvoorzieningen gecombineerd waaronder het zwembad.

Detailhandel

In het plangebied is ruimte voor een (kleine) buurtwinkel (circa 600 m² bvo) mits dit geen toevoeging is van het verkoopvloeroppervlak binnen de gemeente Bergen.

Werken

In het plangebied is geen ruimte voorzien voor directe werkfuncties.

Onder andere vanwege de logistiek op het terrein, de ontsluiting van het terrein en de ligging ten opzichte van woonbebouwing is verplaatsing van de gemeentewerf op termijn wenselijk.

Op sommige ontwikkellocaties is de toevoeging van woon/werkeenheden een optie. Met name geldt dat voor de locatie gemeentewerf.

Overigens zijn er verschillende functies in het plangebied die van belang zijn voor de werkgelegenheid: de multifunctionele accommodatie De Beeck, scholen en zorg.

Recreatie en Toerisme

Op het gebied van recreatie en toerisme zijn er geen lopende wensen vanuit de gemeente voor dit deel van de gemeente Bergen. Het karakter van dit gebied vraagt er echter wel om dit deel van Bergen niet 'vol' te bouwen en uit te gaan van een ruime stedenbouwkundige opzet met veel openbare ruimte en aandacht voor 'slow' recreatiemogelijkheden: wandelen, verblijven, fietsen etc.

UMTS zendmast

In het plangebied ligt nu aan de rand van de locatie van BSV-voetbal een UMTS zendmast. Op het moment dat deze ontwikkellocatie met woningbouw wordt ingevuld moet deze zendmast verplaatst worden naar een locatie waarbij geen woningen in de invloedssfeer van deze mast liggen. Afhankelijk van de invullingen van de andere ontwikkellocaties in het plangebied zijn er meerder plekken, waar de zendmast gesitueerd zou kunnen worden. In het plangebied kunnen 12 ontwikkellocaties worden onderscheiden.



Situering potentiële ontwikkellocaties

De potentiële ontwikkellocaties zijn:

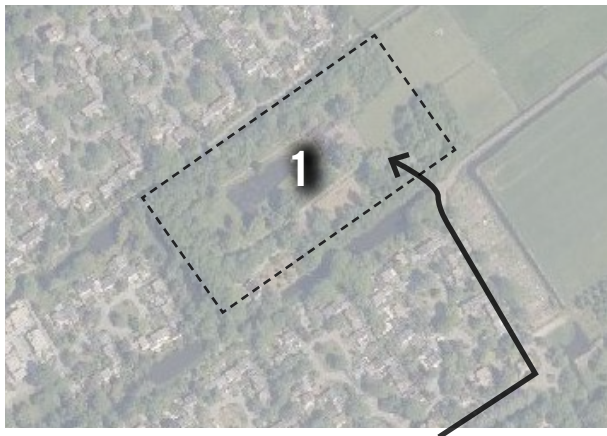
1. Elzenhoeve
2. Tenniscomplex TC Bergen (a) / Euratom (b)
3. Europese school
4. Blauwe Reiger
5. Mythyl school
6. Ijsbaan
7. Gronddepot
8. Uitvaartcentrum
9. De Beeck
10. Gemeentewerf
11. BSV voetbal
12. BSV tennis

Naast de hierboven onderscheiden ontwikkellocaties ligt er in het plangebied een aantal locaties, waarvan (her)ontwikkeling van de locatie naar verwachting niet aan de orde is. Dat zijn de volgende gebieden:

- De tussen ontwikkellocatie 7 en 8 gesitueerde begraafplaats met oprijlaan vanaf de Kerkedijk;
- Het tussen ontwikkellocatie 3 en 10 gesitueerde woonzorgcomplex Oudtburgh;
- De nabij ontwikkellocatie 1 en 4/5 gesitueerde tuindersvereniging en het ten oosten daarvan gelegen open agrarisch gebied;
- De nabij ontwikkellocatie 5 gesitueerde buitenschoolse opvang op het landgoed Oudtbijlenburgh.



1 Elzenhoeve



Kenmerken

Op landgoed Elzenhoeve is een gebouw uit 1906 aanwezig. De cultuurhistorische waarde van het gebouw is onbekend. Het gebouw de Elzenhoeve is in 1965 gerealiseerd. Het landgoed is een omsloten kamer met volwassen groen en een centrale waterplas. Deze kenmerkende elementen moeten uitgangspunt zijn voor de (her)ontwikkeling. De ontsluiting loopt via het Molenweidjtje en de Zuidlaan.

