

Agendapunt : 7
Voorstelnummer : 11-073
Raadsvergadering : 10 november 2011
Naam opsteller : E. van Hout
Informatie op te vragen bij :
Portefeuillehouders : wethouder A. Hietbrink

Onderwerp: Vaststellen structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern

Aan de raad,

Beslispunt:	- <i>De structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern vast te stellen.</i> - <i>De Nota van Beantwoording zienswijzen en vooroverleg ontwerp structuurvisie Winkelkern Bergen, vast te stellen.</i>
--------------------	---

1. **Waar gaat dit voorstel over?**

Het proces

In uw vergadering van 30 september 2010 heeft u besloten het ontwerp van de structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern en de richtinggevende, indicatieve notitie Stedenbouwkundige randvoorwaarden in de formele inspraak te brengen.

In dat verband zijn er in de maanden oktober en november 2010 drie discussieavonden geweest met inwoners van Bergen waarbij diverse aspecten van de plannen zijn besproken. In de memo van 18 januari 2011 bent u geïnformeerd over de uitkomsten van die drie discussieavonden en de acties die hieruit zijn voortgekomen. De memo van 18 januari 2011 met de daarbij gevoegd Nota van antwoord n.a.v. de drie discussieavonden is als bijlage bij dit voorstel gevoegd, zodat voor uw raad een totaalbeeld ontstaat van de totstandkoming van de documenten die thans ter besluitvorming worden voorgelegd.

Het ontwerp van de structuurvisie heeft ingevolge de Inspraakverordening van 28 januari tot en met 10 maart 2011 ter inzage gelegen. In een gedeelte van de bibliotheek van Bergen is gedurende deze 6 weken een expositie geweest van de diverse voorstellen, waarbij tevens de aangepaste maquette en een 3D-film werden getoond. Wethouder Hietbrink was in de periode van zes weken op een viertal momenten aanwezig om een toelichting te geven en vragen te beantwoorden.

Gedurende de zes weken zijn 18 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Daarnaast zijn, in het kader van vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening reacties ontvangen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en Kamer van Koophandel. Op grond van de in 2009 vastgestelde participatienota "Burgers Betrokken" is advies gevraagd aan de Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC) en Federatie Ondernemers Bergen Egmond Schoorl (FOBES). De BBC heeft op 6 maart geadviseerd en de Vereniging Ondernemend Bergen (VOB) heeft op 10 maart 2011 namens FOBES geadviseerd.

In totaal zijn dus 22 brieven ontvangen. Gelet op het intensieve karakter van het burger participatietraject en de vele publiciteit en aandacht die aan dit plan is gegeven, acht het college dit

relatief beperkte aantal reacties, een goed resultaat. Uit de mondelinge reacties tijdens en na afloop van de discussieavonden, de bijeenkomst in de Ruïnekerk van september 2010 en bij de inloopmomenten in de expositie in de bibliotheek is op te maken dat de burgers van Bergen positief zijn over het gevolgde traject. In algemene zin had men niet de indruk dat er sprake was van voldongen feiten. Er is geluisterd naar kritiek en plannen zijn deels aangepast. Dit beeld wordt in meerdere brieven bevestigd. Er is veel lof voor de wijze waarop maatschappelijk draagvlak is gezocht. Het college is content met dit resultaat. Ongeacht dit gegeven, is het met een dergelijke complexe ruimtelijke opgave niet mogelijk om een ieder tevreden te krijgen. In de bij dit raadsvoorstel gevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg ontwerp Structuurvisie Winkelkern Bergen' wordt per reactie ingegaan op de diverse inhoudelijke argumenten.

Hoofdpijnen van inhoudelijke verschillen van standpunt

In essentie zijn veel reacties ingekomen over:

- a. De bouwhoogte en massaliteit van de bebouwing op plandeel Harmonielocatie;
- b. De bouwhoogte van plandeel het Signaal;
- c. De mogelijke koppeling van de parkeeropgave met de plannen voor het nieuwe bestuurscentrum op Elkshove;
- d. De toevoeging van winkelruimte en de mogelijke invulling er van met landelijke formules.

Ad a. bouwhoogte plandeel Harmonielocatie

Het stedenbouwkundig concept van plandeel Harmonielocatie gaat uit van 3 woningen met een tuin in het straatje tussen de Karel de Grotelaan en het Plein en bebouwing langs de Verlengde Dreef. De 3 grondgebonden woningen zijn in categorie 2 bedacht. Met name over de bebouwing langs de Verlengde Dreef is veel discussie geweest. In dit gedeelte is een parkeerkelder geprojecteerd en de begane grond wordt bestemd voor zakelijke dienstverlening. Op de verdiepingen is de sociale woningbouw in de vorm van categorie 1 appartementen geprojecteerd. In de oorspronkelijke opzet voorzag het stedenbouwkundig plan in een gebouw dat bestaat uit vier 'bouwkorrels' met een kap met ieder 4 bouwlagen, waarin boven de plint met de dienstverlening, 24 categorie 1 woningen waren geprojecteerd. Uit stedenbouwkundig oogpunt is dat plan, tussen de gebouwen van de nieuwe Rustende Jager (4 bouwlagen) en de Bibliotheek (4 bouwlagen), acceptabel. Daarnaast voldeed dat bouwvoorstel nagenoeg aan het beleid van de raad op gebied van volkshuisvesting wat er op neer komt dat, ten aanzien van toe te voegen woningen 30% in categorie 1, 10% in categorie 2 en 60% in de vrije sector, moet plaats vinden. Uitgaande van 24 categorie 1 woningen, was op dat moment de volkshuisvestingsverhouding: 34%-8%-58%.

Na overleg met de klankbordgroep Mooi Bergen en direct omwonenden is in juni 2010 besloten om van het gebouw bekeken vanaf de Bibliotheek een woonlaag af te halen, waardoor het aantal categorie 1-appartementen werd teruggebracht tot 22. De volkshuisvestingsverhouding die hierbij hoort is: 31%-8%-61%.

Na kritiek van de bewoners aan de Karel de Grotelaan is onderzocht of de Brink iets kon worden verkleind, waardoor de nieuwbouw van de Harmonielocatie naar het noorden wordt verschoven. Dit is mogelijk gebleken. De afstand tussen de achterzijde van de woningen aan de Karel de Grotelaan en de nieuwbouw op de Harmonielocatie is hierdoor vergroot van 16 naar circa 21 meter.

Tijdens de discussieavonden in oktober en november 2010 bleek dat er nog steeds veel weerstand was tegen de bouwhoogte van dit plandeel. Met name van de bewoners aan de Karel de Grotelaan was veel kritiek. Om aan het argument van vermindering van lichtinval tegemoet te komen, is ook van de tweede bouwkorrel, bekeken vanaf de Bibliotheek een woonlaag afgehaald, waardoor het aantal categorie 1 appartementen op 20 is gekomen. De volkshuisvestingsverhouding is daarmee veranderd in: 26%-9%-65%. Deze verhouding is minder dan het college

wenselijk zou achten, maar is, vanwege de specifieke ruimtelijke omstandigheden en de gevoerde maatschappelijke discussie, als minimum acceptabel.

Ondanks deze bewegingen en aanpassingen in het plan, is een aantal briefschrijvers van mening dit gebouw verder moet worden verlaagd, waardoor alle bouwkorrels drie bouwlagen krijgen. Dat betekent dat het aantal categorie 1-woningen wordt teruggebracht naar 16 woningen.

Het college deelt deze mening, om de volgende overwegingen, niet.

- Indien het aantal categorie 1-woningen wordt teruggebracht naar 16, betekent dit dat de volkshuisvestingsverhouding in het project verandert in: 17%-10%-73%, daar waar de 30-10-60 verdeling beleid van de raad is. Het gemeentebestuur acht een dergelijke verhouding niet acceptabel;
- De beoogde exploitant van de sociale huurwoningen, woningstichting Kennemer Wonen, heeft aangegeven dat een complex met 20 categorie 1-woningen, vanwege de door de gemeente gewenste specifieke beeldkwaliteitseisen, uit oogpunt van een verantwoorde exploitatie, het absolute minimum is. Als het aantal woningen lager wordt, zal de onrendabele top (het negatieve verschil tussen bouwkosten en huurinkomsten) te groot worden, waardoor men zal afzien van de investering. Berekend is dat, indien toch een plan met 16 categorie 1 woningen wordt uitgevoerd, de gemeente Bergen een bijdrage in de kosten zal moeten doen van circa € 350.000,--. Daarnaast krijgt de gemeente Bergen € 52.000,-- minder inkomsten voor de te verkopen grond (4 x € 13.000,-- per categorie 1 woning). Per saldo levert een dergelijke planaanpassing voor de gemeente Bergen een negatief resultaat op van circa € 400.000,--. Dit acht het college onevenredig;
- De geplande nieuwbouw op de Harmonielocatie omvat gelijk verdeeld deels 3 bouwlagen en deels 4 bouwlagen. Uit stedenbouwkundig oogpunt voegt een dergelijke invulling zich goed tussen het gebouw van de nieuwe Rustende Jager, dat 4 bouwlagen bevat en de Bibliotheek die, ofschoon vorm gegeven met een forse kap, ook 4 bouwlagen bevat. De afstand met de achtergevel van de vierkapper aan de Karel de Grotelaan 11 t/m 17, is vergroot tot circa 21 meter. Dit is een profiel dat in Bergen gangbaar is. Daarbij zij overwogen dat de nieuwbouw zich aan de noordzijde van de bestaande woningen aan de Karel de Grotelaan bevindt en dat de twee bouwkorrels die tot vermindering van lichtinval zouden kunnen leiden, juist zijn verlaagd. Tenslotte is in dit kader niet onbelangrijk te melden dat het peil van de Verlengde Dreef circa 50 tot 70 centimeter lager ligt dan het peil aan de Karel de Grotelaan. Dit heeft uiteraard effect op de feitelijke beleving van de nieuwbouw.

De door meerdere briefschrijvers voorgestelde overweging om een gedeelte van de sociale woningbouwopgave aan de overzijde, dus in plandeel het Winkelhart, te projecteren, is voor de woningstichting niet interessant vanwege hogere investerings- en exploitatiekosten, dubbele Verenigingen van Eigenaren, dubbele opdrachtgevers voor de nieuwbouw etc. Een dergelijke voorgestelde mix heeft stedenbouwkundig en markttechnisch ook niet de voorkeur.

De bebouwing op de Harmonielocatie is derhalve niet verder aangepast. In de structuurvisie wordt uitgegaan van de bouw van 20 categorie 1-woningen en 3 categorie 2-woningen.

Ad b. De bouwhoogte van het Signaal.

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2009 als opdracht geformuleerd dat op de vrijkomende locatie ter hoogte van de Bakemaflat een stedenbouwkundig baken in de vorm van een markant gebouw met grote architectonische waarde moet worden geprojecteerd. Het college is van mening dat met het bouwvoorstel van het Signaal aan deze opdracht is voldaan. Het Signaal is tijdens de

discussieavonden onderwerp geweest van een levendige discussie, waarbij het in algemene zin wel opvallend was dat er uitgesproken voor- en tegenstanders van het voorgestelde gebouw zijn.

De hoogte van het Signaal (vijf bouwlagen) sluit in stedenbouwkundig opzicht goed aan bij de omgeving. Het oostelijke deel van het gebouw krijgt dezelfde hoogte (drie bouwlagen met kap) als de bebouwing aan de oostzijde van het nieuwe dorpsplein. Alleen de kop, tegen de Breelaan wordt een verdieping hoger om de bijzondere plek te benadrukken en om de grotere maat van het nieuwe dorpsplein ruimtelijk te ondersteunen. Bovendien is deze verhoging qua massa en uitstraling bescheiden ten opzichte van Centre Ville. Niet alleen in grootte maar ook omdat in het Signaal de bovenste 2 of 3 lagen in de kap zijn geprojecteerd.

Het is niet de verwachting van het gemeentebestuur dat het Signaal als wig gaat werken en de ruimtelijke relaties in het centrum zal gaan onderbreken. Sterker nog, de ruimtelijke relaties worden in de optiek van het gemeentebestuur juist hersteld. Er is, anders dan in de huidige situatie met de Bakemaflat, gekozen voor een traditionele stedenbouwkundige en dorpse oplossing met het vormen van een dorpsplein. Dit nieuwe dorpsplein krijgt aan de zuid- en zuidwestzijde aangename wanden, waar optimaal van de zon kan worden geprofiteerd. De kruising van de Jan Oldenburglaan met de Breelaan wordt op de in het plan voorgestelde wijze, functioneel goed opgelost. Bovendien vormt het Signaal zo een mooie overgang naar het hart van het winkelcentrum.

De vraag of een dergelijk markant gebouw een succes wordt in de kern van Bergen is helemaal afhankelijk van de wijze waarop het pand wordt vormgegeven. Het college heeft het Q-team ingesteld om voor onder meer deze bouwopgave de noodzakelijke kaders te bepalen. Het is duidelijk dat iedereen wel een mening over het Signaal heeft of kan hebben. Daarom stelt het college voor om voor het Signaal een ontwerpwedstrijd te organiseren waarbij de bewoners van Bergen ook op een bepaalde manier betrokken kunnen worden. Het is denkbaar dat de gemeenteraad, na het voeren van een participatietraject, uiteindelijk de keuze voor een ontwerp zal maken. Over de wijze van participatie zal het college op een later moment een voorstel doen.

Veel briefschrijvers stellen voor om 1 of zelfs 2 bouwlagen van het Signaal af te halen. Het college is hier geen voorstander van. Afgezien van het gegeven dat er dan in alle redelijkheid niet meer kan worden gesproken van een stedenbouwkundig baken, zullen de opbrengsten afnemen waaronder het uiteindelijke saldo voor de gemeente Bergen voor dit project met circa € 500.000,-- negatief beïnvloed zal worden. In de visie van het college is er in ruimtelijk opzicht geen aanleiding dit gebouw te verlagen. Gelet op het financiële gevolg, is het college van mening dat aan een dergelijk voorstel geen medewerking moet worden verleend.

Wat de invulling van het Signaal betreft, wordt door briefschrijvers het voorstel gedaan om te kiezen voor een combinatie van wonen en een publieke functie. Ofschoon een dergelijk voorstel sympathiek is, voorziet het gemeentebestuur dat dit op gespannen voet staat met de economische uitvoerbaarheid van dit plandeel. Immers, er moeten, naast het pand van de VVV, zeven appartementen worden aangekocht en gesloopt en er zijn boven de nieuwe horecaplint, slechts zeven woningen geprojecteerd in de nieuwbouw. Dit neemt niet weg dat het gemeentebestuur een dergelijke wens zal voorleggen aan de nog te selecteren projectontwikkelaar voor dit plandeel. Op advies van de ingeschakelde lokale makelaars is onder het Signaal een kleine besloten parkeergarage geprojecteerd ten behoeve van de eigenaren van de appartementen in dit gebouw. Deze parkeergarage wordt bereikt via een parkeerlift. Het beoogde marktsegment noodzaakt tot deze aanpassing. In de Notitie stedenbouwkundige randvoorwaarden is deze wijziging opgenomen.

Ad c De mogelijke koppeling van de parkeeropgave met de plannen voor het nieuwe bestuurscentrum Elkshove.

Door meerdere briefschrijvers is voorgesteld om de ondergrondse parkeeropgave voor het Winkelhart te koppelen aan de parkeeropgave van het mogelijke nieuwe bestuurscentrum op Elkshove. Het college onderschrijft de gedachte om kritisch stil te staan bij nut en noodzaak van de geplande parkeervoorzieningen indien deze in de kern van hetzelfde dorp worden geprojecteerd. Wat de planvorming voor het bestuurscentrum op Elkshove betreft, heeft u op 14 april 2011 besloten dat de haalbaarheid van een viertal varianten wordt onderzocht. Twee van die varianten gaan ook uit van sloop van het voormalige gemeentehuis ter plaatse, waardoor de realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening mogelijk zou kunnen worden. Zonder te veel op dat dossier in te gaan, wordt er in dit verband uitgegaan van de bouw bij Elkshove van een parkeergarage met 150 parkeerplaatsen waarbij daarnaast nog 50 parkeerplaatsen op maaiveldniveau kunnen worden aangelegd.

Als bijlage 1 bij de Nota van beantwoording van zienswijzen en vooroverleg is gevoegd een memo met berekening van de parkeerbalans van de plannen Winkelkern Bergen en Elkshove.

Het college is van mening dat een programmatische koppeling met het mogelijke nieuwe bestuurscentrum bij Elkshove niet opportuun is, om de volgende overwegingen.

