

Structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

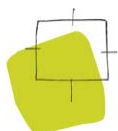
Structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Notitie + bijlagen
Verbeelding

10 november 2011
Projectnummer 022.00.02.34.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doelstellingen	5
1.3	Het planproces	5
1.4	Reikwijdte van de structuurvisie	7
1.5	Leeswijzer	7
2	De huidige situatie	9
2.1	Functionele structuur	9
2.2	Ontstaansgeschiedenis	10
3	Het beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Provinciale structuurvisie	13
3.2.2	Woonvisie	14
3.2.3	Detailhandel en leisurevisie Noord-Holland	15
3.2.4	Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan	16
3.3	Regionaal en gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015	16
3.3.2	Detailhandelsstructuurvisie 2006	18
3.3.3	Groenstructuurplan Bergen 1994	20
3.3.4	Nota Ruimtelijk Parkeerbeleid 29 september 2009	21
3.3.5	Nota Gronduitgifte en Grondprijzen 26 januari 2010	21
3.3.6	Horecanota Gastvrij Bergen 29 juni 2010	21
3.4	Duurzaamheid	22
4	De visie	25
4.1	Uitgangspunten structuurvisie	25
4.2	Het plan	26
4.2.1	Hoofdstructuur	26
4.2.2	Belangrijkste functies	28
4.2.3	Ontsluitingsstructuur	28
4.3	Beeldkwaliteit	30
4.3.1	Identiteit van Bergen	30
4.3.2	Deelgebieden	31
4.3.3	Relaties met de omgeving	34
4.4	Duurzaamheid	36
4.4.1	Uitwerking Duurzaamheid	37

5	Het milieu-onderzoek	39
5.1	Natuurwaarden	39
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	39
5.3	Bodemverontreiniging	41
5.4	Geluid	42
5.5	Water	43
5.6	Luchtkwaliteit	43
5.7	Externe veiligheid	44
5.8	Milieuhinder	45
6	Uitvoering	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid en vervolg planvorming	47

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Bergen is nationaal bekend als kunstenaarsdorp met toonaangevende architectuur. In het centrum van Bergen is nog steeds veel van deze sfeer aanwezig maar de allure is onder druk komen te staan. Dit is vooral te merken in het gebied dat onderwerp van deze structuurvisie is. Heel kort gezegd: het Plein heeft geen duidelijk gezicht en is hard toe aan een opknapbeurt.

Na een intensief traject van gesprekken voeren, ideevorming, overleg en ontwerpwerk heeft de gemeenteraad in 2009 de kaders bepaald voor het opstellen van een structuurvisie. Als eerste stap daarin werd gewerkt aan een stedenbouwkundig plan en een economische paragraaf. Die werkzaamheden zijn uitgevoerd en vormen de basis voor de voorliggende structuurvisie.

1.2

Doelstellingen

De gemeente Bergen legt met de structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern de basis voor een herontwikkeling van de omgeving van het Plein. Daarbij gaat het om het creëren van een levendiger en een meer samenhangend centrum, verbetering van de entree van het centrum en van het winkelcircuit, het realiseren van meer ruimte voor wonen in het centrum en verbetering van de verkeerssituatie en het parkeren.

1.3

Het planproces

De herontwikkeling van een centrumgebied is complex en vraagt een goede voorbereiding. De gemeente Bergen heeft daarvoor de nodige inspanning geleverd. Bij de koersbepaling zijn veel gesprekken en discussies gevoerd. Ook zijn er verschillende planideeën geweest en werden soms herijkingen gedaan. Burgers, ondernemers, raadsleden, ambtenaren en vakdeskundigen hebben zich intensief bezig gehouden met dit belangrijke gebied van Bergen.

De meest belangrijke stappen die in de afgelopen jaren zijn genomen:

1. opstellen van Masterplan;
2. raadsbesluit over Masterplan Bergen d.d. 31 januari 2006;
3. burgerparticipatie bij het project Mooi Bergen;
4. overlegbijeentkomsten met klankbordgroep en Q-team (zie hierna);

5. stedenbouwkundige schets d.d. december 2008;
6. raadsbesluit om te komen tot een structuurvisie met een financiële paragraaf per deelgebied (d.d. 27 mei 2009). Bij dit raadsbesluit zijn tevens uitgangspunten vastgelegd;
7. uitwerken tot een notitie stedenbouwkundige randvoorwaarden Winkerkern Bergen (15 juni 2010).

Bij het opstellen van de plannen is intensief samengewerkt en overleg gevoerd met burgers, belanghebbenden en deskundigen. Mede op basis van de door de raad op 27 oktober 2009 vastgestelde notitie 'Burgers betrokken' is hieraan invulling gegeven. Er is ten opzichte van het raadsbesluit van 27 mei 2009 ingezoomd op een kleiner plangebied, omdat het plandeel rond het gebied Binnenhof nog niet geheel is uitgekristalliseerd.

Een korte samenvatting van de genomen stappen:

- Er is een klankbordgroep "Mooi Bergen" samengesteld waarmee een aantal sessies is gehouden. In deze klankbordgroep zijn vertegenwoordigd: de vereniging ondernemend Bergen, de Koninklijke Horecabond afdeling Bergen, de Kamer van Koophandel, Groen platform, de Stichting Mr. Frits Zeiler, Historische Vereniging Bergen, Stichting Behoud Bouwkunst Bergen, de Bewonersvereniging Bergen Centrum, Bewonersvereniging Koninginnebuurt, de Fietzersbond, Veilig Verkeer Nederland, Politie Noord-Holland-Noord.
- Er is gewerkt met een Q-team oftewel een kwaliteitsteam waarin een landschapsarchitect, een lid van de welstandscommissie, een architectuurhistoricus, een lokaal deskundige en gemeentelijke vertegenwoordigers hebben samengewerkt onder voorzitterschap van supervisor Aad Trompert.
- Er is met de eigenaren gesproken.
- Er is over een eerdere planopzet inspraak geweest over voorgaande versies van het plan.

De nu voorliggende structuurvisie is opgesteld in de lijn van het raadsbesluit d.d. 27 mei 2009 en de binnen dat kader uitgewerkte stedenbouwkundige plannen. Ook is rekening gehouden met de diverse reacties die zijn ontvangen vanuit de verschillende overlegsituaties. Op 30 september 2010 heeft de raad ingestemd met het vrijgeven van het voorontwerp Structuurvisie Winkerkern Bergen en de notitie Stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Daaropvolgend zijn drie openbare bijeenkomsten georganiseerd. In alle drie de bijeenkomsten zijn diverse vragen gesteld. Naar aanleiding daarvan zijn aanvullende onderzoeken gedaan en is de Structuurvisie Mooi Bergen Winkerkern en de notitie Stedenbouwkundige randvoorwaarden bijgesteld. De wijzigingen betreffen in het kort:

1. een verlaging van de bebouwing op de Harmonielocatie met 1 verdieping van tweede bouwkorrel bekeken vanaf de bibliotheek (verwerkt in notitie Stedenbouwkundige randvoorwaarden die als bijlage is bijgevoegd). Als gevolg hiervan zal het aantal woningen met 2 verminderen;

2. het vergroten van de afstand tussen de achtergevel van de woningen aan de Karel de Grotelaan en de geplande nieuwbouw (van ca. 16 naar 21 meter). En het daarmee gepaard gaande opschuiven van de geplande nieuwe invulling op de Brink;
3. een nadere studie naar de mogelijkheden en effecten van de entree naar de parkeergarage met als conclusie dat de entree via het Brinklaantje gehandhaafd blijft;
4. als vervolg op de Detailhandelsstructuurvisie uit 2006 is een aanvullend onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het winkelprogramma (dit onderzoek is ook opgevoerd als bijlage).

Deze aanpassingen zijn doorgenomen met de Klankbordgroep Mooi Bergen en zijn tevens op 7 december 2010 besproken met de eigenaren van de percelen op het Plein.

Omwille van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan aangeboden aan de overlegpartners en tevens conform de inspraakverordening van de gemeente Bergen, ter inzage gelegd. De reacties zijn verwoord in een separaat document. Waar nodig zijn aanpassingen als gevolg van inspraak en overleg verwerkt in het voorliggende document.

1.4

Reikwijdte van de structuurvisie

Met de structuurvisie worden de hoofdzaken uit het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Dat levert helderheid over de te nemen functionele en ruimtelijke hoofdkoers en biedt handvatten voor de economische uitvoerbaarheid.

In het vervolgtraject zullen de plannen verder uitgewerkt worden via het bestemmingsplan en via concrete bouwplannen (zie ook paragraaf 6.2).

1.5

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande situatie in de vorm van de functionele en de ruimtelijke structuur van het gebied en de omgeving daarvan. In het derde hoofdstuk wordt het relevante beleidskader voor het gebied geschetst. Hoofdstuk vier vormt de visie op het gebied en de uitwerking van het aspect duurzaamheid voor het plan. Hoofdstuk vijf behandelt het milieuonderzoek. In het laatste hoofdstuk komt de uitvoering van de structuurvisie aan de orde.

De huidige situatie

2

2.1

Functionele structuur

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Karel de Grotelaan en aan de westzijde door de Breelaan. Aan de noordzijde bevindt zich de Johan Oldenburglaan en aan de oostzijde vormen de gronden van de voormalige Texaco-terrein de begrenzing.

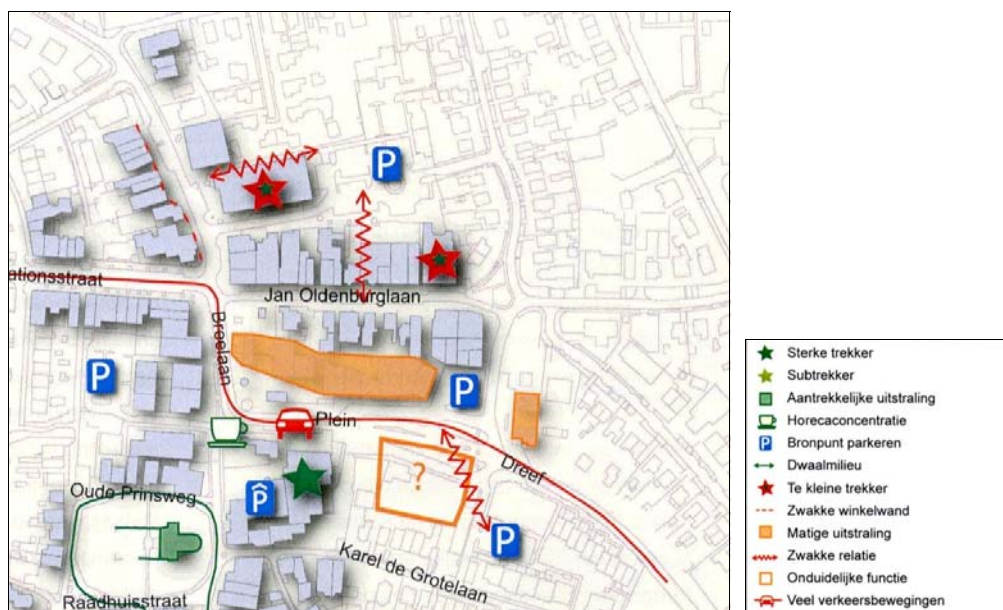
LIGGING EN ONTSLUITINGS-
STRUCTUUR

De straten de Dreef - Plein - Breelaan - Stationsstraat vormen een belangrijke route die door het centrum van Bergen loopt. Deze route is ook van belang voor het openbaar vervoer. Hieraan gerelateerd zijn de overige straten zoals de Jan Oldenburglaan en de Karel de Grotelaan.

Naast de verkeersfunctie, wordt het gebied in belangrijke mate gebruikt voor typische centrumfuncties. Winkels, horeca en voorzieningen (maatschappelijke en zakelijke dienstverlening) komen hier voor naast woningbouw (appartementen).

HOOFDFUNCTIES

Binnen het plangebied zijn wel enkele accentverschillen. Op bijgaande afbeelding is dat voor het hele centrumgebied al eens in beeld gebracht in een rapportage over de detailhandelsstructuur.



Figuur 1. Typering gebied naar sterke en zwakke functies
(Bron: Droogh Trommelen en Partners)

Zo ligt aan de westkant (omgeving Breelaan, Plein), het accent wat zwaarder op horeca terwijl de Jan Oldenburglaan meer het karakter van een dorpse winkelstraat heeft. De oostkant (omgeving van de Dreef, Plein) biedt in verhouding meer ruimte voor voorzieningen zoals bibliotheek, bankgebouw en bushalte. Het zuidelijk deel van het Plein toont zich als een wat diffuus gebied waar diverse functies zijn te vinden (garage, brandweer, de Harmonie).

2.2

Ontstaansgeschiedenis

Voor het plangebied is een Cultuurhistorische Verkenning gemaakt (Bureau M&DM). In deze studie wordt de ontstaansgeschiedenis van de omgeving rond het Plein op inzichtelijke wijze duidelijk gemaakt (zie bijlage 1). Daaruit blijkt dat de huidige stedenbouwkundige structuur in belangrijke mate is bepaald door de opkomst en ondergang van de stoomtram Alkmaar-Bergen-Bergen aan Zee.

De ontwikkeling van deze spoorlijn, in 1905 aangelegd tot aan Bergen en in 1909 verlengd tot aan Bergen aan Zee, is nauw verbonden met de betekenis van Bergen als kunstenaarsdorp en de opkomst van het toerisme.

In 1960 reed de trein, met de naam Bello, voor de laatste keer en werd de lijn gesloten. In de daarop volgende jaren werd het gebied deels herontwikkeld naar toen geldende moderne opvattingen. Er ontstond een winkelcentrum met daarboven woningen naar ontwerp van het bureau Van den Broek en Bakema. Ten opzichte van de omringende dorpse bebouwing was het een duidelijke trendbreuk. Door de jaren heen liep, mede door de vele verbouwingen en aanpassingen, de belevingswaarde van dit complex terug.