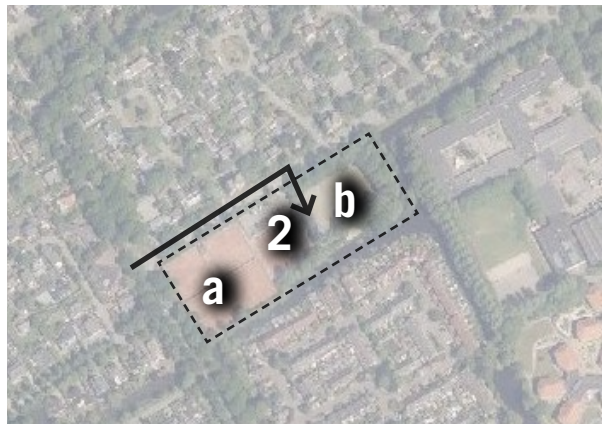
Programmatistische mogelijkheden

- Woningbouw

Ontsluiting

- Molenweidjtje: met een breedte van 3.5m en passerhavens is deze net wat te smal om een intensivering van verkeer aan te kunnen.
- Zuidlaan: het is niet wenselijk om de Zuidlaan als ontsluiting te gebruiken i.v.m. cultuurhistorische en recreatieve waarde van deze oude route.

2 Tennis



Kenmerken

Hier zijn twee tennisverenigingen gevestigd. Het terrein ligt wat lager dan de omgeving en is omkaderd met groen. De huidige tennisverenigingen zijn ontsloten via de Churchilllaan.

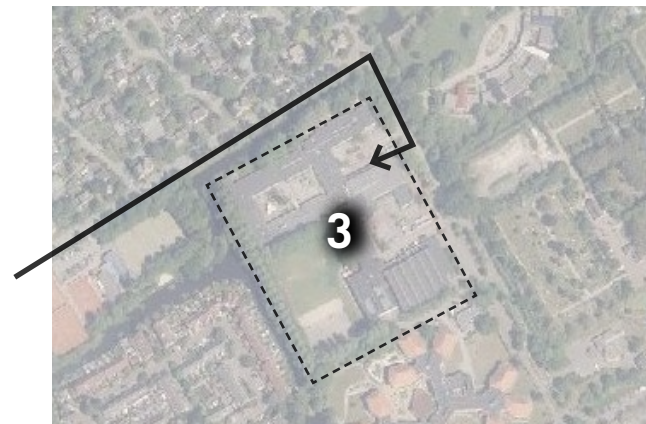
Programmatistische mogelijkheden

- Woningbouw
- Tennis

Ontsluiting

Nieuwe ontwikkelingen zullen via de Churchilllaan worden ontsloten.

3 Europese school



Kenmerken

De Europese school is één laag hoog en bevat een aantal binnenpleintjes. Aan de zuidzijde is een sporthal (Europahal) gelegen welke ongeveer 9,5 m hoog is. De school wordt momenteel ontsloten via het Molenweidjtje.

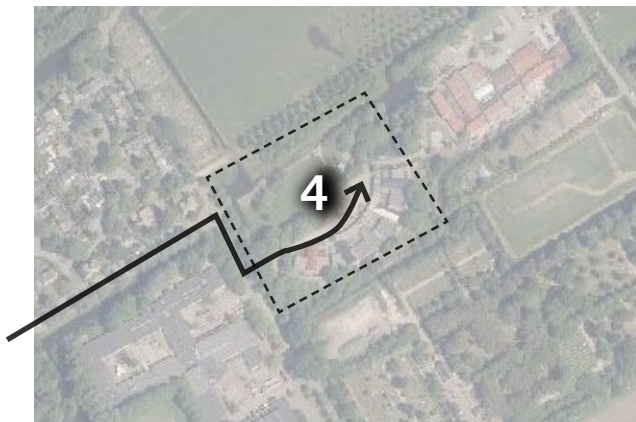
Programmatistische mogelijkheden

- Woningbouw
- Zorgwoningen
- Buurtwinkel
- Medische voorzieningen gekoppeld aan zorgwoningen

Ontsluiting

Het is goed voorstelbaar dat deze locatie bij herontwikkeling een aansluiting krijgt op zowel de Churchilllaan als het Molenweidjtje.

4 Blauwe Reiger



Kenmerken

De Blauwe Reiger is een voorziening voor kinderen en jong volwassenen. Het is een modern gebouw van één laag hoog en ingekaderd met groen. De locatie is voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via het Molenweidjtje. Naast de Blauwe Reiger ligt een kinderboerderij in een groene setting. Het terrein is ruim opgezet. Op dit moment zijn er geen concrete herontwikkelingsinitiatieven voor deze locatie (het gebouw is immers redelijk recent gerealiseerd), maar vanwege de regionale reorganisaties in de zorg wordt herontwikkeling op de lange termijn niet uitgesloten.

Programmatistische mogelijkheden

- maatschappelijke voorziening
- woningbouw

Ontsluiting

- Molenweidjtje

5 Mythyl school



Kenmerken

De Mythylschool is een schoolgebouw van één laag hoog. De school is nu ingekaderd door groen. De locatie is voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Oudtburghweg en voor langzaam verkeer via het terrein van de Blauwe Reiger.