- De algemene ervaring in Bergen is dat het uit bestuurlijk oogpunt niet wenselijk is om complexe ruimtelijke ontwikkelingen met een verschillend programma en eigen dynamiek in ruimtelijk- en financieel opzicht aan elkaar te koppelen. Het levert in de regel door tijdsverloop slepende constructies op;
- Ingevolge de Bouwverordening dient iedere ruimtelijke ontwikkeling in principe in de eigen parkeeropgave te voorzien. Uit juridisch oogpunt is een koppeling van het parkeervraagstuk met een andere ontwikkeling, waarover nog besluitvorming moet plaats vinden, redelijk ongewis aangezien de betreffende plannen niet onherroepelijk zijn;
- De woningen in het vrije sectorsegment bevinden zich in een dermate prijsklasse dat deze met parkeervoorziening in directe nabijheid, dus onder de betreffende woningen, moeten worden aangeboden. Het terrein Elkshove bevindt zich op een loopafstand van circa 10 minuten van het Winkelhart. Dat is voor potentiële kopers niet interessant;
- De aanleiding voor de genoemde parkeerbalans van de projecten Winkelkern Bergen en Elkshove is, om te bekijken hoeveel parkeerplaatsen er minder in het centrumgebied hoeven worden aangelegd, indien er wordt uitgegaan van medegebruik van de parkeerplaatsen onder Elkshove. Uit de berekening blijkt, dat er op het maatgevende moment, zijnde een werkmiddag, een besparing van 8 parkeerplaatsen mogelijk is. Dat betekent dat, indien wordt uitgegaan van medegebruik van de te realiseren parkeerplaatsen bij Elkshove er 8 parkeerplaatsen minder in het plan Winkelkern Bergen hoeven worden aangelegd. De gemeente acht dit een dermate klein effect dat een koppeling tussen beide projecten, mede gelet op alle nadelen, geen toegevoegde waarde heeft;
- Naarmate de capaciteit van een parkeergarage groter wordt en de vorm daarbij rechthoekig is, worden de ondergrondse parkeerplaatsen relatief goedkoper. De grootste kostenposten in een parkeergarage betreffen de entree's voor de auto's, stijgpunten voor voetgangers en de installaties. Dat verandert niet indien er een aantal parkeerplaatsen minder wordt aangelegd. Het kleiner maken van een parkeergarage vergroot de kosten per parkeerplaats die resteren. Relatief gezien zal een dergelijke actie dus financieel minder opleveren;
- Het plandeel Winkelhart zonder directe parkeeroplossing is voor mogelijke projectontwikkelaars minder interessant.

Ad d. de toevoeging van winkelvloeroppervlak al dan niet ingevuld met filiaalbedrijven

Een aantal briefschrijvers ziet geen noodzaak van een substantiële uitbreiding van de winkelvloeroppervlakte gevuld met filiaalbedrijven. Geadviseerd wordt een beperkte uitbreiding toe te staan van kleinere winkeleenheden, die beter aansluiten bij de huidige winkelsegmentering en daardoor betere mogelijkheden biedt voor Bergen.

De kwantitatieve en kwalitatieve toevoeging van winkelvloeroppervlak is, mede door de inbreng van de Bewonersvereniging Bergen Centrum, uitgebreid onderwerp van discussie. In algemene zin is men, onder meer vanwege de economische ontwikkelingen van de afgelopen jaren, kritisch op de voorgestelde substantiële toevoeging van winkeloppervlak.

Bij de ontwerp-structuurvisie is een onderzoek van het bureau Droogh Trommelen en Partners (DTNP) van 12 januari 2011 gevoegd, waarin wordt geconcludeerd dat de berekende kwantitatieve uitbreidingsruimte aansluit op de in de structuurvisie voorziene uitbreiding. Als aanvulling op dat haalbaarheidsonderzoek heeft hetzelfde bureau bij brief van 18 februari 2011 (bijlage 2 bij de Nota van beantwoording van zienswijzen en vooroverleg) een voorstel gedaan voor een optimale functioneel-ruimtelijke opzet (verkaveling) van plandeel Winkelhart. De belangrijkste elementen in het voorstel zijn:

- Een gevarieerd winkelfront aan de zuid- en oostgevel ter ondersteuning van de beoogde winkelroute;
- Nadruk op gevarieerde horeca aan de westzijde van het project;
- Bevoorrading aan de achterzijde via de bevoorradingsstraat aan de noordzijde;
- Een mix van gemiddeld relatief grote winkelunits met wat kleiner winkelunit.

Met een dergelijke verkaveling kan ruimte worden geboden aan thans al in Bergen gevestigde ondernemers met uitbreidingsbehoefte of ontbrekende ondernemers die niet in staat zijn een eigentijds winkelpand te vinden. De aanbevolen mix van units tussen de 150 m² en 375 m² winkel vloer oppervlak (200 a 500 m² bruto vloer oppervlak) sluit aan op het kleinschalige karakter van Bergen, de behoefte uit de markt en de beoogde positie in de regio (zoals beschreven in de detailhandelsstructuurvisie regio Alkmaar 2010). Aan grotere winkelpanden bestaat minder behoefte.

Gesteld wordt dat het centrum van Bergen niet gebaat is met de komst van filiaalbedrijven. Dat zou leiden tot zgn. 'verblokking' en zou afbreuk doen aan het imago en de bijzondere kwaliteit van het dorp Bergen. Aan het bureau DTNP – de steller van de in 2007 vastgestelde Detailhandelsstructuurvisie – is gevraagd op deze stelling in te gaan (bijlage 3 bij de Nota beantwoording zienswijzen en vooroverleg). Het bureau komt tot de conclusie dat de ontwikkeling van project Mooi Bergen en de eventuele vestigingen van filiaalbedrijven goed aansluit bij het streven naar versterking van Bergen Centrum als onderscheidend centrum met hoogwaardig en gespecialiseerd aanbod in een aantrekkelijke ambiance. Wat betreft de stelling dat winkelstraten in Nederland steeds meer op elkaar gaan lijken, geeft DTNP aan dat dit voor een groot deel het gevolg is van de voorkeur van de consumenten. Bij veel aankopen hechten consumenten grote waarde aan prijs en herkenbaarheid. Ook in Bergen. Filiaalbedrijven kunnen hier, door schaalvoordelen, goed op inspelen.

DTNP stelt verder dat de overlevingskansen en nieuwe mogelijkheden van aanbieders met een uniek en hoogwaardig aanbod stijgen als grotere passantenstromen in het centrum aanwezig zijn. Gespecialiseerde, lokale en/of zelfstandige ondernemers hebben daarmee baat bij bekende, publiekstrekkende filialen. Andersom draagt de aanwezigheid van goed functionerende zelfstandige ondernemers bij aan het onderscheidend karakter van het centrum van Bergen. Het unieke en hoogwaardige aanbod versterkt de concurrentiepositie van het centrum van Bergen ten opzichte van andere centra in de omgeving. Aldus is er sprake van synergie tussen filialen en lokale speciaalzaken. Het college onderschrijft deze analyse.

Als geen ruimte wordt geboden aan populaire ontbrekende filiaalbedrijven en enige schaalvergroting van winkelpanden, dan zal de oriëntatie van consumenten op het centrum van Bergen langzaam afnemen en verschuiven naar winkelcentra waar de filiaalbedrijven wel aanwezig zijn. Het aantal bezoekers in het centrum zou afnemen met als gevolg verschraving van het aanbod en afnemende kansen voor het gespecialiseerde aanbod. Ook het unieke karakter en de toeristische functie komt daarmee in gevaar. Het bureau verwacht dat, in geval van vestiging

van filiaalbedrijven (Hema, Blokker, etc.) het in Bergen zal gaan om relatief kleine 'dorpsvarianten' van formules. Hiermee sluiten zij aan op de schaal en uitstraling van het dorp als geheel.

De waarschuwende geluiden tegen de filialisering worden voornamelijk ingegeven door de elders in Nederland gangbare verschijningsvormen van dergelijke bedrijven. Het winkelgebied van Bergen is er niet bij gebaat dat de beeldkwaliteit wordt gedomineerd door bijvoorbeeld dichtgeplakte etalages en schreeuwende reclames. Dit is een terecht punt. Het gemeentebestuur heeft mede om die reden het Q-team ingesteld om beeldkwalitatieve randvoorwaarden te formuleren met als doel te bewerkstelligen dat de winkelpuien een fraai onderdeel van het winkelgebied zullen worden. Het adviesbureau DTNP ziet het project Mooi Bergen als een belangrijke impuls voor de verdere positionering en kwaliteitsverbetering van Bergen in de regio.

Het college stelt uw raad voor om de structuurvisie ten aanzien van deze onderwerpen ongewijzigd vast te stellen.

Het Cultuurpad

In het raadsbesluit van 27 mei 2009 is als opdracht geformuleerd dat het beginpunt van het wandelpad van het Plein naar Nieuw-Kranenburg (het Cultuurpad) fysiek gestalte moet worden gegeven in de vorm van een gebouw of als onderdeel van een multifunctionele ruimte. In dat verband is voorts bepaald dat de verdere uitwerking van het Cultuurpad wordt meegenomen in de planvorming voor een ruimtelijke visie voor het gebied rond Berkenlaan 2. Het idee was in 2009 om de voetgangersverbinding tussen de parkeergarage in het Winkelhart en het museaal centrum via de Berkenlaan te laten verlopen. De Bewonersvereniging Bergen Centrum geeft als advies dit idee te verlaten nu het gebied rond de Ruïnekerk is heringericht en de Hoflaan op korte termijn wordt gereconstrueerd, waardoor via deze route het Cultuurpad zich als het ware in natuurlijke zin aandient. Aangezien de projectie van het Cultuurpad buiten het plangebied van de structuurvisie Winkelkern Bergen ligt, neemt het college voor dit moment kennis van de visie van de BBC. Het voorstel van het college is om dit onderwerp te koppelen aan het moment dat de inrichting van de openbare ruimte zich aandient. Er dient namelijk ook nog een fysiek beginpunt van het cultuurpad in het onderhavige plangebied te worden gemarkeerd en het college stelt voor om dit in de openbare ruimte op te nemen, bijvoorbeeld in de vorm van een of meerdere beelden of in de materialisatie van het openbaar gebied. Omwille van economische overwegingen is niet haalbaar het gewenste beginpunt in de winkelplint van de plandelen het Winkelhart en het Signaal te projecteren. Het college zal de burgers betrekken bij de uitwerking van het openbaar gebied.

Notitie stedenbouwkundige randvoorwaarden

Tegelijk met het ontwerp van de structuurvisie is de notitie Stedenbouwkundige randvoorwaarden ter inzage gelegd. In deze notitie is door het Q-team, onder voorzitterschap van stedenbouwkundig supervisor de heer A. Trompert, een voorzet gedaan voor de uitwerking van de in de structuurvisie beschreven ontwikkelingen. Van de uitwerking is een maquette en een 3D-film gemaakt. De uitwerking is indicatief van aard. Echter, doordat deze uitwerking stelselmatig als referentie is aangehouden voor de interpretatie van de voorstellen in de structuurvisie, acht het college aanleiding aanwezig om de notitie wel als vertrekpunt voor de volgende fasen van planuitwerking door de raad te laten vaststellen. De notitie stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt zodoende enerzijds het vertrekpunt voor gesprekken met marktpartijen en eigenaren en anderzijds zal het Q-team nadere beeldkwalitatieve randvoorwaarden formuleren die hun basis vinden in deze notitie. Dat is dan ook de reden waarom de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige uitwerking als bijlage bij de structuurvisie is gevoegd. Daarmee wordt voorkomen dat de notitie te vrijblijvend van aard is.

Flankerend parkeerbeleid

Eén van de dragers van het plan is dat er een grote ondergrondse parkeervoorziening wordt aangelegd. Deze parkeervoorziening wordt voor rekening en risico van een marktpartij ontwikkeld. Ofschoon het een openbare parkeergarage betreft, is de exploitatie ook in particuliere handen. De gemeente heeft invloed op tariefstelling, openingstijden en de kwaliteit. De eigenaren van woningen in het vrije sector segment zullen een of wellicht meerdere parkeerplaats(en) in de

parkeergarage afnemen. Dat geldt ook voor de exploitanten van de te realiseren winkelruimte. De bewoners van de huurwoningen hebben deze verplichting niet. Zij komen in aanmerking voor een parkeervergunning op maaiveldniveau. Bezoekers van winkels en woningen zullen voor de parkeergarage een entreekaartje moeten kopen.

Voor de parkeergarage en voor het parkeren in de direct aangrenzende winkelstraten zullen passende tarieven worden geheven. Daarbij geldt het principe dat het tarief in de garage lager ligt dan bij de winkelstraten. Het is de bedoeling dat in de winkelstraten alleen nog kort geparkeerd wordt. Over de hoogte van het parkeertarief in de parkeergarage onder plandeel Harmonielocatie vinden momenteel gesprekken plaats met de mogelijk exploitant voor de garage, de heer L. Schrama. Uitgaande van oplevering van de parkeergarage begin 2015, wordt uit gegaan van een uurtarief tussen € 1,70 per uur en maximaal € 1,90 per uur voor ondergronds parkeren. Het tarief voor parkeren in de winkelstraten, zoals de Jan Oldenburglaan en Stationsstraat (zie overzichtskaartje pagina 29 van de structuurvisie) wordt gesteld op € 0,50 per 10 minuten, zijnde € 3,00 per uur. Over dit principe en de tarieven is overleg geweest met de Vereniging Ondernemend Bergen. De thans nog openbare parkeerplaatsen achter de bibliotheek, langs de Dreef, voor de ABN-AMRO en achter Breelaan bij Nero, zullen verdwijnen. De parkeerplaatsen achter Nero en de bibliotheek worden aangewezen voor vergunninghouders (uitsluitend omwonenden). De parkeerplaatsen langs de Dreef en voor de ABN-AMRO worden gecompenseerd in de te realiseren parkeergarage. Doordat de openbare parkeerplaatsen op maaiveld verdwijnen en de nieuwe parkeerplaatsen in de parkeergarage worden geëxploiteerd door een particulier, zijn er voor de gemeente Bergen op jaarbasis circa € 116.000,- minder parkeerinkomsten. Hier staat tegenover dat de parkeertarieven in de winkelstraten bijna verdriedubbelen (huidig tarief € 1,10), er voor de gemeente geen exploitatiekosten meer zijn en de beeldkwaliteit van het winkelgebied enorm verbetert indien al het blik onder de grond verdwijnt. Doordat op dit moment niet duidelijk is wat het effect op het parkeergedrag van consumenten is indien het tarief in de winkelstraten zo toeneemt, is hiervan ook nog geen inschatting gemaakt. Het is evenwel evident dat de inkomsten in deze straten zullen toenemen.

Realisatie van de plannen

Eén van de complexe factoren van dit project is de eigendomssituatie. In de plandelen het Signaal en het Winkelhart samen is bijvoorbeeld sprake van circa 25 verschillende eigenaren. De oppervlakte van de percelen verschillen erg. Er is een aantal grotere percelen, maar er zijn ook meerdere relatief kleine percelen. In plandeel Harmonie gaat het om circa 6 verschillende eigenaren. Om uitvoering te kunnen geven aan de voorstellen uit de structuurvisie dient de betreffende projectontwikkelaar de beschikking te hebben over alle relevante eigendommen. In dit kader is er door ons veel energie gestoken in het betrekken van de diverse eigenaren bij de planvorming met als doel een duidelijk draagvlak voor de voorstellen te krijgen. In ons voorstel voor uw vergadering van 30 september 2010 is uitgebreid ingegaan op de gedane acties.

Voor realisatie van de plandelen Harmonielocatie enerzijds en plandelen het Signaal en Winkelhart anderzijds zullen projectontwikkelaars geselecteerd worden. De ervaring – ook elders in Nederland – bij complexe inbreilocaties leert dat mogelijk geïnteresseerde marktpartijen alleen tot het indienen van een concreet bod zullen overgaan indien men de garantie heeft dat, los van alle mogelijke te bedenken problemen bij projectontwikkeling, de eigendomssituatie al dan niet op langere termijn, geen struikelblok zal zijn voor uitvoering van de bouwplannen. Dat betekent concreet dat marktpartijen van de gemeente zullen verlangen dat de gemeente bereid is haar juridische instrumenten in te zetten, mochten gesprekken tussen de ontwikkelaar en eigenaren niet op minnelijke wijze tot een overeenkomst leiden over inbreng c.q. verkoop van de betreffende en voor uitvoering van het plan noodzakelijke grond.

De gemeente Bergen heeft twee privaatrechtelijke instrumenten tot haar beschikking. Het eerste instrument 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 zijn aangewezen geldt dat een eigenaar bij eventuele verkoopplannen deze gronden eerst aan de gemeente dient

aan te bieden. Pas als dit niet tot resultaat leidt mogen gronden aan anderen worden verkocht. Het college stelt voor de vestiging van dit recht te overwegen op het moment dat een projectontwikkelaar bekend is, zodat de mogelijkheid bestaat dat de eventueel aan te kopen gronden middels een A-B-C constructie meteen kunnen worden doorgeleverd naar de betreffende ontwikkelaar. Op deze wijze loopt de gemeente geen financieel risico.