Het plangebied heeft ook in de meer recente periode diverse veranderingen ondergaan. Naast uitbreidingen en verbouwingen zijn het vooral ook de grotere bouwprojecten die de aandacht opeisen. Duidelijk is dat er een geleidelijke verdichting is ontstaan doordat op de bouw kavels een zwaarder programma werd ondergebracht. Het is dan de kunst om tot een goede inpassing te komen zodat de bouwwerken en functies passen bij de sfeer van het dorp.

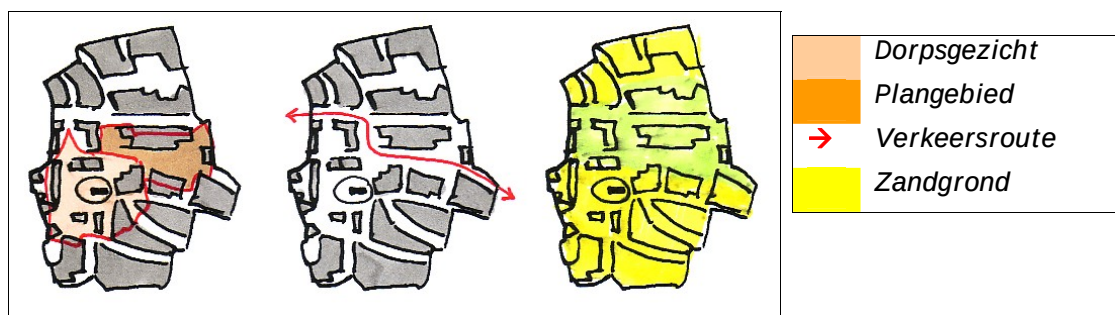
Na een uitvoerige analyse besluit de Cultuurhistorische Verkenning met de volgende samenvatting:

“Het gebied rond het Plein is gelegen op de lager gelegen poldergronden, ingesloten door hoger gelegen zandgronden. Dit onderscheid wordt gevolgd in de inrichting en de bebouwing. Het Plein is van oudsher buiten de bebouwde kom van het dorp gelegen. Rond 1900 wordt het gebied echter ingebed doordat ook aan de noordkant woonwijken ontstaan, aanvankelijk aarzelend, maar door de aanleg van de spoortram uiteindelijk onstuitbaar.

De stoomtram verdween ook weer, waardoor tamelijk abrupt een der grootste bouwopgaves van Bergen in de afgelopen eeuwen ontstond. Hoe dit enorme gat tussen de bevolkte gebieden te dichten?

De gekozen oplossing was geheel in de geest van de wederopbouw, functioneel en totaal afwijkend ten opzichte van de omringende bebouwing. Daarnaast is het oorspronkelijk concept niet meer goed beleefbaar. Half geslaagd is in stedenbouwkundige termen geheel mislukt, vandaar dat een halve eeuw na dato opnieuw bezien wordt hoe om te gaan met het Plein en omgeving”.

In de analyse van het centrumgebied is een kaartbeeld opgenomen waarop enkele belangrijke typering en zijn weergegeven. Het betreft de ligging van het plangebied ten opzichte van het oude dorpscentrum (beschermde dorpsgezicht); de hoofdroute binnen het dorp en biedt tevens informatie over de landschappelijke onderlegger van het plangebied.



Figuur 2. Het centrum van Bergen met daarin de oude en de nieuwe dorpskern tegen elkaar aan gelegen. In donker oranje het gebied van het Plein e.o. De middelste tekening geeft de huidige verkeersstroom aan, terwijl de derde tekening de geografische onderlegger toont, in geel de zandgronden en in groen de polder. Uit: Cultuurhistorische Verkenning Centrum Bergen (Bureau M&DM oktober 2006)

3.1

Rijksbeleid

De Nota Ruimte geeft de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkelingen van Nederland weer. Het kabinet heeft er voor gekozen het ruimtelijk relevante rijksbeleid zoveel mogelijk in één nota onder te brengen. Eén Nota Ruimte helpt de overlap tussen de verschillende beleidsterreinen en het aantal aparte nota's terug te dringen en zorgt voor meer samenhang in het ruimtelijk relevante (sector)beleid.

NOTA RUIMTE

Revitalisering en herstructurering

De Nota Ruimte gaat in op de cruciale rol van revitalisering, herstructurering en transformatie van woon- en werkgebieden, om de ruimtelijke doelen van de nota te kunnen bereiken. Het Rijk ziet in de planvorming en de uitvoering een centrale rol voor gemeenten, eventueel in samenwerking met marktpartijen.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Provinciale structuurvisie

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Wro kent geen streekplannen meer, wel wordt er in de wet gesproken over structuurvisies. Een structuurvisie heeft geen rechtstreekse doorwerking naar gemeentelijke plannen. In juni 2010 is door provinciale staten een structuurvisie voor Noord-Holland vastgesteld. In de provinciale structuurvisie is het concept van binnenstedelijke verdichting verder uitgewerkt en geldt als leidraad voor de verschillende ruimtelijke opgaven.

Per juni 2010 geldt tevens de verordening Structuurvisie Noord-Holland. Deze verordening heeft als doel het beleid te laten doorwerken in de gemeentelijke bestemmingsplannen, onder het motto centraal wat moet en decentraal wat kan.

In de Structuurvisie Noord-Holland ligt de kern Bergen in het gebied dat aangewezen is als 'kustzone'. Het grenst aan het jonge duinlandschap, waar prioriteit wordt gegeven aan veiligheid en natuur, met ruimte voor recreatie en toerisme. Aan Bergen zelf is geen bijzondere prioritering gegeven. De kern is aangegeven als 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG). De provincie heeft in de nieuwe Structuurvisie een sterke voorkeur aangegeven voor de ontwikkeling

van plannen binnen het BBG. Alleen met een zeer uitgebreide onderbouwing kan hierop een uitzondering worden gemaakt.

3 . 2 . 2

W o o n v i s i e

De provincie Noord-Holland streeft naar voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in 2020. Iedereen moet kunnen wonen in het huis dat hij of zij nodig heeft. Als er bijvoorbeeld in bepaalde gebieden vraag is naar speciale woningen voor ouderen, moeten deze ook gebouwd worden. Als de vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens groter wordt, moet hier ook rekening mee gehouden worden.

Om dit mogelijk te maken, heeft de provincie de woonvisie geschreven. Hierin staat hoe het aanbod van woningen beter kan worden afgestemd op de behoeften die er zijn binnen een regio. Het gaat daarbij onder andere om de behoeften van doelgroepen zoals starters, jongeren, ouderen en zorgvragers. De provincie wil daarnaast de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van de bewoners verbeteren. Tot slot wil de provincie de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving verbeteren.

De provinciale woonvisie komt voort uit de provinciale structuurvisie. Op basis van de woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gebouwd. Deze afspraken worden vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten, de zogenaamde Regionale Actieprogramma's (RAP's). Op 25 mei 2010 is de ontwerp-provinciale woonvisie vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De planning is dat de Regionale Actieprogramma's voor de periode 2011- 2015 in het derde kwartaal van 2011 worden afgerond. In deze RAP's worden de afspraken over de speerpunten geconcretiseerd in opgaven voor de periode 2010-2020. Het gaat om de volgende opgaven:

Speerpunt 1. Afstemming vraag en aanbod

- Flexibel omgaan met de kwantitatieve opgave en de consument centraal stellen.
- Ruimte bieden voor (specifieke) woonwensen.
- Stimuleren wonen boven winkels.
- Streven naar een gevarieerd, volwaardig en betaalbaar woningaanbod voor jongeren en starters.
- Streven naar gevarieerd en volwaardig woningaanbod voor de toenemende groep senioren en zorgvragers.
- Mogelijk maken dat ouderen langer in hun huidige woning blijven wonen.

Speerpunt 2. Voorzieningen in de woonomgeving

- Zorgvoorzieningen bereikbaar voor zorgvragers.
- Leefbaarheid kleine kernen borgen.

Speerpunt 3. Duurzaamheid en transformatie

- Stimuleren energiemaatregelen in nieuwbouw en bestaande bouw.
- Stimuleren duurzaamheid in herstructurerings- en transformatieopgaven.

Het voorliggende plan Winkelkern Bergen past binnen de bestaande regionale woningbouwprogramma's en zal meegenomen worden in de uitwerking van de bovengenoemde Regionale Actieprogramma's.

3.2.3

Detailhandel en leisurevisie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft in 2009 de Detailhandel en leisurevisie Noord-Holland gepubliceerd. Met deze visie wordt gestreefd naar een vitale, dynamische, concurrerende, kwalitatief goede en onderscheidende Noord-Hollandse detailhandel- en leisurestructuur, waarmee leegstand en verpaupering voorkomen dient te worden. De provincie heeft een aantal beleidsdoelstellingen geformuleerd en wat er voor nodig is om die te bereiken.

Bij het ontwikkelen van detailhandelsbeleid zitten overheden vaak met een dilemma. Aan de ene kant is er de wens om de bestaande fijnmazige structuur te behouden en overaanbod te voorkomen die leegstand en verpaupering kan veroorzaken. Aan de andere kant moet de dynamiek van de markt de ruimte krijgen, om zo nieuwe impulsen een kans te geven. Nieuwe impulsen zijn nodig om te voorkomen dat een winkelgebied juist verpaupert omdat het te statisch is, en de winkeliers in het gebied onvoldoende in staat zijn in te spelen op veranderende wensen en gedrag van de consument. In de provinciale visie gaat het om de juiste balans tussen het accommoderen van vernieuwingsimpulsen (marktdynamiek) aan de ene kant, en het behouden van dat wat al sterk is, met name de centrumgebieden.

De provincie benoemt de volgende beleidsdoelstellingen:

1. Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandels- en leisurestructuur naar behoefte, met behoud van de economische functie (koopkracht).
2. Behouden wat sterk is: prioriteit voor hoofdwinkelgebieden.
3. Optimale regionale afstemming.
4. Meer kwaliteit en onderscheidend vermogen.
5. Voorkomen van uitholling primaire detailhandel in kleine kernen.
6. Geen weidewinkels,

en de daarbij behorende randvoorwaarden:

1. Mobiliteit en bereikbaarheid: goed bereikbaar en voldoende parkeergelegenheid.
2. Geen duurzame ontwrichting: langdurige leegstand en verpaupering voorkomen.
3. Bundeling van detailhandelsvestigingen: krachtig door efficiënt ruimtegebruik, samenhang en optimaal beheer en onderhoud.

4. Strikte toepassing locatiebeleid: specifieke detailhandel en leisure inbestemmen.
5. Afhaalpunten alleen voor opslag en distributie: inspelen op de groei van e-commerce.
6. Eerlijke concurrentieomstandigheden: gelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel en leisurebedrijven.

Het voorliggende plan voegt zich goed naar deze hoofdlijnen van provinciaal beleid. Vooral doordat ingezet wordt op verbetering en versterking van de bestaande winkerkern. Tevens wordt sterk ingezet op de verbetering van de mobiliteit en parkeersituatie ten gunste van de leefbaarheid en het bewinkelen van het centrum van Bergen.

3 . 2 . 4

Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan

In dit plan ontvouwt de provincie haar beleid ten aanzien verkeer en vervoer in de provincie in de periode 2007-2013. De uitgangspunten van het provinciaal beleid zijn samen te vatten in de begrippen 'benutten, beprijzen en bouwen'. Omdat uitbreiding van de wegcapaciteit niet voldoende soelaas biedt, zet de provincie in op het beter in balans brengen van het gebruik van verschillende vervoersmogelijkheden. Voor de gemeente Bergen is vooral de doelstelling 'verbeteren van de bereikbaarheid van de kust' van belang. Doel hiervan is: 'samenwerking met gemeenten en bedrijven en coördineren van plannen en maatregelen om op zomerse dagen meer reisalternatieven te bieden naar en langs de kust'. Daartoe word het 'Programma Bereikbaarheid Kust' voortgezet. De provincie kondigt aan daarbij het initiatief te zullen nemen.

3 . 3

Regionaal en gemeentelijk beleid

3 . 3 . 1

Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005 - 2015

De regio Noord-Kennemerland bestaat uit de gemeenten Alkmaar, Bergen, Casticum, Graft-De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer. De Regionale Woonvisie geldt als het instrument waarin deze gemeenten onderling afstemmen hoeveel woningen waar komen.

In de woonvisie zijn de gemeentelijke bouwplannen geïnventariseerd, ook voor de gemeente Bergen. De inventarisatie geldt als een momentopname, omdat beoogde plannen mogelijk vervallen en andere ervoor in de plaats komen. De verwachting is dat de geplande aantallen woningen niet worden gehaald. Er staat een actualisering van de regionale woonvisie op de agenda. Het is de bedoeling bij de aanpassing van die Regionale Woonvisie aan te sluiten bij het opstellen van de RAP's.

In tabel 1 is aangegeven wat volgens de gemeente Bergen de laatste stand van zaken is wat betreft de te realiseren aantallen woningen in de periode vanaf 2010. De verwachting is dat deze woningaantallen in 2015 daadwerkelijk zijn gerealiseerd.