Programmatistische mogelijkheden

- Woningbouw
- Zorg wonen
- Nieuwe school
- Zonneweide / Zonnepanelen

Ontsluiting

- Oudtburghweg: het huidige wegprofiel kan de verkeersbelasting niet aan: de weg zal verbreed moeten worden.
- Verlengde Churchillaan: een mogelijke nieuwe ontsluiting in het verlengde van de Churchillaan.
- via het terrein van de Blauwe Reiger: alleen realistisch als ook het terrein van de Blauwe Reiger kan worden herontwikkeld.

6 Ijsbaan



Kenmerken

De Ijsbaan bestaat uit een open veld en een kleine opstal uit 1970. De Ijsbaan is ontsloten via de Oudtburghweg.

Programmatistische mogelijkheden

- Woningbouw
- Tennis
- Zonneweide / Zonnepanelen

Ontsluiting

- Oudtburghweg: het huidige wegprofiel kan de verkeersbelasting niet aan: de weg zal verbreed moeten worden.
- Verlengde Churchillaan: bij de herontwikkeling van de naastgelegen Mythylschool kan wellicht een aansluiting worden gecreëerd van de nieuwe Verlengde Churchillaan naar de locatie van de Ijsbaan.
- via het terrein van de Blauwe Reiger: alleen realistisch als ook het terrein van de Blauwe Reiger kan worden herontwikkeld.

7 Gronddepot



Kenmerken

Het gronddepot heeft aan drie zijden watergangen. Op het terrein staat weinig groen. De toegang is vanaf het Molenweidjtje. Door de centrale ligging trekt het Gronddepot ongewenst zwaar verkeer naar het hart van het plangebied. Onbekend is in welke mate het terrein al den niet verontreinigd is en/of het terrein gesaneerd dient te worden dan wel er restricties zijn in het gebruik.

Programmatistische mogelijkheden

- Uitbreiding begraafplaats
- Woningbouw
- Parkeren
- Nader te bepalen

Ontsluiting

- Molenweidjtje: bij ontwikkeling tot woningbouw zal de locatie zal via het Molenweidjtje ontsloten blijven. Indien de locatie bij de begraafplaats wordt getrokken zal deze intern ontsloten worden en opgehoogd moeten worden tot hetzelfde peil als de begraafplaats. (±1.1m hoger).

8 Uitvaartcentrum



Kenmerken

Het niet meer in gebruik zijnde uitvaartcentrum is gelegen tussen de begraafplaats en het voormalige zwembad. Het uitvaartcentrum wordt ontsloten via het Molenweidjtje. Langs het Molenweidjtje is sprake van volwassen bomen, die zorgen voor een groene afscherming van de locatie. Op het terrein is sprake van veel verharding en een keerlus (cul du sac). Het uitvaartcentrum zelf is 1 tot 2 bouwlagen hoog. Rond deze locatie ligt een aantal niet doorlopende watergangen.

Programmatistische mogelijkheden

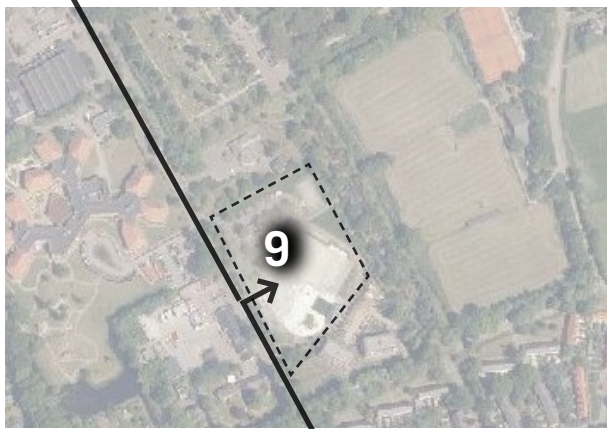
- Woningbouw
- Parkeren: de locatie is geschikt voor extra parkeerplekken voor de multifunctionele accommodatie De Beeck of bezoekers parkeren voor de BSV-locatie
- Ontsluiting voor BSV: de BSV-locatie kan via deze locatie op het Molenweidjtje worden aangesloten. Daardoor kunnen de Oudtburghweg en de Kerkedijk ontlast worden. Wel dient hiervoor de oprijlaan van de begraafplaats doorsneden te worden (hetgeen de

huidige uitstraling van de oprijlaan aantast). Nader onderzocht dient te worden in welke mate de effecten van deze doorsnijding van de oprijlaan met mitigerende maatregelen gecompenseerd zou kunnen worden.