Een tweede privaatrechtelijk instrument is de mogelijkheid van onteigening ingevolge de Onteigeningswet. Dat is een meer ingrijpend middel. Dat instrument biedt de gemeente de mogelijkheid om het eigendom van een perceel te verkrijgen indien minnelijk overleg niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Het college stelt u voor de mogelijkheid van toepassing van de Onteigeningswet niet uit te sluiten. Dit is op voorhand geen uitgangspunt en niet eerder definitief aan de orde nadat er beschikking is over een vastgesteld bestemmingsplan. Toepassing van dit instrument dient op uitermate zorgvuldige wijze plaats te vinden en kan alleen maar aan de orde zijn indien de gemeenteraad overtuigd is van pogingen van de betreffende projectontwikkelaar om het aan de orde zijnde perceel op minnelijke wijze in eigendom te verkrijgen.

Grondexploitatie en second opinion op de Financiële verkenning

Op 26 augustus 2010 heeft u in besloten vergadering een toelichting gekregen over de bij de ontwerp-structuurvisie behorende Financiële verkenning. In dat document is inzichtelijk gemaakt of de stedenbouwkundige voorstellen economisch uitvoerbaar zijn. Vanwege de vertrouwelijkheid van de gegevens is in het openbare raadsbesluit van 30 september 2010 geen beslispunt over dit aspect opgenomen. Bij de behandeling van dit onderwerp in september 2010 is toegezegd dat er een second opinion wordt uitgevoerd op de financiële verkenning. In overleg met een aantal raadsleden op 6 januari 2011 is de opdracht geformuleerd. De second opinion is uitgevoerd door Grontmij. Het rapport van Grontmij van 29 april 2011 en de aanvullende notitie van 19 september 2011 hebben vanaf 5 oktober 2011 als vertrouwelijk document ter inzage gelegen bij de griffie. Over de inhoud van dit rapport is een extra besloten vergadering van de Algemene raadscommissie georganiseerd op 25 oktober 2011, waarvoor ook de planeconoom van Grontmij is uitgenodigd voor het geven van een toelichting. Het college stelt dat de second opinion goed en compleet is uitgevoerd en dat op alle deelvragen is ingegaan die op 6 januari jl. door de betreffende raadsleden zijn geformuleerd. De second opinion en de aanvullende notitie van Grontmij hebben duidelijke conclusies en bruikbare aanbevelingen opgeleverd. Het college stelt voor de het advies van Grontmij over te nemen.

In de Financiële verkenning behorend bij de ontwerp-structuurvisie is niet uitgegaan van een bepaalde rolverdeling. De Financiële verkenning is gemaakt als ware het dat de gemeente op de stoel van een projectontwikkelaar zat. De rolverdeling voor de verschillende plandelen is de volgende. Plandeel Harmonielocatie wordt ontwikkeld door woningstichting Kennemer Wonen, de huidige eigenaar en exploitant van de parkeergarage onder de nieuwe Rustende Jager en een door hen te selecteren marktpartij. De gemeente brengt het eigendom in bij de nog op te richten juridische entiteit. Wat de ontwikkeling van plandelen Winkelhart en het Signaal betreft, is het voornemen om samen met de overige eigenaren die de intentieovereenkomst hebben ondertekend, op basis van het aanbestedingsbeleid een projectontwikkelaar te selecteren die de betreffende bouwplannen realiseert. De gemeente Bergen verkoopt in dat verband de eigendommen aan de te selecteren marktpartij. Het openbaar gebied tenslotte, zal in opdracht van de gemeente Bergen worden aangelegd. Dit is bij uitstek een taak die bij een gemeente behoort.

Vanaf het raadsbesluit van 30 september 2010, is de financiële verkenning op basis van deze rolverdeling omgebouwd naar een grondexploitatie (grex). Een grex is een opsomming van alle kosten en uitgaven die de gemeente Bergen heeft als gevolg van de verschillende deelprojecten. Over de inhoud en het format van de grex is overleg geweest met de accountant. De in de second opinion gedane aanbevelingen zijn in de grex verwerkt. De grex is vertrouwelijk van aard en dient tegelijk met de structuurvisie door de raad te worden vastgesteld en jaarlijks te worden geactualiseerd. Mogelijke afwijkingen in de planuitwerking worden dan ook verwerkt in de jaarlijkse actualisatie van de grex. Uw raad dient deze jaarlijkse actualisatie vast te stellen. De

vertrouwelijkheid van de grex wordt opgeheven op moment van oplevering van het openbaar gebied. Dat zal naar huidig inzicht eind 2017 zijn.

Duurzaamheid

In de structuurvisie is in paragraaf 3.4 en 4.4 ingegaan op het beleid ten aanzien van duurzaamheid voor de gemeente Bergen en voor het onderhavig plangebied in het bijzonder. In het kader van de eerder genoemde second opinion is Grontmij gevraagd om aanbevelingen te doen en inzicht te geven in de verschillende ambitieniveaus. Het college heeft in de duurzaamheidsparagraaf van het rapport van Grontmij aanleiding gezien om opdracht te verlenen aan het bureau Groot Ecobouw uit Egmond aan den Hoef voor het opstellen van een concreet projectvoorstel. De conclusies en aanbevelingen van Groot Ecobouw van 22 juni 2011 zijn als bijlage gevoegd bij de memo van het college naar aanleiding van de second opinion. In essentie komt het er op neer dat inzichtelijk is gemaakt wat de meerkosten zijn indien wordt gekozen voor de ambitie van 50% klimaatneutraal bouwen (naar verwachting wetgeving per 1 januari 2015) en 100% klimaatneutraal bouwen (naar verwachting wetgeving per 1 januari 2020).

Het voorstel is om voor het gehele plangebied, in lijn met de verwachte regelgeving per 1 januari 2015, te streven naar minimaal 50% klimaat neutrale nieuwbouw. Voor wat betreft plandeel Harmonielocatie zal het college in overleg treden met de initiatiefnemers met als doel 100% klimaat neutrale nieuwbouw na te streven. Plandelen Het Winkelhart en Het Signaal zullen worden aanbesteed. Het is wettelijk gezien niet mogelijk om een extra ambitie op het gebied van duurzaam bouwen bij uitgifte van kavels te verplichten. Wel is het mogelijk om duurzaamheid in betekende mate (bijvoorbeeld 30%-40%) mee te wegen in de gunning. Op deze manier kan een partij gekozen worden die de ambitie van de gemeente onderschrijft en duurzaamheid als extra kwaliteit ziet. De meerkosten blijven in dit scenario voor de gemeente beperkt. Duurzaam aanbesteden is wel wettelijk toegestaan. Voor wat betreft het openbaar gebied is het tenslotte het voorstel om de ruimte zo duurzaam mogelijk in te richten. Hierbij kan worden gedacht aan gebruik van gebakken klinkers en LED-verlichting.

Nieuwe elementen na ter visie legging

De notitie Stedenbouwkundige randvoorwaarden Winkelkern Bergen is op twee onderdelen, na de ter visie legging, gewijzigd. Voor wat betreft plandeel Harmonielocatie is uit nadere studie gebleken dat de zone tussen de Rustende Jager en de geplande nieuwbouw niet helemaal tot aan de Karel de Grotelaan een laad- en losruimte behoeft te zijn. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om aan de zijde van de Karel de Grotelaan een ruimte van circa 140 m² als winkelruimte te bestemmen. Dit sluit qua beeldkwaliteit, sfeer en uitstraling goed aan bij de directe omgeving. Een tweede wijziging betreft het plandeel het Signaal. Bij nader inzien is er alsnog voor gekozen om onder dit gebouw een besloten parkeergarage te realiseren. Deze parkeergarage zal worden gebruikt door de eigenaren en bewoners van de appartementen in dit gebouw. Uit advies van ingeschakelde lokale makelaars is gebleken dat een dergelijke voorziening onmisbaar is bij het beoogde marktsegment. Deze parkeergarage zal worden ontsloten via een parkeerlift vanaf de Jan Oldenburglaan.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?

De structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern is een planologisch beleidsdocument waarin de nieuwe stedenbouwkundige structuur van dit kernwinkelgebied wordt bepaald en waarbij de functionele invulling van de voorgestelde nieuwbouw vanuit diverse beleidsvelden wordt beschouwd.

In essentie komt de nieuwe stedenbouwkundige structuur op het volgende neer.

In plandeel Harmonie komt een openbare parkeergarage onder de grond. Op de begane grond is aan de zijde van de Verlengde Dreef circa 1150 m² bvo aan zakelijke dienstverlening geprojecteerd en aan de Karel de Grotelaan circa 140 m² bvo winkelruimte. Op de verdiepingen zijn 20 categorie 1-woningen gepland. Langs het zgn. 'Brinklaantje' komen 3 grondgebonden

categorie 2-woningen. De bebouwing bestaat uit deels vier bouwlagen en deels 3 bouwlagen in een kapvorm. De gebouwen krijgen een duidelijke geleding met een bepaalde tussenruimte. De eerste en tweede bouwkorrel, bekeken vanaf de bibliotheek zijn 3 bouwlagen, waarvan de 3^e laag is verwerkt in een kap. De derde en vierde bouwkorrel, bekeken vanaf de bibliotheek zijn 4 bouwlagen waarvan de 4^e laag is verwerkt in een kap.

In plandeel Winkelhart komt een openbare parkeergarage onder de grond. Op de begane grond is circa 2900 m² commerciële ruimte geprojecteerd. Op de verdieping komen vrije sector woningen. Ook hier is sprake van een duidelijke geleding met een ruimte tussen de bouwkorrels. De woningen en appartementen zijn 2 lagen plus een kap.

In plandeel het Signaal komt een besloten parkeergarage voor de eigenaren/bewoners van de appartementen in dit gebouw. Deze parkeergarage wordt bereikt met een parkeerlift vanuit de Jan Oldenburglaan. Op de begane grond is circa 350 m² commerciële ruimte gepland. Het gebouw bestaat deels uit 4 en deels uit 5 bouwlagen, waarvan de bovenste 2 of 3 lagen zich in de kap bevinden.

In het plandeel openbare ruimte wordt aan de oostkant de 'brink' aangelegd als groene entree van het centrum. De brink dient als rotonde voor autoverkeer en als keerlus voor de bus. Ten noorden van de brink komt een autovrij groen plein. De Verlengde Dreef krijgt aan weerszijden brede wandelstroken met laanbeplanting. Aan de westkant komt het nieuwe, grotere dorpsplein dat vrij blijft van solitaire gebouwtjes en permanente terrassen. De oude historische noord-zuidverbinding naar de Breelaan wordt in ere hersteld en als flaneerstrook ingericht. Ook hier komt laanbeplanting.

3. *Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?*

Het vaststellen van een structuurvisie is een raadsbevoegdheid. De vast te stellen structuurvisie dient als basis voor de op te stellen bestemmingsplannen voor de verschillende plandelen. Als eerste dient zich het bestemmingsplan voor plandeel Harmonielocatie aan. Het is de bedoeling dat na oplevering van de nieuwbouw op de Texacolokatie (2^e kwartaal 2013) wordt begonnen met de bouw op de Harmonielocatie.

4. *Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?*

Het vaststellen van een structuurvisie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het document is, na het besluit van de gemeenteraad op 30 september 2010 onderwerp geweest voor een uitgebreid burger participatietraject. In oktober en november 2010 hebben drie discussieavonden plaats gevonden. Daarna hebben de documenten zes weken ter inzage gelegen ingevolge de Inspraakverordening. In de bibliotheek was gedurende deze termijn een expositie over de plannen. De klankbordgroep Mooi Bergen blijft betrokken om over eventuele aanpassingen te 'klankborden'. Dat geldt ook voor de eigenaren.

5. *Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?*

In principe is het mogelijk om sec per plandeel een bestemmingsplan te maken. Een structuurvisie is het document waarin de onderlinge samenhang en verbanden worden geduid.

6. *Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?*

Na vaststelling van de structuurvisie zal door de marktpartijen voor plandeel Harmonie een aanvraag om omgevingsvergunning ingevolge de Wabo worden voorbereid. De verwachting is dat dit in het 1^e kwartaal van 2012 kan worden ingediend, zodat eind 2012/begin 2013 de vergunning verleend kan zijn. Aangezien het om meer dan 10 woningen gaat, is dit een raadsbevoegdheid. Voor wat betreft plandelen Signaal en Winkelhart zal in overleg met de overige eigenaren die de

intentieovereenkomst hebben ondertekend, een programma van eisen worden opgesteld zodat mogelijk geïnteresseerde marktpartijen kunnen reageren op de voorstellen. Ook voor die plandelen zullen, al dan niet gefaseerd, omgevingsvergunningen aangevraagd worden. Ook dat betreft een raadsbevoegdheid. De aanvraag omgevingsvergunning voor Harmonielocatie verwachten wij in het 4^e kwartaal van 2012 aan u voor te leggen en over de aanvraag omgevingsvergunning voor Winkelhart en Signaal verwachten wij in het derde of vierde kwartaal van 2013 een voorstel aan uw raad te doen. Daarnaast zal de grex jaarlijks geactualiseerd worden. De raad zal dus jaarlijks worden geïnformeerd over de voortgang van de verschillende plandelen.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Bij de Structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern behoort de Grondexploitatie Mooi Bergen Winkelkern (grex). In deze grex zijn de ramingen van de kosten en opbrengsten voor de exploitatieperiode tot eind 2017 opgesomd. De raad dient de grex tegelijk met de Structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern vast te stellen, zodat er budget is voor het aangaan van verplichtingen in verband met het maken van voorbereidende kosten. Ingevolge de Gemeentewet is het mogelijk dat het raadsbesluit over de grex in een besloten vergadering wordt genomen. Vanwege de economische en financiële belangen van de gemeente en ter voorkoming van onevenredige bevoordeling of benadeling van betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen, is het voorstel de grex in beslotenheid door uw raad te laten vaststellen. Over dit onderwerp is een apart besloten voorstel opgesteld. De vertrouwelijkheid van de Grondexploitatie Winkelkern Bergen met bijbehorende stukken, zal worden opgeheven op het moment dat het openbaar gebied wordt opgeleverd. Naar huidig inzicht is dat eind 2017.

8. Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?

De gemeenteraad is bevoegd orgaan voor het bepalen van de toekomstige structuur van het kernwinkelgebied van Bergen.

Bijlagen:

- a. Structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern;
- b. Notitie stedenbouwkundige randvoorwaarden Mooi Bergen Winkelkern 27 september 2011;
- c. Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg ontwerp Structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern met 5 bijlagen;
- d. Memo aan raad van 18 januari 2011 met Nota van Antwoord naar aanleiding van diverse gestelde vragen en opmerkingen tijdens de discussie avonden, met 10 bijlagen.