Tabel 1. Plancapaciteit in de gemeente Bergen en in de regio in drie periodes

Gerealiseerd periode	2006-2010	2010-2012	2013-2015
Bergen	407	244*	515*
Regio totaal	3.657**	6.563*	

* Inclusief locaties die in uitsluitingsgebieden vallen

** Bron: CBS; prognose 2005 in Woonvisie: 11.860 woningen

*** periode 2010-2014

De Woonvisie verwijst naar het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (toen vigerend beleid) van de provincie, en concludeert dat de gemeente Bergen weinig bouw mogelijkheden heeft doordat de gemeente volledig in het uitsluitingsgebied (waar geen nieuwbouw gerealiseerd mag worden) ligt. De gemeente kan daarom alleen op zeer beperkte schaal langs de dorpslinten of in de kernen woningbouw plegen. De aantallen die zo gerealiseerd kunnen worden, zijn echter niet voldoende om de lokale woningbehoefte op te vangen, aldus de Woonvisie.

De Woonvisie verwijst naar de woningmarktanalyse, waaruit blijkt dat de gemeente Bergen met een grote wijziging in de bevolkingssamenstelling te maken krijgt. Door het tekort aan bouw mogelijkheden kunnen zij onvoldoende inspelen op de aankomende vergrijzing en de terugloop van het aantal inwoners. Hierdoor komt de leefbaarheid van de kernen in de gemeente in het geding.

De Woonvisie concludeert dat de regio een plancapaciteit heeft van ruim 18.000 woningen voor de periode 2005-2015. De bouwopgave voor de regio bedraagt 15.100 woningen. Ondanks de marge van 3.300 woningen, is veel inzet nodig om deze 15.100 woningen te bouwen. De Woonvisie geeft aan dat de kwantitatieve opgave haalbaar is, als hier door de gemeenten hard aan wordt gewerkt. Door het bouwen van betaalbare en levensloopbestendige woningen willen alle gemeenten zich inzetten voor starters en ouderen. Als deze woningen worden gerealiseerd, dan is ook de kwalitatieve opgave haalbaar. Om meer zekerheid in te bouwen dat de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven gehaald worden, hebben de gemeenten onderling en met de corporaties elf afspraken gemaakt, waaronder dat alle gemeenten afspreken dat ze hun aandeel in de regionale opgave tot 2015 realiseren, dat een benoemd percentage in de goedkope sector wordt gerealiseerd (zie tabel 2) en dat bij de provincie het probleem aangekaart wordt dat een aantal gemeenten (waaronder Bergen) een tekort aan bouw mogelijkheden heeft (zie vorige pagina).

Voor de gemeente Bergen

Vanuit de kaders die in de regionale woonvisie zijn bepaald, is de gemeentelijke inzet als volgt genuanceerd en geactualiseerd. De actualisatie heeft te maken met de indexering van prijzen zoals dat in 2009 heeft plaatsgevonden.

Tabel 2. Categorie-indeling in de gemeente Bergen (bedragen per 1 juli 2009)

Categorie	Percentage	Mogelijkheden in de koop	Mogelijkheden in de huur
Categorie I	30 %	Tot € 163.625	Tot € 511 (kernvoorraad)
Categorie II	10%	Van € 163.625 tot € 214.500	Van € 511 tot € 647 (huurtoeslaggrens)
Categorie III		Van € 214.500 tot € 322.900	Vanaf € 647 (vrije sector)
Categorie V	Samen 60%	Vanaf € 322.900	Vanaf € 647 (vrije sector)

Vanuit dit principe wordt de toevoeging van woningbouw in het onderhavige plan beoordeeld waarbij de percentage-verdeling 30-10-60 leidend is.

3 . 3 . 2

Detailhandelsstructuurvisie 2006

Op 24 april 2007 is door de gemeenteraad de detailhandelsstructuurvisie voor de gemeente Bergen van het adviesbureau voor ruimte en strategie Droogh Trommelen en Partners uit Nijmegen vastgesteld. Deze visie overziet de gehele gemeente waarbij de adviezen per kern nader worden uitgewerkt.

Van alle kernen in de gemeente Bergen is de kern Bergen de grootste en hier is dan ook het merendeel van het winkelaanbod gevestigd ($\pm 13.500 \text{ m}^2$). Ongeveer 85% van het winkelaanbod in de kern Bergen is geconcentreerd gevestigd in het centrum. De kern heeft een verzorgingsfunctie voor het omliggende gebied. Overigens is het aanbod van winkels in Bergen ongeveer 46 % kleiner dan in vergelijkbare andere kernen. Dit komt met name door het kleine aandeel van de gerichte non-food sector in de kern.

Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel Bergen

In de notitie wordt een duidelijke visie gegeven op de toekomstige gewenste detailhandelstructuur. Voor de kern Bergen ziet de visie in de sector voedings- en genotmiddelen enige uitbreidingsruimte, al is er al een aantrekkelijk aanbod aanwezig. De uitbreiding heeft met name betrekking op de gewenste schaalvergroting van de bestaande supermarkten in het centrum. Daarnaast zijn er vooral mogelijkheden voor meer modisch aanbod, dat uitnodigt tot recreatief winkelen. Daaraan kan een belangrijke bijdrage worden geleverd door het aantrekken van landelijke ketenwinkels, die nu beperkt in Bergen zijn vertegenwoordigd. Met enkele publiekstrekkingen ontstaan ook extra mogelijkheden voor lokale speciaalzaken, die mede bepalend zijn voor de eigenheid en het karakter van Bergen. Het hart van het dorp is de aangewezen plek om aan deze ontwikkelingsmogelijkheden invulling te geven.

De toeristische trekkracht kan worden versterkt door het bewust inzetten op behoud en ontwikkeling van het unieke aanbod in een hoogwaardige omgeving.

Gewenste ontwikkelingen rondom het Plein

Om de aantrekkingskracht van het centrum van Bergen te verhogen is herontwikkeling van het Plein een absolute noodzaak. Door herontwikkeling van de bebouwing kan een aantrekkelijke en aaneengesloten winkelwand en een winkelcircuit in het centrum van Bergen ontstaan. Daartoe moet het winkelcircuit aan de oostrand afgerond worden met een aantrekkelijke nieuwe winkelwand aan de Jan Oldenburglaan. Een nieuwe winkelontwikkeling moet vooral ruimte bieden aan de vestiging van nieuw modisch aanbod. Ook de vestiging van een (extra) warenhuis zou sterk bijdragen aan de verhoging van de aantrekkingskracht van Bergen-centrum.

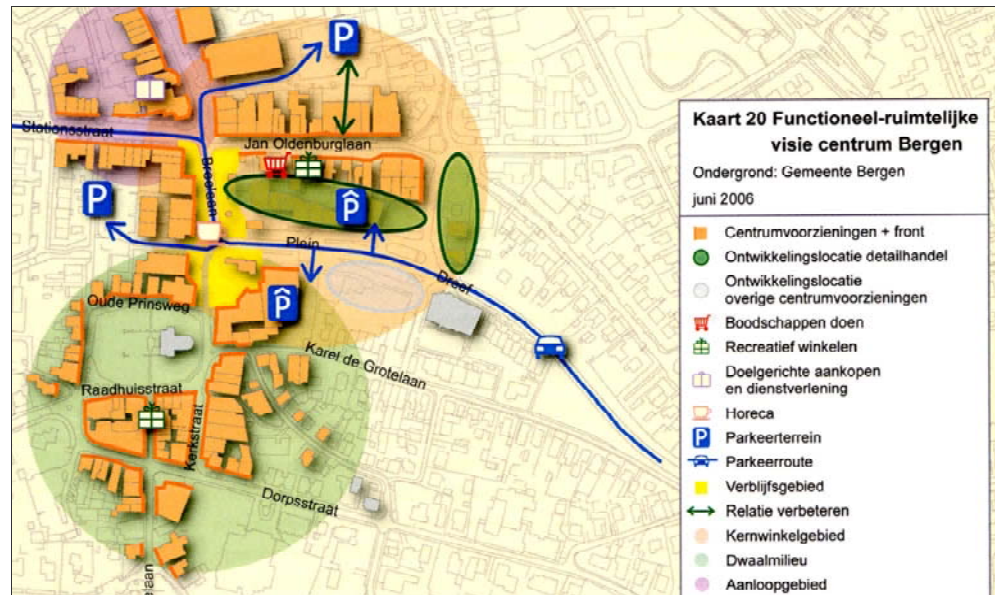
Aangegeven wordt dat tweezijdige bewinkeling van het Plein moeilijk haalbaar is door de barrièrewerking van de doorgaande route via Dreef en Plein. De bebouwing aan de zuidkant van het Plein leent zich goed voor publiekgerichte functies als een bank, een makelaar en/of maatschappelijke voorzieningen als een cultureel centrum.

Op langere termijn zou de Jan Oldenburgerlaan autovrij kunnen worden gemaakt. Parkeren dichtbij de winkels kan mogelijk worden gemaakt door een parkeergarage onder het nieuwe winkelproject aan de noordkant van het Plein.

In de nota wordt verder gepleit voor verdere versterking van het horecacluster in het centrum, met name door versterking van de verblijfsfunctie van het Plein. De westzijde van het Plein sluit aan op het bestaande horecacluster en ligt gunstig wat betreft de zonligging van terrassen. Hier zou enige uitbreiding van het horeca-aanbod plaats kunnen vinden.

Het zuidelijk deel van het centrumgebied is cultuurhistorisch interessant door de kleine steegjes, de historische ruïnekerk en de kleinschalige panden. Dit gebied leent zich bij uitstek voor kleinschalige winkels, ambachten, galeries en kunsthands. Daarmee wordt aangesloten op het imago van Bergen als dorp voor kunst en cultuur. Meer grootschalige, landelijke winkelformules zouden vanuit dit gebied kunnen worden verplaatst naar het eigenlijke winkelhart van Bergen.

Over het winkelgebied rondom het Plein wordt opgemerkt: "Het winkelproject op het Plein heeft niet alleen een zwakke detailhandelsfunctie, maar ook een sterk gedateerde uitstraling. Vanuit het hart van het centrum, de kruising Breelaan – Plein worden zichtlijnen doorbroken door kiosken. Er is geen sprake van een overzichtelijke opzet van het aanbod in het centrum".



Figuur 3. Functioneel-ruimtelijke visie centrum Bergen
(Bron: Detailhandelsstructuurvisie, DT&P, 2006)

De visie biedt een uitwerking per centrumgebied, waarbij Bergen wordt onderverdeeld in 4 deelgebieden. Het gebied rondom het Plein is gelegen in het 'kernwinkelgebied' en grenst aan het 'horecagebied' en de 'aanloopstraten'.

Haalbaarheidsonderzoek 2011

In januari 2011 heeft DT&P op verzoek van de gemeente opnieuw gekeken naar de beoogde uitbreiding van detailhandel en de vraag of de plannen kwantitatief verantwoord zijn (mede gelet op actuele trends en de economische recessie) en of de invulling kwalitatief passend is bij Bergen. Het onderzoek concludeert dat de centrale ligging in het centrum, de goede zichtbaarheid en fysieke ruimte maken dat de winkellocaties aantrekkelijk is. Ondanks de voorzichtigheid die is geboden (trends, recessie) zijn de locaties kansrijk om de marktpotenties van Bergen te benutten/te vergroten. Een goede ruimtelijke planuitwerking draagt daar verder aan bij (zie ook bijlage 4 en 5).

3.3.3

Groenstructuurplan Bergen 1994

Het Groenstructuurplan Bergen is op 20 december 1994 vastgesteld en vormt nog steeds een belangrijk vertrekpunt voor planvorming. Essentieel is daarbij de inzet op 'verbindende lijnen' en 'plekken om bij stil te staan'. Respectievelijk gaat het dan om respectvol om te gaan met de oude lijnen in het dorp (dorpswegen, lanen en spoortracé) en met de bijzondere (cultuurhistorische) plekken.

Deze aspecten zijn voor het onderhavige plan van belang. De uitwerking naar de stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie bijlage 3) toont aan dat hier veel aandacht voor is.

3.3.4

Nota Ruimtelijk Parkeerbeleid

29 september 2009

De gemeente Bergen heeft een Nota Ruimtelijk Parkeerbeleid opgesteld, waarin onder meer wordt aangegeven op welke wijze de gemeente de parkeerproblematiek in en rond het centrum aan wil pakken. Vooral met kleine plannen in het centrum kan vaak niet voldaan worden aan de eis dat parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. Daarom is het voor dergelijke plannen mogelijk ontheffing te verlenen (door B&W). Bij grote plannen, waarbij het niet mogelijk is alle benodigde parkeerruimte op eigen terrein te realiseren, wordt de mogelijkheid geboden om een deel van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen. Ook kan voor dergelijke plannen een fonds worden aangelegd, waaruit in de toekomst een deel van de parkeerplaatsen wordt gerealiseerd.

Parkeren in plangebied

De uitgangspunten uit de nota zijn relevant voor het onderhavige plan en worden als zodanig toegepast. Op basis van het stedenbouwkundig plan, waarbij alle functionele en ruimtelijk aspecten zijn beoordeeld, wordt gekozen voor een sterk accent op ondergronds parkeren. De parkeeropgave wordt berekend op basis van het programma en dient tenminste in balans te zijn.