Ontsluiting

- Molenweidjtje: bij de ontwikkeling tot woningbouw zal deze via het Molenweidjtje worden ontsloten.
- Parkeren: de locatie is geschikt voor extra parkeerplekken voor het nieuwe zwembad of bezoekersparkeren van de BSV locatie.
- Ontsluiting BSV.

9 Multifunctionele accommodatie de Beeck



Kenmerken

Het zwembad, dat voorheen lag op deze locatie, is na de brand afgebroken en er is een kale vlakte overgebleven. Deze locatie is vanaf het Molenweidjtje ontsloten.

Programmatistische mogelijkheden

- Zwembad
- Publieksfuncties
- Commerciële functies

Parkeren

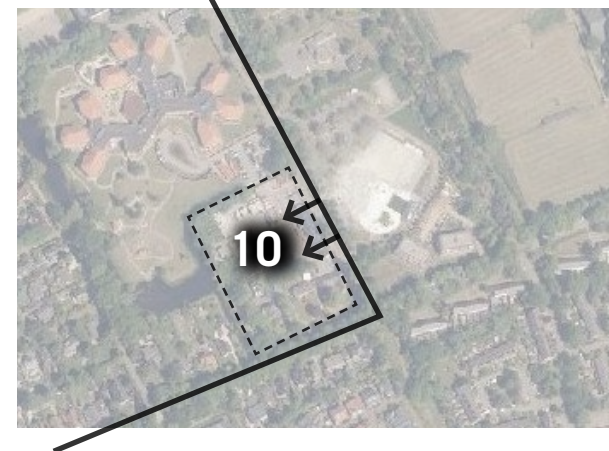
Onduidelijk is of voor de multifunctionele accommodatie uitgegaan kan worden van het oude aantal parkeerplaatsen (vroeger was er ook geen tekort aan

parkeerplaatsen) of dat op basis van een berekening met kentallen rondom de accommodatie extra parkeerplaatsen gerealiseerd zouden moeten worden. Een combinatie met het parkeren voor de ontwikkeling van het BSV-terrein levert dan weinig soelaas op omdat voor beide locaties de avondperiode de maatgevende periode is.

Ontsluiting

Molenweidjtje: na nieuwbouw zal de ontsluiting van het complex via het Molenweidjtje blijven lopen.

10 Gemeentewerf



Kenmerken

Op de gemeentewerf staat aan de zuidoost hoek een oude woning (met schuur) die beeldbepalend is en front maakt naar de Kerkedijk en het Molenweidjtje. De locatie is grotendeels verhard, aan de westzijde staat langs de watergang nog opgaand groen.

Programmatistische mogelijkheden

- Woningbouw
- Zorgwoningen
- Woon/werkunits
- Kleinschalige bedrijvigheid / kantoren / creatieve hub
- Buurtwinkel

Ontsluiting

Molenweidjtje: de locatie zal ontsloten blijven via het Molenweidjtje.

11 BSV-voetbal



Kenmerken

De voetbalvereniging maakt inmiddels geen gebruik meer van deze locatie. De locatie BSV-voetbal is omgeven door watergangen en windsingels. De locatie is nu ontsloten via de Oudtburghweg.

Programmatische mogelijkheden

- Woningbouw

Ontsluiting

Voor de ontsluiting van de locatie BSV-voetbal bestaan meerdere mogelijkheden:

- via de Kerkedijk: de Kerkedijk is een cultuurhistorische, recreatieve waardevolle weg. Intensivering van het verkeer op deze weg zal om maatregelen vragen om voor fietsers de route verkeersveilig te houden.
- via de Kerkedijk en de Oudtburghweg: het huidige wegprofiel van de Oudtburghweg kan de verkeersbelasting niet aan: de weg zal verbreed moeten worden. Verder zijn ook maatregelen voor fietsers nodig op de Kerkedijk om de route verkeersveilig te houden.

- via de verlengde Churchillaan en de Oudtburghweg: voor deze ontsluitingsmogelijkheid zal een verlengde Churchillaan: gerealiseerd moeten worden langs het terrein van de Blauwe Reiger el zal de Oudtburghweg over een aanzienlijk deel verbreed moeten worden, waarbij voor fietsers een onveilige route blijft bestaan.
- via de locatie van het Uitvaartcentrum en het Molenweidjtje: de BSV-locatie kan op deze wijze op het Molenweidjtje worden aangesloten. Wel dient hiervoor de oprijlaan van de begraafplaats doorsneden te worden.

12 BSV-tennis



Kenmerken

De tennisvereniging maakt nog steeds gebruik van deze locatie. De locatie BSV-tennis is eveneens omgeven door watergangen en windsingels. De locatie is ook ontsloten via de Oudtburghweg.

Programmatische mogelijkheden

- Woningbouw
- Tennis
- Zonneweide / Zonnepanelen

Ontsluiting

Zie onderwerp ontsluiting bij locatie BSV-voetbal.