Bergen, 4 oktober 2011

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester



gemeente BERGEN

De raad van de gemeente Bergen;

gelezen het voorstel van het college van Bergen van 4 oktober 2011;

gezien het advies van de Algemene raadscommissie van 27 oktober 2011;

gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

b e s l u i t:

1. De Structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern vast te stellen;
2. De Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg ontwerp Structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern vast te stellen;
3. De Notitie Stedenbouwkundige randvoorwaarden Mooi Bergen Winkelkern d.d. 27 september 2011 vast te stellen als indicatief vertrekpunt voor verdere planuitwerking;
4. In te stemmen met de in het raadsvoorstel beschreven stedenbouwkundige uitwerking en functionele invulling van plandeel Harmonie, waardoor in dit plandeel 23 woningen in het sociale segment worden gerealiseerd;
5. In te stemmen met de in het raadsvoorstel beschreven stedenbouwkundige uitwerking en functionele invulling voor plandeel het Signaal; ten behoeve van de definitieve besluitvorming over de invulling van dit plandeel, één of meerdere architectonische uitwerkingen te laten maken van de in de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen stedenbouwkundige kaders, daarbij de kop van de Jan Oldenburglaan tot aan het monumentale pand Jan Oldenburglaan 4 te betrekken; hiervoor eerst beeldkwalitatieve randvoorwaarden door het kwaliteitsteam (Q-team) te laten opstellen
6. In te stemmen met de in het raadsvoorstel beschreven stedenbouwkundige uitwerking en functionele invulling van plandeel het Winkelhart;
7. In te stemmen met de in het raadsvoorstel beschreven uitwerking van het openbaar gebied;
8. Dat de entree van de parkeergarage in plandeel Harmonie wordt geprojecteerd en dat, indien uit een evaluatie blijkt dat één ontsluiting niet afdoende is, een tweede ontsluiting van de parkeergarage in plandeel Winkelhart wordt gerealiseerd, aan de zijde van plandeel Texacolocatie;
9. Voor wat betreft de parkeeropgave geen koppeling te maken met planvorming over het mogelijke nieuwe bestuurscentrum op Elkshove;
10. Het fysieke beginpunt van het Cultuurpad in plandeel de openbare ruimte op te nemen en het college op te dragen met voorstellen hiertoe te komen op het moment dat de planvorming inzake de inrichting van de openbare ruimte aan de orde is;
11. In te stemmen met het in het raadsvoorstel beschreven flankerend parkeerbeleid, hetgeen impliceert dat:
 - a. Het tarief voor parkeren in de direct omliggende winkelstraten na oplevering van de ondergrondse parkeergarage onder plandeel Harmonie wordt verhoogd naar € 3,00 per uur;
 - b. Het tarief voor parkeren in de ondergrondse parkeergarage onder plandeel Harmonie bij aanvang van de exploitatie wordt gesteld op maximaal € 1,90 per uur;

- c. Dat de openbare parkeerplaatsen voor de ABN-AMRO, achter de Bibliotheek, langs de Dreef en de Breelaan achter Nero verdwijnen;
 - d. De parkeerplaatsen achter de Bibliotheek en Breelaan achter Nero uitsluitend voor parkeervergunning houders zijn bestemd en dat de parkeerplaatsen voor ABN-AMRO en langs de Dreef worden gecompenseerd in de te realiseren parkeergarage;
12. Het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op percelen in het plangebied eerst te overwegen nadat een projectontwikkelaar voor het betreffende plandeel daartoe een verzoek heeft gedaan;
13. De Onteigeningswet alleen toe te passen nadat de raad overtuigd is dat er geen alternatieven voor uitvoering van plannen resteren;
14. In te stemmen met de in het raadsvoorstel beschreven ambities op gebied van duurzaamheid, hetgeen impliceert dat:
- a. In lijn met de verwachte regelgeving per 1 januari 2015 voor het gehele plangebied minimaal 50% klimaat neutrale nieuwbouw wordt aangehouden;
 - b. Voor plandeel Harmonie het college in overleg treedt met initiatiefnemers om de haalbaarheid van 100% klimaat neutrale nieuwbouw te onderzoeken;
 - c. Voor plandelen Het Winkelhart en Het Signaal de ambitie van 100% klimaat neutrale nieuwbouw is en dus in de gunningscriteria in betekende mate waarde wordt toegekend aan duurzaamheid als extra kwaliteit;
 - d. het openbaar gebied zichtbaar duurzaam wordt ingericht.
15. De uitvoering van de 3 plangebieden per afzonderlijke fase te verrichten
De fase 5 met plandeel Harmonie als eerste te realiseren, waarbij de aanpassing van het wegenpatroon alleen wordt gemaakt, voor zover dit voor de bereikbaarheid gewenst is;
Nadat inzicht is verkregen in de marktsituatie, hetgeen mede wordt bepaald door de bezetting of leegstand op dat moment binnen het gehele winkelgebied, overgaan tot uitvoering van de volgende fase.
16. Het tot uitvoering brengen van de onderscheiden plandelen in de structuurvisie "Mooi Bergen" (Harmonie, het Signaal en het Winkelhart) vindt plaats door segmentering. Dit houdt in dat elk plandeel moet gezien en behandeld worden als een ingrijpend en op zichzelf staand project, waar de gemeenteraad nauw bij betrokken dient te blijven. Na het tot uitvoering brengen van welk plandeel dan ook wordt eerst een volgend plandeel tot ontwikkeling gebracht, nadat er aan de gemeenteraad volstrekte duidelijkheid is verschaft over de financiële onderbouwing, eventueel daarmee samenhangende risico's, de uitkomst van bereikte minnelijke schikkingen met eigenaren en/of over het onverhoopt in gang zetten van onteigeningsprocedures. Deze procedures worden door de raad gezien als ultieme procedures die wellicht ook kunnen worden vermeden door intensieve inspanningen gericht op mediation.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bergen op 10 november 2011.

de griffier,



de voorzitter,



**Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg ontwerp Structuurvisie
Mooi Bergen Winkelkern.**

Vastgesteld in collegevergadering van 4 oktober 2011.

1. Vooroverlegreacties

In het kader van het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (wettelijke vooroverleg / Bro overleg) is het ontwerp van de structuurvisie aan de volgende overlegpartners toegezonden:

1. Provincie Noord-Holland
2. Kamer van Koophandel
3. Connexxion
4. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
5. Stichting Welstandszorg
6. Inspectie VROM

Van onderstaande instanties zijn reacties ontvangen.

	Naam	Datum ontvangst
1	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	4 maart 2011
2	Kamer van Koophandel	10 maart 2011

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap heeft eerder bij brief van 10 juni 2010 een volledig wateradvies gegeven op basis van de Notitie Stedenbouwkundige Randvoorwaarden. Het verzoek is om genoemd wateradvies als bijlage op te nemen in de structuurvisie en er in de waterparagraaf naar te verwijzen.

Beantwoording gemeente:

Het wateradvies van 10 juni 2010 wordt als bijlage 7 opgenomen in de structuurvisie en in de waterparagraaf wordt hiernaar verwezen.

2. Kamer van Koophandel

De Kamer van Koophandel heeft lof voor het gevolgde proces en ziet in de structuurvisie een goede mix van verschillende centrumfuncties. Het plan sluit volledig aan op de kaders die in de samen met het bedrijfsleven opgestelde gemeentelijk detailhandelsstructuurvisie zijn aangegeven. De Kamer van Koophandel onderschrijft de gedachte van gefaseerde ontwikkeling en geeft derhalve het advies ook voor de andere deelgebieden van het centrum, zoals het gebied rond de Ruïnekerk en het Binnenhof, een visie te ontwikkelen. Benadrukt wordt dat het centrum als samenhangend gebied functioneert.

Beantwoording gemeente:

De gemeente is erkentelijk voor de lof over het gevolgde proces en ziet hierin de bevestiging om het participatietraject op deze wijze te blijven vervolgen. De opmerking dat het centrum als samenhangend gebied functioneert is een juiste. Voor het gebied rond de Ruïnekerk heeft inmiddels een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Voor het plandeel Binnenhof en omgeving heeft de gemeenteraad op 27 mei 2009 diverse uitgangspunten en randvoorwaarden vastgesteld. De nadere uitwerking hiervan zal op een later moment in goed overleg met de Bewonersvereniging Bergen Centrum, overige bewoners en eigenaren van gronden in het plangebied, plaatsvinden.

2. Advies

Op grond van de in 2009 vastgestelde participatienota "Burgers Betrokken" is advies gevraagd aan de Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC) en Federatie Ondernemers Bergen Egmond Schoorl (FOBES). Het advies van de BBC is op 8 maart 2011 ingekomen en Vereniging Ondernemend Bergen heeft namens FOBES op 10 maart 2011 gereageerd.

Bewonersvereniging Bergen Centrum

De BBC is tevreden over de opgezette inspraakmethodiek. Inhoudelijk adviseert de BBC om de plannen op de volgende 5 punten aan te passen:

- verlaging van alle bebouwing op de Harmonielocatie tot 3 bouwlagen met kap;
- verlaging van de bouwhoogte van het 'Signaal';
- verkleinen parkeergarage;
- aanpassing omvang / invulling winkeloppervlak;
- het Cultuurpad niet via de Berkenlaan maar via de Hoflaan te laten verlopen.

Beantwoording gemeente

- a) *Over de bebouwing op plandeel Harmonielocatie is veel discussie geweest. In dit plandeel is een parkeerkelder geprojecteerd en de begane grond wordt bestemd voor zakelijke dienstverlening. Op de verdiepingen is de sociale woningbouw in de vorm van categorie 1 appartementen geprojecteerd. In de oorspronkelijke opzet voorzag het stedenbouwkundig plan in een gebouw dat bestaat uit vier 'bouwkorrels' met een kap met ieder 4 bouwlagen, waarin boven de plint met de dienstverlening, 24 categorie 1 woningen waren geprojecteerd. Uit stedenbouwkundig oogpunt is dat plan, tussen de gebouwen van de nieuwe Rustende Jager (4 bouwlagen) en de Bibliotheek (4 bouwlagen), voor het gemeentebestuur acceptabel. Daarnaast voldeed dat bouwvoorstel nagenoeg aan het vastgestelde beleid op gebied van volkshuisvesting dat, ten aanzien van toe te voegen woningen 30% in categorie 1, 10% in categorie 2 en 60% in de vrije sector, moet plaats vinden. Uitgaande van 24 categorie 1 woningen, was op dat moment de volkshuisvestingsverhouding: 34%-8%-58%.*

Na overleg met de klankbordgroep Mooi Bergen en direct omwonenden is in juni 2010 besloten om van het gebouw bekeken vanaf de Bibliotheek een woonlaag af te halen, waardoor het aantal categorie 1-appartementen werd teruggebracht tot 22. De volkshuisvestingsverhouding die hierbij hoort is: 31%-8%-61%.

Na kritiek van de bewoners aan de Karel de Grotelaan is onderzocht of de Brink iets kon worden verkleind, waardoor de nieuwbouw van de Harmonielocatie naar het noorden wordt verschoven. Dit is mogelijk gebleken. De afstand tussen de achterzijde van de woningen aan de Karel de Grotelaan en de nieuwbouw op de Harmonielocatie is hierdoor vergroot van 16 naar circa 21 meter.

Tijdens de discussieavonden in oktober en november 2010 bleek dat er nog steeds veel weerstand was tegen de bouwhoogte van dit plandeel. Met name van de bewoners aan de Karel de Grotelaan was veel kritiek. Om aan het argument van vermindering van lichtinval tegemoet te komen, is ook van de tweede bouwkorrel, bekeken vanaf de Bibliotheek een woonlaag afgehaald, waardoor het aantal categorie 1 appartementen op 20 is gekomen. De volkshuisvestingsverhouding is daarmee veranderd in: 26%-9%-65%. Deze verhouding is minder dan het college wenselijk zou achten, maar is, vanwege de specifieke ruimtelijke omstandigheden en de gevoerde maatschappelijke discussie, als minimum acceptabel.

Ondanks deze bewegingen en aanpassingen in het plan, is de BBC van mening dat dit gebouw verder moet worden verlaagd, waardoor alle bouwkorrels drie bouwlagen

krijgen. Dat betekent dat het aantal categorie 1-woningen wordt teruggebracht naar 16 woningen.

Het gemeentebestuur deelt deze mening, om de volgende overwegingen, niet.

- Indien het aantal categorie 1-woningen wordt teruggebracht naar 16, betekent dit dat de volkshuisvestingsverhouding in het project verandert in: 17%-10%-73%, daar waar de 30-10-60 verdeling beleid van de raad is. Het gemeentebestuur acht een dergelijke verhouding niet acceptabel;
- De beoogde exploitant van de sociale huurwoningen, Kennemer Wonen, heeft aangegeven dat een complex met 20 categorie 1-woningen, vanwege de door de gemeente gewenste specifieke beeldkwaliteitseisen, uit oogpunt van een verantwoorde exploitatie, het absolute minimum is. Als het aantal woningen lager wordt, zal de onrendabele top (het negatieve verschil tussen bouwkosten en huurinkomsten) te groot worden, waardoor men zal afzien van de investering. Berekend is dat, indien toch een plan met 16 categorie 1 woningen wordt uitgevoerd, de gemeente Bergen een bijdrage in de kosten zal moeten doen van circa € 350.000,--. Daarnaast krijgt de gemeente Bergen € 52.000,-- minder inkomsten voor de te verkopen grond (4 x € 13.000,-- per categorie 1 woning). Per saldo levert een dergelijke planaanpassing voor de gemeente Bergen een negatief resultaat op van circa € 400.000,--. Dit acht het gemeentebestuur onevenredig;
- De geplande nieuwbouw op de Harmonielocatie omvat gelijk verdeeld deels 3 bouwlagen en deels 4 bouwlagen. Uit stedenbouwkundig oogpunt voegt een dergelijke invulling zich goed tussen het gebouw van de nieuwe Rustende Jager, dat 4 bouwlagen bevat en de Bibliotheek die, ofschoon vorm gegeven met een forse kap, ook 4 bouwlagen bevat. De afstand met de achtergevel van de vierkapper aan de Karel de Grotelaan 11 t/m 17, is vergroot tot circa 21 meter. Dit is een profiel dat in Bergen gangbaar is. Daarbij zijn overwogen dat de nieuwbouw zich aan de noordzijde van de bestaande woningen aan de Karel de Grotelaan bevindt en dat de twee bouwkorrels die tot vermindering van lichtinval zouden kunnen leiden, juist zijn verlaagd. Tenslotte is in dit kader niet onbelangrijk te melden dat het peil van de Verlengde Dreef circa 50 tot 70 centimeter lager ligt dan het peil aan de Karel de Grotelaan. Dit heeft uiteraard effect op de feitelijke beleving van de nieuwbouw.

De overweging van de BBC om een gedeelte van de sociale woningbouwopgave aan de overzijde, dus in plandeel het Winkelhart, te projecteren, is voor de woningstichting niet interessant vanwege hogere investerings- en exploitatiekosten, dubbele verenigingen van eigenaren, dubbele opdrachtgevers voor de nieuwbouw etc. Een dergelijke voorgestelde mix heeft stedenbouwkundig en markt-technisch ook niet de voorkeur.

- b) De gemeenteraad heeft op 27 mei 2009 als opdracht geformuleerd dat op de vrijkomende locatie ter hoogte van de Bakemaflat een stedenbouwkundig baken in de vorm van een markant gebouw met grote architectonische waarde moet worden geprojecteerd. Het gemeentebestuur is van mening dat met het bouwvoorstel van het Signaal aan deze opdracht is voldaan. Het gemeentebestuur is het met de BBC eens dat het Signaal onderwerp is van een levendige discussie. Overigens is het niet uit het verslag van de discussieavond van 20 oktober 2010 op te maken dat de leden van de BBC op de presentatie avond van 20 oktober in meerderheid tegen het Signaal hebben gestemd. Daarnaast is het in algemene zin wel opvallend dat er uitgesproken voor- en tegenstanders van het voorgestelde gebouw zijn.

De hoogte van het Signaal (vijf bouwlagen) sluit in stedenbouwkundig opzicht goed aan bij de omgeving. Het oostelijke deel van het gebouw krijgt dezelfde hoogte drie bouwlagen met kap) als de bebouwing aan de oostzijde van het nieuwe dorpsplein. Alleen de kop, tegen de Breelaan wordt een verdieping hoger om de bijzondere plek te benadrukken en om de grotere maat van het nieuwe dorpsplein ruimtelijk te ondersteunen. Bovendien is deze verhoging qua massa en uitstraling bescheiden ten opzichte van Centre Ville. Niet alleen in grootte maar ook omdat in het Signaal de bovenste 2 a 3 lagen in de kap zijn geprojecteerd.

Het is niet de verwachting van het gemeentebestuur dat het Signaal als wig gaat werken en de ruimtelijke relaties in het centrum zal gaan onderbreken. Sterker nog, de ruimtelijke relaties worden in de optiek van het gemeentebestuur juist hersteld. Er is, anders dan in de huidige situatie met de Bakemaflat, gekozen voor een traditionele stedenbouwkundige en dorpse oplossing met het vormen van een dorpsplein. Dit nieuwe dorpsplein krijgt aan de zuid- en zuidwestzijde aangename wanden, waar optimaal van de zon kan worden geprofiteerd. Dergelijke wanden ontbreken nu in het centrum. De kruising van de Jan Oldenburglaan met de Breelaan wordt op de in het plan voorgestelde wijze, functioneel goed opgelost. Bovendien vormt het Signaal zo een mooie overgang naar het hart van het winkelcentrum.

De vraag of een dergelijk markant gebouw een succes wordt in de kern van Bergen is helemaal afhankelijk van de wijze waarop het pand vorm gegeven wordt. Het gemeentebestuur heeft het Q-team ingesteld om voor onder meer deze bouwopgave de noodzakelijke kaders te bepalen. Het gemeentebestuur acht het niet uitgesloten dat voor het Signaal een ontwerpwedstrijd wordt georganiseerd waarbij de bewoners van Bergen ook op een bepaalde manier betrokken kunnen worden. Het is denkbaar dat de gemeenteraad, na het voeren van een participatietraject, uiteindelijk de keuze voor een ontwerp zal maken. Over de wijze van participatie zal het gemeentebestuur op een later moment een voorstel doen.