3.3.5

Nota Gronduitgifte en Grondprijzen

26 januari 2010

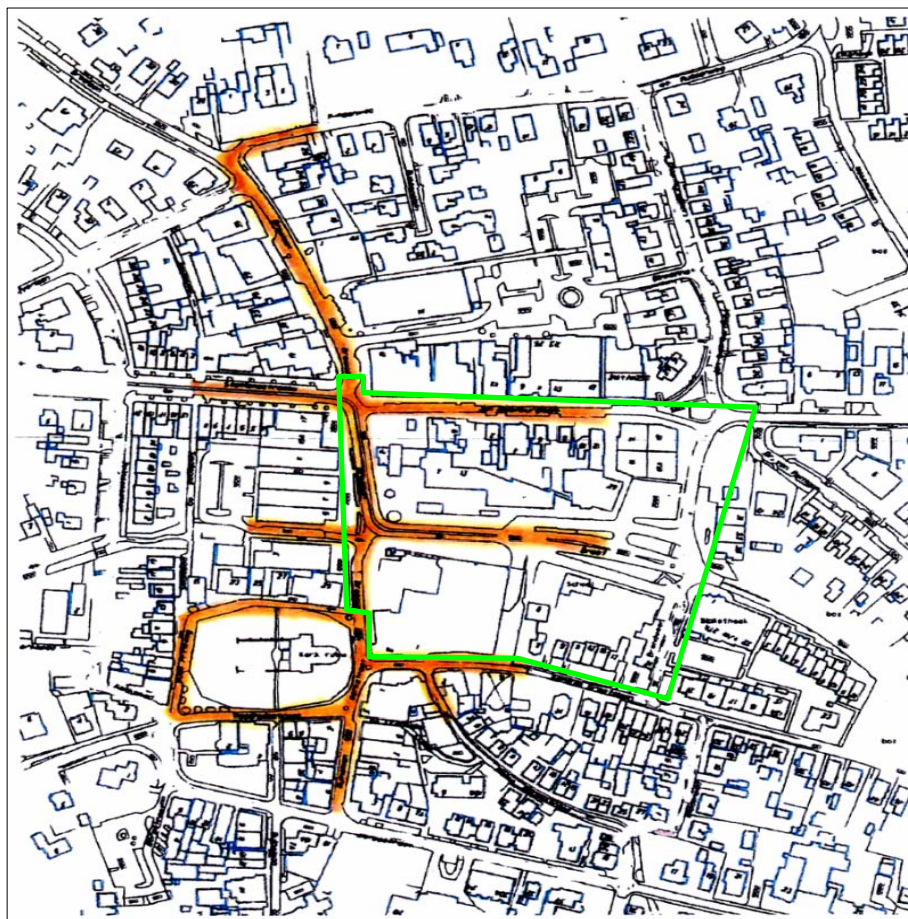
In de Nota Gronduitgifte en Grondprijzen is een actualisering van de Nota Grondbeleid 2006. Hierin stelt de gemeente kaders ten aanzien van het budget, de aankoop van gronden en gebouwen, de uitgifte daarvan en exploitatieovereenkomsten en exploitatieplannen. Bij ruimtelijke projecten zal de gemeente voortaan werken met grondexploitaties, waarin voor een project de verwachte inkomsten en uitgaven naast elkaar worden gezet. De grondexploitatieplannen worden jaarlijks herzien. Hierdoor hebben raad en college vanaf de start van een project inzicht in het beoogde financiële resultaat van een project, worden duidelijke kaders geschapen voor de aan- en verkoop van grond en wordt kostenverhaal op basis van de Grondexploitatiewet mogelijk. Voor grote projecten, waaronder 'Mooi Bergen' wordt de opstelling van een grondexploitatieplan aangekondigd. Op dit onderwerp en de relatie met de voorliggende Structuurvisie wordt in hoofdstuk 6 nader ingegaan.

3.3.6

Horecanota Gastvrij Bergen 29 juni 2010

Op 29 juni 2010 heeft de gemeenteraad de Horecanota vastgesteld. In deze nota worden uitgaansgebieden gedefinieerd, waarbinnen uitbreiding van horecabedrijven is toegestaan. In de nota is aangegeven dat de bestaande cluste-

ring van horeca in het centrum van Bergen nog verder kan worden versterkt door bij de herontwikkeling van de bebouwing van aan het Plein in te zetten op uitbreiding van het verblijfsplein. De westzijde van het Plein sluit aan op het bestaande horecacluster (zie figuur 4) en de bezonning voor de terrassen is goed. Aan deze zijde van het Plein kan dan ook ruimte worden geboden voor enige uitbreiding van het horeca-aanbod.



Figuur 4. Uitgaansgebied Bergen-centrum (globale plangrens in groen aangegeven) (Bron: Horecanota Gastvrij Bergen, 2010)

3.4

Duurzaamheid

Klimaatbeleid 2009-2012

De gemeente Bergen heeft de algemene klimaatdoelstellingen van de gemeente afgeleid van het Rijksbeleid. Met de vaststelling van het Klimaatbeleidsplan 2009-2012 zijn de ambities van de gemeente Bergen duidelijk neergezet. Speerpunten zijn 2% energiebesparing per jaar t.o.v. 1990, 100% inkoop groene stroom in 2010 en 30% CO₂-reductie in 2020. In het klimaatbeleidsplan heeft de gemeente vastgelegd dat haar grootste inzet is gericht op de eigen gemeentelijke bedrijfsvoering en op woningbouw. Bij alle projecten is de eer-

ste focus gericht op het terugdringen van de energievraag, daarna voor de resterende vraag indien mogelijk duurzame energietechnieken toepassen en in de laatste instantie op efficiënte wijze fossiele brandstoffen inzetten. Gelet op de 'prestatiekaart Lokaal Klimaatbeleid (SLoK 2008-2012, versie juli 2008) is gekozen voor een voorlopend ambitieniveau ten aanzien van de gemeentelijke gebouwen en voorzieningen met betrekking tot 'Infrastructurele voorzieningen' (openbare verlichting, verkeersregelinstallaties, pompen, gemalen etc.). In 2008 heeft de gemeente Bergen een klimaatovereenkomst getekend met de provincie Noord-Holland waarin klimaatafspraken zijn vastgelegd (bijvoorbeeld het stimuleren van duurzame energie). Daarnaast is de gemeente Bergen lid geworden van de Noord-Hollandse Energie Coöperatie om een concrete bijdrage te leveren aan de bouw en exploitatie van nieuwe duurzame energie installaties voor het opwekken of laten opwekken van duurzame energie uit zon, wind, water en biomassa.

Coalitieakkoord 2010-2014

In het coalitieakkoord is als een van de gezamenlijke uitgangspunten benoemd dat gewerkt gaat worden aan een duurzame toekomst. Het buitengebied van de gemeente Bergen is voor de gehele regio en ver daarbuiten een groene oase met grote aantrekkingskracht. Behoud en versterking ervan heeft prioriteit. Dat is niet alleen van belang voor onze inwoners, maar ook voor de toeristische sector. De nadruk ligt op het behoud en de versterking van de bestaande kwaliteiten van natuur en landschap. Bergen is een groene gemeente en moet dat ook blijven.

Verder wordt aangegeven dat de coalitie bereid is om te investeren in het uitvoeren van het klimaatbeleidsplan. Hoewel Bergen recent tot klimaatvriendelijkste gemeente van Noord-Holland is verkozen, blijven ook hier een aanscherping van beleid en investeringen noodzakelijk om de landelijke doelstellingen te realiseren. De gemeente Bergen streeft naar een CO₂-neutrale gemeente in 2030.

Klimaatneutraal Bergen

Om inzicht te krijgen of de klimaatdoelstellingen op langere termijn haalbaar zijn en hoe dat kan worden gerealiseerd, heeft de gemeente Bergen samen met de HVC een routekaart voor een klimaatneutraal Bergen ontwikkeld. De Duurzame Energie Scan (DE-scan) is in 2009 ontwikkeld en brengt de potentie voor Duurzame Energie –Toepassingen (DE-toepassingen) in kaart. Het resultaat schetst twee scenario's. Het autonome scenario, waarbij de gemeente landelijke afspraken nakomt en een intensief scenario, waarbij de gemeente extra inspanningen doet om te verduurzamen. De productie van duurzame energie in het autonome scenario bestaat in aanvang vooral uit energie uit biomassa. Een sterk groeiend aandeel zon leidt in totaal tot bijna 61% verduurzaming in 2035. Indien de gemeente zich inspant voor het realiseren van een warmtenet in combinatie met aardwarmte en zich tevens inspant voor het realiseren van windturbines zal het aandeel duurzame energie stijgen tot 103% in 2035. Er is extra winst in het intensieve scenario aan de besparingskant te halen door duurzamer te bouwen dan de landelijke norm. Dit levert een besparing van ca.

4% op (0,06 PJ). Extra duurzame energieproductie komt in het intensieve scenario door het realiseren van maximale inzet van biomassa voor verbranding/vergassing resp. vergisting (0,12 PJ), het plaatsen van drie windturbines (0,09 PJ) en het realiseren van een warmtenet op basis van aardwarmte (0,40 PJ). De gemeentelijke doelstelling uit het Klimaatbeleidsplan 2009-2012 van 20% duurzame energie in 2020 wordt in het autonome scenario niet gehaald: dan wordt ongeveer 13% verduurzaming bereikt. Indien de gemeente Bergen op alle maatregelen uit het intensieve scenario maximaal inzet komt de verduurzaming in 2020 uit op 41%.

Definitie Duurzaamheid

De gemeente Bergen verstaat onder Duurzaamheid een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren van projecten (in zijn algemeenheid) die is gericht op het bevorderen van een aantrekkelijke en leefbare omgeving om in te wonen, werken en recreëren voor nu en in de toekomst.

4.1

Uitgangspunten structuurvisie

Na een intensief traject van planvoorbereidingen waarin allerlei mogelijkheden zijn onderzocht, worden de uitgangspunten duidelijk zoals die zijn vastgelegd op 27 mei 2009. Deze luiden als volgt:

- creëren van een levendiger en meer samenhangend centrum;
- verbetering van de entree naar het centrum;
- verbetering van het winkelcircuit;
- combineren van centrumvoorzieningen met wonen;
- verbetering verkeerssituatie/parkeren;
- verbetering kwaliteit openbaar gebied.

Voor het onderhavige plangebied zijn deze punten in het raadsbesluit verijnd. Daarbij zijn waar nodig afwijkingen vermeld ten opzichte van het eerdere raadsbesluit over het Masterplan Bergen Centrum. Voor de helderheid halen we de punten uit het raadsbesluit van 27 mei 2009 aan:

Plandeel Plein en omgeving

- De entree van het centrum vanaf de Dreef vormgeven met een brink.
- In afwijking van het Masterplan Bergen Centrum de brink gebruiken als keerpunt voor de bus. De ruimte naast de bibliotheek gebruiken als nieuwe bushalte voor de reguliere buslijn.
- In afwijking van het Masterplan Bergen Centrum geen paviljoen in plan-deel 2 projecteren (zie figuur 6).
- Streven naar ondergronds parkeren, mits dit te combineren is met het behoud van de dorpse uitstraling van Bergen.
- Streven naar vorming van twee pleinen.
- In afwijking van het Masterplan Bergen Centrum bij de planvorming wel uitgaan van amovering van de Pleinflat in plandeel 4.
- Op de vrijkomende locatie ter hoogte van de Pleinflat in plandeel 4 een stedenbouwkundig baken in de vorm van een markant gebouw met een grote architectonische waarde, projecteren.
- In afwijking van het Masterplan Bergen Centrum bij de planvorming wel uitgaan van amovering van de brandweerkazerne in plandeel 5.
- De stedenbouwkundige schets van december 2008 als vertrekpunt aanhouden voor de planologische ontwikkeling.

Ook ten aanzien van de openbare ruimte in het centrum van Bergen heeft de raad zich op 27 mei 2009 uitgesproken. Relevant daarvan voor het onderhavige plan zijn:

Reconstructie Dreef

- Het groen blijft zoveel mogelijk intact en wordt indien mogelijk versterkt.
- De overgang van 50 km/uur naar 30 km/uur in het centrumgebied komt te liggen ten oosten van de toekomstige entree naar de parkeergarage onder deelplan 1.

Het cultuurpad

- De meerwaarde van een cultuurpad van het Plein naar het Museaal Centrum Bergen aan de Hoflaan bevestigen.
- Het beginpunt van het Cultuurpad op het Plein ook fysiek gestalte geven in de vorm van een gebouw of als onderdeel van een multifunctionele ruimte.

4.2

Het plan

4.2.1

Hoofdstructuur

Voor het plangebied zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden uitvoerig onderzocht, besproken en doorontwikkeld onder supervisie van Aad Trompert. In de bijlage is daarvan het resultaat te zien in de notitie Stedenbouwkundige randvoorwaarden Winkerkern Bergen d.d. 27 september 2011 (zie bijlage 3). Het is in het kader van de voorliggende structuurvisie een richtinggevend plan voor de ruimtelijke en functionele koers. Die koers is vertaald in de bijbehorende structuurvisiekaart (verbeelding) waarop voor een samenhangend gebied de hoofdfuncties zijn begrensd. De structuurvisiekaart (verbeelding) moet in samenhang met de tekst worden gelezen omdat op die manier de ruimtelijke intenties van de ontwikkelingen duidelijk worden.

Binnen de ruimtelijke en functionele koers kunnen zich nog programmatische verschuivingen voordoen. Concreet betekent dit dat exacte aantallen woningen, parkeerplaatsen etc. zoals die in bijlage 3 worden genoemd voor de structuurvisie als indicatief gelden.

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is steeds gekeken naar de uitgangspunten zoals die in de raad aan de orde zijn geweest. Kort gezegd komt het neer op: herinrichting van de openbare ruimte en structureren van de stedenbouwkundige opbouw door voor Bergen passende centrumvoorzieningen (inclusief de woonfunctie) te ontwikkelen.

De belangrijkste ingrepen die met het plan worden beoogd zijn:

- Herinrichting van de openbare ruimte door:
 - aanleg van een rotonde met een Brink-ruimte;
 - de herprofilering van de route Plein-Breelaan tot aan de Stationsstraat (Verlengde Dreef);
 - de toevoeging van verblijfsruimten in de vorm van brede stoepen en pleinruimten;
 - de toevoeging van groen;
 - de bouw van ondergrondse parkeervoorzieningen;
- Het structureren van de stedenbouwkundige opbouw wordt verder vormgegeven door:
 - straat- en pleinwanden te ontwikkelen met een aantrekkelijke, representatieve en voor Bergen passende uitstraling;
 - een zorgvuldige massa-opbouw te kiezen met een verantwoorde onderlinge samenhang en een goed afstemming op de omliggende bebouwing;
 - in de uitwerking van de bebouwingsmassa's nadrukkelijk te werken aan een Bergense identiteit waarbij dominante kapvormen het beeld bepalen.