Ruimtelijk raamwerk

Algemeen

De exacte ontwikkelrichting van veel van de potentiële ontwikkellocaties is nog onbekend en zal in de loop der jaren wel eens anders kunnen zijn dan nu gedacht wordt. Om die reden is het van belang een robuust ruimtelijk raamwerk te creëren, dat de toekomstige ontwikkelingen kan faciliteren en zorgt voor een goed woon-, leef-, en werkklimaat in het plangebied.

Van belang daarbij zijn:

- De verkeersstructuur;
- De groenstructuur;
- De waterstructuur.

Ten aanzien van de groen-, en waterstructuur zijn de uitwerkingpunten aangegeven in de tekst en de verbeeldingen in het hoofdstuk Ruimtelijke analyse. Ten aanzien van de verkeersstructuur zijn in het kader van deze structuurvisie twee principiële verschillende modellen/denkrichtingen bedacht om te komen tot een samenhangende structuur.

Verkeer

Belangrijk bij de analyse van de verkeersstructuur is het uitgangspunt dat de Kerkedijk een uniek laanprofiel kent, dat qua autogebruik bij voorkeur ontlast zou moeten worden. Om die reden wordt in beide te onderzoeken modellen uitgegaan van een knip voor het autoverkeer tussen de Kerkedijk en het Molenweidje. Wel blijft deze verbinding voor het langzaam verkeer bestaan en blijven alle ontwikkellocaties bereikbaar.

Ook de als scheiding tussen de bebouwde kom en het buitengebied gelegen Oudtburghweg dient, vanwege de waarde voor het recreatieve verkeer en het bestaande smalle wegprofiel, zo weinig als mogelijk belast te worden door het autoverkeer.

Model 1 gaat uit van het maximaal ontlasten van de Kerkedijk en de Oudtburghweg en het benutten van de Churchillaan als belangrijkste auto-ontsluiting van het plangebied. Model 2 gaat uit van verdeling van het autoverkeer tussen de Churchillaan en de Kerkedijk en daarmee tevens de Oudtburghweg.

Voor beide modellen is onderzocht wat de vulling van het plangebied met de verschillende mogelijke functies voor consequenties heeft voor de verkeersintensiteiten.

Deze structuurvisie verkent de effecten van de twee modellen, beschrijft de voor- en nadelen, maar doet geen uitspraak over een keuze tussen de beide modellen.



Mogelijke verkeersstructuur model 1

- Nieuwe ontsluiting BSV-terrein vanaf Molenweidjtje door de realisatie van een toegangsweg over de oprijlaan van de begraafplaats;
- Opheffen van parkeerplaatsen langs de zijde van de tennisbanen (als deze functie verdwijnt) en toevoegen van fiets suggestiestroken op de Churchilllaan;
- Zoekgebied voor verlengde Churchilllaan t.b.v. ontsluiting ontwikkellocaties gelegen aan de Oudtburghweg;
- Nader onderzoek moet worden of een reconstructie van het Molenweidjtje op het gedeelte tussen de Zuidlaan en de Churchilllaan noodzakelijk is. Wel is duidelijk dat de afwikkeling van autoverkeer als gevolg van de ontwikkellocatie Elzenhoeve (nummer 1) niet via de Zuidlaan naar de Schapenlaan zal mogen lopen;
- Molenweidjtje omvormen tot de centrale as in het plangebied: nieuw wegprofiel met aandacht voor de verkeers- en verblijfsfunctie;
- langzaam verkeersroute maken in het verlengde van de Hoekweid;
- Molenweidjtje niet meer met Kerkedijk verbonden voor gemotoriseerd verkeer;
- Kerkedijk en Oudtburghweg wordt ontlast.



Mogelijke verkeersstructuur model 2

- Autoverkeer wordt verdeeld over Churchilllaan en Kerkedijk;
- Nader onderzocht moet worden of een reconstructie van het Molenweidje op het gedeelte tussen de Zuidlaan en de Churchilllaan noodzakelijk is. Wel is duidelijk dat de afwikkeling van autoverkeer als gevolg van de ontwikkellocatie Elzenhoeve (nummer 1) niet via de Zuidlaan naar de Schapenlaan zal mogen lopen;
- Oprijlaan van de begraafplaats wordt niet door een weg gekruist;
- Molenweidje omvormen tot de centrale as in het plangebied: nieuw wegprofiel met aandacht voor de verkeers- en verblijfsfunctie;
- langzaam verkeersroute maken in het verlengde van de Hoekweid;
- Oudtburghweg moet (deels) worden verbreed.