Wat de invulling van het Signaal betreft, doet de BBC het voorstel om te kiezen voor een combinatie van wonen en een publieke functie. Ofschoon een dergelijk voorstel sympathiek is, voorziet het gemeentebestuur dat dit op gespannen voet staat met de economische uitvoerbaarheid van dit plandeel. Immers, er moeten, naast het pand van de VVV, 7 appartementen worden aangekocht en gesloopt en er zijn boven de nieuwe horecaplint, slechts 7 woningen geprojecteerd in de nieuwbouw. Dit neemt niet weg dat het gemeentebestuur een dergelijke wens zal voorleggen aan de nog te selecteren projectontwikkelaar voor dit plandeel.

- c) *De BBC stelt voor om de ondergrondse parkeeropgave voor het Winkelhart te koppelen aan de parkeeropgave van het mogelijke nieuwe bestuurscentrum op Elkshove. De gemeente Bergen onderschrijft de gedachte van de BBC om kritisch stil te staan bij nut en noodzaak van de geplande parkeervoorzieningen indien deze in de kern van hetzelfde dorp worden geprojecteerd. Wat de planvorming voor het bestuurscentrum op Elkshove betreft, heeft de gemeenteraad recentelijk besloten dat de haalbaarheid van een viertal varianten wordt onderzocht. Twee van die varianten gaan ook uit van sloop van het voormalige gemeentehuis ter plaatse, waardoor de realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening mogelijk zou kunnen worden. Zonder te veel op dat dossier in te gaan, wordt er in dit verband uitgegaan van de bouw bij Elkshove van een parkeergarage met 150 parkeerplaatsen waarbij daarnaast nog 50 parkeerplaatsen op maaiveldniveau kunnen worden aangelegd.*

Als bijlage 1 bij deze nota van beantwoording is gevoegd een memo met berekening van de parkeerbalans van de plannen Winkelkern Bergen en Elkshove.

Het gemeentebestuur is van mening dat een programmatische koppeling met het mogelijke nieuwe bestuurscentrum bij Elkshove niet opportuun is, om de volgende overwegingen.

- De algemene ervaring in Bergen is dat het uit bestuurlijk oogpunt niet wenselijk is om complexe ruimtelijke ontwikkelingen met een verschillend programma en eigen dynamiek in ruimtelijk- en financieel opzicht aan elkaar te koppelen. Het levert in de regel door tijdsverloop slepende constructies op;*
- Ingevolge de Bouwverordening dient iedere ruimtelijke ontwikkeling in principe in de eigen parkeeropgave te voorzien. Uit juridisch oogpunt is een koppeling van het parkeervraagstuk met een andere ontwikkeling, waarover nog besluitvorming moet plaats vinden, mogelijk twijfelachtig aangezien de betreffende plannen niet onherroepelijk zijn;*
- De woningen in het vrije sectorsegment bevinden zich in een dermate prijsklasse dat deze met parkeervoorziening in directe nabijheid moeten worden aangeboden. Het terrein Elkshove bevindt zich op een loopafstand van circa 10 minuten van het Winkelhart. Dat is voor potentiële kopers niet interessant;*
- Als bijlage 1 bij deze nota is gevoegd een parkeerbalans van de projecten Winkelkern Bergen en Elkshove. De aanleiding is om te bekijken hoeveel parkeerplaatsen er minder in het centrumgebied hoeven worden aangelegd, indien er wordt uitgegaan van medegebruik van de parkeerplaatsen onder Elkshove. Uit de berekening blijkt, dat er op het maatgevende moment, zijnde een werkmiddag, een besparing van 8 parkeerplaatsen mogelijk is. Dat betekent dat, indien wordt uitgegaan van medegebruik van de te realiseren parkeerplaatsen bij Elkshove er 8 parkeerplaatsen minder in het plan Winkelkern Bergen hoeven worden aangelegd. De gemeente acht dit een dermate klein effect dat een koppeling tussen beide projecten, mede gelet op alle nadelen, geen toegevoegde waarde heeft;*
- Naarmate de capaciteit van een parkeergarage groter wordt en de vorm daarbij rechthoekig is, wordt de bouw van de ondergrondse parkeerplaatsen relatief goedkoper. De grootste kostenposten in een parkeergarage betreffen de entree's voor de auto's, stijgpunten voor voetgangers en de installaties. Dat verandert niet indien er een aantal parkeerplaatsen minder wordt aangelegd. Het kleiner maken van een parkeergarage vergroot de kosten per parkeerplaats die resteren. Relatief gezien zal een dergelijke actie dus financieel minder opleveren;*
- Het plandeel Winkelhart zonder directe parkeeroplossing is mogelijk minder interessant voor projectontwikkelaar.*

In de redenering van de BBC ontstaat er bij een mogelijke koppeling van de parkeeropgave met project Elkshove een financieel voordeel waardoor het mogelijk kan worden de bebouwing op de Harmonielocatie lager uit te voeren en/of van het Signaal een bouwlaag af te halen. Zoals hierboven beargumenteerd, biedt een koppeling van de parkeeropgave geen soelaas. Dat neemt niet weg dat wel stil gestaan kan worden bij het door de BBC genoemde mogelijke ruimtelijk effect. De negatieve gevolgen van verlaging van de bebouwing op de Harmonielocatie zijn onder a. beschreven. De gemeente Bergen is hiervan geen voorstander. Wat verlaging van de bebouwing op plandeel Het Signaal betreft, zij overwogen dat daarmee in alle redelijkheid niet meer kan worden gesproken van een stedenbouwkundig baken en dat de opbrengsten afnemen waaronder het uiteindelijke saldo voor de gemeente Bergen voor dit project met circa € 500.000,-- negatief beïnvloed zal worden. Onder b. is beschreven dat er in ruimtelijk opzicht geen aanleiding is dit gebouw te verlagen. Gelet op het financiële gevolg, is het gemeentebestuur van mening dat aan een dergelijk voorstel geen medewerking moet worden verleend.

De BBC is van mening dat het gehouden onderzoek naar verkeersintensiteiten bij de Bibliotheek correct heeft plaatsgevonden. De BBC plaatst wel de opmerking dat, indien na realisatie van plandeel Harmonielocatie blijkt dat één ontsluiting van de parkeergarage niet afdoende blijkt, er alsnog geopteerd moet worden voor de variant waarbij de ingang aan het Brinklaantje komt en de uitgang in het plandeel Winkelhart bij de Jan Oldenburglaan. Deze opmerking acht het gemeentebestuur redelijk. De ontsluiting van de parkeergarage zal na realisatie van plandeel Harmonielocatie geëvalueerd worden.

- d) *De BBC ziet geen noodzaak van een substantiële uitbreiding van de winkelvloeroppervlakte gevuld met filiaalbedrijven. Geadviseerd wordt een beperkte uitbreiding toe te staan van kleinere winkeleenheden, die beter aansluiten bij de huidige winkelsegmentering en daardoor betere mogelijkheden biedt voor Bergen.*

De kwantitatieve en kwalitatieve toevoeging van winkelvloeroppervlak is, mede door de inbreng van de BBC, uitgebreid besproken. In algemene zin is men, onder meer vanwege de economische ontwikkelingen van de afgelopen jaren, kritisch op de voorgestelde substantiële toevoeging van winkelopervlak.

Bij de ontwerp-structuurvisie is een onderzoek van het bureau Droogh Trommelen en Partners (DTNP) van 12 januari 2011 gevoegd, waarin wordt geconcludeerd dat de berekende kwantitatieve uitbreidingsruimte aansluit op de in de structuurvisie voorziene uitbreiding. Als aanvulling op dat haalbaarheidsonderzoek heeft hetzelfde bureau bij brief van 18 februari 2011 (bijlage 2 bij deze Nota) een voorstel gedaan voor een optimale functioneel-ruimtelijke opzet (verkaveling) van plandeel Winkelhart. De belangrijkste elementen in het voorstel zijn:

- Een gevarieerd winkelfront aan de zuid- en oostgevel ter ondersteuning van de beoogde winkelroute;*
- Nadruk op gevarieerde horeca aan de westzijde van het project;*
- Bevoorrading aan de achterzijde via de bevoorradingsstraat aan de noordzijde;*
- Een mix tussen gemiddeld relatief grote en wat kleinere winkelunits.*

Met een dergelijke verkaveling wordt ruimte geboden aan thans al in Bergen gevestigde ondernemers met uitbreidingsbehoefte of ontbrekende ondernemers die niet in staat zijn een eigentijds winkelpand te vinden. De aanbevolen mix van units tussen de 150 m² en 375 m² winkelvloeroppervlak sluit aan op het kleinschalige karakter van Bergen, de behoefte uit de markt en de beoogde positie in de regio (zoals beschreven in de detailhandelsstructuurvisie regio Alkmaar 2010). Aan grotere winkelpanden bestaat minder behoefte.

Gesteld wordt dat het centrum van Bergen niet gebaat is met de komst van filiaalbedrijven. Dat zou leiden tot zgn. 'verblokkering' en zou afbreuk doen aan het imago en de bijzondere kwaliteit van het dorp Bergen. Aan het bureau DTNP – de steller van de in 2007 vastgestelde Detailhandelsstructuurvisie – is gevraagd op deze stelling in te gaan. Het adviesbureau komt in haar brief van 6 april 2011 (bijlage 3 bij deze Nota) tot de conclusie dat de ontwikkeling van project Mooi Bergen en de eventuele vestigingen van filiaalbedrijven goed aansluit bij het streven naar versterking van Bergen Centrum als onderscheidend centrum met hoogwaardig en gespecialiseerd aanbod in een aantrekkelijke ambiance. Wat betreft de stelling dat winkelstraten in Nederland steeds meer op elkaar gaan lijken, geeft DTNP aan dat dit voor een groot deel het gevolg is van de voorkeur van de consumenten. Bij veel aankopen hechten consumenten grote waarde aan prijs en herkenbaarheid. Ook in Bergen. Filiaalbedrijven kunnen hier, door schaalvoordelen, goed op inspelen. Het college onderschrijft dit standpunt.

DTNP stelt verder dat de overlevingskansen en nieuwe mogelijkheden van aanbieders met een uniek en hoogwaardig aanbod alleen stijgen als grotere passantenstromen in het centrum aanwezig zijn. Gespecialiseerde, lokale en/of zelfstandige ondernemers hebben daarmee baat bij bekende, publiekstrekkende filialen. Sterker gesteld, het huidige winkelaanbod met lokale en/of zelfstandige ondernemers kan op termijn slechts behouden blijven indien deze trekkers aan het winkelaanbod worden toegevoegd. Andersom draagt de aanwezigheid van goed functionerende zelfstandige ondernemers bij aan het onderscheidend karakter van het centrum van Bergen. Het unieke en hoogwaardige aanbod versterkt de economische positie van het centrum van Bergen ten opzichte van andere centra in de omgeving. Aldus is er sprake van synergie tussen filialen en lokale speciaalzaken.

Als geen ruimte wordt geboden aan populaire ontbrekende filiaalbedrijven en enige schaalvergroting van winkelpanden, dan zal de oriëntatie van consumenten op het centrum van Bergen langzaam afnemen en verschuiven naar winkelcentra waar de filiaalbedrijven wel aanwezig zijn. Het aantal bezoekers in het centrum zou afnemen met als gevolg verschraling van het aanbod en afnemende kansen voor het gespecialiseerde aanbod. Ook het unieke karakter en de toeristische functie komt daarmee in gevaar. Het adviesbureau verwacht dat, in geval van vestiging van filiaalbedrijven (Hema, Blokker, etc.) het in Bergen zal gaan om relatief kleine 'dorpsvarianten' van formules. Hiermee sluiten zij aan op de schaal en uitstraling van het dorp als geheel. Tenslotte zij in dit verband overwogen dat het wettelijk niet mogelijk is dat een gemeente economisch stuurt. Dat betreft vrije marktwerking.

De waarschuwende geluiden tegen de filialisering worden voornamelijk ingegeven door de elders in Nederland gangbare verschijningsvormen van dergelijke bedrijven. Het winkelgebied van Bergen is er niet bij gebaat dat de beeldkwaliteit wordt gedomineerd door bijvoorbeeld dichtgeplakte etalages en schreeuwende reclames. Dit is een terecht punt. Het gemeentebestuur heeft mede om die reden het Q-team ingesteld om beeldkwalitatieve randvoorwaarden te formuleren met als doel te bewerkstelligen dat de winkelpuien een fraai onderdeel van het winkelgebied zullen worden. Het adviesbureau ziet het project Mooi Bergen als een belangrijke impuls voor de verdere positionering en kwaliteitsverbetering van Bergen in de regio.

- e) *In het raadsbesluit van 27 mei 2009 is als opdracht geformuleerd dat het beginpunt van het wandelpad van het Plein naar Nieuw-Kranenburg (het Cultuurpad) fysiek gestalte moet worden gegeven in de vorm van een gebouw of als onderdeel van een multifunctionele ruimte. De verdere uitwerking van het cultuurpad wordt meegenomen in de planvorming voor een ruimtelijke visie voor het gebied rond Berkenlaan 2. Het idee was in 2009 om de voetgangersverbinding tussen de parkeergarage in het Winkelhart en het museaal centrum via de Berkenlaan te laten verlopen. De BBC geeft als advies dit idee te verlaten nu het gebied rond de Ruïnekerk is heringericht en de Hoflaan op korte termijn wordt gereconstrueerd, waardoor via deze route het Cultuurpad zich als het ware in natuurlijke zin aandient. Aangezien de projectie van het cultuurpad buiten het plangebied van de structuurvisie Winkelkern Bergen ligt, neemt het college vooralsnog kennis van de visie van de BBC. Dit onderwerp wordt in planvorming gekoppeld aan de inrichting van de openbare ruimte. Er dient namelijk ook een fysiek beginpunt van het cultuurpad in het onderhavige plangebied te worden gemarkeerd. Het college stelt voor om dit in de openbare ruimte op te nemen, bijvoorbeeld in de vorm van een of meerdere beelden of in de materialisatie van het openbaar gebied. Omwille van economische overwegingen is niet haalbaar het gewenste beginpunt in de winkelplint van de plandelen het Winkelhart en het Signaal te projecteren. Op het moment dat de inrichting van de openbare ruimte aan de orde*

is, zal duidelijk moeten worden gemaakt hoe dit onderwerp wordt ingevuld. Het college zal de burgers betrekken bij de uitwerking.

Vereniging Ondernemend Bergen

De VOB heeft namens FOBES advies gegeven. De Vereniging is tevreden over de inspraakmethodiek. Inhoudelijk adviseert de VOB:

- a. De uitbreiding van het winkelloppervlak met name in kwalitatief opzicht goed te begeleiden. Geen filialisering, maar nieuwe initiatieven die aansluiten bij het huidige hoge winkelsegment;
- b. De parkeergarage mensvriendelijk uit te laten voeren, wat inhoudt dat de garage qua gemak, veiligheid, functionaliteit etc. gebruikersvriendelijk wordt.

Beantwoording gemeente

- a. *Voor wat betreft de vestiging en noodzaak van filiaalbedrijven is hiervoor bij de reactie op het advies van de BBC onder punt d. ingegaan. Wat betreft het voorbeeld dat de VOB geeft ten aanzien van de vestiging van bijvoorbeeld een MacDonalds-restaurant (overigens niet aan de orde) slaat de VOB de spijker op de kop. De essentie zit in het goed formuleren van randvoorwaarden voor wat betreft de beeldkwaliteit. Dit wordt door de gemeente onderschreven;*
- b. *Het gemeentebestuur heeft goede nota genomen van deze tips. In de gesprekken met de potentiële exploitant van de parkeergarage zullen deze aspecten aan de orde gesteld worden.*

3. Zienswijzen

Op grond van de inspraakverordening van de gemeente Bergen heeft het ontwerp van de structuurvisie Winkelkern Bergen vanaf 28 januari 2011 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Er zijn 18 reacties ingediend.