Figuur 5. Overzichtskartaal stedenbouwkundig plan (Bron: Stedenbouwkundige randvoorwaarden Winkerkern Bergen, Aad Trompert, 27 september 2011)

4.2.2

B e l a n g r i j k s t e f u n c t i e s

De inzet van de visie is om de kwaliteit van het centrumgebied te vergroten en daarvoor wordt het volgende gedaan aan functionele ontwikkelingen:

- Er komt een hoogwaardige invulling voor winkels, voorzieningen en horeca. In totaal zal ca. 3200 m² extra commerciële ruimte worden toegevoegd (zie bijlage 4 voor motivering ten opzichte van Detailhandelsstructuurvisie).
- Het wonen in het centrum wordt versterkt door de bouw van in totaal 50 tot 70 woningen waarbij de verhouding 30-10-60 zoals dat in het kader van het woonbeleid is vastgesteld als toetsingskader wordt gehanteerd¹.
- De verkeersfunctie wordt verbeterd door toevoeging van een brink op de overgang van de Dreef naar het Plein en door een eenduidige en aantrekkelijk vormgegeven herprofilering van de doorgaande route door het dorp.
- Het verblijfsgebied wordt aantrekkelijker gemaakt door herinrichting en toevoeging van groen, de pleinen blijven vrij van commerciële functies.
- Het parkeren wordt vrijwel geheel ondergronds opgelost.
- De rotonde vormt de keerlus voor de lijndienst Heerhugowaard-Bergen v.v. en krijgt bij de bibliotheek een halteplaats.

4.2.3

O n t s l u i t i n g s s t r u c t u u r

In de structuurvisie wordt voorzien dat de belangrijkste route door het dorp heen blijft gaan maar dan met een meer passende inrichting. Belangrijk is daarbij dat vanaf de Dreef naar het centrum het 30 km/u gebied begint. Via de rotonde kan men de hoofdroute vervolgen over het opnieuw ingerichte Plein naar de Breelaan om daar de Stationsstraat in te gaan.

De Breelaan wordt heringericht zodat de zichtas van deze noordzuid-lijn beter beleefbaar wordt.

Bestemmingsverkeer voor het centrumgebied zal via de rotonde zo duidelijk mogelijk richting de parkeergarage worden geleid. Uiteraard kan ook worden gekozen voor één van de andere wegen.

Eén van de essentiële aspecten uit het plan is de inzet om in ruime mate ondergrondse parkeerplaatsen aan te leggen. Dit zal de aantrekkelijkheid vergroten en ten goede komen aan een goed functionerend centrumgebied.

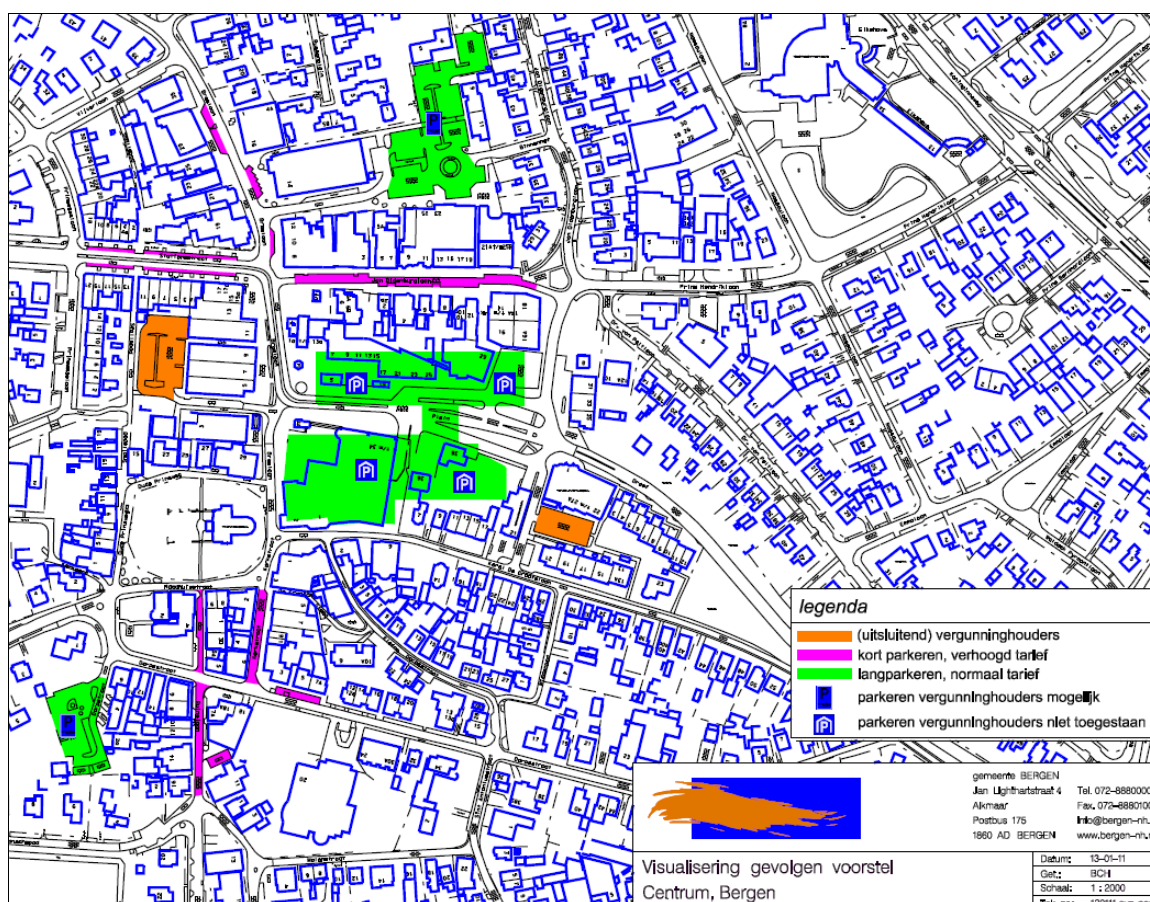
Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend op basis van het programma voor woningbouw en centrumvoorzieningen. Uitgangspunt is dat op basis van de vastgestelde normeringen, sprake is van een evenwichtige parkeerbalans.

¹ Dit aantal is exclusief de 23 appartementen op de Texacolokatie waarvoor al een bouwvergunning is afgegeven.

De parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bewoners en voor bezoekers. Voor deze voorziening worden kosten doorberekend. Het is de bedoeling dat ten minste de bewoners uit het dure woningsegment een parkeerplaats af gaan nemen. Voor de overige bewoners geldt dat niet als een verplichting. Zij komen in aanmerking voor een parkeervergunning op maaiveldniveau.

Voor de parkeergarage en voor het centrumgebied zullen passende tarieven worden geheven. Daarbij geldt het principe dat het tarief in de garage lager komt te liggen dan bij de winkelstraten op straatniveau. Daardoor wordt aangemoedigd dat men zal gaan kiezen voor de parkeergarage.

Op bijgaand kaartbeeld staat aangegeven hoe de toekomstige situatie als gevolg van de plannen in het centrumgebied zullen uitwerken voor de parkeersituatie.



Figuur 6. Toekomstige situatie parkeren in relatie tot planvorming centrumgebied (Bron: Gemeente Bergen)

De ontsluiting van de parkeergarage wordt verlegd van de Dreef naar het Brinklaantje. Het verkeer kan dan rond de nieuwe brink naar het westen, oosten en noorden afvloeien. Op dit aspect zijn nog nadere verkenningen gedaan om te beoordelen of er alternatieven denkbaar en wenselijk zijn. Ook zijn er tellingen uitgevoerd om te zien hoeveel fietsbewegingen er via het 'Brinklaantje' gaan. Op basis van alle gegevens blijkt dat de ontsluiting van de parkeergarage op deze locatie als beste wordt beoordeeld.

Vanuit de garages zijn er toegangen voor voetgangers naar het winkelgebied en naar de woondekken op de winkels.

Bij de herinrichting wordt nadrukkelijk ingezet op een aantrekkelijk verblijfsgebied voor fietsers, wandelend publiek en voor de bezoekers die graag even ergens zitten. Het plan voorziet dan ook in royale maatvoering voor de belangrijkste routes en houdt rekening met grote open ruimten. Aan de oostkant is dat in de vorm van een soort brinkruimte met bomen. Aan de westkant wordt een plein ingericht met een meer open karakter.

De feitelijke inrichting wordt kwalitatief hoogwaardig uitgewerkt en zal bijdragen tot een aantrekkelijke verblijfsruimte. Gelet op de royale maatvoeringen kunnen de pleinen ook benut worden voor evenementen en markten.

Om de kwaliteit van de openbare ruimte zo goed mogelijk te borgen, wordt de bevoorrading van de commerciële functies vooral via de achterzijde geregeld. Hiervoor worden via de Jan Oldenburglaan mogelijkheden gecreëerd. Alleen bij de Rustende Jager zal de bevoorrading van winkels via de verlengde Dreef plaatsvinden. Daarbij wordt gedacht aan een inpandige laad- en losruimte ter hoogte van de huidige inrit naar de parkeergarage.

4.3

B e e l d k w a l i t e i t

4.3.1

I d e n t i t e i t v a n B e r g e n

In het zoeken naar een passende identiteit voor het centrum van Bergen zijn analyses gemaakt en werden vragen gesteld aan de bewoners. Als belangrijkste punt kwam daaruit naar voren dat een gebouw met een duidelijke kap het meest recht doet aan het dorpsbeeld van Bergen. Een kapvorm draagt bij aan de herkenbaarheid en expressiviteit van het gebouw.

Ook is duidelijk geworden dat er binnen Bergen veel architectonische stijlen aanwezig zijn. Al die stijlen kunnen een inspiratie zijn om een nieuwe Bergense stijl te creëren.

In de massa-opbouw moet een spel gemaakt worden door te variëren in bebouwingshoogte. Bovenste bouwlagen zijn ondergebracht in de gebroken kapvorm.

De representatieve voorkanten dienen geen monoliete wanden te vormen maar kennen verspringingen met een passende korrelgrootte. Ook dienen de winkelpuien een korrelgrootte te hebben waarin de daarboven gelegen woonlaag/ woonlagen herkenbaar zijn. Daarnaast heeft de raad zich uitgesproken voor een 'stedenbouwkundig baken in de vorm van een markant gebouw met een grote architectonische waarde' aan de noordzijde van het westelijke plein (Het Signaal).

In de uitwerking zal ook op detailniveau aandacht nodig zijn. Onder meer voor reclame-uitingen. Die dienen zorgvuldig te worden ontworpen in harmonie met de architectuur. Een overdaad aan reclame-uitingen is niet gewenst.

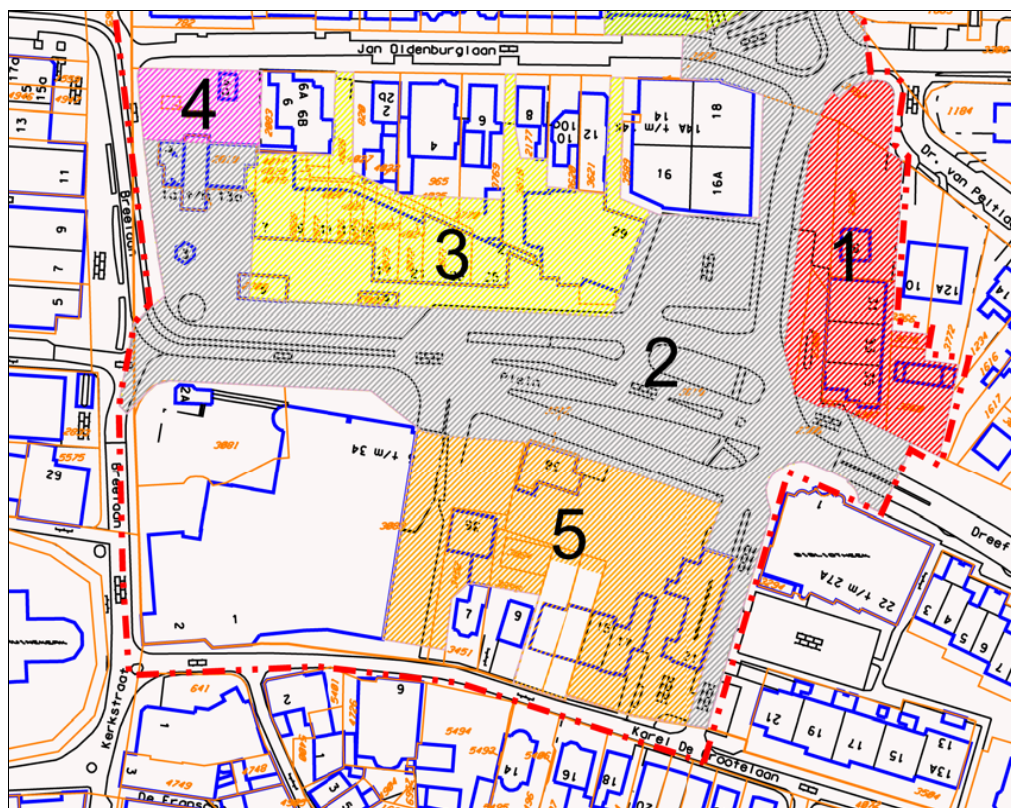
4.3.2

Deelgebieden

In het plangebied ontstaan door de opdeling van het plangebied vier deelgebieden waar zich ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voordoen met verschillende ruimtelijke kwaliteiten. Deze deelgebieden zijn:

- Deelgebied 1 - Voormalige Texaco-locatie;
- Deelgebied 2 - De openbare ruimte;
- Deelgebied 3 - Winkelhart;
- Deelgebied 4 - Het Signaal;
- Deelgebied 5 - Harmonielocatie.