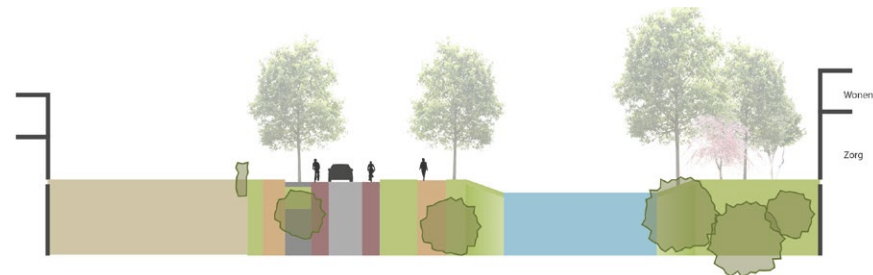
Voorgestelde aanpassing van de wegprofielen voor de verschillende wegen

Churchillaan

Als een reconstructie van de Churchillaan overwogen wordt zou dit, uitgaande van een weg vallend binnen het regime van 30 km/uur, een goed wegprofiel zijn voor de toekomstige situatie: trottoir; langs parkeren (langs woningzijde); zone voor fietsers; rijloper; zone voor fietsers; trottoir; bredere waterloop. Bij een reconstructie van de Churchillaan dient aandacht besteed te worden aan de kruising van de Churchillaan met de Landweg.



Nieuw profiel Churchillaan



Nieuw profiel verlengde Churchillaan



Molenweidtje

Het Molenweidtje zou op termijn kunnen worden omgevormd tot de centrale as in het plangebied. Voor de reconstructie van het Molenweidtje is dit, uitgaande van een weg vallend binnen het regime van 30 km/uur, een goed wegprofiel zijn voor de toekomstige situatie: trottoir; zone voor fietsers; rijloper; zone voor fietsers: trottoir; bredere groenzone (verblijfsgebied) met een waterloop en recreatiemogelijkheden.

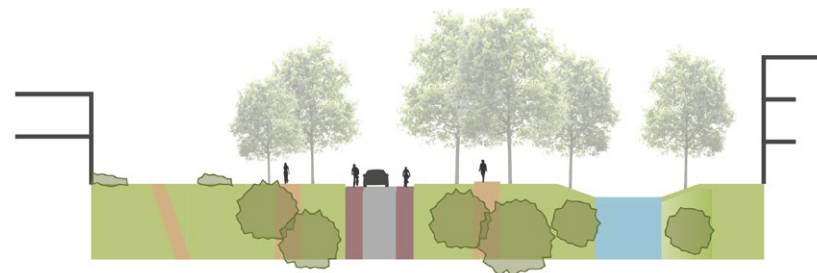


Beeld huidige Molenweidtje



Beeld huidige Molenweidtje

Nieuw profiel Molenweidtje

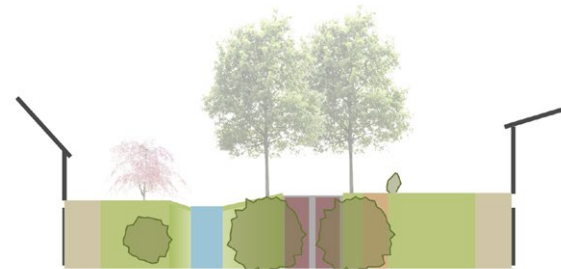


Kerkedijk

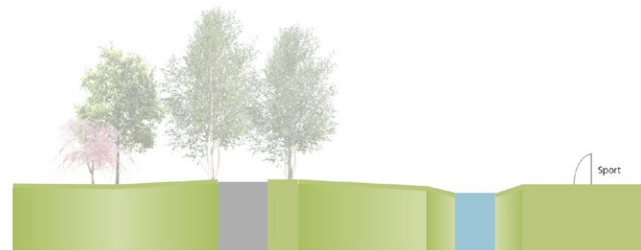
Het wegprofiel van de Kerkedijk wordt niet aangepast. Ook zullen alle kenmerkende bomen langs de Kerkedijk gehandhaafd blijven. Wellicht kunnen er fiets suggestie stroken worden aangebracht en zouden verkeersremmende maatregelen overwogen kunnen worden om de aantrekkelijkheid van de route voor het autoverkeer in de richting van de Baakmeerdijk te verminderen.



Nieuw profiel Kerkedijk



Huidig profiel oprijlaan



Oudtburghweg

In model 1 heeft het wegprofiel van de Oudtburghweg niet aangepast te worden. In model 2 dient de weg verbreed te worden tot een breedte van 4,5 tot 5 meter om te kunnen fungeren als een volwaardige auto ontsluitingsroute. Wel blijft dan de onveilige situatie voor



Nieuw profiel Oudtburghweg



Effecten

Verkeer

Door bureau Goudappel is studie verricht naar de verkeerseffecten op basis van de twee modellen voor de verkeersstructuur en twee scenario's met invulling van programma op de ontwikkellocaties. Hierbij is uitgegaan van een scenario waarbij op nagenoeg alle ontwikkellocaties woningbouw gerealiseerd wordt (maximaal programma) en een scenario waarop ingezet wordt op de realisatie van een mix van wonen, zorg, voorzieningen en sport.

Navolgend samengevat de belangrijkste bevindingen uit de studie van Goudappel.

De Kerkedijk gaat richting Alkmaar over in de Baakmeerdijk en is een, in het fietsbeleidsplan opgenomen, als hoofdfietsroute. Onder meer vanuit verkeersveiligheid is het daarom ongewenst dat deze weg (veel) meer verkeer moet verwerken. Het lijkt daarom logisch de nieuwe ontwikkeling zoveel mogelijk via de Churchilllaan te ontsluiten. Hiervoor is een reconstructie van het Molenweidje noodzakelijk en naar verwachting ook een knip voor autoverkeer bij de Kerkedijk.

Uit de modelberekeningen blijkt dat het BSV-terrein ongeveer 150 motorvoertuigen in de spitsperiode genereert waarvan, zonder maatregelen, ongeveer de helft via de Baakmeerdijk richting Alkmaar zal gaan. Dit is, gezien het karakter van de weg en de functie voor het fietsverkeer, niet gewenst en zal vragen om aanpassingen in de verkeersstructuur.

De verdeling van het autoverkeer over de Kerkedijk en de Churchilllaan is afhankelijk van exacte invulling op de verschillende ontwikkellocaties en de verdeling van het verkeer over de Kerkedijk en de Churchilllaan.

Als alle ontwikkelingen met een maximaal programma worden gerealiseerd en via de Churchilllaan (de weg die wat betreft vormgeving het beste het extra verkeer kan

verwerken) zal worden ontsloten, neemt het verkeer op de Churchilllaan met ongeveer 30 % toe. Als het BSV-terrein via de Oudburghweg en de Kerkedijk wordt ontsloten, neemt het verkeer op de Kerkedijk met ongeveer 20 % toe. Verkeerstechnisch hebben beide straten voldoende capaciteit om het extra verkeer te kunnen verwerken. Wel zullen, voor zover mogelijk, voorzieningen moeten worden getroffen om op deze wegen de veiligheid voor fietsers te vergroten.

Omgevingsaspecten

Bodemkwaliteit

Laag risico voor de meeste ontwikkellocaties

Bij alle ontwikkellocaties waar een functiewijziging is beoogd, is in de bestemmingsplanprocedure een bodemonderzoek noodzakelijk om aan te tonen dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Ten behoeve van de structuurvisie is op basis van de kenmerken van het gebied de verwachting dat de bodemkwaliteit niet zodanig slecht zijn dat de gewenste ontwikkelingen niet mogelijk zijn. Mogelijk geldt dit niet voor de locatie van het Gronddepot en de voormalige gemeentewerf. De bodem ter plaatse zal naar alle waarschijnlijkheid verontreinigd zijn waardoor wellicht sanering noodzakelijk is.

Archeologie

Laag risico

Het gehele plangebied valt volgens het vigerende bestemmingsplan onder regime III. Dit houdt in dat bij ingrepen in de bodem dieper dan 0,4 m en groter dan 500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit betekent dat bij de (her)bouw van voorzieningen en woningen bij de omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Gezien het regime is echter aannemelijk dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden laag is.

Water

Gemiddeld risico

Het plangebied is laag gelegen en kent een ondergrond met veel klei. Desalniettemin wordt in de huidige situatie slechts op een enkele plek wateroverlast ervaren bij

hevige regenval (volgens de HHNK klimaatatlas). In het plangebied bevinden zich verschillende primaire en secundaire watergangen. Afhankelijk van het programma vindt er een toename plaats van het oppervlak verharding. Wanneer de toename van het oppervlak verharding meer dan 2.000 m² betreft, moet er maatwerk worden geleverd ten aanzien van watercompensatie. Bij de uitwerking zal in overleg met HHNK een waterhuishoudkundig plan moeten worden opgesteld. In het gebied liggen kansen om de waterstructuur te verbeteren en meer oppervlaktewater te creëren.

Milieuzonering

Laag risico

Binnen en in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen grote bedrijven uit een hoge milieucategorie met een grote milieubelasting. Hierdoor zijn er vanuit milieuperspectief geen belemmeringen voor de beoogde functies. Wel dient bij het opstellen van het bestemmingsplan getoetst te worden aan de richtafstanden.

Als nieuwe en verplaatste functies in de structuurvisie zijn het zwembad en de tennisbaan van belang. Omdat het om een herbouw van het zwembad gaat, hoeft niet aan de richtafstanden te worden getoetst voor de huidige woningen. Voor de beoogde woningen ten westen van het zwembad is dit wel het geval. Daarnaast is een tennisbaan op de plek van de ijsbaan beoogd. De milieuhinder van deze bestemmingen zijn vergelijkbaar met elkaar. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal aan de richtafstanden moeten worden getoetst.

Geluidhinder

Laag risico

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidzone op grond van de Wet geluidhinder. Verder zijn er geen drukke wegen gelegen vlak langs het plangebied. Alleen de Landweg grenst op een klein gedeelte aan het plangebied. Dit betekent dat er nauwelijks sprake zal zijn van wegverkeerslawaai/hogere grenswaarden. Bij de verdere uitwerking zal wel voor de 30 km/uur wegen en nieuwe ontsluitingswegen akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd om aan te tonen dat er sprake is van een goede leefomgevingskwaliteit.

Externe veiligheid

Laag risico

Ten oosten van het plangebied bevindt zich de N9. Op de N9 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De maatgevende stofcategorie betreft GF3 met een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied valt niet in het invloedsgebied van de N9. Ten westen van het plangebied zijn verschillende buisleidingen gelegen. Het grootste invloedsgebied hiervan bedraagt 430 meter, dit raakt het plangebied niet.

Luchtkwaliteit

Laag risico

Omdat in het plangebied niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gerealiseerd is het Besluit niet in betekenende mate van toepassing en dat houdt in dat er geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is. Wel dient t.z.t. in het bestemmingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening gemotiveerd te worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is voor woningen.

Natura 2000

Gemiddeld risico

Het plangebied ligt op minder dan 300 meter afstand van een tweetal Natura 2000-gebieden (Schoorlse duinen en Noordhollands duinreservaat). Nieuwe functies kunnen in de aanlegfase leiden tot verstoring door geluid en in de gebruiksfase voor een toename van de recreatiedruk. Positieve effecten op Natura 2000 zijn ook denkbaar. Zo leidt de beoogde transformatie tot het slopen van oude, gasgestookte gebouwen. Het aantonen van een dergelijk effect zou moeten plaats vinden een Passende Beoordeling. Een dergelijke toets is bewerkelijk en bovendien zijn de mogelijke ontwikkelingen nog niet concreet en zeker genoeg om een Passende Beoordeling te kunnen uitvoeren. Bij de verdere uitwerking van de plannen is dit wel een nadrukkelijk aandachtspunt.

Natuurnetwerk

Laag risico

Binnen het plangebied zijn geen onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) gelegen.

Flora en fauna

Gemiddeld risico

Gezien de gevarieerde bebouwing en beplanting van deels hoge leeftijd in de huidige situatie is aannemelijk dat er verschillende beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied met jaarrond beschermde verblijfplaatsen. Te denken valt onder meer aan vleermuizen, huismussen en kleine marterachtigen. Afhankelijk van de mate waarin dergelijke bebouwing en beplanting gespaard blijven bij de uitwerking van de plannen is nader

veldonderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid van dergelijke (beschermd) soorten. Mogelijkerwijs moet bij concrete projecten een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming worden verkregen.

Kabels en Leidingen

Laag risico

In het plangebied zijn geen relevante leidingen of hoogspanningslijnen aanwezig.

M.E.R-plicht

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder deze drempelwaarden.

Ook een Passende Beoordeling als gevolg van de mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden kan tot een plan m.e.r.-plicht leiden. Zoals bij de beschrijving van het onderdeel Natura 2000 is aangegeven, zijn de ontwikkelingen nog niet concreet genoeg om een Passende Beoordeling te maken. Bij de nadere uitwerking van de plannen wordt aanbevolen een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Financieel

Parallel aan de ter visieleggingsperiode van deze structuurvisie zal een financiële verkenning worden uitgevoerd naar de kosten en opbrengsten van de verschillende programma's voor de ontwikkellocaties en de investeringen in de openbare ruimte en de dragers van het ruimtelijk raamwerk.

Eveneens zal parallel aan de ter visieleggingsperiode van deze structuurvisie een nota kostenverhaal worden gemaakt. Die nota geeft inzicht in de financiële bijdrage die aan bouwinitiatieven in het plangebied gevraagd zal worden ten behoeve van bovenplanse ruimtelijke ontwikkelingen.

Aandachtspuntenkaart bij uitwerking ontwikkellocaties



Legenda

-  Plangrens
-  Potentiele ontwikkellocatie
-  Laan
-  Losse bomengroepen
-  Bosschage
-  Met groen omsloten kamers
-  Groene verbinding
-  Kansrijke blauwe verbinding
-  Bestaande waterstructuur
-  Zoekgebied nieuwe ontsluiting
-  Waardevol zicht

Structuurvisie Bergen oost

Ontwerp



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Rotterdam | Middelburg | Leeuwarden | Eindhoven | Deventer