	Naam	Datum ontvangst
1.	Vogelwerkgroep Alkmaar en omstreken, Langedijk	4 februari 2011
2.	Dhr. A.P.W.M. van den Ven, Dreef 22a Bergen	4 februari 2011
3.	Dhr. R. Bos Eyssen, Jan Oldenburglaan 32 Bergen	25 februari 2011
4.	De Commissie voor Cultuurhistorische kwaliteit	4 maart 2011
5.	Dhr. J. Bok en mevr. P. Vlaarkamp, Karel de Grotelaan 9	4 maart 2011
6.	Jongerenraad 9%, Alkmaar	8 maart 2011
7.	Mevr. B. Kunst, Nesdijk 31 Bergen	8 maart 2011
8.	Mevr. H.T.J. Naaijken-Wokke en M. Wokke-Dekker namens M. Wokke-Dekker, Saenehof 1 Bergen	8 maart 2011
9.	Dhr. J.E. Grondhout en mevr. Y.S. Grondhout-Bos Eyssen, Karel de Grotelaan 7 Bergen	8 maart 2011
10.	Dhr. W.L. Bello en mevr. H.M. Bello-Boersma, Karel de Grotelaan 14 Bergen	8 maart 2011
11.	Mevr. M. van der Lende, Rak 11 Bergen	9 maart 2011
12.	Diverse bewoners Karel de Grotelaan 15, 16, 20, 22, 24, 26, 28 Bergen	9 maart 2011
13.	Dhr. J.J.A.M. Bok, mevr. P.M.A. Vlaarkamp, mevr. N.E. de Jongh, mevr. M.C. van Lammeren Karel de Grotelaan 9, 13 en 15 Bergen	9 maart 2011
14.	Dhr. M.R. Honig, eigenaar Plein 15, mevr. G.H. Keessen-de Wit, eigenaar Plein 3, dhr. N.P. Kokkes eigenaar Plein 11, dhr. J.M. Rijnaarts, eigenaar Plein 9, dhr. G.W.P. Stoutenbeek, eigenaar Plein 17, dhr. S.L. Voorberg, eigenaar Plein 21 Bergen	9 maart 2011
15.	Mevr. J. van Laseur-Wijngaarden en dhr. F.H.F. Laseur, Karel de Grotelaan 2 Bergen	10 maart 2011
16.	Dhr. A.F. Thomsen en mevr. A.M.S. Buijsman, Russenplein 8 Bergen	10 maart 2011
17.	Dhr. A.F. Thomsen, Russenplein 8 Bergen	10 maart 2011
18.	Stichting Mr. Frits Zeiler, Buerweg 33 Bergen	11 maart 2011

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord (*cursief*). Waar dit mogelijk is wordt in de beantwoording verwezen naar eerdere antwoorden in de lijst.

- 1) Vogelwerkgroep Alkmaar en omstreken.
Verzoekt tot opname van regels om in nieuwbouw nestplaatsen voor gierzwaluwen en vleermuizen mogelijk te maken.

Beantwoording gemeente:

Dit verzoek zal worden overwogen bij de opstelling van de bestemmingsplannen voor de deelgebieden. Dit is geen onderwerp op de schaal waarover de structuurvisie uitspraken doet.

2) A.P.W.M. van de Ven

Verzoekt in verband met vermindering van uitzicht en privacy tot 'terugschuiven' van de geplande bebouwing op de Harmonielocatie.

Beantwoording gemeente:

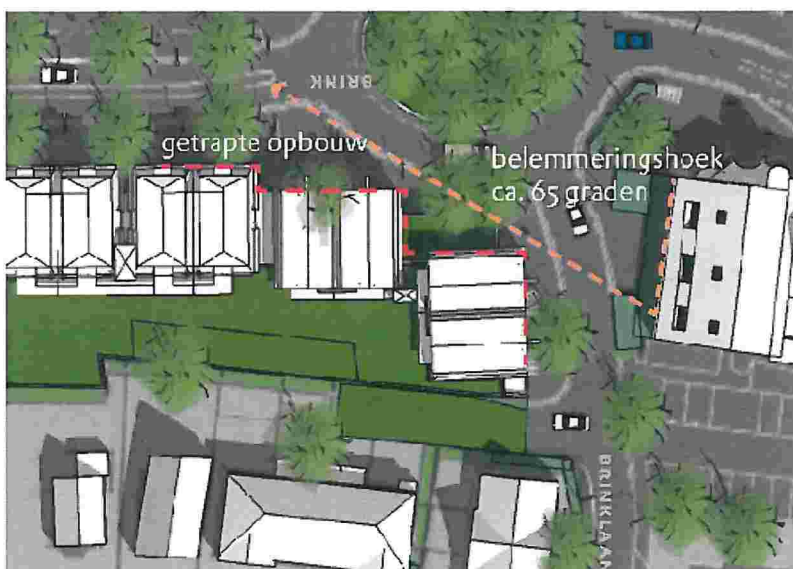
Verzoeker doelt op het gegeven dat de bebouwing op plandeel Harmonielocatie op verzoek van bewoners aan de Karel de Grotelaan met 5 meter is opgeschoven in de richting van de Brink.

De Brink is in 2008 onder andere op verzoek van de bewoners van de woningen boven de Bibliotheek in het plan opgenomen. Beoogd wordt hiermee niet alleen een betere entree van Bergen te krijgen, maar ook een groener aanzien van het centrum. Daarom is de Brink in de door de gemeenteraad goedgekeurde stedenbouwkundige schets (zie hieronder) van 2008 opgenomen. Bij de uitwerking van het plan nadien, is op verzoek van omwonenden tevens de hoogte van de bebouwing tegenover de Bibliotheek terug gebracht naar twee lagen met kap om een betere aansluiting te krijgen nabij het zgn. Brinklaantje. Ook is tijdens de uitwerking naar een evenwichtig plan gezocht. Dit heeft er toe geleid dat de zuidelijke wand aan de Brink iets richting Brink is opgeschoven ter vergroting van de afstand tussen de woningen aan de Karel de Grotelaan en de nieuwe woningen op de Harmonielocatie.

Doordat tevens de woningen aan de zijde van de Brink een kwart slag zijn gedraaid en er een getrapte opbouw aan de zijde van de Brink gerealiseerd wordt, is de belemmeringshoek vanuit de Bibliotheek richting Brink niet veranderd ten opzichte van de stedenbouwkundige schets die bij het raadsbesluit van 27 mei 2009 behoort. Onderstaande beelden laten dat zien. Oftewel, er is dus



een grotere afstand tussen de woningen aan de Karel de Grotelaan en de Harmonielocatie gecreëerd zonder het uitzicht vanuit de woningen op de bibliotheek nadelig te beïnvloeden.



3) R. Bos Eyssen.

Is eigenaar van het perceel Plein 35/ Karel de Grotelaan 7s waar momenteel, conform het geldende bestemmingsplan, een autobedrijf wordt geëxploiteerd. Dhr. Bos Eyssen constateert dat de huidige activiteiten niet meer kunnen worden gecontinueerd indien de structuurvisie wordt uitgevoerd. De heer Bos Eyssen is bereid vanuit een positieve grondhouding constructief mee te denken aan de verwezenlijking van de nieuwe plannen. Zolang niet duidelijk is op welke wijze er wordt gecompenseerd, kan de heer Bos Eyssen niet instemmen met de voorgestelde plannen en behoudt hij al zijn rechten voor.

Beantwoording gemeente:

In de structuurvisie is het betreffende garagebedrijf inderdaad wegbestemd ten faveure van een parkeergarage en de bestemmingen 'dienstverlening' en 'woningbouw'. Het college heeft begrip voor het gegeven dat, zolang er naar de heer Bos Eyssen geen duidelijkheid is gecreëerd over de compensatie, hij niet instemt met het plan. Het college spreekt de verwachting uit dat, gelet op de positieve toonzetting van de brief en de gevoerde gesprekken met de vertegenwoordiger van de heer Bos Eyssen, een door beide partijen te accepteren resultaat ten aanzien van de compensatie wordt bereikt.

4) De Commissie voor Cultuurhistorische Kwaliteit

De CCK spreekt waardering uit voor de uitgebreide cultuurhistorische analyse, de opnieuw vorm gegeven zichtlijnen en het groen in het plan. Inhoudelijk heeft de CCK de volgende opmerkingen.

- a. Gepleit wordt voor behoud van de Bakemaflat als cultuurhistorisch erfgoed. Met name omdat deze flat het bijzonder sluitstuk is geweest van de reeks van kleinere winkelcentra die in het dorp sinds 1890 achtereenvolgens zijn gebouwd;
- b. De CCK kan zich op hoofdlijnen vinden in de nieuwe bebouwing in het plan. Zij vindt echter dat de maatvoering niet zou moeten afwijken van de dorpse schaal en waarschuwt voor "massaliteit en uniformiteit". Gepleit wordt voor aansluiting bij de bouwhoogte van de Jan Oldenburglaan en de Breelaan in plaats van bij enkele hogere gebouwen die reeds in het centrum zijn gebouwd zoals Centre Ville en de Rustende Jager. Zij waarschuwt voor te uniforme gebouwen en is het wel eens met het consequent doorvoeren van de kap als architectonisch principe.
- c. De CCK is van mening dat het Signaal de omringende straten afsluit en een wig zal slaan in de ruimtelijke relaties tussen de straten en het nieuwe dorpsplein. Ook is de commissie van mening dat er op deze plek geen 'architectonisch monument' zou moeten verschijnen. Dat komt geforceerd over omdat het gebouw geen cultuurhistorische referentie heeft.
- d. De CCK pleit er voor dat de gemeente Bergen de regie over het plan blijft houden, omdat op die wijze de waarborg van de kwaliteit op termijn mogelijk is.

Beantwoording gemeente:

- a) *Bij het maken van keuzes voor het winkelhart van Bergen is niet over een nacht ijs gegaan. Er is veel communicatie met bewoners en belanghebbenden geweest. Onder andere is het z.g. "werkschriftje" onder de bewoners verspreid om inzicht te*

krijgen in de wensen van de bevolking. Een van de vragen was hoe de bewoners staan tegenover behoud of sloop van de Bakemaflat. Uit de antwoorden van de bewoners is gebleken dat zij in grote meerderheid pleiten voor sloop van de Bakemaflat. Men vindt de flat niet in het dorp passen. Ook niet na al die jaren.

De keuze voor sloop is ook stedenbouwkundig te typeren en te verdedigen. De Bakemaflat is een zogenoemd "nieuw zakelijk gebouw". De principes van de nieuwe zakelijkheid hebben onder anderen met licht, lucht en ruimte te maken. Die principes hebben geleid tot plannen die niet zo zeer de ruimte begeleiden maar er midden in staan en die opdelen. Deze werking heeft de Bakemaflat ook. Het is een typologie die haaks staat op het overgrote deel van de stedenbouwkundige typologie in het dorp. In het dorp staan de woningen, winkels en andere gebouwen over het algemeen met de voorzijde nadrukkelijk naar de straat gekeerd. Dat levert duidelijke ruimtelijke wanden op met een herkenbare ruimtelijke structuur, zoals bijvoorbeeld de opbouw van de wanden met woningen en winkels langs de Stationsstraat, de Jan Oldenburglaan en de Breelaan. De bedoeling van het project Mooi Bergen is de verschillende onderdelen van het dorp beter met elkaar te verbinden. Niet alleen straten te maken maar ook een tweetal dorpse pleinen waar meer ruimte komt en die dan ook als ontmoetingsplek kunnen dienen. In zo'n opzet past de Bakemaflat als nieuw zakelijk element dat midden in de ruimte staat en die ruimte verdeelt, niet. De flat zou, bij handhaving, een samenhangende ruimtelijke opzet van het centrum blokkeren. Zonder de Bakemaflat is een samenhangend ruimtelijk plan te maken opgebouwd uit een laan en twee pleinen die naadloos aansluiten bij de omringende structuur.

Vorenbeschreven overwegingen zijn voor de gemeenteraad aanleiding geweest om in het besluit van 27 mei 2009, te bepalen dat bij de verdere planvorming kan worden uitgegaan van sloop van de Bakemaflat. Dat principe is met de planvorming nadien voortgezet.

- b) Wat het streven naar afwisseling betreft, kan gesteld worden dat de gemeente Bergen ook een evenwichtige diversiteit nastreeft, van bijvoorbeeld het soort groen en materiaalkeuze voor de bouwwerken. In de uitwerking zal daar dan ook nauwkeurig op worden toe gezien. De plannen laten thans met name de massa van de bebouwing zien. Bij de uitwerking zal, bijvoorbeeld door verschillende architecten te selecteren een afwisselend beeld worden nagestreefd. Gezocht zal worden naar een evenwicht tussen individuele afwisseling en het vormen van logische ensembles zoals bijvoorbeeld in het plan op de Texacolokatie is gedaan. Zo'n opvatting sluit aan bij de schaal van het dorp.

In het raadsbesluit van 27 mei 2009 is bepaald dat het centrum van Bergen het dorpse karakter moet behouden. Voor het beantwoorden van de vraag wat 'dorps bouwen' voor de kern Bergen betekent is het noodzakelijk de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp in historisch perspectief te plaatsen.

In dit verband zij overwogen dat Bergen, 100 jaar geleden totaal anders is dan het Bergen, nu. Bovendien was het Bergen van 1910 een fractie van de grootte van het Bergen van vlak na de oorlog. En ook in de tweede helft van de vorige eeuw is er een aantal wijken aan de kern Bergen toegevoegd. Met de groei van het aantal woningen is de vraag naar winkelruimte en voorzieningen toegenomen en is ook het centrum veranderd. De grootste verandering heeft plaats gevonden in het eerste deel van de vorige eeuw, tussen 1910 en 1950. De Jan Oldenburglaan is toen als winkelstraat gaan functioneren, de Stationsstraat werd gebouwd en er zijn villa's met een hotel of winkelfunctie langs de Breelaan verrezen. Het is een periode waarin driftig gebouwd

is. Dat is een fase in de geschiedenis dat in het centrum van Bergen de grootste veranderingen hebben plaats gevonden, mede gevoed door de spoorverbinding met de stad, Alkmaar. De stoomtram Bello zorgde er voor dat de afstand van de stad tot het dorp verkort werd en maakte Bergen aantrekkelijk als dorp om te gaan wonen en om op vakantie te gaan. Bergen bouwde in die tijd, onder invloed van de uit Amsterdam overgewaaid Amsterdamse school, de naam op van kunstenaarsdorp. Er werd niet alleen veel gebouwd maar ook met oog voor kwaliteit. Veel architecten van naam hebben toen hun voetafdruk in het dorp achtergelaten.

Een tweede grote ommekeer in het centrum was de ontmanteling van stoomtram Bello, die zowel emotioneel als ruimtelijk een gat in het dorp achterliet. De auto nam de functie van het spoor over. In het opengebleven gat is de Bakemaflat gebouwd, met de lage winkelbebouwing er aan vast. Men wilde het na de oorlog anders doen. Breken met het verleden. Vandaar deze ingreep als uiting van het Nieuwe Bouwen. Dit plan heeft de harten van de meeste Bergenaren nooit kunnen raken. Wellicht is er daarom nooit op het plan van Bakema doorgewerkt en bleef het centrum rond het Plein een groot stedenbouwkundig vraagteken en een optelsom van incidenten.

Na de realisatie van de Bakemaflat is de ontwikkeling in het centrum met horten en stoten doorgegaan. De ABN Amro bank is gebouwd, uitgevoerd in het toen moderne uitgewassen beton. Het Drieluik kwam er als nieuwe kop aan de Jan Oldenburglaan en als koppeling met het busplein waar de grote gelede bussen uit Alkmaar konden keren. Bij de entree van het dorp is de Bibliotheek verzezen met een fors aantal woningen er boven op. Nu is iedereen aan dit gebouw gewend maar destijds was dit een grote ingreep. Naast de oude villa's langs de Breelaan is Centre Ville gebouwd. De villa beheerst door zijn afwijkende ontwerp en zijn hoogte voor een belangrijk deel het beeld in het centrum. En op de plek van de door grote bomen omgeven uitspanning de Rustende jager, waar het dorp bij elkaar kwam, staat nu de nieuwe Rustende Jager met parkeergarage, supermarkt, horeca en woningen. Een plan dat de ruimtelijke verbinding tussen het oude dorp en de nieuwe schaal voor het centrum legt.

Duidelijk is dat het ruimtelijk beeld van het dorp in deze 100 jaar drastisch veranderd is. Afgelopen eeuw is er naast het oude centrum langs de Dorpsstraat en rond de Ruïnekerk een nieuw centrum rond en op de plek van het oude station ontstaan, waarbij er ogenschijnlijk meer gebruik is gemaakt van de ruimtelijke mogelijkheden dan dat er een goed onderbouwd en uitvoerbaar stedenbouwkundig masterplan aan ten grondslag heeft gelegen. Het plan Mooi Bergen probeert nu de losse eindjes aan elkaar te knopen. En wel zo dat Bergen een centrum krijgt, dat de komende 100 jaar mee kan. Met het plan wordt, na een bewogen eeuw, getracht rust te brengen in de stedenbouwkundige geschiedenis van het centrum. Daarbij is het vanzelfsprekend dat er uitgegaan moet worden van de nieuwe opgave die voorligt.

Aansluitend op de structuur van de nieuwe Rustende jager zullen er meer plannen moeten komen waar parkeren, winkelen/recreëren en wonen in lagen boven elkaar gebouwd worden. Met de ontwikkeling van de Texaco-lokatie is daar al een volgende stap in gezet. Doelstelling is om de auto's onder de grond te krijgen. Na vertrek van stoomtram Bello uit het straatbeeld, heeft de auto steeds een onevenredig grote druk op het centrum gelegd. Het is ook logisch dat de voorzieningen, zoals winkels en horeca op de begane grond komen. De auto's komen hier onder en erboven kan dan gewoond worden. Zo'n opgave is totaal anders dan de opgave die er in de eerste helft van de vorige eeuw lag. Zulke plannen kunnen niet in de oude vertrouwde dorpse villa's worden ondergebracht. Een eeuw geleden werden er villa's gebouwd waar vaak één functie in zat. Een hotel, een bank, een winkel of een groot woonhuis met praktijk, waarbij de auto geen issue was. Anno 2011 is het, vanwege de

vermeerdering van functies een logische keuze om alle functies, die samenhangen met de ontwikkeling van het centrum in een plan, in een gebouw te integreren.

De woningen op de voorzieningen creëren de mogelijkheid met architectuur te variëren. Met name hierin kan de verbinding met het verleden worden gelegd, met het karakter van de Bergense Villa en met het materiaalgebruik dat al eeuwen in het dorp past. En vooral daarmee kan dus de verbinding worden gelegd tussen het oude en vertrouwde dorp en de grotere elementen die daar de laatste 30 jaar met horten en stoten bij kwamen. De Rustende jager is daarbij een goed voorbeeld. Aan de "voorzijde" langs het Plein is bebouwing afgestemd op de grootte van de ruimte daar en de drukte die daar heerst. Aan de "achterzijde" wordt het plan netjes naar het oude dorp afgebouwd. Daarin wordt tot uitdrukking gebracht dat er niet voor een grote breuk met het verleden wordt gekozen, maar dat er gebruikt gemaakt wordt van de traditie van het Bouwen in het dorp.

Dorps bouwen betekent dat niet het zelfde als 100 jaar geleden wordt gebouwd, maar dat er wordt gebouwd met respect voor de geschiedenis. Proberen in architectuur, korrelgrootte, kapvorm, materiaalgebruik en hoogte aan te sluiten bij de ontwikkelingen uit het verleden. Dat betreft ook de panden uit het recente verleden. De Rustende jager (4 bouwlagen), de Bibliotheek (4 bouwlagen), Centre Ville (6 bouwlagen) en het vergunde plan voor de Texaco-locatie (4 bouwlagen) zijn ook onderdeel van de bouwgeschiedenis van Bergen. In tegenstelling tot de CCK, betreft het gemeentebestuur de stelling dat er met de voorgestelde nieuwbouw in onderhavig plangebied rekening moet worden gehouden c.q. moet worden gericht op deze genoemde gebouwen. Dat betekent dat bebouwing met 3 a 4 bouwlagen en een stedenbouwkundig baken van 5 bouwlagen, allen voorzien van forse kappen, naar de mening van de gemeente Bergen uit cultuurhistorisch- en architectuurhistorisch oogpunt verantwoord is.

- c) *Het is zeker niet de bedoeling om het Signaal anders vorm te geven dan de omringende gebouwen. Ook dit gebouw zal qua architectuur moeten passen in de architectuurtraditie van het dorp. Het Signaal zal dan ook geen architectonisch monument worden. Wat wel nagestreefd wordt is dat het gebouw zorgvuldig wordt vormgegeven en met traditionele materialen wordt gebouwd zodat het duurzaam en aangenaam wordt. Het Signaal staat op een bijzondere plek, daar waar Breelaan, Jan Oldenburglaan en Stationsstraat samen komen. Het is het punt waar cultuurhistorisch gezien, de Breelaan, als historische noord-zuidverbinding, kruist met de functioneel zwaarder belaste oost-west verbinding die van meer recentere datum is. Bovendien ligt het Signaal qua bezonning aan de goede zijde van het nieuwe dorpsplein. Dat maakt dat er extra aandacht voor het gebouw moet zijn. Het is een gebouw dat aan drie zijden in de openbare ruimte staat. Het zal vanzelfsprekend zijn om langs deze wanden, die immers met elkaar in verbinding staan, heen te wandelen. Daarom heeft het Signaal op deze plek stedenbouwkundig ruimtelijk gezien ook een scharnierfunctie.*

Het Signaal zal niet als wig gaan werken en de ruimtelijke relaties gaan onderbreken. Sterker nog, de ruimtelijke relaties worden in de optiek van het gemeentebestuur juist hersteld. Er is, anders dan in de huidige situatie met de Bakemaflat, gekozen voor een traditionele stedenbouwkundige en dorpse oplossing met het vormen van een dorpsplein. Dit nieuwe dorpsplein krijgt aan de zuid- en westzijde aangename wanden, waar optimaal van de zon kan worden geprofiteerd. De kruising van de Jan Oldenburglaan met de Breelaan wordt in het plan functioneel goed opgelost. Bovendien vormt het Signaal zo een mooie overgang naar het hart van het winkelcentrum.

De hoogte van het Signaal sluit aan bij de omgeving. Het oostelijke deel krijgt dezelfde hoogte als de bebouwing aan de oostzijde van het nieuwe dorpsplein. Alleen de kop, tegen de Breelaan, wordt een verdieping hoger om de bijzondere plek te benadrukken en om antwoord te geven op de grotere maat van het nieuwe dorpsplein ruimtelijk te ondersteunen. Bovendien is deze verhoging bescheiden ten opzichte van de massa van Centre Ville. Niet alleen in grootte maar ook omdat de bovenste 2 a 3 lagen in de kap zijn geprojecteerd.

- d) *De regie op de planvorming blijft in handen van de gemeente. Ondermeer door het vormen van een kwaliteitsteam die het ontwikkelingsproces op de voet blijven volgen. Zij zullen tijdens het ontwikkelingsproces steeds een hoogwaardige kwaliteit van het plan na blijven streven. Indien de plannen in de toekomst anders moeten zullen zij de ontwikkelende partijen begeleiden met het maken van alternatieven van voldoende kwaliteit die passend bij de uitgangspunten van het huidige plan.*



5. UITGANGSPUNTEN BEBOUWING

De stedenbouwkundige schets is in bijgaande vogelvlucht nader uitgewerkt. De maquette van 2008 is als uitgangspunt gebruikt. Toch zijn er duidelijke verschillen.

Aan de noordzijde van de Dreef in het winkelhart worden weinig appartementen opgenomen. Hier is gekozen voor twee onder een kap woningen op de winkels. In hetzelfde blok liggen er aan de Brink eengezinswoningen op het dak van de winkels. Door deze ingreep ontstaat een dorpsbeeld met een kleine korrel. Ook wordt verwacht dat deze wonintypen markttechnisch beter afzetbaar zijn. Tevens is de Harmonielocatie gewijzigd. De bebouwing is naar noordelijke richting opgeschoven en nabij de bibliotheek zijn de blokken lager geworden zodat er een beter afbouw naar het bestaande dorp wordt gemaakt.

Het openbaar gebied is nader uitgewerkt. Daarbij is er een flaneerstrook tussen de Ruinekerk en de Breelaan opgenomen die het oude tracé van deze noord-zuid verbinding volgt.



5) J. Bok en P. Vlaarkamp

Verzoekers zijn eigenaren en bewoners van Karel de Grotelaan 9 en hebben de volgende inhoudelijke bezwaren en argumenten:

- Er is niet voldaan aan het raadsbesluit van 27 mei 2009 waarbij onder meer is gesteld dat er gestreefd moet worden naar ondergronds parkeren, mits dit te combineren is met behoud van de dorpsse uitstraling van Bergen;
- Na realisatie van het plan voor de Harmonielocatie valt de woning in het niet bij het aaneengesloten gerealiseerde bouwblok langs de Verlengde Dreef;
- Het gevolg van de nieuwbouw is ontneming van zonlicht en daglicht, alsmede schending van privacy en vrees voor overlast;

- d. Afgevraagd wordt of het nodig is om sociale woningbouw in het centrum van Bergen te realiseren en rechtvaardigt dit dan hoogbouw?
- e. De parkeergarage is onder het eigendom van briefschrijvers geprojecteerd. Hier staan momenteel twee zomerhuizen die als zodanig verhuurd worden. Het perceel met het zomerhuis is één economisch geheel met het perceel waarop het woonhuis staat. Briefschrijvers gaan niet akkoord met het afstaan van een gedeelte van de grond. Medewerking is afhankelijk van volledige compensatie en/of aanpassing van de plannen

Beantwoording gemeente:

- a. *Onder antwoord 4b. is een uitgebreide beschouwing geschreven over het begrip 'dorps bouwen'. Na een uitgebreid maatschappelijk inspraaktraject is tot een verkaveling gekomen, waarbij sprake is van een optimale balans van diverse ruimteclaims. De gemeente Bergen stelt in algemene zin dat is voldaan aan het uitgangspunt van de raad dat de nieuwbouw een dorpse uitstraling moet hebben;*
- b. *Tussen de achtergevels van de woningen aan de Karel de Grotelaan en de nieuw te bouwen appartementen is een ruimte van circa 21 meter. Dat is een in Bergen gangbare stedenbouwkundige maat. Wat de bouwhoogte van de Harmonielocatie betreft, is aansluiting gezocht bij enerzijds de nieuwe Rustende Jager (4 bouwlagen) en anderzijds de Bibliotheek (ook 4 bouwlagen met een forse kap). Uit stedenbouwkundig oogpunt is sprake van een uitgebalanceerde verkaveling. Overigens is, mede op verzoek van briefschrijvers, in de Notitie stedenbouwkundige randvoorwaarden Winkelkern Bergen ook onderzoek gedaan naar het vergroten van de bouw mogelijkheden op het perceel Karel de Grotelaan 9. Op pagina's 28 en 29 van voornoemde notitie is beschreven wat de stedenbouwkundige mogelijkheden kunnen zijn;*
- c. *De nieuwbouw op de Harmonielocatie bevindt zich aan de noordzijde van de woning Karel de Grotelaan 9. Juist vanwege het argument van afname van zon- en lichtinval van briefschrijvers, zijn van twee bouwblokken aan de zijde van de Bibliotheek een bouwlaag afgehaald. Aangezien het peil aan de Verlengde Dreef circa 50 tot 70 centimeter lager ligt dan de Karel de Grotelaan, verwacht het gemeentebestuur dat de nieuwbouw in de voorgestelde uitvoering niet tot vermindering van zon- en lichtinval in de woning Karel de Grotelaan 9 zal leiden. Wat betreft de mogelijke schending van privacy en mogelijke overlast, zal het college bij de verdere planuitwerking rekening houden met de belangen van briefschrijvers. De structuurvisie is te abstract van aard om dergelijke onderwerpen te beschouwen;*
- d. *Het is beleid van de gemeenteraad om bij elke nieuwbouwontwikkeling 40% in het sociale segment te realiseren. Ook in het centrum van Bergen. Na een uitvoerig participatietraject is het plan teruggebracht naar 20 categorie 1-woningen en 3 categorie 2-woningen. Zoals onder b. gesteld, voegt het plan uit stedenbouwkundig oogpunt goed in de omgeving;*
- e. *De optimale breedtemaat van een ondergrondse parkeergarage is 32 meter. Om dat op de Harmonielocatie te bereiken, is de parkeergarage, overigens niet zonder overleg met de eigenaren, gedeeltelijk onder hun eigendom geprojecteerd. Dat betreft evenwel een indicatieve duiding, waaraan geen rechten te ontleen zijn. Over dit principe (de projectie van een parkeergarage onder het eigendom van de heer Bok en mevrouw Vlaarkamp) zijn reeds aftastende gesprekken geweest. Dat overlegtraject kan eerst een formeel vervolg krijgen nadat de structuurvisie is vastgesteld. Het streven is er op gericht dat er met briefschrijvers op minnelijke wijze tot overeenstemming wordt gekomen. In dat kader zullen diverse scenario's worden onderzocht. In het, op een later moment op te stellen bestemmingsplan, zal de exacte projectie van de parkeerbak worden bepaald. De structuurvisie is te abstract van aard voor een dergelijke duiding.*

6) Jongerenraad 9%

Verzoekt een plek voor een vrije plaklaats voor mededelingen en aankondigingen van verenigingen en andere non-profitorganisaties. Niet bedoeld voor commerciële reclame.

Beantwoording gemeente:

Bij de uitwerking van het openbaar gebied zal dit verzoek worden overwogen.

7) B. Kunst, Nesdijk 31

Is vol lof over het participatietraject en wenst de gemeente succes met de uitvoering van de plannen.

Beantwoording gemeente:

De gemeente spreekt dank uit voor de loftuiting.

8) H.T.J. Naaijken-Wokke en M. Wokke-Dekker uit Den Bosch

Behartigen het belang van mevrouw M. Wokke-Dekker, eigenares van het pand Breelaan 8/8a. Het bezwaar richt zich tegen het Signaal.

- a. Door de bouw van het Signaal verdwijnt het pleintje tegenover Breelaan 8-8a / hoek Jan Oldenburglaan. Dat is een verslechtering van de situatie;
- b. Een gebouw met 5 bouwlagen past niet in het straat- en dorpsbeeld. Het is te hoog;
- c. De bouwhoogte zal tot ongewenste vermindering van zoninval in bovenwoning Breelaan 8a leiden.

Beantwoording gemeente:

- a) *In stedenbouwkundig opzicht staat het Signaal op een bijzondere plek. Namelijk daar waar Breelaan, Jan Oldenburglaan en Stationsstraat samen komen. Dat maakt dat er extra aandacht voor het gebouw moet zijn. Het gebouw staat aan drie zijden in de openbare ruimte. Daarom heeft het Signaal op deze plek stedenbouwkundig- en ruimtelijk gezien ook een scharnierfunctie. Er is gekozen voor het verdwijnen van de pleinfunctie aan de zijde van de Jan Oldenburglaan om een mooi en aaneengesloten groot nieuw dorpsplein te kunnen realiseren. Dat komt niet alleen ten goede aan de ruimtelijke beleving in het centrum als geheel maar voorziet bovendien in de mogelijkheid op dit plein bijzondere activiteiten voor het dorp te kunnen organiseren.*
- b) *De hoogte van het Signaal versterkt deze functie. De hoogte van het gebouw sluit in de visie van het gemeentebestuur wel degelijk aan bij de omgeving. Het Signaal wordt in hoogte getrapt uitgevoerd. Het oostelijke deel krijgt de zelfde hoogte als de bebouwing van plandeel Winkelhart, aan de oostzijde van het nieuwe dorpsplein. Alleen de kop, tegen de Breelaan wordt een verdieping hoger om deze bijzondere plek te benadrukken en om de grotere maat van het nieuwe dorpsplein ruimtelijk te ondersteunen. Bovendien is deze verhoging bescheiden, niet alleen qua grootte maar ook omdat de bovenste lagen in de kap zijn geprojecteerd.*
- c) *Als bijlage 4 bij deze Nota van Beantwoording is gevoegd een studie naar de schaduwwerking van het Signaal. De effecten van het voorjaar op 21 maart tot en met het najaar op 21 september zijn in beeld gebracht. Uit de visualisatie is op te maken dat het Signaal van 21 maart tot en met 21 september de zon niet belemmert in de woningen boven de winkels van de Jan Oldenburglaan te schijnen. In de wintermaanden zal dat wel af en toe het geval zijn. Maar ook dan verschuift het beeld door de draaiing van de zon gedurende de dag, waardoor in geen van de situaties de zoninval de gehele dag belemmerd wordt, maar altijd gedurende een klein gedeelte van de dag. Wat de vrees voor afname van privacy betreft, zal dit aspect worden meegenomen bij de verdere planuitwerking.*

- 9) De heer J.E. Grondhout en mevrouw Y.S. Grondhout- Bos Eyssen
Briefschrijvers zijn eigenaar en bewoner van Karel de Grotelaan 7. In de zienswijze worden concrete voorwaarden beschreven ten aanzien van de realisatie van plandeel Harmonielocatie.

Beantwoording gemeente:

De structuurvisie is te abstract van aard voor de in de brief beschreven aspecten. Bij verdere planuitwerking zal de gemeente Bergen goede nota nemen van de in de brief beschreven voorwaarden. Het gestelde in de brief komt op voorhand niet onredelijk over. Gelet op de constructieve en positieve toonzetting van de brief, verwacht de gemeente Bergen dat de planuitwerking in goed overleg met briefschrijvers en tot wederzijdse instemming zal kunnen leiden.

- 10) W.L. Bello en H.M. Bello- Boersma

- a. De bij de ontwerp-structuurvisie behorende financiële gegevens zijn niet openbaar gemaakt, waardoor de burger de mogelijkheid niet heeft deze te toetsen;
- b. De gekozen locatie voor de bouw van sociale huurwoningen op plandeel Harmonielocatie legt een grote druk op het bouwvolume, levert minder opbrengsten op voor eigendom van de gemeente en veroorzaakt meer planschade dan het geval zou zijn bij een aanvaardbare bouwhoogte;
- c. De afstand van de bebouwing Harmonielocatie tot bestaande woningen aan de Karel de Grotelaan is nog steeds te gering. Qua bouwhoogte is de voorziene bouw niet dorps te noemen;
- d. Om meer lucht in de plannen te krijgen wordt voorgesteld een aantal huurwoningen in plandeel Winkelhart te projecteren of eventueel elders in de gemeente;
- e. Het Signaal is te hoog. Hetgeen de Bewonersvereniging Bergen Centrum hierover stelt, wordt onderschreven;
- f. De geplande entree naar de parkeergarage aan het 'Brinklaantje' levert verkeersonveilige situaties op;
- g. Bergen heeft geen behoefte aan uitbreiding van winkeloppervlak ten behoeve van filiaalbedrijven. Vestiging van dergelijke bedrijven tast het karakter van Bergen aan.
- h. De plannen worden gefaseerd uitgevoerd. Als het Winkelhart niet of op een andere manier wordt gerealiseerd, kunnen er in de parkeergarage onder plandeel Harmonielocatie veel te veel parkeerplaatsen zijn aangelegd.
- i. De overdekte laad- en losplaats voor supermarkt Deen moet er niet komen, want dat levert een "achterbuurtachtige" aanblik op, neemt een bestaande doorkijk weg, tast de architectonische kwaliteit van het pand de Nieuwe Rustende Jager aan en belemmert de toeloop vanuit het centrum naar de winkels aan de Karel de Grotelaan. Daarnaast zijn er ook alternatieven voor het oplossen van de overlast als gevolg van het laden en lossen van de supermarkt.

Beantwoording gemeente:

- a. *De gemeente Bergen heeft middels een Financiële Verkenning onderzocht of de stedenbouwkundige uitwerkingen in economisch opzicht uitvoerbaar kunnen zijn. Dat is inderdaad een niet openbaar document. In de Financiële Verkenning worden diverse aannames gedaan over bouwkosten, verkoopopbrengsten e.d. Die informatie dient als basis voor onderhandelingen met marktpartijen op een later moment in de planontwikkeling. Het is om die reden niet aan de orde om de Financiële Verkenning openbaar te maken of in te gaan op argumenten die dit document betreffen.*
- b. *In stedenbouwkundig opzicht voegt het bouwvolume op de Harmonielocatie goed tussen de bestaande bebouwing. Daar was in de oorspronkelijke opzet met 24 categorie 1-woningen reeds sprake van. Na een uitgebreid participatietraject is besloten om 4 woningen uit het bouwprogram te halen, waardoor de bebouwing getrapd afloopt van 4 naar 3 bouwlagen. Dat heeft, in de visie van de gemeente*

Bergen, geleid tot een optimaal uitgebalanceerd plan. Zowel qua massa en uitstraling als qua programma en de afweging van het individuele belang met het algemene belang. De opbrengsten van een categorie 1-woning zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid en de analyse van het risico van planschade is onderdeel van de Financiële Verkenning;

- c. Mede naar aanleiding van reacties van bewoners aan de Karel de Grotelaan is in september/oktober 2010 onderzocht of de bebouwing van plandeel Harmonielocatie in noordelijke richting kon worden opgeschoven. Dit is mogelijk gebleken. De nieuwbouw is circa 5 meter opgeschoven, waardoor de afstand tussen de achtergevel van de woningen aan de Karel de Grotelaan en de te bouwen appartementen wordt vergroot van 16 meter naar circa 21 meter. Dit is in Bergen een algemeen geaccepteerde maatvoering. Essentieel is dat de gebouwen een duidelijke geleiding krijgen die verwijzen naar de dorpse maat. Om te voorkomen dat er gesloten gevelwanden ontstaan, zullen de volumes op het dak een bepaalde tussenruimte krijgen en worden deze maximaal 2 tot 3 bouwlagen, verwerkt in een forse kap. De kappen zullen een belangrijke beelddrager worden. De uitstraling zal juist wel dorps zijn. Door het Q-team zullen beeldkwalitatieve randvoorwaarden worden geformuleerd ten aanzien van materialisatie, kleurstelling e.d.
- d. Aan Woningstichting Kennemer Wonen is voorgelegd of een gedeelte van de sociale huurwoningen in plandeel Winkelhart kan worden geprojecteerd. Een dergelijke spreiding is niet interessant vanwege hogere investerings- en exploitatiekosten, dubbele Vereniging van Eigenaren, dubbele opdrachtgevers voor de nieuwbouw etc. Een dergelijke mix ligt markt-technisch niet voor de hand en is stedenbouwkundig niet haalbaar vanwege afwijkende maatvoering. Het verplaatsen van de sociale opgave naar andere locaties in de gemeente biedt geen soelaas aangezien er geen andere locaties voor handen zijn en het raadsbeleid is om op elke nieuwbouwontwikkeling ook sociale woningbouw te plannen. Dus ook in het centrum van Bergen.
- e. Zie 4c.
- f. De gemeente Bergen heeft onderzoek laten doen naar de verkeersbewegingen in het zgn. 'Brinklaantje'. Daarnaast is onderzoek gedaan naar alternatieve entrees van de parkeergarage. Uit de rapportage is niet gebleken dat er op voorhand een verkeersonveilige situatie ontstaat indien de parkeergarage conform de voorkeursvariant wordt ontsloten. De werkgroep Verkeer heeft de gemeente geadviseerd voor deze variant te kiezen. De gemeente is bereid deze ontsluiting van de parkeergarage te evalueren voordat plandeel Winkelhart wordt vergund.
- g. Onder d. bij de beantwoording van het advies van de Bewonersvereniging Bergen Centrum is uitgebreid gemotiveerd dat ook de vestiging van filiaalbedrijven zullen bijdragen aan een goed functionerend winkelgebied waarbij de Bergense uitstraling en huidige kwaliteit behouden kan blijven. Volgens de gemeente zit de crux met name in de beeldkwaliteit van het winkelgebied. Dat dient onderscheidend en hoogwaardig te zijn. Het Q-team zal daartoe beeldkwalitatieve randvoorwaarden formuleren.
- h. De onder de Harmonielocatie geprojecteerde parkeerplaatsen zijn in eerste instantie het gevolg van de toevoeging van de bestemming 'zakelijke dienstverlening' op de begane grond. Voor de realisatie van 1150 m² zijn 46 parkeerplaatsen nodig. Daarnaast worden in dit gedeelte van de garage de 19 parkeerplaatsen geprojecteerd die niet onder de Texacolokatie kunnen worden gerealiseerd. Dat maakt samen een behoefte van 65 parkeerplaatsen. De capaciteit van de betreffende parkeergarage is 66 parkeerplaatsen, dus een en ander loopt in de pas. Het eventueel niet uitvoeren van plandeel Winkelhart zal niet tot gevolg hebben dat bebouwing op de Harmonielocatie meer in noordelijke richting wordt verschoven. Deze voorgevelrooilijn wordt bepaald door het tracé van de te verleggen Verlengde Dreef en bevindt zich exact in de rooilijn die wordt gevormd door de Rustende Jager en de Bibliotheek.

- i. *Het inpandig maken van het laden en lossen van de supermarkt Deen is een voorstel dat enerzijds een einde maakt aan overlast (geluid en zwerfafval) en anderzijds een stedenbouwkundige verbinding maakt met het gebouw nieuwe Rustende Jager. Verplaatsen van de laad- en losruimte van de supermarkt is niet aan de orde. Wel is uit nadere studie gebleken dat niet de volledige ruimte tot aan de Karel de Grotelaan gebruikt hoeft worden voor deze functie. Het is mogelijk een ruimte van circa 140 m² met een andere bestemming, bijvoorbeeld een kleinschalige winkel in het hoogwaardige segment die thuis hoort in het 'dwaalmilieu', in te vullen. Dat sluit qua beeldkwaliteit, sfeer en uitstraling goed aan bij hetgeen door briefschrijvers wordt gesteld. In overleg met de architect van de nieuwe Rustende Jager is een invulling voorgesteld (bijlage 5 bij de Nota van Beantwoording). De huidige doorsteek tussen Plein 36/ Karel de Grotelaan 7 en de nieuwe Rustende Jager is geen eigendom van de gemeente en heeft geen openbaar karakter. Het dicht bouwen van deze passage is een onlosmakelijk onderdeel van de plannen.*

11) M. van der Lende

Is positief over het participatietraject maar heeft inhoudelijk de volgende bezwaren:

- Het Signaal wordt te groot en staat niet op de juiste plaats;
- De AKO-kiosk in ten onrechte wegbedacht van het Plein;
- De bebouwing heeft geen dorpse uitstraling;
- De ingang van de parkeergarage is niet goed gekozen en levert overlast op;
- Door het verdwijnen van het gebouw van muziekvereniging Harmonie is er geen ruimte meer voor maatschappelijke functies in het centrum.

Beantwoording gemeente:

- Zie 4c;*
- Het is de bedoeling dat het nieuwe Dorpsplein een open karakter krijgt dat vrij van bebouwing is. Dat geldt voor gebouwtjes en ook voor permanente terrassen. Het plein moet een aantrekkelijke dorpse sfeer krijgen dat ook wordt gebruikt voor evenementen en markten. De exploitant van de kiosk is een nieuwe plek op het plein naast de Brink aangeboden. Een locatie in de winkelroute en vlak bij de nieuwe bushalte;*
- Zie 4b;*
- Zie 10f;*
- De gemeente Bergen is het met steller eens dat er alternatieven moeten worden gezocht voor de functies die momenteel nog in het gebouw van muziekvereniging Harmonie plaats vinden. Er zijn in dit verband meerdere alternatieven te bedenken, zoals bijvoorbeeld het Oude Raethuys, het Binnenhof en eventueel in De Marke. De gemeente Bergen zal onderzoeken welke accommodatie mogelijk haalbaar is.*

12) Bewoners Karel de Grotelaan 15, 16, 20, 22, 24, 26, 28.

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze nr. 10.

Beantwoording gemeente:

Zie de beantwoording bij zienswijze nummer 10.

13) M.C. van Lammeren, N.E. de Jongh, P.M.A. Vlaarkamp en J.J.A.M. Bok

- Het volume van het bouwblok op de Harmonielocatie staat zowel in hoogte als diepte niet in verhouding tot de omgeving. Dit heeft negatieve gevolgen voor zon- en daglicht in de Karel de Grotelaan. De hoogte van de blinde muur van de eerste bouwlaag van circa 3,5 meter is onwenselijk;

- b. Er is geen rekening gehouden met een brandgang tussen de Harmonielocatie en de achtertuinen Karel de Grotelaan;
- c. De locatie van de entree van de parkeergarage is niet goed en zal tot overlast leiden;
- d. De noodzaak van een parkeergarage is onder verwijzing naar de nieuwbouwplannen bij Elkshove, discutabel;
- e. De damwand van de parkeergarage is op slechts 5 meter afstand van de achtergevel van de woningen Karel de Grotelaan 7 t/m 17 geprojecteerd. Dit kan verstrekkende gevolgen hebben voor deze woningen;
- f. Het totaal aan nieuw geplande winkelloppervlakte staat in geen verhouding tot het aanwezig winkelaanbod. Beperk de stramienmaat van de bouwblokken zodat het voor filiaalbedrijven niet aantrekkelijk wordt.

Beantwoording gemeente:

- a. *Zie 10 b en 10c. Wat de hoogte en uitvoering van de muur achter de woningen aan de Karel de Grotelaan betreft, zal dit aspect worden meegenomen bij verdere planuitwerking. Hiervoor is de structuurvisie te abstract;*
- b. *De gemeente Bergen neemt nota van dit punt. Dit aspect zal worden meegenomen bij verdere planuitwerking;*
- c. *Zie 10f. Wat de vrees voor overlast betreft, zal dit aspect worden meegenomen bij verdere planuitwerking;*
- d. *Zie onder c in beantwoording van advies Bewonersvereniging Bergen Centrum;*
- e. *De in de structuurvisie aangegeven contouren van de ondergrondse parkeergarage zijn indicatief van aard. Dat neemt niet weg dat vooraf een omgevingsanalyse is gedaan naar de geotechnische risico's voor de belendende panden indien de parkeergarage op de aangegeven locatie wordt aangelegd. In de analyse worden aanbevelingen gedaan om de overlast en negatieve gevolgen van de nieuwbouw zo gering mogelijk te houden. Dit aspect zal worden meegenomen bij verdere planuitwerking;*
- f. *Zie onder d. in beantwoording van advies van Bewonersvereniging Bergen Centrum.*

14) M.R. Honig, G.H. Keessen-de Wit, N.P. Kokkes, J.M. Rijnaarts, G.W.P. Stoutenbeek, S.L. Voorberg

- a. De geplande nieuwbouw op de Harmonielocatie is te hoog en massaal;
- b. Het is prematuur en ongepast om met de maatvoering van winkelpuien in plandeel Winkelhart uit te gaan van 10,5 tot 11 meter;
- c. Het Signaal is te hoog en niet passend in het centrum van Bergen;
- d. Een plein omzoomd met uitsluitend nieuwbouw past niet in Bergen;
- e. Financiën zijn kennelijk leidend geweest voor de bouwhoogte van de gebouwen;
- f. Er worden grote vraagtekens geplaatst bij de economische uitvoerbaarheid;
- g. De conclusies over de haalbaarheid van toevoeging winkelvloeroppervlak is vrijblijvend en zwak. De vraag is of Bergen haar charme niet verliest en een doorsnee winkelgebied wordt.

Beantwoording gemeente:

- a. *Zie 10c;*
- b. *In de structuurvisie wordt deze maat ook niet genoemd. De structuurvisie is hiervoor dan ook te abstract van aard. Bij de verdere planuitwerking middels een bestemmingsplan zal dit aspect worden meegenomen;*
- c. *Zie 4c;*
- d. *Indien een nieuw winkelgebied wordt gecreëerd is het onafwendbaar dat de gebouwen dan ook nieuw zullen zijn. De gemeente Bergen acht dit op zich ook niet bezwaarlijk. De opgave is om de nieuwbouw op zo'n wijze vorm te geven en in de bestaande structuur in te passen dat na een aantal jaren het onderscheid tussen*

- nieuw- en oudbouw niet meer direct te herkennen is. Het Q-team zal hiertoe beeldkwalitatieve randvoorwaarde formuleren;*
- e. *Zie 4b. Deze beschouwing is sec ingegeven door stedenbouwkundige overwegingen. Er was vooraf ook geen programma geformuleerd;*
 - f. *Zie 10a;*
 - g. *Zie onder d. bij beantwoording advies Bewonersvereniging Bergen Centrum*

15) J. Laseur-van Wijngaarden en F.H.F. Laseur

- a. Door het overdekken van de laad- en losplaats van supermarkt Deen zal de doorsteek vanuit het centrum naar de Karel de Grotelaan verdwijnen, wat een negatief effect heeft op de winkels in de Karel de Grotelaan;
- b. In de plannen moet rekening worden gehouden met containerruimte voor Gusto, de Taveerne en café D'Alderliefste.

Beantwoording gemeente:

- a. *Zie onder 10i.*
- b. *Dit aspect zal worden meegenomen bij de verdere planuitwerking.*

16) A.F. Thomsen en A.M.S. Buijsman

Schrijvers maken bezwaar tegen de beoogde sloop van de bebouwing op en rond het Binnenhof.

Beantwoording gemeente:

Het Binnenhof maakt geen onderdeel uit van het plangebied van de structuurvisie Winkelkern Bergen. Van deze zienswijze wordt kennis genomen.

17) A.F. Thomsen

Schrijver stelt gemotiveerd dat sloop van de Bakema-flat cultuurhistorisch en ecologisch verwerpelijk is.

Beantwoording gemeente:

Zie onder 5a.

18) Stichting Mr. Frits Zeiler

Waardering wordt uitgesproken voor het gevolgde participatietraject. De structuurvisie vormt een goede start voor de verdere ontwikkeling van het plangebied. Behoudens het voorstel ten aanzien van het Signaal, is de stichting akkoord met de stedenbouwkundige uitwerkingen. Er worden diverse aanbevelingen gedaan voor wat betreft de planuitwerking.

Beantwoording gemeente:

De gemeente spreekt dank uit voor de loftuiting over het gevolgde participatietraject. De door schrijver gedane aanbevelingen zullen ter harte worden genomen bij de planuitwerking. De Stichting heeft ook zitting in de Klankbordgroep Mooi Bergen en zal in die hoedanigheid ook direct door de gemeente in het verdere proces betrokken worden. Wat het Signaal betreft, wordt verwezen naar de beantwoording van 4c.

Bijlagen

1. Memo 3 mei 2011 met een berekening over de mogelijke koppeling van de parkeeropgaven van Winkelkern Bergen met de plannen voor een nieuw bestuurscentrum/gemeentehuis op Elkshove;
2. Brief van Droogh Trommelen & Partners van 18 februari 2011;
3. Brief van Droogh Trommelen & Partners van 6 april 2011;
4. Studie naar schaduwwerking van het Signaal;
5. Nieuw voorstel voor een winkel aan de Karel de Grotelaan.