Bij de inrichting van het gebied vormt de zogenoemde Stedenbouwkundige schets van december 2008 het vertrekpunt voor de planologische ontwikkeling. Belangrijk uitgangspunt is dat de vijf delen van het centrum qua vormgeving en materiaalgebruik van elkaar gaan verschillen om uniformiteit te voorkomen en aan te sluiten op de rijke verscheidenheid aan architectuur in Bergen. De Bergense identiteit moet ook in het centrum zichtbaar worden.



Figuur 7. Globaal overzicht deelgebieden

Het ruimtelijk beeld per deelgebied:

Deelgebied 1

Dit is de voormalige Texaco-locatie. Hiervoor is een bouwplan goedgekeurd en zijn afspraken gemaakt. Daarmee valt het plan in wezen buiten het directe belang van de structuurvisie maar interessant is te vermelden dat het plan past binnen de ambities zoals die voor de winkelkern Bergen gelden. Het plan voorziet namelijk in een parkeergarage, voegt winkels en appartementen toe en doet dat in een bouwvolume waarbij kappen in belangrijke mate de beelddrager vormen van het totaal. Met de bouwvormen wordt aangesloten bij de bouwvormen zoals die in Bergen veel voorkomen: gebouwen met een duidelijke kap, die tezamen een heldere pleinafsluiting vormen aan de oostzijde van het kernwinkelgebied.



Figuur 8. Gevelaanzichten voormalige Texaco-locatie

Deelgebied 2

De openbare ruimte binnen het plangebied wordt met grote zorg uitgewerkt waarbij een dorps en groen karakter essentieel zijn. Het groen wordt versterkt door aan de oostkant met een brinkruimte te starten. Deze brinkruimte vormt de westelijke entree van het centrumgebied. Een deel van deze ruimte wordt benut voor een rotonde (tevens keerlus van de bus). Aan de noordzijde van de rotonde komt een groen plein (Brinkplein). Dit groene lommerrijke plein moet een knusse ruimte worden.

Vanaf de rotonde in westelijke richting wordt de doorgaande straat sterk aangezet met laanbeplanting. Deze straat, aangeduid als Verlengde Dreef, krijgt aan weerszijden brede wandelstroken.

Aan de westkant ter hoogte van het nieuwe plein (Stationsplein) stopt de laanbeplanting om daar het bestaande groen van de Breelaan tot zijn recht te laten komen. Bovendien zal het nieuwe plein een veel opener karakter krijgen en vrij zijn van bebouwing. Hier zullen dus geen solitaire gebouwtjes in de vorm van bijvoorbeeld kiosken worden toegestaan. Ook ten aanzien van terrassen wordt een terughoudend beleid gevoerd.

De open pleinruimten bieden een aantrekkelijke dorpse sfeer en kunnen ook gebruikt worden voor evenementen en markten.

Deelgebied 3

De begane vloer van deelgebied 3 wordt gebruikt voor de commerciële functies waarbij vooral aan de zijde van het nieuwe plein (Stationsplein) ook horecafuncties mogelijk zijn. De bevoorrading van de commerciële functies wordt zoveel mogelijk vanaf de achterzijde geregeld. Onder de winkel ligt de parkeer-

garage; op de winkels worden woningen gebouwd. De woningen beschikken over een daktuin waarlangs ook de entree naar de woningen kan worden aangebracht. Essentieel is dat de gebouwen een duidelijke geleding krijgen die verwijzen naar de dorpse maat. Om te voorkomen dat er gesloten gevelwanden ontstaan, zullen de volumes op het dak een bepaalde tussenruimte moeten houden en worden deze maximaal drie bouwlagen, verwerkt in een duidelijke kap. Ook hier zullen de kappen een belangrijke beelddrager gaan vormen, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de rijke verscheidenheid aan kapvormen in het dorp (zie bijlage 1).

Deelgebied 4

De sloop van de Pleinflat maakt het mogelijk bij het kruispunt van de Stationsstraat, de Breelaan en de Jan Oldenburglaan een nieuw gebouw te realiseren. Dit is stedenbouwkundig gezien een interessante plek die nog interessanter wordt omdat hier ook het nieuwe plein wordt aangelegd. Daarom is deze plek uitermate geschikt om te worden verbijzonderd. Dat spreekt ook al uit de naamgeving het Signaal (dit is overigens een verwijzing naar het kunstschrift van de Bergense School).

Voor deze locatie is het mogelijk om op de commerciële grondlaag vier bouwlagen te ontwikkelen die geïntegreerd zijn in een rijzige kapvorm. Het gebouw vormt een stedenbouwkundig baken in het centrum van Bergen en krijgt een sterk alzijdig karakter. Met het Signaal komt een goede stedenbouwkundige overgang tot stand op het scharnier van Breelaan en Jan Oldenburglaan. Het nieuwe gebouw vormt een markant baken, maar sluit door zijn vormgeving toch aan op de gebouwen in de omgeving.

Deelgebied 5

De Harmonielocatie wordt ontwikkeld op een parkeergarage. Hier wordt de begane vloer benut voor dienstverlenende en/of maatschappelijke voorzieningen. Op deze functies worden woningen gebouwd.

De woningen beschikken over een balkon waarlangs ook de entree naar de woningen kan worden aangebracht. Essentieel is dat de gebouwen een duidelijke geleding krijgen die verwijzen naar de dorpse maat. Om te voorkomen dat er gesloten gevelwanden ontstaan, zullen de volumes op het dak een bepaalde tussenruimte moeten houden en worden deze maximaal twee tot drie bouwlagen, verwerkt in een duidelijke kap. Ook hier zullen de kappen een belangrijke beelddrager gaan vormen.

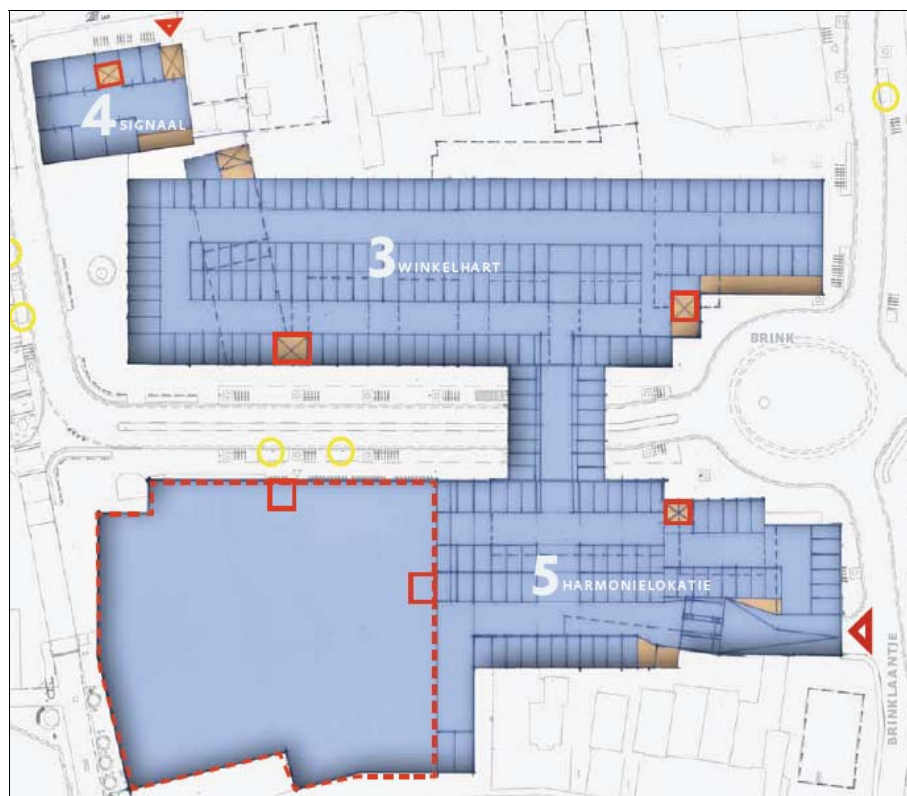
Naar aanleiding van de diverse reacties is eind 2010 een aanpassing gemaakt zodat de 2^e bouwkorrel bekeken vanaf de bibliotheek met een bouwlaag worden verminderd. Ook is een grotere afstand genomen van de bestaande bebouwing aan de Karel de Grotelaan.

Op de hoek met de Karel de Grotelaan komen grondgebonden woningen met een maatvoering van twee bouwlagen met kap.

Er wordt een zorgvuldige aansluiting op de Rustende Jager gemaakt waarbij er in ieder geval een inpandig laad- en losstation voor de bevoorrading van de supermarkt zal ontstaan.

Parkeergarage

Het Winkelhart wordt vrijwel geheel ontwikkeld op een parkeergarage (deelgebieden 2, 3 en 5). Deze parkeergarage krijgt een entree ter hoogte van de achterzijde van de huidige brandweergarage. Vanaf deze entree kan de gehele parkeergarage worden bereikt, ook die onder de noordelijke bebouwing van het Plein (zie figuur 9). De bestaande parkeergarage aan de zuidwestkant van het plangebied wordt onderdeel van de nieuwe parkeergarage. Hiermee komt de bestaande entree van deze parkeergarage aan het Plein te vervallen. De parkeergarage onder het nieuwe complex ter plekke van de voormalige Texaco-garage krijgt geen openbare functie.



Figuur 9. Contouren parkeergarage
(Bron: Stedenbouwkundige randvoorwaarden Winkelkern Bergen, Aad Trompert, 27 september 2011)

4.3.3

Relaties met de omgeving

Het nieuwe winkelhart biedt ook kansen voor ontwikkeling van randzones van het centrum. Allereerst gaat het om straten die direct grenzen aan het plangebied maar daarvan geen integraal onderdeel uitmaken: de Jan Oldenburglaan aan de noordzijde van het centrum en de Karel de Grotelaan aan de zuidzijde. In de nota 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden Winkelkern Bergen' van 27 september 2011 (bijlage 3) worden hier wel uitspraken over gedaan. Het gaat daarbij om vergroting van de samenhang van de bebouwing aan de beide zijden van de Jan Oldenburglaan en handhaving van het dorpse karakter met bijbehorend straatprofiel en bebouwing aan beide straten. De ontwikke-

lingen hier zijn primair afhankelijk van particulier initiatief en blijven in de voorliggende Structuurvisie buiten beschouwing.

Daarnaast zijn er in de ruimere omgeving van het centrum gebieden waar ontwikkelingen mogelijk zijn:

1. De omgeving van de Ruïnekerk

Zoals aangegeven in de Detailhandelsstructuurvisie biedt dit gebied goede vestigingsmogelijkheden voor kleine bedrijven, winkels en galerieën die verwijzen naar Bergen als dorp van kunst en cultuur. De gemeenteraad heeft zich ervoor uitgesproken dat bij herinrichting van de omgeving van de Ruïnekerk voetgangers en fietsers het primaat krijgen boven het autoverkeer, waarbij het autovrij maken van de omgeving van de Ruïnekerk een optie is.

2. De Dreef

De Dreef vormt de hoofdontsluiting van het centrum vanuit oostelijke richting. Uitgangspunten voor de inrichting van deze weg is dat het bestaande groen zo veel mogelijk intact wordt gelaten en waar mogelijk wordt versterkt. Bij een eventuele fietsverbinding langs de Dreef zal het groene karakter van de weg niet mogen worden aangetast. Naar de doorgaande fietsverbindingen in de omgeving van de Dreef vindt een nadere studie plaats. Op de Dreef blijft de toegestane maximum snelheid 50 km. De overgang naar het 30 km/uurgebied komt ten oosten van de toekomstige entree naar de parkeergarage onder het centrum.

3. Cultuurpad

Het Signaal (deelgebied 4) vormt het startpunt van beoogde Cultuurpad naar het Museaal Centrum aan de Hoflaan. Dit nieuwe Cultuurpad krijgt door de vormgeving van het openbaar gebied, verwijzingen naar de historie van Bergen en museale en cultuurfuncties inhoud.

4. Gebied ten noorden van de Jan Oldenburglaan

In dit gebied zijn de Albert Heijn- (Breelaan) en de Aldi-supermarkt gevestigd. Naar de mogelijkheden voor uitbreiding van deze supermarkten vindt nader onderzoek plaats. De eventuele uitbreiding van deze supermarkten zal stedenbouwkundig goed moeten worden ingepast.

De raad heeft zich verder uitgesproken voor een betere afronding van het woongebied vanaf de Russenweg gezien.

Voor gebiedsontwikkeling is certificering per fase mogelijk, te weten: Planfase, Realisatiefase en Beheersfase. De hoofdthema's van BREEAM-gebiedsontwikkeling zijn: (duurzame) Bronnen, Ruimtelijke ontwikkeling, Gebiedsklimaat en Welzijn. Overkoepelend op deze thema's zijn de thema's Gebiedsmanagement en Synergie toegevoegd.

Voor het voorliggende plangebied zijn de verschillende onderdelen van BREEAM-gebiedsontwikkeling door betrokken deskundigen ingevuld. Om de structuurvisie voldoende basis te geven voor de realisatie van duurzaamheid wordt in de onderstaande uitwerkingsparagraaf ingegaan op de verdere uitwerking van de thema's van BREEAM-gebiedsontwikkeling in het plangebied. Voor de planfase is het van belang dat een aantal ingevulde onderdelen van BREEAM in de structuurvisie worden opgenomen als concrete uitgangspunten. Verder wil de gemeente in het voorliggend plangebied haar klimaatbeleid concreet vormgeven. Aansluitend op de klimaatdoelstellingen van het rijk voor 2020 en het vastgestelde klimaatbeleid van gemeente Bergen, wordt voor dit plangebied een reductie van 30% van de CO₂-uitstoot ten opzichte van 1990 haalbaar geacht.

4.4.1

Uitwerking Duurzaamheid

In deze uitwerkingsparagraaf wordt de BREEAM-gebiedsontwikkeling vertaald naar uitgangspunten voor het plangebied. Omdat in een structuurvisie met name de ruimtelijke effecten op het hogere schaalniveau worden beschreven, volgen hier de uitgangspunten op het niveau van het plangebied beschreven.

De verdere uitwerking naar de doelgroepen Woningen & Winkelvoorzieningen, Openbare ruimte & Parkeergarage en Sociale duurzaamheid zijn in bijlage 6 opgenomen. Ter informatie is daarbij ook een volledig overzicht van de thema's van BREEAM-gebiedsontwikkeling opgenomen.

Verder geldt dat een aantal onderdelen van BREEAM-gebiedsontwikkeling zijn verwerkt in andere hoofdstukken zoals Milieu (hoofdstuk 5) of Beleid (hoofdstuk 3).

Plangebied (ruimtelijke ontwikkeling)

Voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied is het van belang dat de lokale kansen die het gebied heeft worden benut, zowel fysiek als sociaal. Belangrijk aspect daarbij is om maximaal gebruik te maken van natuurlijke hulpbronnen zoals bodem en zonlicht. Een forse energiebesparing (10 – 20%) kan al worden behaald door in het ontwerp rekening te houden met natuurlijk daglicht. Zowel via natuurlijke opwarming van de gebouwen (passieve energie) als via duurzame opwekking met zonne-/bodemenergie (actieve energie) wordt het energieverbruik van de gebouwen fors verminderd.

Voor het plangebied zijn daarom onderstaande uitgangspunten van belang:

- Bij de ruimtelijke indeling en ontwerp van de gebouwen wordt rekening gehouden met voldoende lichtinval en lichttoetreding t.b.v. gebruik passieve zonne-energie en reductie van gebruik kunstlicht (in afstemming met stedenbouwkundige opzet).

- In het ontwerp/architectuur van de gebouwen worden luifels/overstekken van de kap toegestaan om zonlicht te reguleren, om te ontkomen aan directe zonnestraling in de zomer of warmteverlies te verminderen in de winter.
- In het ruimtegebruik kan het aandeel groen toenemen met beplanting en bomen in de openbare ruimte, daken te voorzien van gras en/of mos-sedum en groene gevels (zie hiervoor o.a. het Masterplan).
- De functies van wonen, winkels, voorzieningen, commerciële ruimte, voor zover mogelijk, flexibel houden zodat werken bij huis dan wel functiewisseling van de bebouwing in de toekomst mogelijk blijft, bijvoorbeeld restaurant bovenste laag van 'het Signaal' (dit kan door de functieflexibiliteit op te nemen in een binnenplanse vrijstelling in het toekomstige bestemmingsplan).
- In het ontwerp/architectuur van de gebouwen wordt integratie van zonne-energie op daken (zuidwest tot zuidoost gerichte daken) subtiel bevordert, voor zover technisch mogelijk en vanuit de welstand toelaatbaar. Bijvoorbeeld in de binnengebieden en achtergevels van de bouwblokken (vb. Harmonielocatie).
- Leefbaarheid en identiteit van het plangebied wordt bevorderd door op de Breelaan een brede flaneerstrook op te nemen in noordzuid-richting (maakt de geschiedenis leesbaar).

Verder worden de volgende aanbevelingen gehanteerd als uitgangspunt.

- Voor het plangebied, in lijn met de aanpassing van de regelgeving in 2015, minimaal de ambitie 50% klimaatneutraal aan te houden.
- Voor de Harmonielocatie te kiezen voor 100% klimaatneutraal wanneer de energievoorziening kan worden uitbesteed aan een derde partij. De definitieve keuze voor de ambitie voor de Harmonielocatie laten afhangen van het resultaat van de gesprekken met betrokken partijen.
- Duurzaam bouwen bij de uitgifte van kavels niet te verplichten, maar in betekende mate (30%- 40%) mee te wegen in de gunning. Door duurzaam aan te besteden kan er voor een partij worden gekozen die de ambitie van de gemeente onderschrijft en duurzaamheid als extra kwaliteit ziet. Hiermee blijven de meerkosten voor de gemeente beperkt. Duurzaam aanbesteden is wettelijk toegestaan en wordt momenteel in veel gemeenten toegepast.
- Duurzaamheid als kwaliteit en comfort meenemen bij de verkoop / verhuur van de woningen en voorzieningen zodat het ten goede komt aan de verkoopprijs en de bewoner (lagere energielasten).
- Als gemeente het goede voorbeeld te geven door de openbare ruimte zichtbaar duurzaam in te richten.

Het milieu - onderzoek



5.1

Natuurwaarden

Relevante wet- en regelgeving op het gebied van de natuurbescherming is de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Provinciale ruimtelijke verordening 2009.

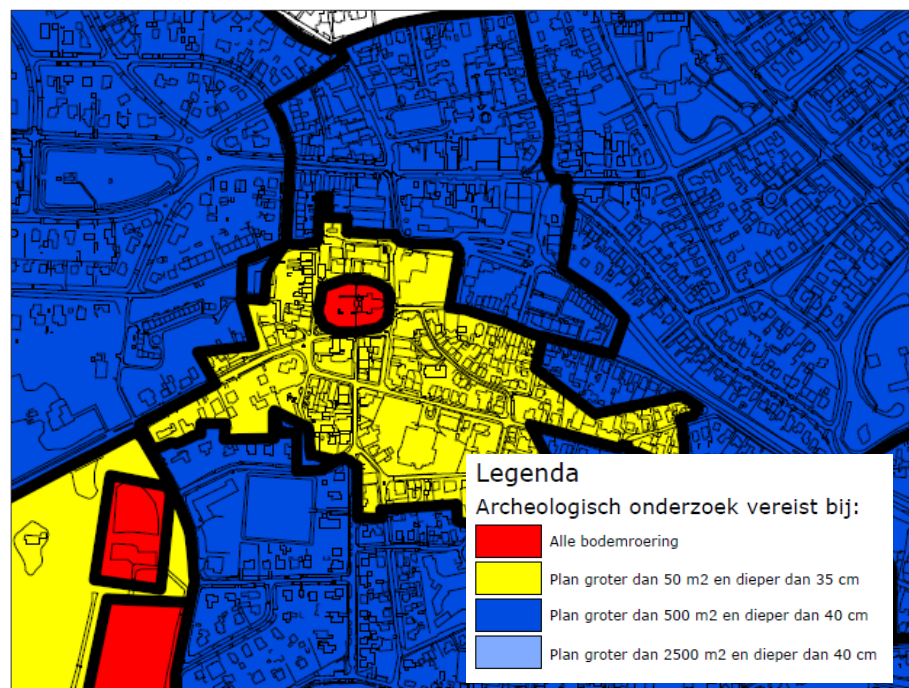
Het plangebied ligt in het centrum van Bergen. Dit gebied kent geen bijzonder kwalificaties voor natuurwaarden. Wel liggen in de nabijheid van Bergen gebieden die van betekenis zijn (Natura2000- en EHS-gebied). Gelet op de ligging van het plangebied en de beoogde ontwikkeling is een nader onderzoek in het kader van de voorliggende structuurvisie niet nodig. Wel zal in het kader van het bestemmingsplan een nader onderzoek nodig zijn naar beschermde natuurwaarden. Daarbij zal onder meer duidelijk moeten worden of aanwezigheid van beschermde soorten aan de orde is en zal, indien daartoe aanleiding ontstaat, een eventuele ontheffingsprocedure gevolgd moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer blijkt dat er vleermuizen, gierzwaluwen of huismussen verblijven in de te slopen panden. Op grond van vergelijkbare situaties in centrumgebieden is het reëel om op dit moment het plan als uitvoerbaar te duiden in de wetenschap dat nader onderzoek gedaan zal worden in het kader van het bestemmingsplan.

5.2

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Bergen beschikt over een beleidskaart Archeologie. Op deze kaart wordt aangegeven wanneer archeologisch onderzoek vereist is indien graafwerkzaamheden (bodemroering) worden uitgevoerd.



Figuur 11. Detail van de beleidskaart archeologie, centrum Bergen

Het terrein rond het Plein ligt voor het overgrote deel in het gebied waar archeologisch onderzoek nodig is bij plannen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm. Een klein deel van het terrein rondom het Plein ligt in een gebied waar archeologisch onderzoek al nodig is bij ingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 35 cm. Bij de concrete planontwikkeling in het gebied rondom het Plein in Bergen zal een verkennend archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.

Cultuurhistorie

Voor deze ontwikkeling is een uitvoerige cultuurhistorische verkenning opgesteld (zie de bijlagen 1 en 2). Daaruit wordt duidelijk welke ontwikkeling dit plangebied heeft doorgemaakt. Tot 1900 was Bergen een kleine agrarische kern met de Ruïnekerk als hart, daarna droeg de aanleg van de spoorlijn in 1905 bij aan de opkomst van het dorp als kunstenaarsdorp en centrum voor toerisme. Na de opheffing van de spoorlijn kreeg het centrumgebied een inrichting die in de jaren '60 van de vorige eeuw modern en vooruitstrevend werd geacht, maar die inmiddels ernstige tekenen van slijtage vertoont. De conclusie is dat het gebied behoefte heeft aan een nieuwe invulling.

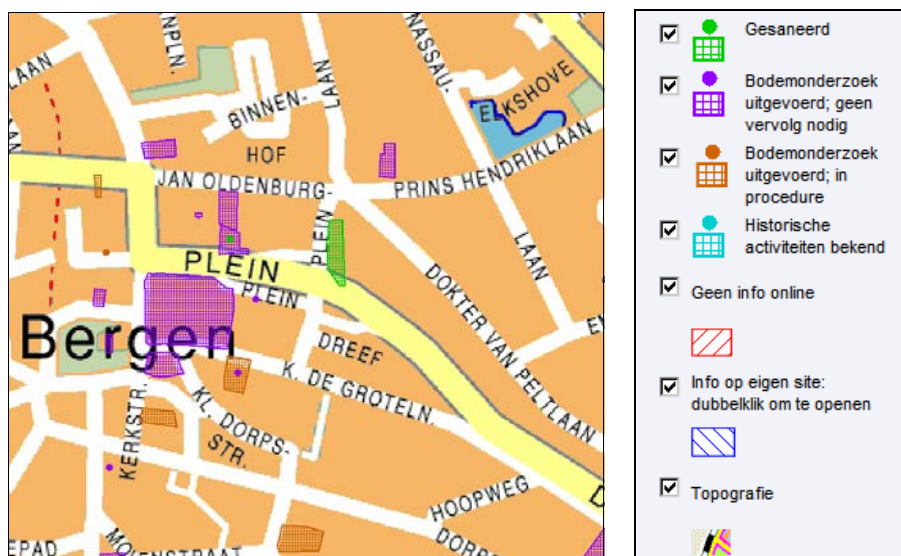
Bij de toekomstige invulling moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van twee monumenten: het pand Jan Oldenburglaan 4 (rijksmonument) en het wooncomplex aan de Karel de Grotelaan 11-17 (gemeentelijk monument). Bij de planvorming in het gebied zal rekening worden gehouden met de monumentale waarde van deze panden.

Ook de Bakemaflat weerspiegelt een bepaalde periode in de architectuur, die is geïnspireerd door Le Corbusier. Niettemin is het gebouw naar de huidige inzichten gedateerd en niet goed passend binnen de stedenbouwkundige structuur van het centrum van Bergen. De locatie op de hoek van de Breelaan en de Jan Oldenburgerlaan biedt bovendien de mogelijkheid om 'één van de mooiste gebouwen' (citaat nota Stedenbouwkundige randvoorwaarden Winkelnkern – zie bijlage 3) te realiseren. Om die reden is besloten de Bakemaflat te slopen.

5.3

Bodemverontreiniging

Aan de hand van het Bodemloket is op een indicatieve wijze vastgesteld of ter plaatse bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Uit het Bodemloket blijkt dat de locatie van voormalige tankstation gesaneerd is. Verder zijn er enkele locaties onderzocht en is vervolgonderzoek daar niet nodig.



Figuur 12. Bodemkwaliteit
(Bron: Bodemloket.nl)

Overige bodemgegevens

Voor het centrum van Bergen heeft de Milieudienst Regio Alkmaar eveneens gegevens (Bodeminformatiesysteem). Op basis van die gegevens wordt door de MRA de volgende conclusie getrokken: 'In het centrum van Bergen wordt in de bovenlaag van de bodem soms sterke bodemverontreinigingen aangetroffen. Tevens liggen er nog ondergrondse tanks in de bodem. Dit hoeft de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan echter niet in de weg te staan.' Gelet op de beoogde ontwikkeling in het voorliggende plan zullen er zich vergelijkbare situaties kunnen voordoen. Bodemonderzoek en eventuele sanering zal dan uitgevoerd moeten worden maar dit brengt de uitvoerbaarheid niet in gevaar.

Inmiddels heeft de MRA een eerste vervolgonderzoek op basis van bestaande dossierkennis uitgevoerd. Uit de gegevens blijkt dat er lichte tot sterke verontreinigingen in de bodem zijn aangetroffen. Tevens zijn er (in de omgeving) verdachte historische locaties aanwezig. Voor deze verdachte locaties dient historisch onderzoek te worden uitgevoerd. Aan de hand van de resultaten van het historisch onderzoek dient bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Uit de resultaten van het bodemonderzoek dient bepaald te worden of aanvullend onderzoek noodzakelijk is en/of sanerende maatregelen nodig zijn.

Het MRA bevestigt dat weliswaar vervolgacties nodig zijn maar stelt dat gezien de uitgevoerde inventarisatie, die de MRA gedaan heeft, samen met de ervaringen op bodem(sanerings)gebied het project uitvoerbaar zou moeten zijn.

5 . 4

G e l u i d

Voor wat betreft de geluidseffecten als gevolg van verkeer geldt dat het plangebied binnenkort onderdeel zal uitmaken van het 30 km/u gebied van het centrum. De overgang naar het 50 km/u gebied ligt ter hoogte van de plangrens op de Dreef. In 30 km/u gebieden is de Wet Geluidhinder niet van toepassing.

Voor nu dient wel gekeken te worden naar de geluidsbelasting als gevolg van het verkeer. Op basis van studies die verricht zijn door de Milieudienst Regio Alkmaar kan worden geconstateerd dat bij doorrekening naar verkeersintensiteiten in 2025 op basis van de huidige verkeersstructuur, de geluidsbelasting ter plaatse van de eerstelijns bebouwing als zeer matig (58-63 dB) tot onvolgende (63-68 dB) moet worden beschouwd.

Hiervoor geldt ook de beleidsnotitie hogere grenswaarden die door de raad is vastgesteld. Bij de hier geldende geluidsniveaus gelden de volgende onderzoeksplichten:

- Bronmaatregelen hebben nadrukkelijk voorkeur (aanpassen wegverharding/terugdringen verkeersintensiteit).
- Overdrachtsmaatregelen nadrukkelijk meewegen (aanbrengen schermen).
- Aandacht voor geluid bij ontwerp (geluidgevoelige ruimten zoals slaapkamers aan de geluidluwe zijde).
- Akoestisch onderzoek bij bouwvergunning (binnen niveau van 33 dB moet gerealiseerd worden).
- Niet akoestische compensatie beschrijven (motiveren waarom op deze locatie woningen moeten komen).

Ook de entree van de parkeergarage kan een probleem vormen voor de daarboven gelegen woning (een te hoge geluidsbelasting op de gevel van die woning). Dit kan op relatief eenvoudige wijze worden opgelost door boven de in- en uitgang van de parkeergarage een luifel aan te brengen.

Voor wat de structuurvisie en het bestemmingsplan betreft mag, gelet op het feit dat het hier 30 km/u gebied betreft, het plan uitvoerbaar geacht worden.

Wel dient rekening gehouden te worden met de noodzaak om een hogere grenswaarde vast te stellen.

5 . 5

W a t e r

Het Hoogheemraadschap heeft het stedenbouwkundig plan en aanvullende informatie over de plannen voor nieuwe parkeergarages bekeken en voorzien van een eerste reactie in de vorm van een wateradvies (brief 10 juni 2010, zie bijlage 7).

Het Hoogheemraadschap veronderstelt dat er ten opzichte van de huidige situatie weinig verhard oppervlakte toegevoegd gaat worden. Dat levert op zich geen aanleiding tot het treffen van extra waterbergingscapaciteit. Wel zal door het aanpassen van het rioolstelsel in het centrum van Bergen (afkoppelen) gekeken moeten worden of het watersysteem deze extra belasting kan verwerken. Een aspect wat daarbij bekeken kan worden is of er mogelijkheden zijn voor infiltratie in het gebied zodat water vertraagd afgevoerd kan worden.

Daarnaast geeft het Hoogheemraadschap aanwijzingen over de waterkwaliteit waarbij als uitgangspunt geldt dat bij nieuwe ontwikkelingen een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd met (eventueel) zuiverende randvoorzieningen voor de lozingspunten van het hemelwaterriool.

Met het oog op de geplande parkeergarages geeft het Hoogheemraadschap advies ten aanzien van grondwaterstanden en grondwaterstroming. Tijdens de aanleg zal bronbemaling nodig zijn en daarvoor dient, gelet op de verwachte bouwperiode van meer dan 6 maand, het Hoogheemraadschap een zogenaamde onttrekkingsvergunning af te geven. Hierover wordt vooroverleg wenselijk geacht waarbij een bemalingsadvies kan worden besproken.

In de eindfase zal op grond van modelstudies (uitgevoerd door Tauw) de grondwaterstand slechts enkele centimeters wijzigen. Gezien de diepte van de grondwaterstand ten opzichte van het maaiveld vallen daarom geen problemen te verwachten.

In dit stadium is nog geen sprake van een situatie waarvoor watervergunning afgegeven kan worden. Wel kan, rekening houdend met de gemaakte opmerkingen, daar aan gewerkt worden. In het kader van het voorliggende plan is de uitvoerbaarheid voldoende onderzocht.

5 . 6

L u c h t k w a l i t e i t

De structuurvisie gaat voor het gebied uit van toevoeging van centrumvoorzieningen (inclusief woningen). Als gevolg daarvan mag een toename van de verkeersbewegingen worden verwacht en dat zal van invloed zijn op de lucht-

kwaliteit. Buiten de Randstad leiden ontwikkelingen in het algemeen niet tot overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit. De huidige en toekomstige luchtkwaliteit veroorzaakt door het wegverkeer in het centrum van Bergen is dusdanig laag dat ruimschoots onder de landelijk geldende normen wordt gebleven. De huidige verkeersintensiteit op de route Dreef-Plein-Breelaan ligt rond de 5.000 mvt/etmaal.

In de te realiseren parkeergarage is plaats voor circa 300 voertuigen. Wanneer elke plaats gemiddeld drie maal per dag zal worden gebruikt komt dit neer op 1.800 voertuigbewegingen per dag ($300 \times 3 \times 2$ voertuigbewegingen) die gebruik zullen gaan maken van de inrit. Dit zijn in principe allemaal voertuigen die nu ook al in het gebied rondrijden en (bovengronds) parkeren. Hierin zal dus niets veranderen. Wellicht treed er zelfs een verbetering op aangezien er minder voertuigen rondjes zullen gaan rijden.

De conclusie is dat er qua luchtkwaliteit geen verslechtering zal gaan optreden.

5.7

Externe veiligheid

In het kader van het vaststellen van de risico's in het onderzoeksgebied wat betreft externe veiligheid is onderzoek verricht naar de risicobronnen binnen het onderzoeksgebied. Bij de inventarisatie van deze risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicoatlas van de provincie Noord-Holland en op dit gebied beschikbare risicoatlassen.

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, geen transport van gevaarlijke stoffen en geen buisleidingen aanwezig zijn. In 2008 is de beleidsvisie Externe Veiligheid 2008-2011 vastgesteld. Het plangebied ligt ook niet in een invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

Ontsluiting en bluswatervoorziening

Ten behoeve van de vluchtmogelijkheden en de bereikbaarheid voor hulpverleningsvoertuigen is het noodzakelijk dat in geval van een calamiteit meerdere routes beschikbaar zijn. Wanneer de langzaamverkeersverbindingen hiervoor geschikt worden gemaakt, zijn er geen knelpunten wat betreft de bereikbaarheid van het plangebied.

5.8

Milieu hinder

Binnen de structuurvisie wordt ruimte geboden voor centrumvoorzieningen waaronder ook horeca geschaard mag worden. Met name deze categorie functies kan hinder veroorzaken. Daarbij gaat het vooral om geluidhinder, geurhinder en lichthinder (lichtreclame, terreinverlichting). Deze functies zijn met name aan de westkant van het plangebied gedacht. Gezien de reeds aanwezige horecaondernemingen in die omgeving zal de omvang van deze potentiële hinder naar verwachting minimaal zijn. In de uitwerking van de plannen zal dit aspect verdere aandacht vragen. Dit betreft vooral de feitelijke situering en bouwkundige uitwerking van specifieke detail- en horecafuncties (supermarkten/muziekcafé's). Door hier in de verdere planuitwerking en de vergunningverlening vroegtijdig op te sturen zal dit acceptabel opgelost kunnen worden. Op het niveau van de structuurvisie is de uitvoerbaarheid daarmee voldoende onderbouwd.

Uitvoering



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Verkennde berekeningen laten zien dat het plan voor het centrum van Bergen in principe uitvoerbaar is. Kostenverhaal binnen het exploitatiegebied vindt plaats conform de mogelijkheden in de Wet ruimtelijke ordening.

Het plangebied van deze structuurvisie heeft een verzorgende functie voor de kern Bergen. Er wordt onderzocht hoe de kern Bergen een bijdrage kan leveren aan de ontwikkeling hiervan.

De gemeente Bergen is bereid, in afwijking van zijn huidige grondbeleid waarin wordt gesteld dat grondexploitaties kostenneutraal dienen te worden gerealiseerd, financieel bij te dragen aan het plan. Tegelijkertijd met deze structuurvisie is in een besloten vergadering een grondexploitatie vastgesteld.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid en vervolg planvorming

Structuurvisie

In 2009 is de participatienotitie "Burgers Betrokken" door de raad vastgesteld. In dat kader worden bewoners en betrokken organisaties nadrukkelijk betrokken bij het participatietraject.

Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC) en Federatie Ondernemers Bergen Schoorl (FOBES) worden uitgenodigd om te adviseren over de concept-structuurvisie Winkelkern Bergen.

De rol van BBC en FOBES is adviserend. Bij de advisering richting college en raad wordt aangegeven of het advies is overgenomen in de concept-structuurvisie. Bij verschillen in inzicht wordt gemotiveerd waarom afgeweken wordt van het advies.

Daarnaast is een drietal bewonersbijeenkomsten georganiseerd in oktober/november 2010. Eén avond is bedoeld voor de mensen die in het voortraject hebben meegewerkt door mee te denken en schriftjes in te vullen in aanloop naar de stedenbouwkundige visie en kaders. Een tweede avond is bedoeld voor de leden van Bewonersvereniging Bergen Centrum. En ten slotte is er een bijeenkomst voor alle bewoners en belangstellenden.

Doel van de bijeenkomsten is informatieoverdracht en het inventariseren van meningen en ideeën voor het definitieve plan van de structuurvisie.

Volgende stap in het proces is dat de ontwerp-structuurvisie ingevolge de Inspraakverordening ter inzage heeft gelegen. Gedurende een periode van zes weken heeft een ieder schriftelijk zijn of haar inspraakreactie kunnen geven.

Het ontwerpplan is daarnaast conform artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening voor reactie aangeboden aan de overlegpartners. De inspraak- en overlegreacties zijn in een zelfstandig document gebundeld. De daaruit voortvloeiende aanpassingen voor de structuurvisie zijn in dit document verwerkt.

De gemeenteraad zal uiteindelijk een besluit nemen over de structuurvisie.

Vervolg in juridische zin

Na de vaststelling van deze structuurvisie, waarin de uitgangspunten voor de ontwikkeling van Winkelkern Bergen zijn vastgelegd, zullen nog de nodige stappen gezet moeten worden.

Een instrument dat mogelijk ingezet wordt, is het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Voor gronden die in het kader van die wet door de gemeenteraad worden aangewezen, geldt dat een eigenaar bij eventuele verkoopplannen deze gronden eerst aan de gemeente dient aan te bieden ter verkoop. Pas als dit niet tot resultaat leidt mogen gronden aan anderen worden verkocht. Dit middel is minder ingrijpend dan onteigening, maar geeft ook de nodige sturingsmogelijkheden om gewenste ontwikkelingen in gang te zetten. Overigens moet een structuurvisie wel aan een aantal eisen voldoen om aangemerkt te kunnen worden als basis voor een WVG-aanwijzing. De belangrijkste daarvan is wel dat de structuurvisie zodanig concreet moet zijn dat burgers een beeld krijgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen en toekomstige bestemming. Aan die eisen voldoet deze structuurvisie.

Wanneer gedurende het verdere verloop van het proces om te komen tot realisering van deze structuurvisie blijkt dat sommige partijen niet bereid zijn medewerking te verlenen aan de realisering van deze visie, wordt niet uitgesloten dat gebruik gemaakt wordt van onteigening, een rechtsmiddel waarover de gemeente beschikt. Dit is echter op voorhand geen uitgangspunt en niet eerder definitief aan de orde dan nadat er de beschikking is over een vastgesteld bestemmingsplan.

Voor de vervolgplanvorming zijn in ieder geval één of meerdere bestemmingsplannen nodig.

B i j l a g e n

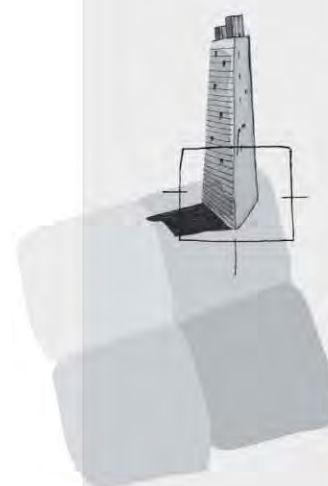
1. Bello Revisited, Cultuurhistorische Verkenning Plein en omstreken, 10 juni 2010;
2. Cultuurhistorische Beschouwing 16 juni 2010;
3. Hoofdpijnen uit “Stedenbouwkundige randvoorwaarden Winkelkern Bergen” d.d. 27 september 2011;
4. Haalbaarheidsonderzoek winkelprogramma Plein gemeente Bergen, 11 januari 2011;
5. Aanvulling op haalbaarheidsonderzoek van DT&P januari 2011;
6. Toelichting uitwerkingsparagraaf Duurzaamheid en thema's BREEAM Gebiedsontwikkeling;
7. Wateradvies Centrumplan Bergen d.d. 10 juni 2010, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Bergen

Rapport
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
022.00.02.34.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort