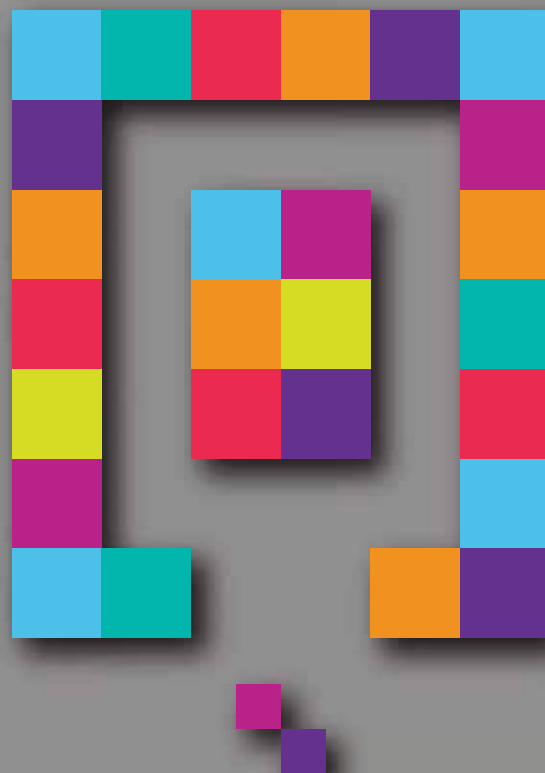




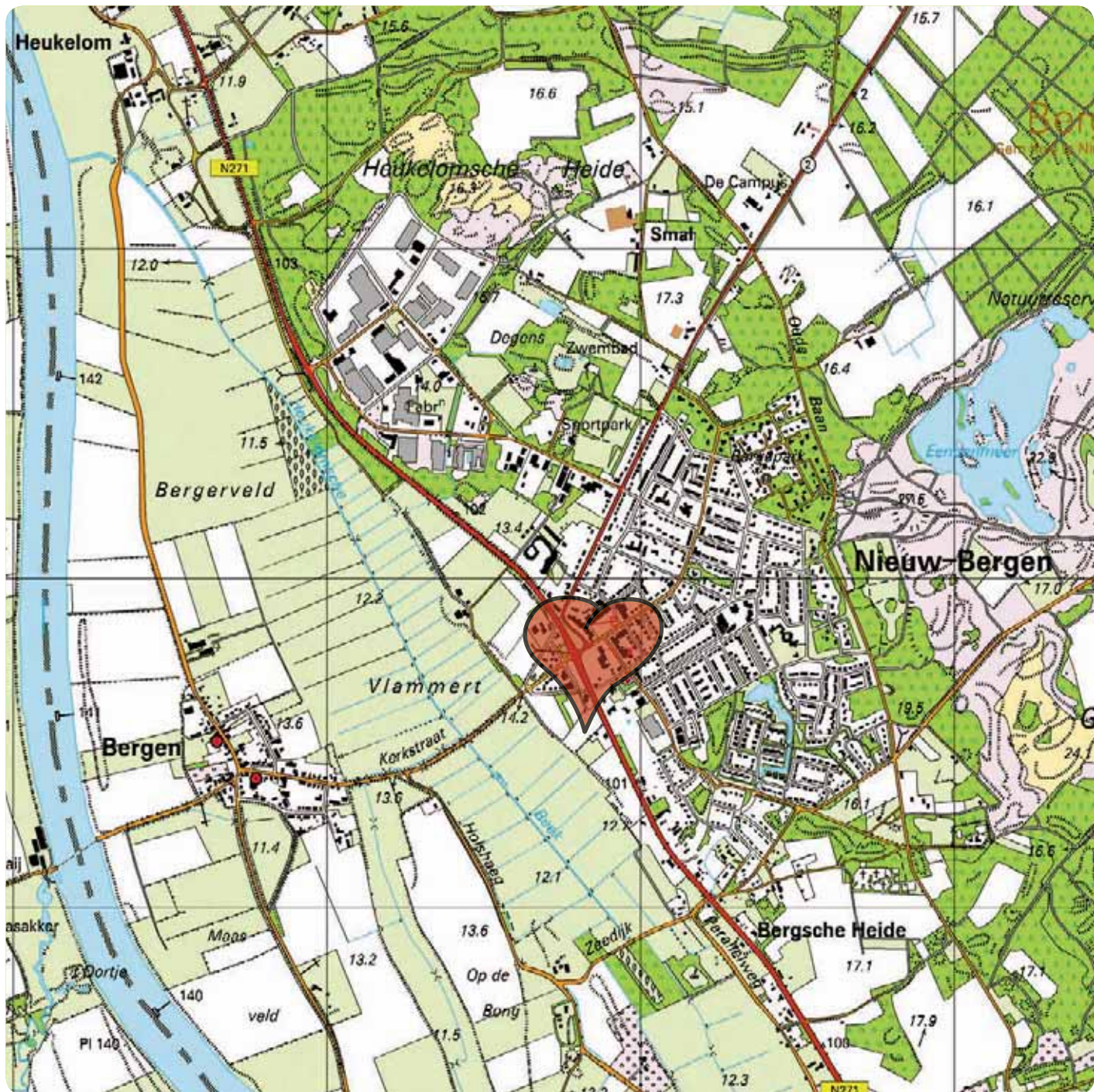
MOSAÏQUE

Structuurvisie Mosaique
Centrum Nieuw Bergen



Inhoudsopgave

Een nieuw hart voor Bergen!	5	4. De thema's en sectoren	37
1. Aanleiding en achtergronden	7	4.1 Inleiding	37
1.1 Mosaïque: de aanleiding	7	4.2 De regionale verzorgingssituatie en de lange termijn	37
1.2 Waarom Mosaïque?	7	4.3 Verkeerscirculatie	39
1.3 Analyse huidig centrumgebied	9	4.4 Parkeren	43
1.4 Doelstelling Mosaïque: nieuw hart voor de gemeente Bergen	9	4.5 Detailhandelsbeleid	47
1.5 Overzicht stappen tot heden	11	4.6 Woonbeleid	51
1.6 Gevraagd besluit	13	4.7 Horecabeleid	53
1.7 Leeswijzer	13	4.8 Toeristisch beleid	55
2. Ambitie en visie Mosaïque	15	4.9 Beeldkwaliteit	57
2.1 Inleiding	15	4.10 Water	61
2.2 Een hart voor Bergen	15	4.11 Archeologie	63
2.3 Van parkeerplaats naar huiskamer	16	4.12 Nutsvoorzienigen	63
2.4 Van N271 naar Dorpsstraat	17	5. Uitvoering en financiering	65
Intermezzo: Het ruimtelijk planconcept	18	5.1 Flexibiliteit en faseerbaarheid	65
3. Mosaïque: de ruimtelijke vertaling	21	5.2 Planonderdelen & volgorde uitvoering Mosaïque	65
3.1 Ruimtelijke uitwerking	21	5.3 Uitvoeringsvolgorde	66
3.3 Rond het gemeentehuis	29	5.4 Bestaande bebouwing rond Raadhuisplein en Raadhuisstraat	66
3.4 De N271	33	5.5 Technisch/inhoudelijke vervolgstappen	66
		5.6 Financiële vervolgstappen	67
		5.7 Organisatorisch/procedurele vervolgstappen	68
		Colofon	69



Een nieuw hart voor Bergen!

Het is alweer drie jaar geleden dat we een eerste plan hebben gelanceerd om flink te investeren in het (winkel)centrum van Nieuw Bergen als duidelijke impuls voor de leefbaarheid van alle kernen.

Omdat de detailhandel de spil is in het lokale ondernemerschap willen we met een opwaardering van het centrum de dynamiek terugbrengen. Een nieuw elan om Bergen van een bruisend hart te voorzien. De gemeente kan en wil daar de voorwaarden voor scheppen; van de ondernemers zelf wordt verwacht dat ze met verve de mogelijkheden benutten die het vernieuwde centrum biedt.

Het plan voorziet in een uitbreiding van het winkel-aanbod, waardoor het naast het doen van de dagelijkse boodschappen aantrekkelijk wordt om te winkelen. Een winkelgebied waar het prettig vertoeven is en de gezelligheid aanleiding is om te shoppen. Een winkelcentrum dat het hart van de gemeenschap vormt waar je graag op visite komt, een terrasje pakt en elkaar kunt treffen. Een winkelcentrum als ontmoetingsplaats. Ook voor toeristen; dat ondersteunt de ontwikkeling van de recreatieve sector in onze gemeente. Voor de gemeenteraad is dat een speerpunt in onze economische ontwikkeling.

Destijds zijn de plannen gepresenteerd en enthousiast ontvangen. Er zijn verschillende suggesties gedaan om het plan nog beter bij de behoefte te laten aansluiten en ook door de ondernemers is het plan kritisch bezien. Geweldig hoe een dergelijk initiatief kan werken als een vliegwiel om te komen tot gewenste ontwikkelingen. Er zijn gesprekken gevoerd met experts, de ondernemersvereniging, de individuele ondernemers en de dorpsraad. Die gesprekken hebben geleid tot een nog beter onderbouwd plan dat breed wordt gedragen. Er ontstaat een nog aantrekkelijker verblijfsruimte met voldoende ruimte voor terrasjes.

De bouw van het winkelhart kan gefaseerd plaatsvinden waardoor er naar de behoefte van de markt geïnvesteerd kan worden. Bovendien kunnen de nadelige gevolgen tijdens de bouw voor de ondernemers tot een minimum worden beperkt. De toegang tot het winkelhart wordt gerealiseerd met een landschappelijke rotonde. Voor de toegang tot het dorp Nieuw Bergen wordt er op de N271 een nieuwe rotonde bij Den Asseldonk aangelegd. Door deze twee rotondes zal ook de snelheid op de N271 afnemen. Bovendien zal in het winkelhart een toren als landmark gerealiseerd worden voor het winkelgebied, maar ook voor het dorp Nieuw Bergen.

Niet alleen de gemeente is aan zet, ze zal zeker haar verantwoordelijkheid moeten nemen. De markt wordt uitgedaagd om op een creatieve manier te investeren in de kansen die het plan biedt. Wij zijn van mening dat het vernieuwde concept een antwoord is op vraagstukken ten aanzien van leefbaarheid, maar ook de noodzakelijke ruimte geeft voor ondernemers. Dat kan niet worden gerealiseerd zonder ingrepen in de bestaande situatie. Dat kan gevolgen hebben voor individuele burgers of ondernemers. In het inspraakrapport is te lezen welke vragen er leven en welke opmerkingen zijn gemaakt. Na een zorgvuldige afweging geeft de gemeente aan op welke wijze ze met de vragen en opmerkingen omgaat. Waar ons de toekomst van Bergen voor ogen staat willen we zo veel mogelijk rekening houden met de individuele belangen.

Het plan wat nu voor u ligt is het resultaat van de inzet van heel veel burgers, ondernemers en het projectteam van de gemeente. Eenieder die eraan bijgedragen heeft willen we daarvoor nadrukkelijk danken. We weten waarvoor we het doen een nieuw hart voor Bergen

Ben Buiting, Wethouder Welzijn, Economie, Toerisme en Recreatie (voorzitter projectgroep)



1. Aanleiding en achtergronden

1.1 Mosaïque: de aanleiding

Voor U ligt de structuurvisie Mosaïque. Met deze visie geeft de gemeente Bergen richting en een toekomstig toetsingskader aan rond de toekomstige ontwikkelingen in het centrumgebied van de kern Nieuw Bergen.

De laatste jaren hebben zich in Nieuw Bergen aanzienlijke ontwikkelingen voorgedaan. Het bedrijventerrein de Flammert is ingrijpend gerenoveerd en uitgebreid. De vestiging van het distributiecentrum voor Jan Linders Supermarkten levert daarbij een bijdrage aan de lokale werkgelegenheid. De Kasteelherenbuurt is door de lokale corporatie Destion aanzienlijk opgewaardeerd en getransformeerd in een geliefd woongebied. Het toerisme is verder tot ontwikkeling gekomen en biedt een breed scala aan recreatiemogelijkheden variërend van waterrecreatie langs de Maas tot onge-repte natuur in het Nationaal Park De Maasduinen.

De gemeente Bergen is dus een florerende gemeente met veel sterke punten zoals rust, ruimte, werkgelegenheid en recreatie. Als belangrijk maatschappelijk stakeholder binnen de gemeente Bergen constateerde Woningbouwcorporatie Destion echter dat met name de kwaliteit en aanbod van de centrumfunctie in

Nieuw Bergen achterbleef en op termijn de leefbaarheid binnen Bergen negatief zou kunnen beïnvloeden.

Daarom wordt in deze structuurvisie voorgesteld het centrumgebied qua aanzien en functioneren te verbeteren.

1.2 Waarom Mosaïque?

Het centrumplan heeft als motto en naam Mosaïque.

In een centrumgebied komen vele functies samen en vormen vele veelvormige en gedifferentieerde elementen een herkenbaar patroon. Dat refereert aan een mozaïek. Daarnaast wordt de uiteindelijke samenstelling van een centrumplan bepaald door vele individuele elementen die niet allemaal op voorhand exact bekend zijn. Dat vraagt flexibiliteit en faseerbaarheid. Het leggen van een mozaïek is gebaseerd op dezelfde uitvoeringsmethode. Aan de ene kant houdt je het totaalpatroon in de gaten tijdens het leggen, aan de andere kant vul je het mozaïek met steentjes die je niet van te voren kent en niet allemaal gelijkvormig zijn. Ten slotte staat Mosaïque voor de historische banden tussen Bergen en de rivier de Maas.



het gemeentehuis nu



het gemeentehuis voor de laatste verbouwing

1.3 Analyse huidig centrumgebied

Na uitgebreide consultaties met een brede vertegenwoordiging van inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties zijn de volgende conclusies getrokken over het functioneren van het huidig centrumgebied:

- Het huidig centrum van Nieuw Bergen wordt druk bezocht en functioneert als kernwinkelapparaat voor de gehele gemeente Bergen. Het accent ligt daarbij sterk op eerste levensbehoeften en in mindere mate op een breder assortiment, gericht op recreatief winkelen.
- Het verzorgingsgebied omvat ca 15.000 tot 17.500 inwoners. Ten opzichte van vergelijkbare plaatsen in Nederland is er ruimte voor een breder winkelaanbod.
- De functie van de N271 is ingrijpend gewijzigd. Met de komst van de A73 is de N271 gewijzigd van een doorgaande weg met een landelijke betekenis in een doorgaande, lokale route die een aantal kernen verbindt. Ook de Siebengewaldseweg is niet langer van provinciaal belang en wordt daarom door de provincie in eigendom overgedragen aan de gemeente Bergen. De huidige aansluiting van de N271 is er vanuit het verleden op gericht om het doorgaand verkeer zo snel en onbelemmerd mogelijk langs Nieuw Bergen te loodsen. Dit heeft als consequentie dat het centrumgebied in de huidige situatie geen relatie aangaat met het “langsrazend” verkeer op de N271. Gezien de gewijzigde functionaliteit van de N271 is er ruimte om de aansluiting op het centrumgebied een meer uitnodigende vorm te geven.
- De nadruk in het huidig centrumgebied ligt nu op een in verhouding groot plein dat dient als parkeerplaats voor de winkelbezoekers. Dit levert een beperkte verblijfskwaliteit op.

- Buiten winkeltijden is het plein en daarmee het centrumgebied relatief leeg en ongezellig. Dit wordt versterkt door de ruimtelijke verhoudingen. Het plein is groot ten opzichte van de hoogte van omsluitende bebouwing in de vorm van winkels en woningen.

1.4 Doelstelling Mosaïque: nieuw hart voor de gemeente Bergen

Na uitgebreide gesprekken en studies is de volgende doelstelling geformuleerd:

Met Mosaïque dient de economische structuur en leefbaarheid in de gemeente Bergen duurzaam te worden versterkt door het tot stand brengen van een hart voor de totale gemeente.

Belangrijkste ingrepen om dat doel te bereiken zijn het versterken van de winkelstructuur met een gedifferentieerd aanbod, het creëren van een intiem ontmoetingsgebied en een transformatie van de N271.

Kortom: met Mosaïque komt er een hart voor Bergen dat niet alleen functioneel goed is maar ook bindt en boeit.



de plangrens van Mosaïque

1.5 Overzicht stappen tot heden

Initiatiefplan Destion 2006

In 2006 heeft Woningbouwcorporatie Destion een initiatiefplan gepresenteerd gericht op het versterken van de centrumfunctie van de kern Nieuw Bergen. Doelstelling hierbij was het tot stand brengen van een hart voor de gehele gemeente Bergen door het versterken van het winkelaanbod. Naast de bestaande winkels, gericht op eerste levensbehoeften, werd in dit plan het winkelaanbod verbreed met een aanbod gericht op “recreatief winkelen” in de vorm van winkels gericht op kleding, schoenen en slow food. Het plan bestond uit het bebouwen van het Raadhuisplein met ca. 2.500 m² tot 4.000 m² winkels en andere voorzieningen en daarboven één laag parkeren aangevuld met parkeervoorzieningen op het maaiveld rond het gemeentehuis. Dit initiatief werd enthousiast ontvangen.

Vervolgens besloten de Gemeente Bergen en Destion gezamenlijk een ‘Projectgroep Centrumgebied’ op te richten om het planinitiatief verder uit werken.

Centrumplan versie juni 2007

In 2007 presenteerde de projectgroep de uitwerking van het planinitiatief waarbij 4.000 m² winkelruimte op het plein werd toegevoegd met daarboven 300 parkeerplaatsen in twee lagen. Zo ook een nieuw langwerpig plein ter plaatse van de Raadhuisstraat. Verder is bij Den Asseldonk een extra aansluiting in de vorm van een rotonde opgenomen. Dit plan is in mei 2007 gepresenteerd aan bevolking en stakeholders en werd enthousiast ontvangen.

In juni 2007 heeft de raad een krediet beschikbaar gesteld om tot een definitief en haalbaar centrumplan te komen.



de situatie aan het raadhuisplein kort na de bouw



Onderzoek alternatieven

Gelet op de noodzakelijke zorgvuldigheid in de RO-procedures en de opdracht vanuit de raad is in mei 2008 alsnog besloten een onderzoek te doen naar alternatieve planconcepten.

Uitgangspunt was het onderzoeken of het initiatiefplan (dat door de gemeenteraad was aangenomen) haalbaar is en op basis van reacties en gesprekken te komen tot een eventueel aangepast, definitief plan dat in de formele RO-procedures gebracht kon worden.

Expertmeetings

Het onderzoek naar alternatieven is ondersteund door een drietal expertmeetings in de periode juni 2008 – oktober 2008 waaraan een brede vertegenwoordiging van stakeholders aangevuld met externe deskundigen deelnamen.

Na evaluatie van de resultaten van de expertmeetings zijn de volgende conclusies getrokken:

- Wordt het huidige Raadhuisplein alleen autovrij, dan verbetert het verblijfsklimaat in het centrum niet. Het plein is te groot om in de beleving van mensen te kunnen fungeren als “huiskamer” van Bergen. Het plein wordt gedeeltelijk bebouwd.
- De relatie tussen de N271 en het centrumgebied moet verbeterd worden. Daarom wordt gekozen voor een rotonde waarin ook de aansluiting van

de Siebengewaldseweg is opgenomen. De rotonde wordt landschappelijk ingepast. Ook de kop van het ‘Dela’-gebouw waar nu de Lidl gevestigd is wordt uitgebouwd en de achterzijde van het gebouw wordt aangepast. Zo kom je vanaf de N271 niet via de achterkant van het ‘Dela’-gebouw het centrum binnen. Binnen het “Dela” gebouw wordt de bestaande Lidl supermarkt uitgebreid.

- Het gemeentehuis wordt als vrijstaand gebouw gehandhaafd. Eventueel wordt de aanbouw (brandweer) gesloopt indien dit qua ruimtebeslag noodzakelijk is.
- De geplande tweede rotonde bij Den Asseldonk blijft gehandhaafd om in principe het centrumgebied maximaal autovrij te houden. Tevens wordt door de combinatie van twee rotondes op korte afstand van elkaar de N271 beter ingepast in de dorpsstructuur van Nieuw Bergen.
- Het ‘Dela-blok’ (Lidl) wordt niet verworven of gesloopt.
- Het bouwblok met daarin Kruidvat en Jan Linders wordt gezien de hoge verwervingskosten niet gesloopt en herontwikkeld, wel kan dit waar mogelijk op basis van particulier initiatief aangepast worden.
- De overige bouwblokken met daarin Action en Blokker en de panden aan de Raadhuisstraat (Readshop, bloemist etc.) worden waar mogelijk aangepast en indien mogelijk verworven door

1. WVO staat voor winkelverkoopvloeroppervlak (voor de consumenttoegankelijke en beschikbare winkelruimte). Daarnaast wordt de term BVO gebruikt: bedrijfsvloeroppervlak (inclusief magazijn, kantoor en personeelsruimten). De verhouding m² WVO t.o.v. m² BVO is tegenwoordig ongeveer 80 : 100.



private partijen en herontwikkeld.

- Gefaseerd minimaal 2.500 m² BVO¹ en maximaal 3.000 m² BVO winkelruimte herontwikkelen van bestaand en uitbreiden.
- 275 tot 300 gratis parkeerplaatsen in het gebied realiseren waarvan minimaal 150 tot 175 parkeerplaatsen op korte loopafstand van de supermarkten (en bij voorkeur op hetzelfde niveau).
- Parkeren centraal ten opzichte van supermarkten en winkels.
- Creëren van een winkelgebied met intimiteit, doorgaand winkelcircuit met een goede spreiding van trekkers en geen parkeervelden als beeldbepalende factor.

Dit programma heeft de input gevormd voor het plan Mosaïque.

Ontwerpstructuurvisie

Op 22 juni 2009 is de ontwerpversie van deze structuurvisie verschenen. In de periode van 23 juli tot 21 september is hier inspraak over gehouden. De resultaten van deze inspraak vindt u in het bijgevoegd inspraakrapport.

1.6 Gevraagd besluit

Nadat het plan is vastgesteld vervult het de volgende functies:

- Het is een toetsingskader voor projecten binnen het plangebied. Alle toekomstige initiatieven zullen naast de doelen van dit plan gelegd worden. Op basis van die toetsing kunnen bestemmingsplanwijzigingen worden doorgevoerd.
- De structuurvisie is een zelfbindend besluit voor de gemeente. De burger kan van de raad verwachten dat zij initiatieven zal ontplooien om dit plan te realiseren. Er zullen dus allerlei vervolgacties op dit plan komen.
- Het plan legt binnen het plangebied ook aspecten als beeldkwaliteit, verkeer, parkeren, detailhandel, overige voorzieningen en wonen vast (voor de N271 ligt de bevoegdheid bij de Provincie). Voor de beeldkwaliteit wordt met deze structuurvisie besloten om te sturen op die beeldkwaliteit. Hiertoe zal in een later stadium een beeldkwaliteitskader worden opgesteld en zal een kwaliteits-team worden geformeerd.

1.7 Leeswijzer

In deze structuurvisie omvat hoofdstuk 2 de feitelijke visie van Mosaïque. Daarna wordt in hoofdstuk 3 de ruimtelijke vertaling verder uitgewerkt. Hoofdstuk 4 is een achtergrond en verdiepingshoofdstuk. Het geeft inzicht in de uitwerking van de verschillende sectoren zoals verkeer, wonen etc. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoering van het plan en de financiën.



2. Ambitie en visie Mosaïque

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden ambities en de visie voor het plan in de vorm van drie hoofdkeuzes beschreven. Deze drie keuzes zijn:

1. Een hart voor Bergen.
2. Van parkeerplaats naar huiskamer.
3. Van N271 naar Dorpsstraat.

2.2 Een hart voor Bergen

De Gemeente Bergen wil duurzaam een goed voorzieningenniveau handhaven en gelijktijdig een basis leggen voor een plek die de sociale samenhang kan versterken. Om dat te bereiken worden de bestaande winkelvoorzieningen in Nieuw Bergen uitgebreid en wordt er een prettig verblijfsklimaat gerealiseerd.

In de structuurvisie voor de gemeente Bergen wordt aangegeven dat in deze langgerekte gemeente, het centrum van Nieuw Bergen de beste plek is om voor de hele gemeente voorzieningen aan te bieden. Ook op de lange termijn kan zo een goede verdeling van voorzieningen worden gewaarborgd. Zonder een concentratie van voorzieningen in Nieuw Bergen zou uiteindelijk tussen Gennep, Venray en Venlo een uitgestrekt gebied zonder noemenswaardige voorzieningen ontstaan. Dit zet een neerwaartse spiraal in gang waardoor het gebied veel minder aantrekkelijk zal worden voor wonen recreëren en werken.

Als de kern een dergelijk uitgestrekt gebied wil bereiken dan moeten de winkelvoorzieningen zo veel mogelijk geconcentreerd zijn en moet er zo veel mogelijk koopkrachtbinding worden gerealiseerd (waarmee dus voldoende onderscheidende kwaliteiten op dit schaalniveau nodig zijn). Bovendien moet er een goede verblijfskwaliteit zijn, want consumeren en verblijven zijn twee zijdes van dezelfde medaille.

In Nieuw Bergen vraagt dat om een aantal ingrepen.

- Het winkeloppervlak moeten worden uitgebreid en geconcentreerd. Voor winkels geldt dat er veel synergie ontstaat wanneer er meer zijn, er meer soorten winkels zijn, en ze geconcentreerd bij elkaar liggen. Dat is de beste manier om een maximale koopkrachtbinding te creëren en het levert de beste kansen voor ondernemers.
- Het ruimtelijk beeld van het dorp moet beter worden. Nieuw Bergen is nu een minder aantrekkelijk dorp omdat de gevels gedateerd zijn en het algemene beeld niet aantrekkelijk is. In Nieuw Bergen is dit een kwetsbaar punt omdat er geen historische gebouwen zijn die automatisch voor sfeer kunnen zorgen. Aandacht voor beeldkwaliteit is daarom heel belangrijk.
- En er moet een verblijfsgebied voor voetgangers komen. Op dit moment is er eigenlijk alleen een parkeerplaats. En hoewel de goede autobereikbaarheid zeker belangrijk is, is het overheersende beeld van de auto een nadeel omdat daardoor de verblijfskwaliteit lager wordt.



referentiebeeld: Parade Nootdorp

2.3 Van parkeerplaats naar huiskamer

In Nieuw Bergen wordt het hart getransformeerd tot een gebied waar de bezoeker zich welkom, prettig en veilig voelt. Daartoe wordt het huidige plein omgevormd van een parkeerplaats tot een ruimte om te verblijven. Maar ook naar een gebied waar van alles gebeurt, waar winkels zijn, mensen lopen, toeristen op bezoek zijn en fietsers passeren. Gelijktijdig dient de consument door het levendige beeld, de compactheid en de afwisselende functies te worden aangezet tot een langere verblijfsduur en tot recreatief winkelen.

Deze doelstelling wordt via de volgende voorstellen gerealiseerd:

- Op het plein komt een nieuw winkelgebouw. De vorm van het gebouw is zo gekozen dat er plaats is voor terrassen en er prettige dorpse openbare ruimtes ontstaan om te wandelen. De aanlooplijnen vanaf de parkeerplaats liggen ideaal. Er komt een echte poort om doorheen te lopen en een toren om op te klimmen. Op deze wijze ontstaan op kleine schaal, maar wel heel wezenlijk, verschillende winkelmilieus. Het ene milieu is meer gericht op het doen van boodschappen, het andere op het funshoppen bij 'onverwacht' aanwezige winkeltjes, en weer een andere op 'het pikken van een terrasje'. Dit refereert aan de redenen waarom een gebruiker (consument/recreant/toerist) het centrum van Bergen wil bezoeken.
- Om deze verblijfsruimte te maken wordt het centrumgebied voor doorgaand verkeer afgesloten. Daarmee ontstaat ruimte voor een prettige verblijfsomgeving en dat is een basisrandvoorwaarde voor alle bezoekers. Of ze nu komen om te winkelen, of om even een terrasje te pikken.

- Om dit verblijfsgebied te kunnen maken moet er een nieuwe aansluiting in de vorm van een rotonde bij Den Asseldonk komen zodat Nieuw Bergen goed bereikbaar blijft en er geen nieuwe verkeersstromen door woonstraten ontstaan.
- Het centrum blijft een fietsknooppunt. Nog meer dan nu komen er directe fietsverbindingen die zowel voor de bewoners als voor de toeristen aantrekkelijk zijn.
- Ruimte voor ondernemers ontstaat door fysiek meer winkelruimte te bouwen maar zeker ook door een omgeving te maken die meer een aanleiding voor ondernemerschap vormt en waar (creatieve) ondernemers kansen gaan zien en geprikkeld worden initiatieven te nemen.
- De gemeente Bergen is een aantrekkelijk en drukbezocht toeristisch gebied. Een deel van de reuring in Nieuw Bergen wordt door deze bezoekers gedragen. Maar dan moet er wel wat te doen zijn. Daarom komt er in aanvulling op de winkels en de horeca, een uitzichtpunt. Zo creëren we een extra doel om te bezoeken.

2.4 Van N271 naar Dorpsstraat

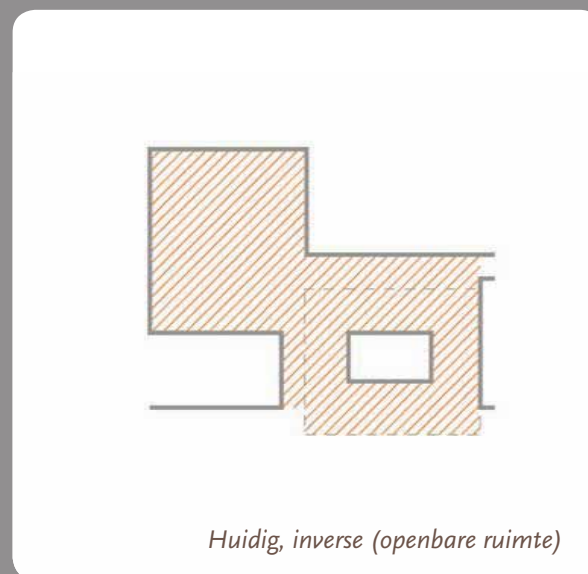
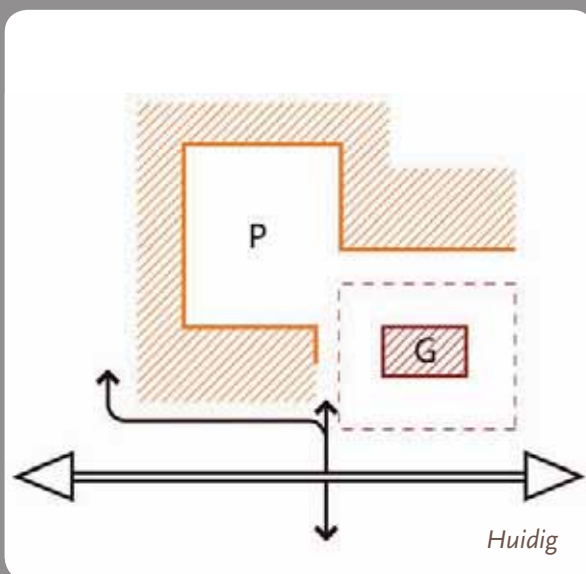
De N271 wordt omgevormd van een weg langs het dorp naar een weg door het dorp. Daarmee positioneren we Nieuw Bergen veel duidelijker in de regio en maken een logische toegang tot het centrum.

Op dit moment loopt de bebouwde kom van Nieuw Bergen feitelijk over de N271 heen maar door de verkeerskundige inrichting van de weg is dit niet zichtbaar. Die N271 is overheersend en de nadruk op de auto in Nieuw Bergen wordt daardoor nog sterker.

Om dit te verbeteren wordt het bestaande kruispunt veranderd in een veel landschappelijker gebied (met een 'Ovonde') waar een echte groene entree van Nieuw Bergen kan worden gemaakt. Samen met een nieuwe rotonde bij Den Asseldonk ontstaat zo tussen de twee rotondes een omgeving die veel minder gericht is op het doorgaande verkeer en meer een entree van het dorp kan zijn.

Bij die entree ligt de belangrijkste parkeerplaats. Het centrum van Nieuw Bergen trekt veel mensen van buiten het dorp aan, het heeft immers een regionale verzorgingsfunctie. Het is daarom belangrijk om het parkeren direct bereikbaar te houden via de N271 zodat er geen grote verkeersstromen door het dorp zelf komen. Daarnaast zoeken we naar een oplossing om op het maaiveld te parkeren. Dat is makkelijk in het gebruik en betaalbaar bij de aanleg.

De nieuwe parkeerplaats van het centrum komt daarom rond het gemeentehuis te liggen. Dit kan op een aantrekkelijke manier worden ingericht door de parkeerplaats halfverdiept aan te leggen. Het gemeentehuis staat een halve verdieping hoger dan het omliggende maaiveld waardoor de halfverdiepte parkeervoorziening landschappelijk goed in te passen is.



Intermezzo: Het ruimtelijk planconcept

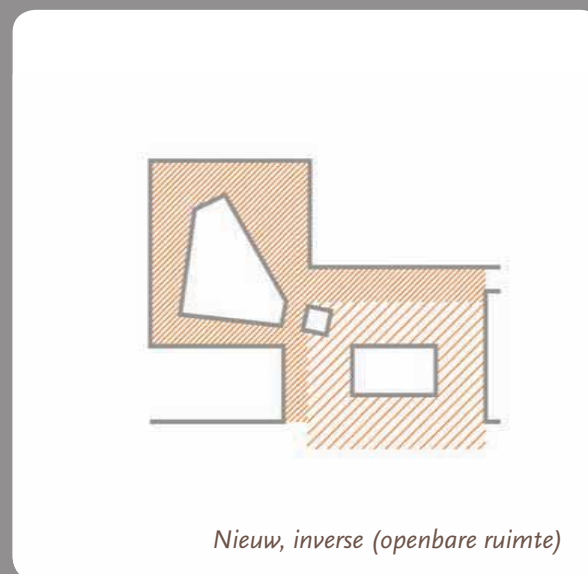
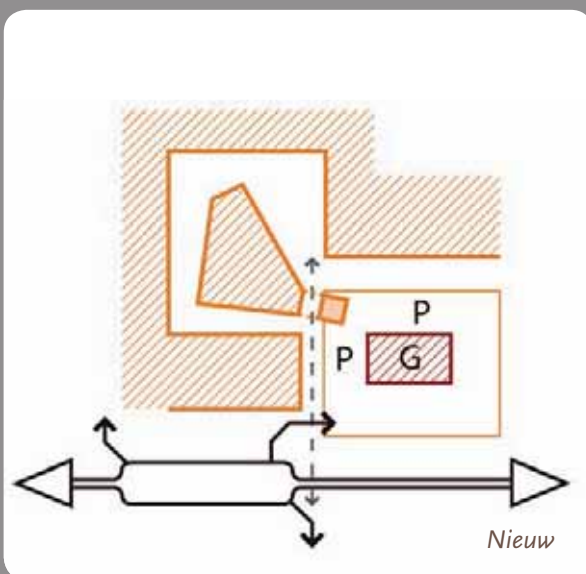
Nieuw Bergen is in de jaren 60 en 70 aangelegd. Bij de aanleg zijn twee ruimtelijke principes leidend geweest: die van het modernisme en het functionalisme.

De manier waarop het gemeentehuis in een 'zee van ruimte' ligt is modernistisch. In die stijl is een gebouw een 'object' en vloeit de ruimte eromheen. Dit levert vaak mooie beelden op, ook in Nieuw Bergen. Maar in de afgelopen 10 tot 20 jaar is het in het hele land steeds duidelijker geworden dat dergelijke gebieden

als verblijfsgebied vaak niet goed werken omdat de ruimtes niet intiem zijn en er te weinig te doen is.

Voor het overige is het centrum van Nieuw Bergen typisch een functionalistisch plan dat vooral gericht is op auto's en winkels. Gelukkig wordt er ook gewoond en was er oorspronkelijk meer verblijfsruimte, maar de geparkeerde auto is nu absoluut overheersend geworden. Voor het doen van boodschappen is dat parkeren ook handig. Maar de huidige consument wil meer variatie en keuzemogelijkheden en de bewoner wil in een centrumgebied meer dan alleen winkels.





De sociale-, ontmoetings- en recreatieve functie van dorpscentra is veel belangrijker geworden.

Met het ruimtelijke planconcept worden de kwaliteiten die er zijn behouden en versterkt en de zwakke punten verbeterd.

Daarom kiezen we voor een grote ruimtelijke ingreep. Op het plein worden besloten en intieme ruimtes gemaakt waar niet de auto maar de voetganger en fietser de baas zijn. Een onregelmatige vorm van het nieuwe gebouw op het plein zorgt ervoor dat er een

'keten' van dergelijke ruimtes komt. Gelijktijdig wordt de modernistische kwaliteit van de omgeving van het gemeentehuis versterkt door een verhoogd plateau aan te leggen met daaronder de mogelijkheid voor parkeren. Op de overgang van beide gebieden komt een schakel waar alles en iedereen langs komt: een toren met een poort.

Op deze manier blijft de auto vlakbij terwijl er gelijktijdig veel meer openbare ruimte voor het dorpse leven bruikbaar is. Ook komt er meer ruimte voor winkels.





Legenda

- ① torengedouw
- ② poortgedouw
- ③ nieuwe winkelvoorziening
- ④ daktuinen

- ⑤ appartementen/ bovenwoningen
- ⑥ uitbouw woningen voor gevelverbetering
- ⑦ 'blauw' parkeren
- ⑧ verdiept parkeren
- ⑨ landschappelijke muur

- ⑩ openbaar dek / overkapping parkeren
- ⑪ aangepaste entree gemeentehuis
- ⑫ stijgpunt van verdiept parkeren naar maaiveld
- ⑬ uitbouw kop Dela gebouw

structuurvisiekaart Mosaïque

3. Mosaïque: de ruimtelijke vertaling

3.1 Ruimtelijke uitwerking

In dit hoofdstuk wordt het plan geïntroduceerd en beschreven. Het gaat om een integrale, ruimtelijke beschrijving die we in 3 deelgebieden hebben opgezet.

- De herinrichting van het Raadhuisplein.
- De herinrichting van het terrein rond het gemeentehuis.
- De entree van het dorp.

In het volgende hoofdstuk (H4) wordt het plan thematisch beschreven.

3.2 Het Raadhuisplein

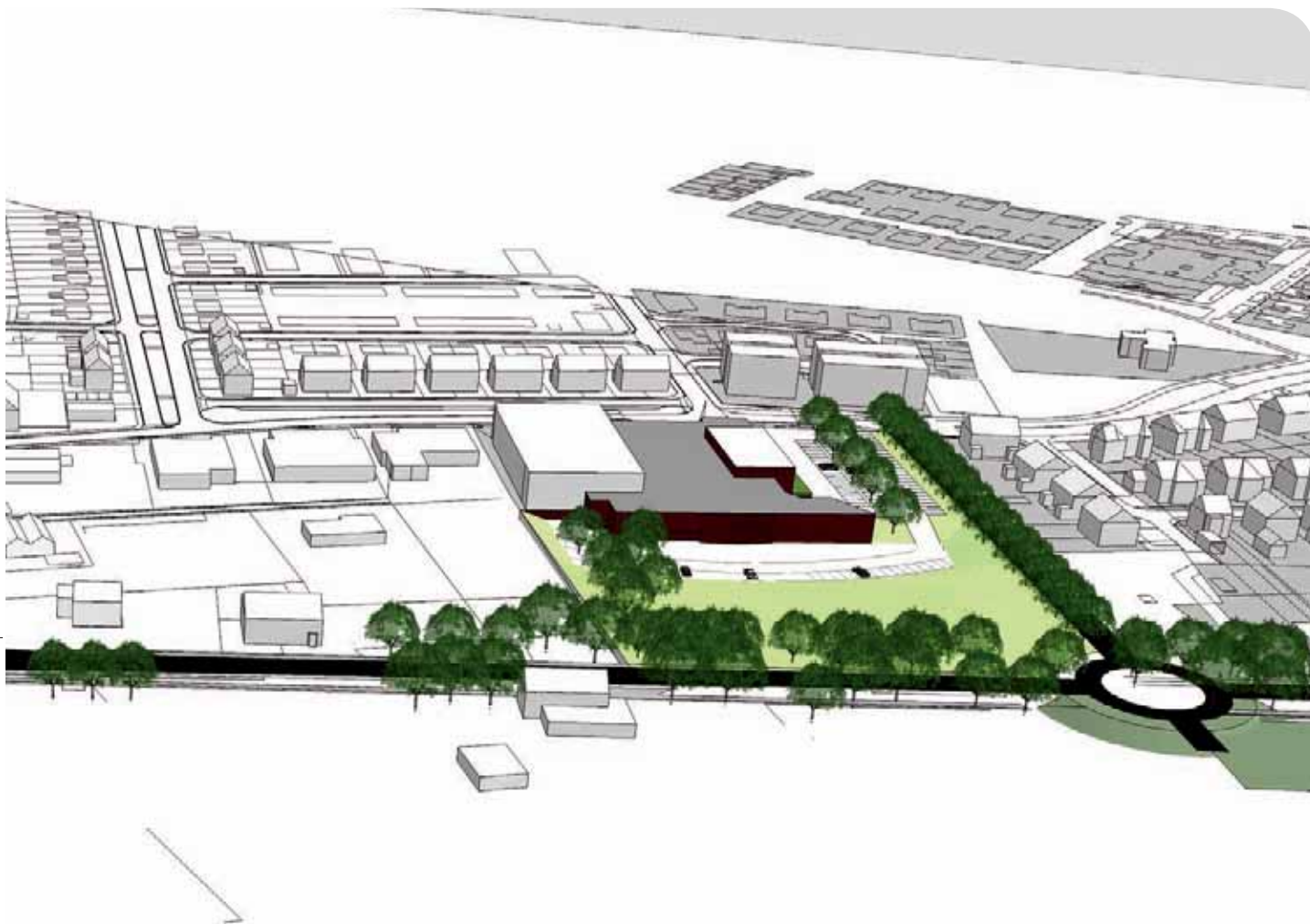
Op het Raadhuisplein komt een nieuw gebouw met op de begane grond winkels en boven de winkels woningen. Het gebouw krijgt een onregelmatige vorm zodat de openbare ruimtes tussen de bestaande gevels en het nieuwe gebouw aantrekkelijk zijn, en er (min of meer) vanzelf de neiging ontstaat om rond te lopen. Iedere ruimte heeft z'n eigen kwaliteiten en uitzichten.

De bebouwing boven de winkels zal 2 lagen hoog zijn, met hier en daar een extra laag, zodat het goed aansluit bij het dorpse karakter van Nieuw Bergen. Door gevarieerd te bouwen, de kap al halverwege een bouwlaag te laten beginnen en door het gevelbeeld verticaal te geleiden ontstaat er een bouwblok dat niet massief is.

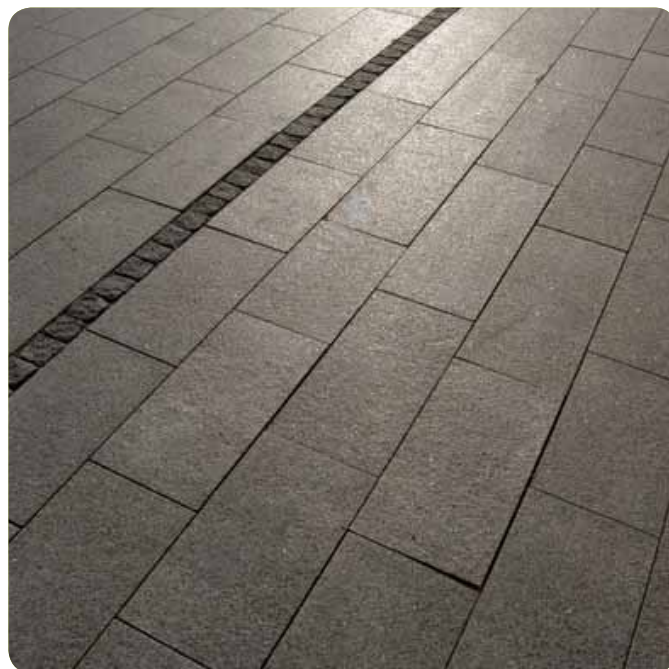
Aan de kop van het Raadhuisplein (nabij de 'Action') blijft een aantal (blauwe zone) parkeerplaatsen. De verwachting is dat dit vooral voor bezoekers uit het dorp zelf een aantrekkelijke parkeerplaats is. Maar het biedt ook de mogelijkheid voor vestiging van bijvoorbeeld een dierenspecialzaak (de consument wil immers niet te ver met zware diervoedingzakken sjouwen!).

Er is geen doorgaand autoverkeer vanaf de N271 meer mogelijk over het plein. Deze keuze heeft uiteraard veel gevolgen, zo moet er bijvoorbeeld een nieuwe aansluiting bij Den Asseldonk komen. Maar het is een cruciale keuze zoals in de vorige paragraaf al is aangegeven.

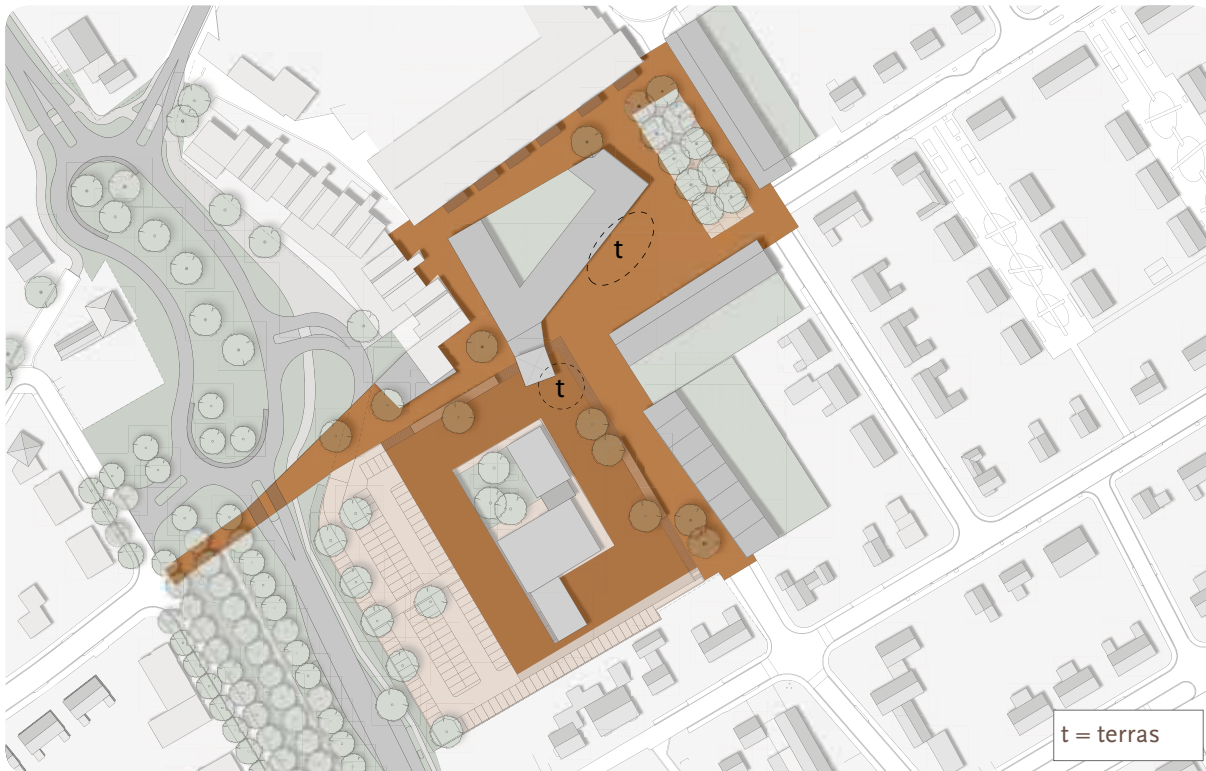




overzichtsbeeld van het plangebied



referentiebeelden van materialen voor de inrichting van de openbare ruimte



kaart van de openbare ruimte

Voor hulpdiensten en voor het laden en lossen is het centrumgebied wel toegankelijk.

Aan de noordzijde van het nieuwe gebouw komen voor een deel geen woningen boven de winkels zodat de huidige bewoners hier ruimte en uitzicht houden. Vanwege de ligging ten opzichte van de zon zou dit gebied (zowel woningen als openbare ruimte) bij extra bebouwing te veel schaduw krijgen. Op de winkels kan een groen dak worden aangelegd waar nieuwe en bestaande woningen uitzicht op hebben.

Een deel van het nieuwe gebouw komt optimaal ten opzichte van de zon te liggen. Hier is ruimte voor terrassen.

Door het plaatsen van een nieuw bouwblok op het Raadhuisplein krijgt het centrum van Nieuw Bergen een stevige positieve impuls. Om de effectiviteit van de ingreep te vergroten zouden ook de gevels van de omliggende gebouwen verbeterd moeten worden.



de toren als 'landmark' voor Nieuw Bergen

De gemeente kan dit niet afdwingen maar wel gunstige uitgangspunten creëren. Daarom zijn de volgende voorstellen in dit plan opgenomen :

- Voor de woningen aan de noordwand komt er de mogelijkheid om een aanbouw van 3 meter, een erker, toe te voegen.
- Aan de oostwand ('Action') komt op de hoeken van het bouwblok planologisch de mogelijkheid om tot 4 bouwlagen te bouwen (3 met een kap). En daartussen een bouwlaag minder. Daarmee is met name voor de hoekpanden herontwikkeling aantrekkelijk voor de eigenaren en verbetering van het beeld .
- Ook de zuidwand ('Blokker') mag op de hoeken hoger worden, tot maximaal 4 bouwlagen met als extra voorwaarde dat er voldoende zonlicht op de tegenoverliggende gevel blijft.

Al deze uitbreidingen moeten wel van voldoende ruimtelijke kwaliteit zijn, dat is namelijk de reden om

ruimte te bieden. Daar zal ook actief op worden gestuurd en daartoe zal er een kwaliteitsteam voor het centrumproject worden ingesteld.

Toren

Een bijzonder element is de toren. Deze vormt de schakel tussen de ruimte rondom het gemeentehuis en de ruimte rondom het nieuwe gebouw. Het is het meest beeldbepalende element dat alle onderdelen van het plan aan elkaar knoopt en versterkt. Het zal ook een toeristische trekker worden alsook de nieuwe 'landmark' van Nieuw Bergen, een oriëntatiepunt vanuit de omgeving.

Bovenin de toren komt een openbare ruimte met uitzichtpunt. Daarmee wordt het toeristisch potentieel optimaal versterkt. In de toren zelf komen appartementen, kantoren of wellicht een bijzondere winkelruimte.





Impressie van de toren

Visueel wordt de entree vanaf de N271 en vanaf Bergen geaccentueerd door de nieuwe toren van Nieuw Bergen. De toren wordt zo geplaatst dat hij aan de doorgaande lijn vanaf Bergen gericht is op het centrum. Tussen de toren en het nieuw te bouwen winkelgebouw is ruimte overgehouden om een markante poort te maken. Wordt dit ook letterlijk een historische poort, een gebruikte poort van elders? De landschappelijke lijn tussen Bergen en Nieuw Bergen zal voornamelijk voor fietsers en voetgangers ervaarbaar worden aangezien het overige verkeer grotendeels het centrum niet over deze lijn zal benaderen, maar via de N271.

Openbare ruimte

Het plan zoals nu voorgesteld kent een aanzienlijk gebied aan openbare ruimte. Openbare ruimte die ingezet wordt om het winkelen, het ontmoeten en het ondernemen in het centrum een goede voedingsbodem te geven.

3.3 Rond het gemeentehuis

Wanneer het centrum autovrij wordt gemaakt, dient het autoverkeer om het centrum heen te worden geleid zonder dat dit ten koste gaat van de bereikbaarheid van het centrum. Hier wordt het grote voordeel van een parkeerterrein rondom het gemeentehuis direct duidelijk. Door dit parkeerterrein rechtstreeks te ontsluiten via de N271 is het centrum goed benaderbaar, maar is er geen noodzaak voor doorgaand verkeer.

Om het ruimtelijk beeld van Nieuw Bergen niet te vervuilen door geparkeerd 'blik' rondom het gemeentehuis komt er een verlaagde parkeerplaats. In overleg met supermarktexploitanten is overeengekomen dat een verlaagde parkeerplaats van maximaal 1 meter onder maaiveld (vloer parkeerplaats) haalbaar is en geen probleem oplevert om met een boodschappenkarretje tussen de parkeerplaats en de supermarkt te bewegen.



Nieuwe situatie rondom het gemeentehuis

Vanaf de N271 gezien wordt deze parkeerplaats aan het oog onttrokken door een wand van schanskorven en beplanting.

De verlaagde parkeerplaats krijgt vervolgens deels een dek. Aangezien het huidige gemeentehuis gemiddeld op 1,3 meter boven maaiveld ligt is dit dek in de toekomst de voortzetting van het gemeentehuis: het dek is de buitenruimte van het gemeentehuis en een nieuwe openbare ruimte in Nieuw Bergen.

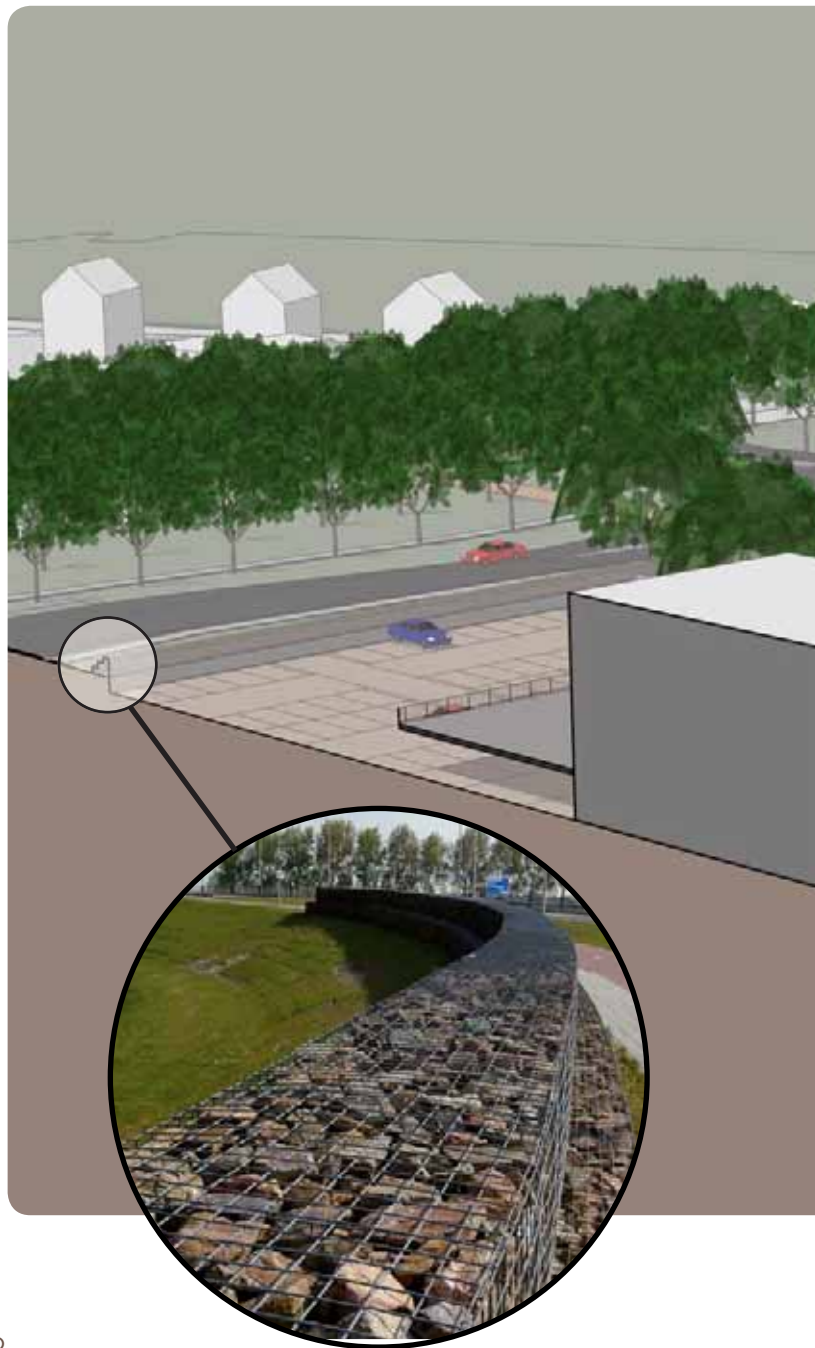
Voor het parkeren ontstaat zo een droogloop die het boodschappen doen comfortabeler maakt. Ook de hellingbanen voor voetgangers bij de uit- en ingangen van de parkeerplaats worden overdekt.

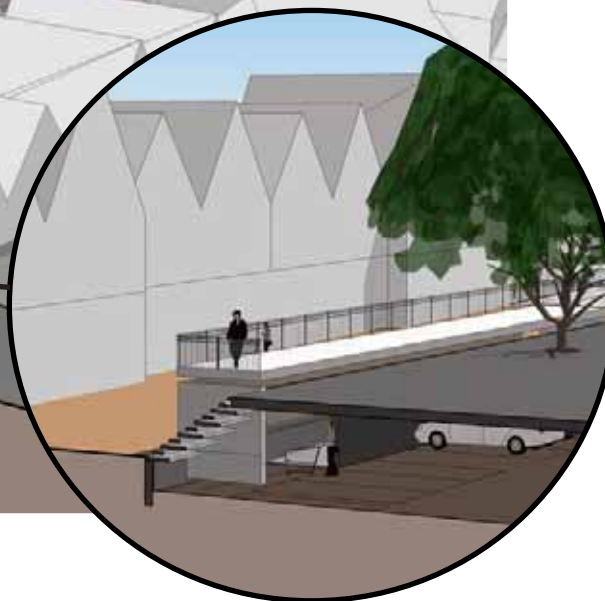
De toren sluit aan op het dek en hier is ruimte voor een tweede terras.

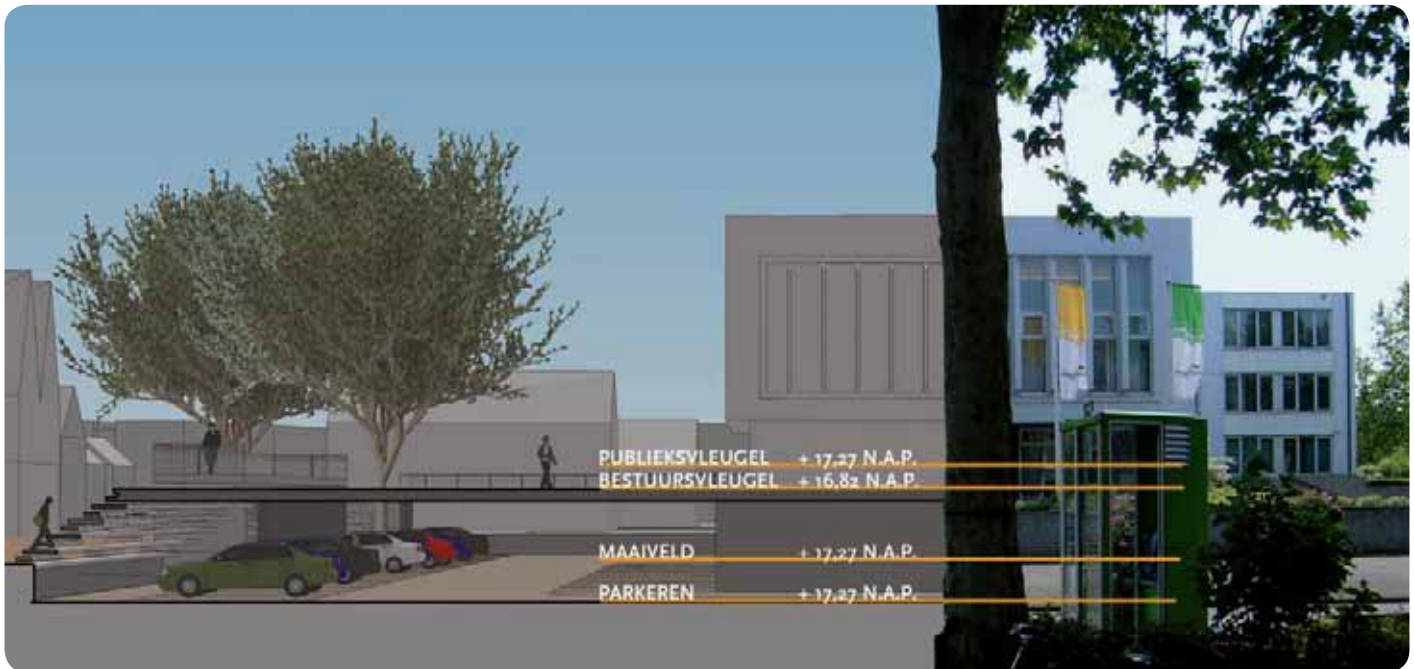
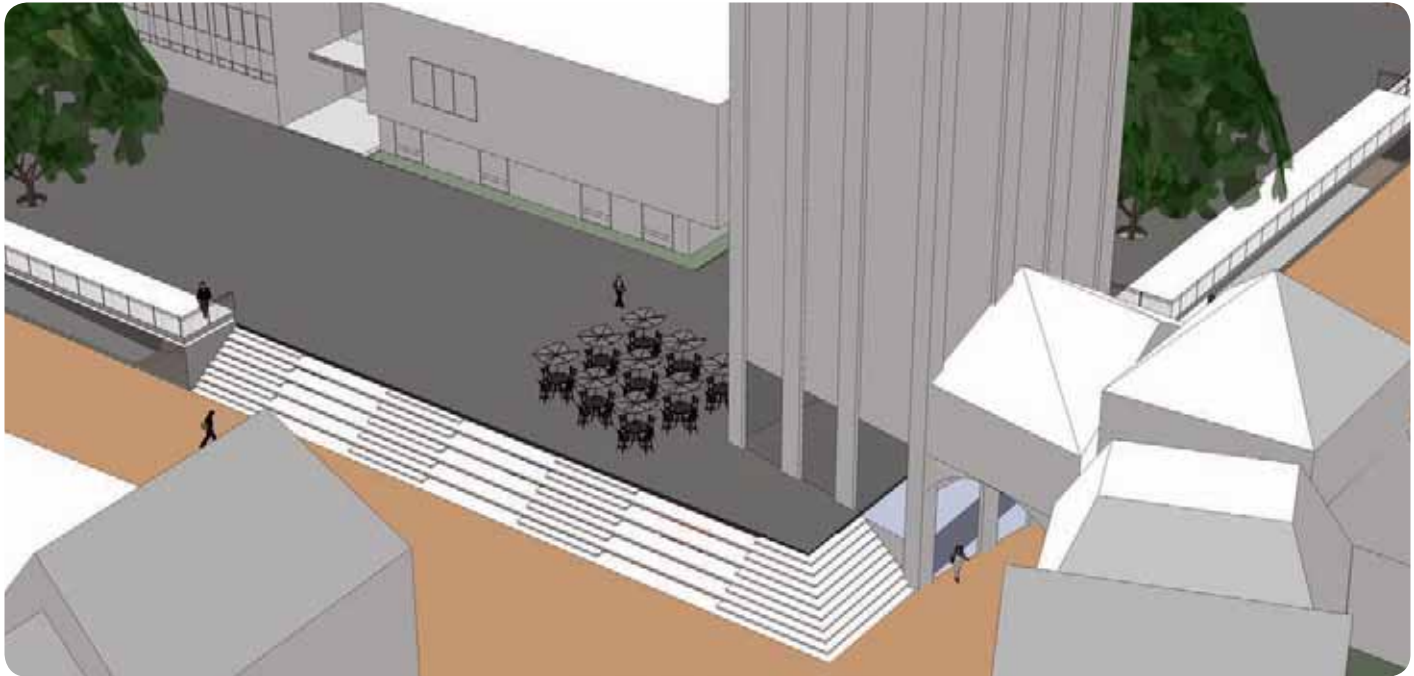
Een groot deel van de aanwezige bomen blijft behouden. Dit zijn platanen die goed verplant kunnen worden wanneer het terrein verdiept wordt. In het dek komen gaten waar de bomen doorsteken zodat het vanaf de aanleg een groene omgeving is.

Dit dek heeft natuurlijk wel een goede aansluiting nodig op de rest van de openbare ruimte in het dorp en dan met name met de Raadhuisstraat en het 'nieuwe' Raadhuisplein. Om deze aansluiting zo gunstig mogelijk te maken zal er gebruik worden gemaakt van een open trap.

Om het parkeren rondom het gemeentehuis zo optimaal mogelijk te maken en de directe relatie met de omliggende winkels te versterken is het gewenst om een deel van de zuidelijke vleugel van het gemeentehuis weg te halen. Hier zijn verschillende opties voor ontwikkeld. Welke optie de voorkeur heeft wordt in de loop van de uitvoeringsvoorbereiding vastgesteld.







Het winkelblok aan de Raadhuisstraat tegenover het gemeentehuis heeft meer mogelijkheden dan er nu gebruikt worden. Er is hier ruimte voor een supermarkt en een aantal dagwinkels die samen de loop naar het centrum stimuleren. De huidige Jan Linderswinkel zou hier goed passen. Er is een samenhang tussen de omvang van de parkeerplaats rond het gemeentehuis en de realisatie van een supermarkt hier. De voorkeur heeft dat beide supers in het centrum rond de centrale parkeerplaats komen te liggen. (De Lidl blijft globaal op de huidige plek).

De trekkers in de niet-dagelijkse sector (zoals de Action, Blokker en een eventuele Hema) worden verdeeld over het plein zodat ze een goede circulatie aanmoedigen.

Bij herontwikkeling van de Raadhuisstraat wordt aangestuurd op woningen boven de winkel met in totaal (inclusief winkellaag) 3 bouwlagen met kap. Zo ontstaat bij het gemeentehuis een goede afgebakende ruimte terwijl het gemeentehuis zelf volop ruimte om zich heen houdt.

3.4 De N271

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven streeft de gemeente ernaar om de N271, waar deze door Nieuw Bergen gaat, om te vormen naar een 'dorpsweg'. Dan krijgt het hele gebied vanaf de nieuwe aansluiting bij Den Asseldonk tot die van de Siebengewaldseweg een groene uitstraling met dorps karakter.





benadering nieuwe centrum vanaf Bergen



impressie nieuwe verkeerssituatie

Vanuit die dorpsgroene omgeving is dan het centrum te bereiken.

De belangrijkste ingreep om dit te realiseren is de aanleg van een landschappelijke rotonde (Ovonde) bij de huidige aansluiting die in 'één klap alle aansluitingen koppelt én veel minder asfalt vraagt. Deze 'Ovonde' verbindt de N271, de Daem van Kekenstraat, het Raadhuisplein en de Siebengewaldseweg met elkaar.

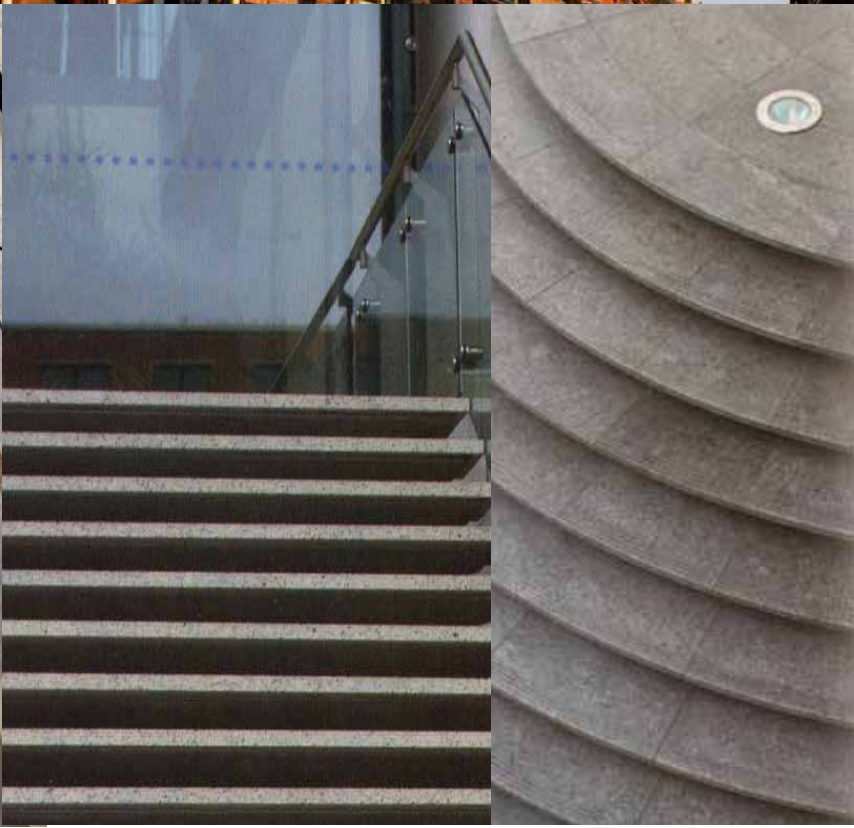
De Ovonde is een onderbreking van de doorgaande lijn van de N271 en maakt de passant bewust van het centrumgebied en de kwaliteiten van Nieuw Bergen.

De gemeente zal deze voorstellen voorleggen aan de wegbeheerder, de Provincie Limburg, en in samenspraak dit voorstel verder uitwerken.

In het hele entreegebied worden extra bomen geplant. Het groene beeld wordt versterkt door de aanleg van grasvelden op taluds. Door de eerder genoemde schanskorven worden geparkeerde auto's aan het zicht onttrokken.

Een belangrijke keuze is ook om de directe en oude verbinding tussen Bergen en Nieuw Bergen veel zichtbaarder te maken door hier de verbinding voor voetgangers en fietsers optimaal te maken en direct op de 'poort' en toren te richten.





4. De thema's en sectoren

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal aspecten van het plan verder uitgewerkt. Ten eerste gaat het daarbij om de regionale context wat betreft de voorzieningen en wonen. Daarna komt de verkeerscirculatie aan de orde die door het afsluiten van het doorgaand verkeer anders gaat verlopen. Vervolgens wordt het parkeren uitgewerkt. Het gaat daarbij niet alleen om de ligging maar zeker ook om de aantallen in verhouding tot bestaande aantallen parkeerplaatsen en in relatie tot de geraamde behoefte.

Daarna volgt het thema detailhandel. Hierin ligt de grootste functionele verandering. Daarom wordt er aangegeven op basis van welke gegevens de ruimte beschikbaar is en aan welke segmenten gedacht wordt. Omdat er in het plan ook gewoond wordt, er horeca in het plan zal komen en omdat de gemeente Bergen belangrijk is voor het toerisme worden ook bij die functies achtergronden gegeven.

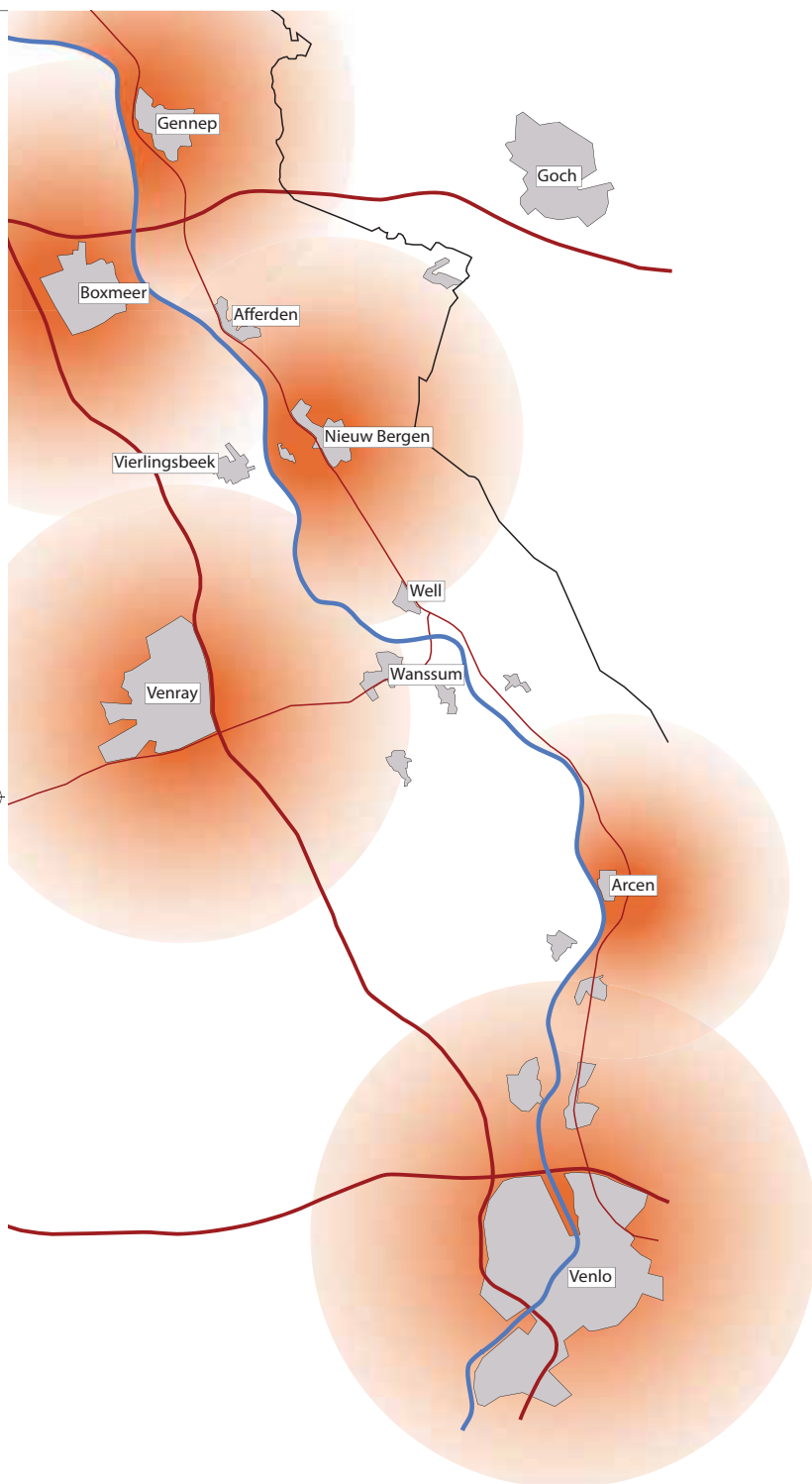
Beeldkwaliteit komt apart aan de orde aangezien een goede beeldkwaliteit van groot belang is voor het welslagen van het plan. Er wordt kort op het aspect 'water' ingegaan. Deels omdat dat verplicht is in het kader van de watertoets, maar ook omdat het terrein rond het gemeentehuis verlaagd zal worden en de vraag of de waterafvoer verzekerd is, moet worden beantwoord.

Het aspect archeologie komt aan de orde omdat er op de hoge delen langs het Maasdal veel sporen uit het verleden zijn. Overige cultuurhistorie is niet aan de orde vanwege de recente bouwdatum van Nieuw Bergen. Ook natuur blijft onbesproken aangezien het projectgebied in het bebouwd stedelijk gebied ligt. Afgesloten wordt met enkele opmerkingen over de nutsvoorzieningen.

4.2 De regionale verzorgingssituatie en de lange termijn

Vigerend beleid

De provincie voert geen gedetailleerd verzorgingsklassenbeleid. Rond de gemeente Bergen zijn Venray en Gennep aangewezen als subregionale centra (naast Venlo als regionale kern). Voor de plattelandsgemeenten in Noord-Limburg is er ruimte voor ontwikkeling in algemene zin. Die ruimte is er op het gebied van voorzieningen en ook voor woningbouw. Verwacht wordt dat voor Noord Limburg en dus ook de gemeente Bergen de bevolkingskrimp relatief beperkt zal blijven (in tegenstelling tot Zuid-Limburg en later ook Midden-Limburg). De woningbouwverdeling moet regionaal, en dóór de regio, worden afgestemd binnen een kader van 8000 woningen tot 2020 en 1000 in de periode 2020-2030 (POL-aanvulling 2009).



verbeelding van de omvang van de verzorgingsgebieden

Analyse

De Nederlandse voorzieningenstructuur is relatief fijnmazig. Er zijn verschillende niveaus in te onderscheiden. Winkelcentra van grote steden hebben een regionale functie waarbij het begrip 'winkelen' van belang is. Het aanbod in de niet-dagelijkse sector is uitgebreid en specialistisch en trekt zodoende consumenten uit een wijde omgeving. Dorpen van 10.000 tot ongeveer 20.000 inwoners hebben een subregionale functie. Consumenten uit kleinere kernen kopen er de dagelijkse en (niet-specialistische) niet-dagelijkse goederen zoals huishoudelijke artikelen, supermarktkopen en kleding. Kleine kernen met een omvang van ongeveer 7.000 inwoners hebben voornamelijk een (boven)lokale functie. Hier kunnen de inwoners vooral de dagelijkse artikelen kopen, soms aangevuld met niet-dagelijkse winkels met hoogfrequente artikelen (algemene textiel en huishoudelijke artikelen) en enkele andere winkels vaak doelgericht zoals specialistisch en met service (bijvoorbeeld doe-het-zelf en witgoed&bruingoed).

Als het gaat om commerciële voorzieningen (winkels, horeca) is de gemeente Bergen van mening dat er een goede afstemming in profiel en omvang moet zijn tussen de verschillende voorzieningencentra in de regio. Daarin zijn nogal wat variabelen. In hoofdlijnen stelt de gemeente een beleid voor waarin voor de dagelijkse voorzieningen op kleinst haalbare afstand van burgers een goed basispakket wordt aangeboden. Bij het doen van boodschappen en inkopen is 'afstand' een belangrijke factor. In principe is de consument georiënteerd op het dichtstbijzijnde winkelgebied. Door de toenemende mobiliteit wordt het voor de consument echter eenvoudiger om ook verder te kijken. Andere factoren gaan dan een rol spelen zoals: het aanbod (mogelijkheid combinatiebezoeken en (prij)s vergelijkend winkelen), bereikbaarheid en parkeren,

inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling en sfeer. Normaal gesproken worden in landelijke gebieden om de dagelijkse producten in te kopen afstanden tot maximaal ongeveer 7 km als acceptabel geacht. Een basispakket in de dagelijkse sector moet minimaal 3.000 m² WVO winkelvoorzieningen bevatten maar liever 3.500 m² WVO. Hiervoor is een vrij groot brongebied nodig waardoor dat niet in iedere kern in de regio mogelijk is. De minimale omvang is nodig omdat een basispakket alleen duurzaam kan blijven bestaan als er synergie is tussen winkels en alle dagelijkse voorzieningen aanwezig zijn. Zonder die synergie blijven er alleen enkele verspreide winkels over.

Op de oostoever van de Maas worden deze voorzieningen aangeboden in : Venlo, Arcen (risicovol) , Well, Nieuw Bergen, Afferden (risicovol), Gennep en Mook. Voor de niet dagelijkse voorzieningen zijn voor de bewoners van de gemeente Bergen, afhankelijk van hun woonplek, in eerste instantie Venlo, Venray en Nijmegen van belang. Maar vooral voor de bewoners van het noordelijk deel van de gemeente Bergen vormen Goch, Gennep en Boxmeer een tussenalternatief (voor Nijmegen).

Visie

Het voorstel van de gemeente is om in ieder geval in Nieuw Bergen een basispakket duurzaam te behouden, dit komt ten goede aan een groot deel van de bewoners in de gemeente. Het aanbod 'niet dagelijks' bestaat uit hoogfrequent (aansluitend op het dagelijkse aanbod), enkele doelgerichte bedrijven en beperkt aanbod gericht op de recreant en toerist. Horeca en dienstverlenende bedrijvigheid moeten dit profiel completeren. Dit voorstel heeft in de gemeentelijke structuurvisie+ (2006) geleid tot het voorstel om het centrum van Nieuw Bergen te versterken.

4.3 Verkeerscirculatie

Vigerend beleid

De N271 is een belangrijke regionale verbinding. De Provincie hecht aan een goede doorstroming op deze weg. In principe is dit een 80 km weg.

De Provincie is bezig de bestaande aansluitingen met verkeerslichten op de N271 te vervangen door rotondes. Daarnaast streeft de Provincie naar het verminderen van het aantal aansluitingen en erftoegangen op deze weg.

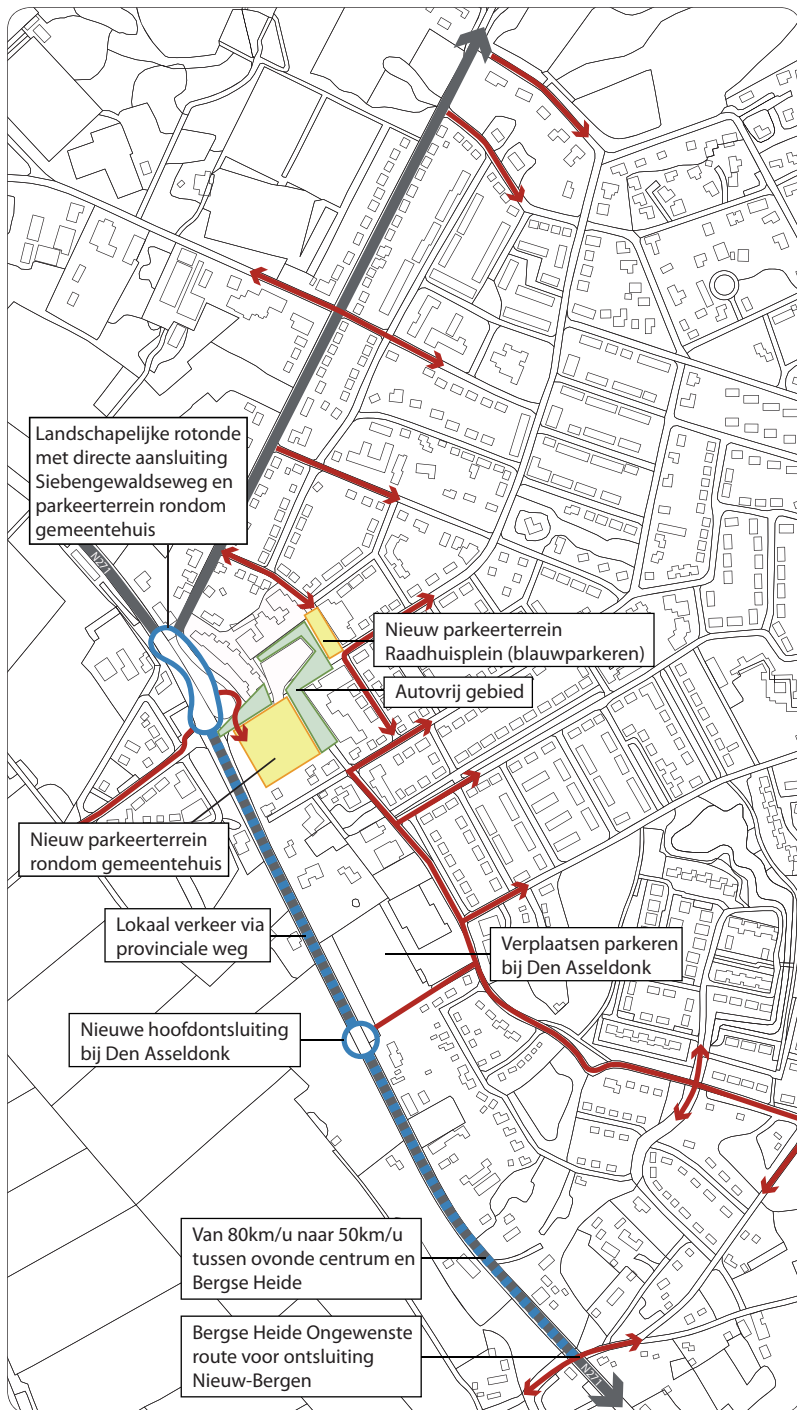
De Siebengewaldseweg is een gemeentelijke weg die als een lokale doorgaande verbinding tussen de dorpen werkt.

De rest van Nieuw Bergen is, verkeerskundig, verblijfsgebied. Maar in de praktijk zijn er toch een paar verzamelstraten. Voor de structuurvisie is daarvan de Raadhuisstraat/Jeroen Boschstraat de belangrijkste.

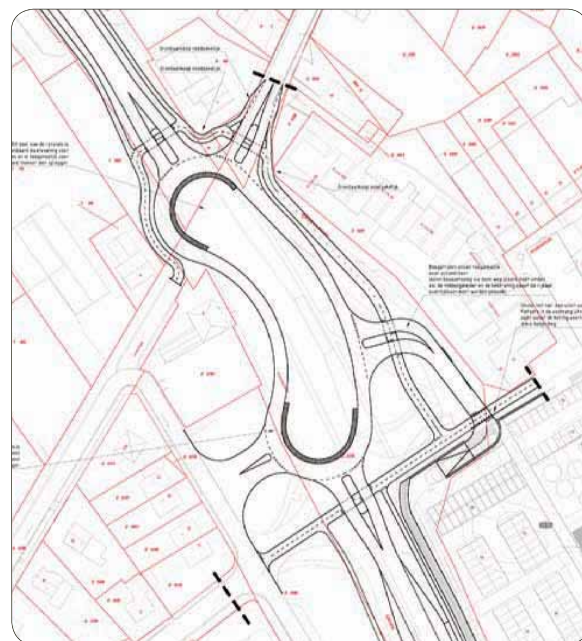
Analyse

In de huidige situatie wordt Nieuw Bergen deels via de Siebengewaldseweg ontsloten en deel via het centrum. Als de laatste aansluiting vervalt is er vervanging nodig omdat er anders te veel verkeer via woonstraten naar de Siebengewaldseweg zal gaan rijden. Er komt dan te veel verkeer door woonstraten die er niet geschikt voor zijn en de gevaarlijke aansluiting bij de Bergse Heide wordt zwaarder belast.

De huidige aansluiting van het centrum aan de N271 is niet optimaal, zeker niet vanwege de aansluiting van de Siebengewaldseweg. Vaak zijn er opstoppingen bij de aansluiting en is de situatie onduidelijk en gevaarlijk voor auto's.



nieuwe verkeerscirculatie



technische uitwerking van de ovonde

De N271 is wel druk maar is ingericht voor nog meer verkeer. De aansluiting bij het centrum kan zonder problemen op minder doorgaand verkeer worden gedimensioneerd.

Visie

Om de verblijfsfunctie in het centrum van Nieuw Bergen te garanderen wordt het centrumgebied voor een groot deel autovrij gemaakt, met uitzondering van een kleine hoeveelheid parkeerplaatsen op het Raadhuisplein waar een blauwe zone zal gelden, en met uitzondering van verkeer voor laden en lossen (binnen beperkte tijden).

Om het Raadhuisplein autoluw te maken wordt de huidige aansluiting van het plein op de N271 opgeheven en wordt er een nieuwe aansluiting bij Den Asseldonk aangelegd. Het verkeer van en naar het dorp kan zo via de Siebengewaldseweg en via deze nieuwe aansluiting om het centrum heen rijden.

Een andere ontsluitingsvariant, een zuidelijke hoofdaansluiting bij de Bergse Heide, is ook in overweging genomen. Maar een aansluiting bij de Bergse Heide ligt te ver zuidelijk om te kunnen dienen als alternatief voor de ontsluiting bij het centrum. De voorgestelde variant met een aansluiting bij Den Asseldonk zorgt voor de beste ontsluiting voor zowel bezoekers aan het centrum als de bewoners van Nieuw Bergen.

Om de aansluiting op de N271 bij Den Asseldonk te realiseren is een aantal maatregelen nodig. Het voorterrein (parkeerterrein) bij Den Asseldonk moet opnieuw worden ingericht om ruimte te bieden voor de nieuwe weg. Verder moet het huidige gedeelte met volkstuinten (tussen Den Asseldonk en N271) wijken om ruimte te bieden voor nieuwe parkeerplaatsen.

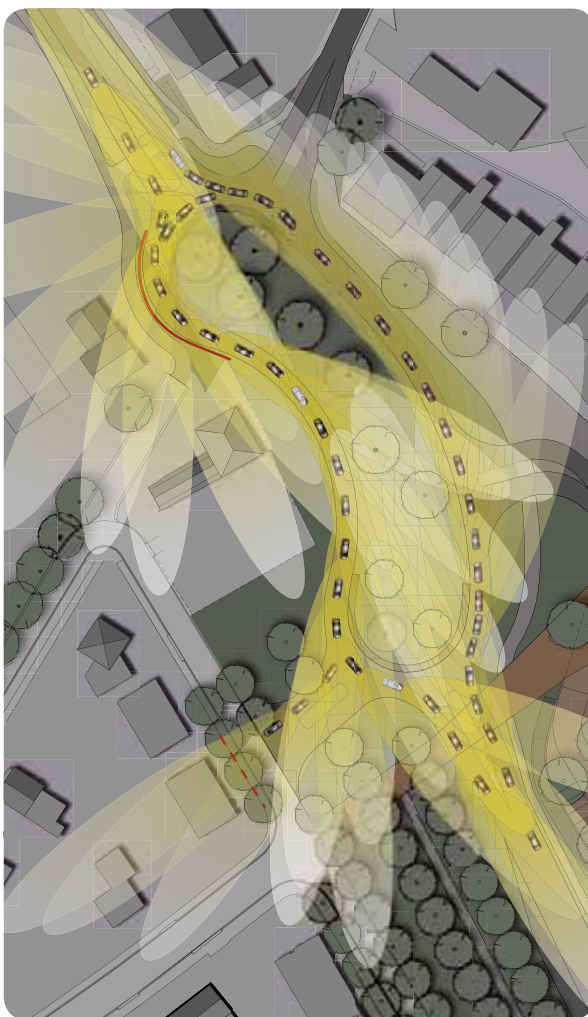
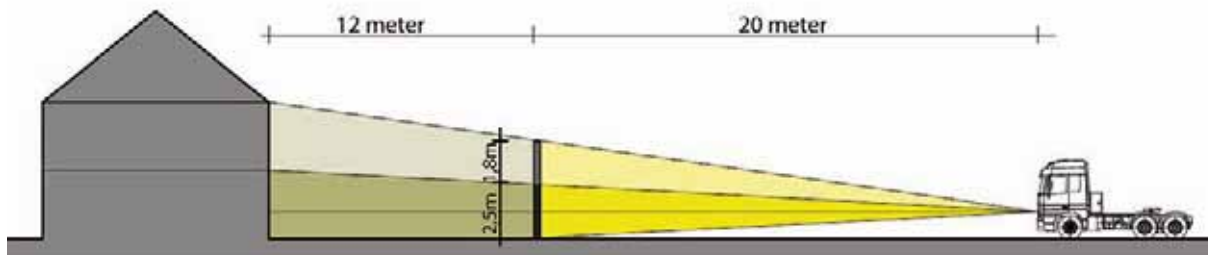
Door de gemeente wordt onderzoek gedaan naar een alternatieve locatie voor het volkstuincomplex.

Als gevolg van deze aansluiting is het wenselijk om op langere termijn de N271 ter hoogte van woonzorgcentrum Maasduinen Staete tot de nieuwe aansluiting, en wellicht uiteindelijk tot De Bergse Heide, aan te wijzen als bebouwde kom. Dit houdt in dat de maximumsnelheid van 80 kilometer naar 50 kilometer per uur gaat. Maar deze maatregel kan, en hoeft, niet direct te worden ingevoerd. Wanneer een lagere snelheid officieel wordt ingevoerd moeten zowel de omgeving van de weg als de weg zelf anders worden ingericht zodat de lagere snelheid als logisch wordt ervaren.

Daarom stelt de gemeente voor de twee rotondes eerst aan te leggen zonder de snelheid te verlagen. Door de korte afstand tussen de twee rotondes ontstaat dan een 50 km-situatie en zal er langzamer gereden worden. Vervolgens kan geleidelijk aan de situatie worden heringericht en daarna de 50 km-weg worden geformaliseerd.



huidige verkeerssituatie Rijksweg bij gemeentehuis



studiekaart verlichting inclusief principeprofiel

Aansluitingen op de N271

Het verkeer dat via de Siebengewaldseweg het dorp in en uit gaat komt in de huidige situatie eerst samen met het verkeer van het Raadhuisplein voordat het aansluit op de N271.

Hier stelt de gemeente een bijzondere landschappelijke rotonde voor waarbij de Siebengewaldseweg een directe aansluiting op de N271 krijgt. Deze uitgerechte rotonde, ook wel 'ovonde' genoemd, zorgt ook voor de aansluiting met het nieuwe verdiepte parkeerterrein rondom het gemeentehuis.

De inpassing van deze ovonde moet zorgvuldig gebeuren. Er liggen nogal wat woningen rond het gebied en het resultaat dient ook een echt groene entree van Nieuw Bergen op te leveren. Bijzondere aandacht vragen het geluid en het lichtbeeld, zoals bijgaande tekening laat zien.

In de bestemmingsplanfase wordt dit nader onderzocht en worden mitigerende maatregelen voorgesteld indien nodig

Laden en lossen

De nieuwe verkeerssituatie heeft met betrekking tot het laden en lossen enkele gevolgen.

Op de eerste plaats zal er geen groot vrachtverkeer het centrum in kunnen op de tot nu toe gebruikelijke wijze. Laad-en losverkeer voor de nieuwe supermarkt aan de Raadhuisstraat zal via de rotonde bij Den Asseldonk zijn weg moeten vinden. Het laden en lossen kan in het begin van de Raadhuisstraat plaatsvin-

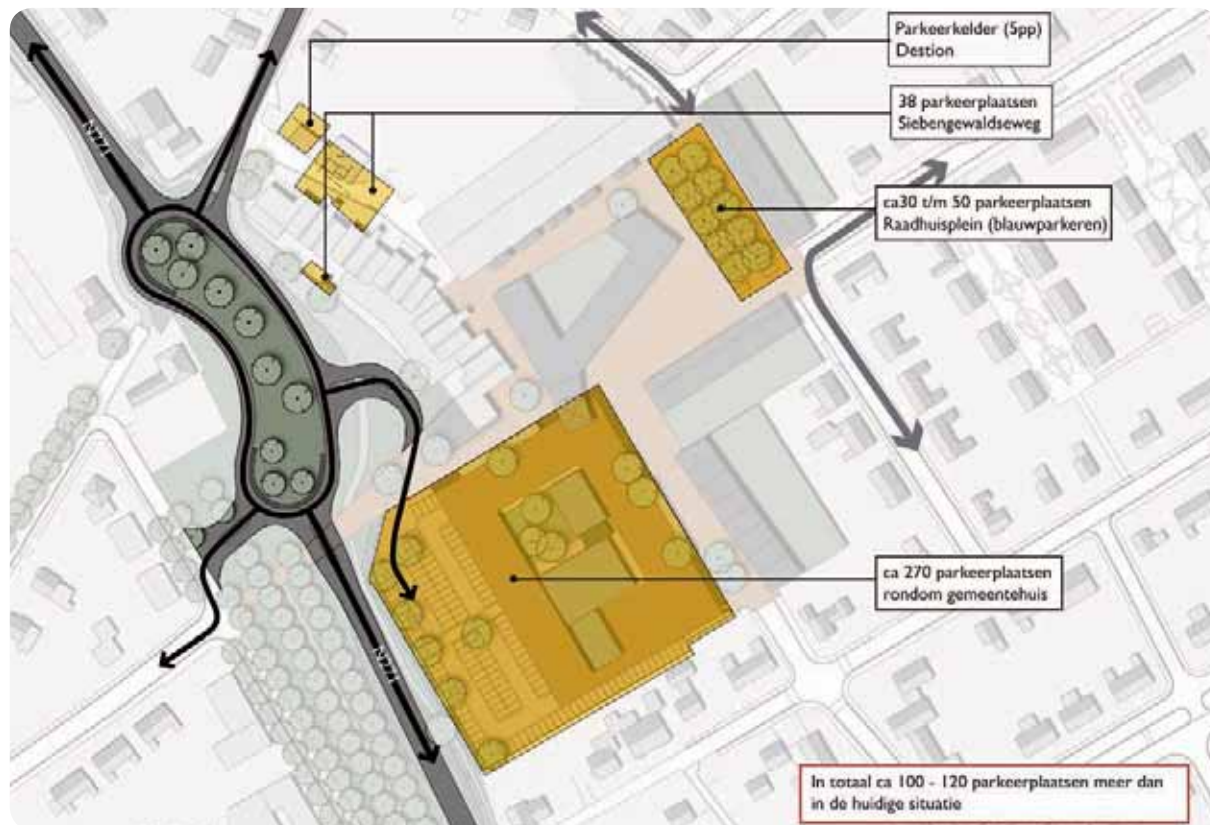
den (draaien door achteruit te steken is wenselijk maar moet nog besproken worden). Voor de supermarkt bij het Dela gebouw (waar momenteel de Lidl zit) zal het laad- en losverkeer via de oponde op een verhard vlak langs de bestaande bebouwing geleid worden. Overig laad- en losverkeer, mits het klein vrachtverkeer betreft, kan op specifiek aangegeven tijden op gebruikelijke wijze het centrum benaderen, waarbij het op dit moment nog niet zeker is dat een vrachtwagen via de poort kan rijden.

4.4 Parkeren

Analyse

Momenteel wordt het Raadhuisplein voornamelijk gebruikt als parkeerterrein, het is dan ook van groot belang om in het nieuwe plan deze parkeercapaciteit terug te laten keren. Mogelijkheden hiervoor zijn in de voorbereidingen van dit plan uitvoerig onderzocht.

Het faciliteren van de benodigde parkeerruimte kent twee mogelijke uitgangspunten:



nieuwe situatie parkeren

Parkeerbehoefte

Huidige

Woningen	Omvang	Parkeernorm	Aanwezigheidspercentage		Parkeerbehoefte	
			Koopavond	Zaterdagmiddag	Koopavond	Zaterdagmiddag
Siebegewaldseweg	32	1,4/woning	90	60	40	27
Raadhuisplein	15	1,4/woning	90	60	12	13
Raadhuisstraat	4	1,4/woning	90	60	3	4
Sint Petrusstraat	3	1,4/woning	90	60	3	3

Commercieel	Omvang	Parkeernorm	Koopavond	Zaterdagmiddag	Koopavond	Zaterdagmiddag
Winkels	3113m2 bvo	2,5/100m2 bvo	100	100	78	78
Supermarkten	2053m2 bvo	4,5/100m2 bvo	100	100	92	92

Kantoren	Omvang	Parkeernorm	Koopavond	Zaterdagmiddag	Koopavond	Zaterdagmiddag
Gemeente	3000m2 bvo	2/100m2 bvo	10	5	6	3
Destion	400m2 bvo	2/100m2 bvo	10	5	1	1
Totaal bestaande vraag					235	221

Mosaïque (extra)	Omvang	Parkeernorm	Aanwezigheidspercentage		Parkeerbehoefte	
			Koopavond	Zaterdagmiddag	Koopavond	Zaterdagmiddag
Woningen	25	1,4/woning	90	60	32	21
Winkels	1850m2 bvo	2,5/100m2 bvo	100	100	46	46
Supermarkten	800m2 bvo	4,5/100m2 bvo	100	100	36	36
Totaal aanvullende vraag					114	103
Totale vraag					349	324

Parkeeraanbod	Raadhuisplein	Gemeentehuis	Siebegewaldseweg	Destion (kelder)	Totaal
Huidig	121	78	42	5	246
Mosaïque	50	268	42	5	365

Parkeerbalans

Koopavond	16
Zaterdagmiddag	39

Het parkeren kan gebundeld worden op 1 plek of het parkeren kan juist uit elkaar worden getrokken in een aantal kleinere deelgebieden, zodat het parkeren over een groter gebied wordt verspreid. Uiteindelijk is ervoor gekozen om het parkeren zoveel mogelijk te bundelen. Dit biedt de mogelijkheid om het parkeren zo in te richten dat de supermarkten optimaal gefaciliteerd worden, zonder dat dit ten koste gaat van de parkeerbehoefte voor de rest van het centrum. Daarbij brengt het bundelen ook de mogelijkheid het parkeren met één handeling zoveel mogelijk te verbergen, dit in tegenstelling tot het verspreiden van het parkeren waar (misschien wel verdund) het 'blik' overal in het zicht zal zijn.

In de verdere verkenning voor het parkeren is er onder andere gedacht aan een parkeerkelder onder het Raadhuisplein, een nieuw parkeerterrein achter de bestaande Jan Linders en uiteindelijk de mogelijkheid het parkeren zoveel mogelijk rondom het gemeentehuis onder te brengen.

Deze laatste optie heeft veruit de voorkeur aangezien er dan:

- Geen nieuwe verkeersstromen door de woonstraten ontstaan.
- Een directe aanrijroute vanuit de N271 mogelijk is.
- De winkelbewegingen goed te sturen zijn en alle winkels goed aan te sluiten zijn op de looproutes.
- Het parkeerterrein landschappelijk goed in te passen is.
- De gemeente de benodigde grond niet hoeft te verwerven zoals bij een optie met verspreide deelgebieden.
- Er een goede fasering van het plan mogelijk is omdat de nieuwe parkeerplaatsen eerst kan worden aangelegd zonder de lopende zaken te verstoren.
- De prijs van de aanleg van het parkeerterrein niet al te hoog oploopt.

De parkeervoorziening rondom het gemeentehuis wordt ontsloten door een aftakking van de landschappelijke rotonde in de N271. Om sluipverkeer in het dorp te voorkomen wordt in eerste instantie geen 2e ontsluitingsmogelijkheid ter plaatse van de Raadhuisstraat gemaakt. Mocht er toch behoefte zijn aan deze extra ontsluiting dan is dat wel mogelijk.

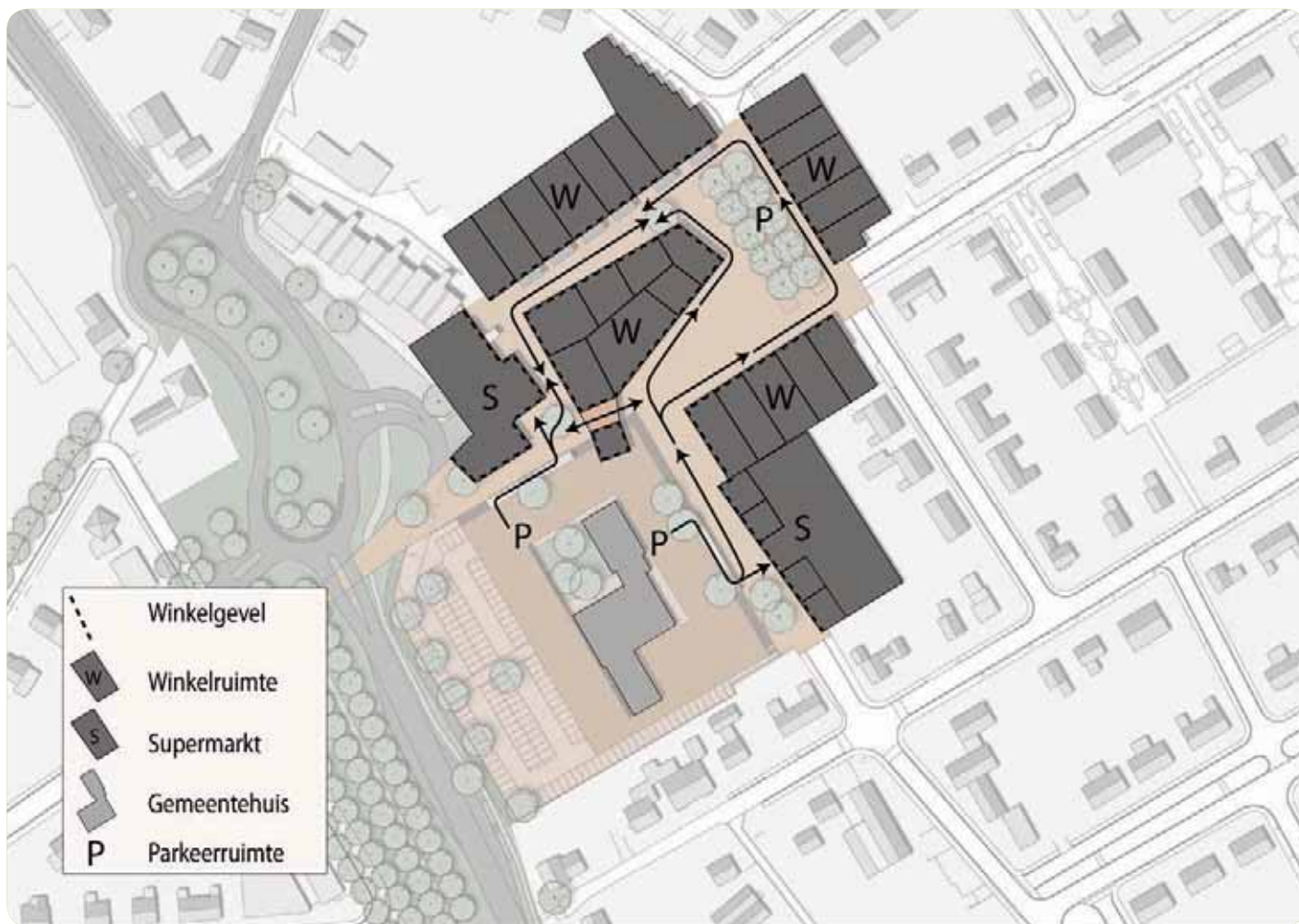
De blauwe zone op het Raadhuisplein is bereikbaar via de Sint Petrusstraat en de Keulerstraat. Ook deze parkeervoorziening is losgekoppeld van het autovrije centrumgebied en de uitvoering zal zo moeten zijn dat doorgaand verkeer via de parkeerplaats tegengegaan wordt.

Aangezien al het parkeren gebundeld is zullen ook bewoners en winkelpersoneel rondom het gemeentehuis moeten parkeren. Samen met de extra behoefte die voortkomt uit een groter winkelaanbod vraagt dit om een groot aantal parkeerplaatsen. Om grip te krijgen op de behoefte aan parkeerplaatsen in de toekomst is een parkeerbalans gemaakt.

Het berekende aantal van 235 parkeerplaatsen in de huidige situatie op koopavonden, vergeleken met het werkelijke huidige aantal beschikbare parkeerplaatsen van 243, beschrijft de feitelijke situatie behoorlijk goed. Er zijn wel voldoende parkeerplaatsen maar vanwege de frictie is het nu tijdens pieken lastig een parkeerplaats te vinden. Sommige bezoekers moeten in de aanloopstraten een plek vinden. De berekening met deze kengetallen is daarmee bruikbaar om een inzicht te geven in de nieuwe situatie.

Visie

Door de uitvoering van de structuurvisie zal nieuwe parkeerbehoefte worden gegenereerd. Deze extra behoefte heeft op het maatgevende moment een omvang van 115 plaatsen



kaartbeeld detailhandel

De totale parkeerbehoefte komt daarmee op een koopavond uit op 349 en op zaterdag op 324

Het aanbod in het plan bedraagt ongeveer 365 plaatsen (ongeveer 120 extra plaatsen).

Uit deze berekeningen blijkt dat parkeervraag en parkeeraanbod in evenwicht zijn. Bij de aanleg van ongeveer 120 extra parkeerplaatsen is, op het maatgevend moment, bij een totale invulling van het plan, de parkeercapaciteit volledig benut. Hierin zit nog wat frictieruimte. Maar op piekmomenten kan het zo zijn dat sommige bezoekers in de aanloopstraten naar parkeerplaatsen gaan zoeken. Omdat dit om beperkte aantallen zal gaan is dit acceptabel.

In de eerste periode na aanleg zal met bewoners rondom het plangebied geëvalueerd worden of het plan negatieve uitstralingseffecten heeft, bijvoorbeeld omdat er veel geparkeerd wordt. In dat geval is het mogelijk een parkeerregime in de omliggende straten in te stellen, in het extreme geval met bijvoorbeeld alleen bewonersparkeerplaatsen

4.5 Detailhandelsbeleid

Vigerend beleid

In de “Structuurvisie +” (vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 2006) geeft de gemeente Bergen de noodzaak aan om te komen tot versterking en herontwikkeling van het centrum van Nieuw Bergen. De gemeente Bergen heeft in dat kader in 2005/2006 onderzoek laten doen naar de detailhandel in de gemeente. Bij dit onderzoek zijn ook de ondernemers nadrukkelijk betrokken geweest. In het kader van dit onderzoek zijn een telefonische huis-

houdenenquête en een schriftelijke ondernemersenquête uitgevoerd. Dit heeft geleid tot de rapportage “Gemeente Bergen, naar een vernieuwd winkelcentrum Nieuw Bergen: functionele verbeteringsmogelijkheden”. De belangrijkste uitkomst van dat onderzoek is dat Nieuw Bergen een duidelijke winkelfunctie heeft voor de inwoners van de hele gemeente. Daarnaast zijn vooral winkelvoorzieningen in Afferden, Well en Siebengewald van ondersteunende betekenis. De rapportage is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 mei 2006.

Analyse

Het totale detailhandelsaanbod in de gemeente Bergen bedroeg in 2005 19.955 m² WVO (72 winkels) waarvan 9.347 m² WVO (30 winkels) in de kern Nieuw Bergen. De omvang van de dagelijkse sector in Nieuw Bergen was 3.401 m² WVO (10 winkels) en de niet-dagelijkse 5.946 m² WVO (20 winkels). In Nieuw Bergen waren drie supermarkten (Lidl, Jan Linders en Jumbo). Sindsdien is er weinig gewijzigd.

De koopkrachtbinding van de eigen inwoners aan Nieuw Bergen voor de dagelijkse boodschappen is 66%. Het aanbod in deze sector is tamelijk breed en gevarieerd. Voor de niet-dagelijkse artikelen is de koopkrachtbinding 25%. Er zijn hier enkele sterke trekkers, maar de keuzemogelijkheden in de modische en aanverwante branches zijn beperkt. Venray en Boxmeer zijn belangrijke concurrenten waarnaar afvloeiing plaatsvindt in de niet-dagelijkse sector. De ondernemers zijn redelijke tevreden over de omzet en de prognoses. Dit ondanks het gegeven dat de vloerproductiviteit wat achter blijft.

De bestedingen in Nieuw Bergen zijn niet alleen afkomstig van de eigen inwoners en die uit de andere kernen.



Er is ook koopkrachttoevloeiing (10 - 15% in de dagelijkse sector en 15 - 20% in de niet-dagelijkse sector) die vooral ontstaat vanwege recreatie en toerisme binnen de gemeente Bergen zelf en de directe omgeving.

Naast de centrale boodschappenfunctie van Nieuw Bergen heeft die kern vooral ook betekenis voor de niet-dagelijkse sector. De centrumfunctie dient versterkt te worden door functies te concentreren, het aanbod uit te breiden en de randvoorwaarden te verbeteren. Randvoorwaarden die verbetering behoeven zijn vooral de sfeer en uitstraling van het centrum, de parkeergelegenheid en de daghoreca (terrasfunctie). De consument moet verleid worden tot een langduriger verblijf in het centrum waarbij van meer voorzieningen (winkel functies) gebruik wordt gemaakt (funshoppen of recreatief winkelen). Daarmee wordt tegelijkertijd bewerkstelligd dat het centrum van grotere betekenis wordt voor recreanten en toeristen.

De distributieve uitbreidingsruimte voor Nieuw Bergen is berekend op 300 – 500 m² WVO voor de dagelijkse sector en 500 – 900 m² WVO voor de niet-dagelijkse sector.

De ondersteunende winkelfuncties van Afferden, Well en Siebengewald hebben vooral betekenis voor het doen van de dagelijkse boodschappen. Dat is belangrijk voor de leefbaarheid in die dorpen.

Nieuw Bergen heeft een levendige weekmarkt.

Visie

Om het advies concreet te maken heeft de gemeente in het kader van het ‘haalbaarheidsonderzoek centrumplan Nieuw Bergen’ contacten laten leggen met de gevestigde ondernemers. Met alle ondernemers uit de detailhandel en horeca is in het najaar van 2007

contact gelegd over hun plannen. Dit om een inzicht te verkrijgen in de interesse tot verplaatsing en/of uitbreiding van de winkel- en horecafunctie.

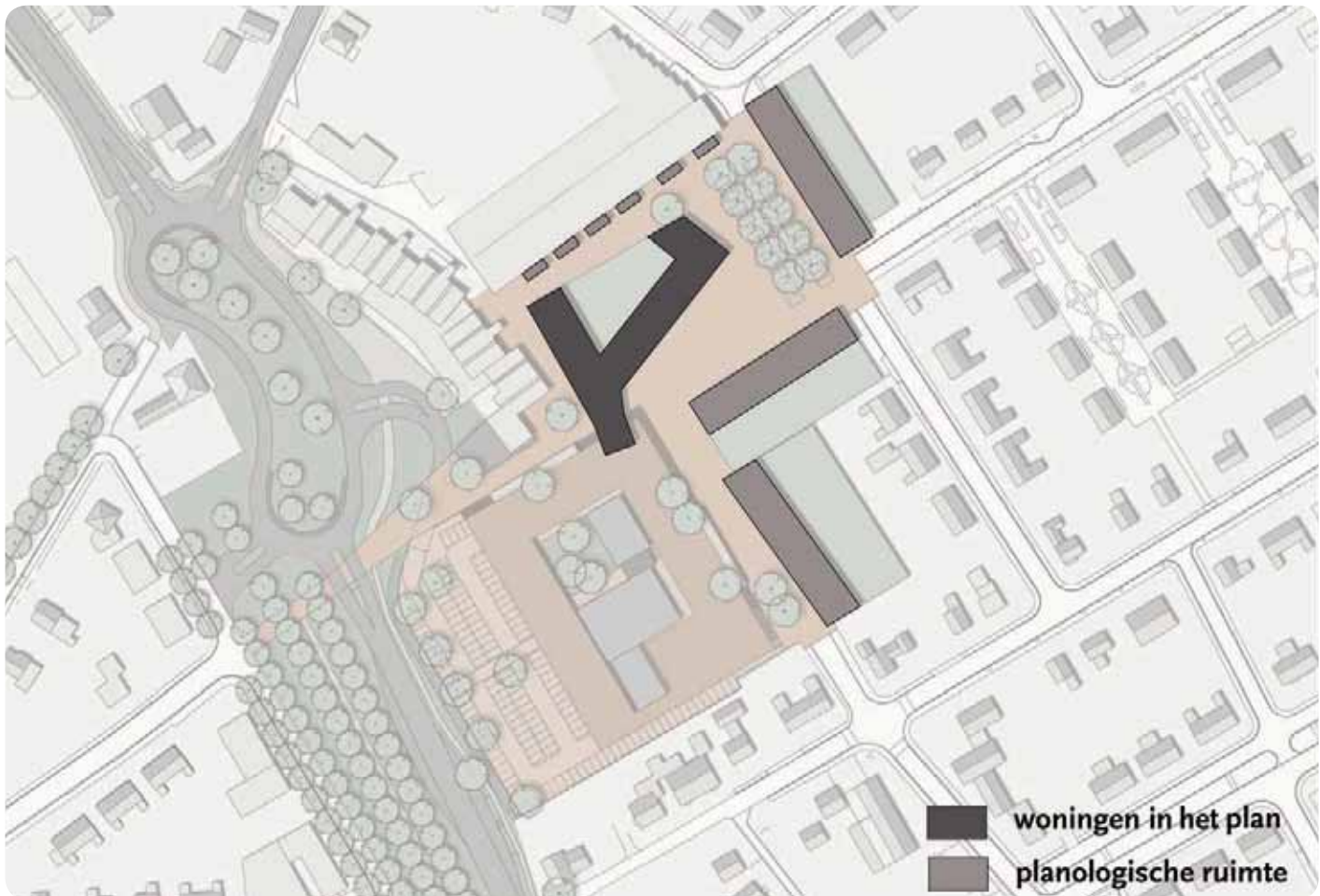
Omdat de gemeente ook wilde bezien of er een extra onderscheidende invulling mogelijk zou kunnen zijn, is er met ondernemers die hier wellicht een rol in zouden kunnen spelen overlegd. De focus is hierbij komen te liggen op kansen op basis van lokale producten en “slow food”.

Uit gesprekken met ondernemers die zijn gevoerd ten aanzien van de voorgestane versterking van het centrum in Nieuw Bergen is gebleken dat hiervoor (concrete) belangstelling is. Dit door middel van verplaatsing, uitbreiding en nieuwvestiging. Het aanvullende indicatieve detailhandelsprogramma voor het centrum ziet er daarom als volgt uit:

Dagelijkse sector	800 - 900 m² WVO
Mode en luxe artikelen	650 m² WVO
Vrije tijd	350 m² WVO
In en om het huis	750 - 850 m² WVO
Totaal	ca. 2650 m² WVO

Deze toevoeging in het centrum is groter dan het eerder geraamde uitbreidingspotentieel. Voor een belangrijk deel is dit te verklaren omdat het verplaatsingen van elders (binnen de kern Nieuw Bergen) betreft.

De planologische ruimte wordt berekend in m² BVO. Op basis van de bovenstaande berekeningen is er ongeveer behoefte aan maximaal 3.000 - 3.300 m² BVO aan extra winkelruimte.

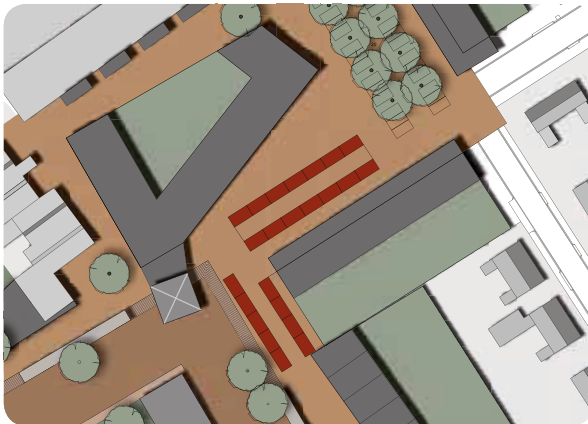


Nieuwe woningen of mogelijkheid voor nieuwe woningen boven de winkels

In het huidige plan is 2.650 meter extra BVO aanwezig. Gezien de onzekerheidsmarges in de raming lijkt dit passend.

Met deze omvang worden de winkelvoorzieningen in het plangebied met 50 % uitgebreid (waarvan ongeveer de helft verplaatsingen elders uit de kern) waarmee de gewenste concentratie en synergieverhogende slag ook echt wordt waargemaakt.

De weekmarkt krijgt volop de ruimte. Op bijgaande afbeelding is een mogelijke opstelling getekend. In de uitwerking zal dit nader met de vertegenwoordigers van de markt besproken worden.



mogelijke opstelling markt

4.6 Woonbeleid

Vigerend beleid

De geprognosticeerde bevolkingskrimp blijft voor de gemeente Bergen relatief beperkt. Daarnaast geldt dat verwacht wordt dat zeker tot 2.025 er (verdere) gezinsverdunding zal plaatsvinden. Dit leidt ertoe dat de behoefte aan (kleinschalige) woningbouw op peil zal blijven, juist in de hoofdkern Nieuw Bergen.

Volgens de behoefteberekening van het woningbehoefteonderzoek voor 2015 kent de gemeente Bergen tot 2015 een autonome kwantitatieve opgave van ruim 180 woningen. De huidige bouwplannen voorzien ruim in die behoefte. De autonome opgave is exclusief de vraag van buiten de regio, waarin de gemeente Bergen ook wil voorzien. De gemeente stelt zich ten doel tot 2015 gemeentebreed enkele honderden woningen voor nieuwkomers te ontwikkelen, ten behoeve van een evenwichtige bevolkingsopbouw en versterking van de leefbaarheid in de kernen.

Analyse

In het huidige woonbeleid staan de problemen met betrekking tot vergrijzing en ontgroening centraal. Om het probleem van de vergrijzing aan te kunnen pakken moet er zeker gebouwd worden voor de oudere inwoner, dat betekent dan ook een focus op vormen van verzorging en woningbouwvormen die hier op aansluiten.

Maar hoewel vergrijzing een groot probleem is vormt de huidige ontgroening een minstens zo groot probleem. Het is vooral de ontgroening die de vitaliteit van de dorpen bedreigt. Versterking van de vitaliteit vraagt onder meer om het 'aantrekken' van nieuwe en actieve bewoners van buiten de regio.

Visie

In de vraag wat de rol van wonen in een centrum is zijn er twee elkaar aanvullende benaderingen.

Vanuit het functioneren van het centrum gezien, is het zeer wenselijk om woningen te hebben omdat daarmee toezicht en activiteiten buiten de winkeluren ontstaan. Veiligheid en leefbaarheid van de openbare ruimte worden vergroot door de aanwezigheid van woningen. Omgekeerd moet er een veilige en leefbare omgeving zijn om goed te kunnen wonen.



Vanuit het wonen gezien biedt een centrum een wezenlijk aanvullende woonomgeving met, per definitie, het maximum aan voorzieningen. Voor een deel van de woonconsumenten is dat een aantrekkelijke optie. Omdat de gemeente de doelstelling heeft via het woningbouwprogramma mensen van elders aan te trekken is dit op zich een kans.

Maar het meest kansrijk in een centrumgebied is de groep vitale ouderen die uit een eigen woning komt, in de gemeente wil blijven wonen, maar het onderhoud van de woning, of de omvang van de woning, niet meer wil dragen. Zij kiezen voor een ruim appartement in het centrum en in principe alleen in een centrum met voorzieningen. Zij laten daarmee een grondgebonden woning achter die voor jongeren, ook van elders, aantrekkelijk kan zijn. In de gemeente Bergen is deze niche in de woningmarkt niet goed ontwikkeld en daardoor alleen in kleine stapjes te realiseren.

Maar er is, net als in de rest van Nederland, een markt voor goede appartementen. Die moeten dan wel minimaal netto 140 m² zijn en niet overdreven luxe uitgevoerd (normaal uitvoeringsniveau) zodat de prijs acceptabel blijft. Daarnaast is er in het centrum altijd ruimte voor starterswoningen. In het centrum dienen beide woningtypen in een 50-50 verhouding gerealiseerd te worden. Om ruimtelijke (architectonische) redenen kan het voor het nieuwe centrumgebouw wenselijk zijn om ook enkele woningen in de midden-categorie (80 tot 140 meter netto) te bouwen. Dit is namelijk een tamelijk complex gebouw waarin de beschikbare maat niet altijd vrij te kiezen is.

Vanuit een volkshuisvestelijk perspectief bieden de plannen ruimte voor het toevoegen van een beperkt aantal woningen.

De woningen die zullen worden gerealiseerd (appartementen) bevinden zich in het segment waarnaar voldoende vraag zal blijven bestaan. De woningbouwplannen passen binnen het huidige volkshuisvestingsbeleid van de gemeenten en de verwachting is ook dat het project in overeenstemming zal zijn met de nog te ontwikkelen regionale woonvisie.

4.7 Horecabeleid

Vigerend beleid

Binnen de gemeente Bergen zijn horecaondernemers primair zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit en uitbreiding van hun onderneming. De overheid stelt zich dus faciliterend op ten opzichte van de ondernemers. Wel kan gesteld worden dat er een voorkeur is voor kwaliteitsverbetering én differentiatie van het aanbod in de gemeente boven een toename van het aantal bedrijven.

In de gemeente Bergen is er – behoudens voor erotisch getinte horeca en bordelen – geen specifiek ruimtelijk beleid ontwikkeld voor horecabedrijven. De systematiek zoals die in het bestemmingsplan wordt gehanteerd, gaat uit van het positief bestemmen van bestaande bedrijven. Dit betekent ook dat er bijvoorbeeld geen beleid is om horeca te concentreren binnen één kern of centrum.

De gemeente Bergen beschikt niet over een leefmilieuverordening. Directe sturing middels dit beleidsinstrument vindt daarmee evenmin plaats.



Analyse

Op dit moment zijn er twee restaurants aan het plein en een broodjeszaak/cafetaria. Er zijn twee terrassen van verschillende omvang en aard.

Vanwege de lage verblijfskwaliteit, het vele verkeer en de slechte bezonning is het erg moeilijk deze functie uit te breiden. Dit is een probleem omdat horeca de eerste functie is die naast het winkelen in een centrum kansrijk is en ook grote synergievoordelen van het winkelend publiek kan verwachten. Horeca is, bijna per definitie, een heel belangrijke functie voor de versterking van de sociale samenhang.

Visie

Er dient een wezenlijke verandering op het terrein van horeca met deze structuurvisie gerealiseerd te worden. Uitbreiding en upgradering zijn daarbij het doel. Zo kan horeca een aanvulling worden op de winkelstructuur. Dit verhoogt het 'shopgedrag' van de consument en verlengt de bedrijfsduur.

Er komt een ruim openbaar gebied dat optimaal is ingericht voor terrassen omdat het in de loop ligt, in de zon en in de buurt van de parkeerplaatsen ligt, maar vrij van auto's is.

Voor de voet van de toren en de zuidwand van het nieuwe gebouw zijn ideaal voor horeca.

We zullen vestiging van horeca op deze plekken actief stimuleren en streven naar een forse uitbreiding van de omvang van de horeca. Als vuistregel geldt dat een verhouding winkels/horeca van 10 : 1 een goede verhouding is. Dat zou voor Nieuw Bergen neerkomen op ongeveer 1.300 m² BVO horeca.

4.8 Toeristisch beleid

Vigerend beleid

Het gemeentelijke beleid en visie op gebied van toerisme en recreatie moet aansluiten op de toeristische visie Maasduinen, die eind 2001 ontwikkeld is. De gemeente Bergen ondersteunt het Regiofonds Stichting De Maasduinen en voert het financiële beheer hiervoor.

Hoofddoelstelling: stijging toeristische overnachtingen met 5%, werkgelegenheid handhaven op niveau 2003, kwaliteit gaat boven kwantiteit. De gemeente mikt bij kwantitatieve uitbreidingen vooral op kwaliteit, duurzaamheid en diversiteit. Bevorderen en uitbreiding van de toeristische- en recreatieve mogelijkheden met respect voor natuur- en milieu.

Om de dorpskernen in stand te houden en voor een leefbare kern te zorgen moet het voorzieningenniveau omhoog. De aanwezigheid van toeristen in de kernen zorgt ervoor dat deze voorzieningen voldoende draagkracht krijgen. Dit zal uiteraard zijn bijdrage leveren in de werkgelegenheid binnen de kernen. Kortom: toeristisch aantrekkelijke kernen brengen toeristen, die uiteindelijk een prettige woon- en werkomgeving voor de eigen inwoners tot gevolg heeft en de leefbaarheid binnen de kernen vergroot.

Nieuwe horecavoorzieningen in de vorm van terrassen, lunchrooms en bistro's zouden welkom zijn, onder andere langs het fietsknooppuntsysteem. Door voor (betere) bewegwijzering vanaf het fietsknooppunt of N271 te zorgen, creëer je (nieuwe) mogelijkheden voor de anders passerende toerist. Vraag en aanbod kunnen elkaar makkelijker vinden.

1 JULI

1 OKTOBER

09:00 uur



12:00 uur



15:00 uur



Bezonningsbeeld

Recreatieve winkelveorzieningen ontbreken in de gemeente Bergen. In het huidige aanbod van winkels zou meer variatie moeten zitten en minder zwaar accent moeten hebben op de dagelijkse boodschappen. Door de toerist naar de dorpskernen te krijgen, zullen ook de winkelveorzieningen meer draagkracht krijgen. Hiermee wordt de leefbaarheid in de kernen aantrekkelijker en is de toekomst van gezonde dorpskernen verzekerd.

Analyse

Nieuw Bergen vervult een belangrijke rol in het toeristisch beleid omdat het de centrale kern voor winkelveorzieningen is en ook meetbaar daarvoor wordt gebruikt. Voor het overige heeft de kern weinig te bieden aan de toeristen.

Dit is een gemiste kans. Bijna alle toeristen komen in de kern Nieuw Bergen maar worden er niet aangespoord om te verblijven.

Visie

Het huidige plan springt in op de ambitie om het toeristische potentieel van Nieuw Bergen op te waarderen. Een belangrijk onderdeel van de toeristische aantrekkingskracht van een dorpskern is het voorzieningenniveau dat de kern kan bieden en de mate waarin de kern een verblijfskwaliteit heeft.

Binnen het aanvullende detailhandelsprogramma, zie paragraaf 5.4, wordt een breder winkelpakket aangeboden voor een meer recreatieve vorm van winkelen.

Het nieuwe plein en het verhoogde dek bieden uitstekende mogelijkheden om enkele horeca gelegenheden met een terras te introduceren waardoor Bergen ook nog eens een aantrekkelijke plek wordt als halteplaats voor fietstoeristen.

En als slagroom op de taart is de nieuwe markante toren van Nieuw Bergen de uitgelezen plek om over het prachtige nationaal park 'Maasduinen' uit te kijken en in het dorp Nieuw Bergen een extra belevenis toe te voegen aan een verblijf in de regio.



4.9 Beeldkwaliteit

Vigerend beleid

Het welstandsbeleid is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 2008. De bebouwde kom van Nieuw Bergen is welstandsvrij. Bouwplannen worden ruimtelijk alleen getoetst op de regels in het bestemmingsplan en eventuele beeldkwaliteitsplannen.

Analyse

De structuurvisie is ingrijpend voor het beeld van de kern Nieuw Bergen. Dat is ook nodig want de beeldkwaliteit is onvoldoende om het centrum duurzaam als verblijfsgebied te laten functioneren.



Sferenkaart

De meeste concrete bouwprojecten zullen niet door de gemeente zelf worden uitgevoerd en de gemeente heeft dus geen directe invloed op het beeld van de gebouwen. Voor het nieuwe gebouw op het plein en de toren zijn er wel meer mogelijkheden dan voor de herontwikkeling van de andere bebouwde wanden maar in de praktijk hangt dat sterk af van de wijze van ontwikkeling.

Visie

Voor het plangebied is in bijgaande kaart een indruk van de na te streven sfeer gemaakt. Met opzet is daarbij gekozen voor woorden die als 'cluster' een bepaald gevoel uitdrukken. Welke beelden daarbij horen, hoe het eruit komt te zien, is onderwerp van een nog op te stellen beeldkwaliteitsplan, bouwplan en inrichtingsplan openbare ruimte.

Deze sfeer wordt aangegeven vanuit de openbare ruimte en werkt door op de inrichting van die openbare ruimte en op de gebouwen. De sfeerkaart is een belangrijk beginpunt voor het aanvullende beeldkwaliteitsbeleid.

Voor het gebied binnen de plangrenzen van deze structuurvisie zal het beeldkwaliteitsbeleid gaan gelden bij vaststelling van deze structuurvisie. Daartoe wordt, in aanvulling en vervolg op deze structuurvisie een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat doelen en kaders stelt voor de te realiseren beeldkwaliteit.

Voor de uitvoering daarvan zal een Kwaliteitsteam worden ingesteld. De taak van dit Kwaliteitsteam is om de ruimtelijke kwaliteit die beschreven wordt in het beeldkwaliteitsplan te waarborgen. Dit kan zij niet alleen doen door te controleren maar ook door proactief te adviseren. Haar mandaat is daarin dus breder dan dat van Welstand.

Wanneer het aantal bouwprojecten in het centrum afneemt en minder dan 2 projecten per jaar wordt zal het Kwaliteitsteam worden opgeheven (behalve als er goede redenen zijn het team nog iets langer door te laten lopen). Vanaf dat moment zal de normale kwaliteitstoets plaatsvinden op basis van het beeldkwaliteitsplan.

In het Kwaliteitsteam nemen zitting:

- Vaste vertegenwoordiging van welstand.
- Supervisor Mosaïque (stedenbouwkundige).
- Vertegenwoordiging uit het ambtelijk apparaat.
- Een onafhankelijk voorzitter.

Het kwaliteitsteam adviseert het College. Dit is een niet-bindend advies. De vergaderingen van het team, evenals de adviezen, zijn openbaar.



kaartbeeld waterkering ten opzichte van de plangrens

4.10 Water

Vigerend beleid

Hemelwater afkomstig van daken en verhardingen dient op particulier terrein in de bodem te worden geïnfiltreerd of -indien niet mogelijk -worden gebufferd en vertraagd worden afgevoerd naar een hemelwaterriool of oppervlaktewater. Hierbij worden diverse technische uitgangspunten gehanteerd.

Bij nieuwbouwplannen zal de gemeente kijken naar de mogelijkheden voor het creëren van extra afkoppel/infiltratiecapaciteit binnen de nieuwbouwplannen, voor afkoppeling van de aangrenzende bestaande gebieden. Als hiervoor mogelijkheden aanwezig zijn, verwacht de gemeente medewerking van de initiatiefnemer om deze mogelijkheden mee te nemen in de planontwikkelingen op (toekomstig) openbaar gebied.

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is het verplichte karakter van vooroverleg met het waterschap vervallen. In het kader van omgangsregels tussen verschillende overheden is het concept van Mosaïque toegestuurd aan het waterschap. De reactie van het waterschap gaf aanleiding voor overleg, dat overleg is inmiddels gevoerd. Tijdens dit overleg zijn diverse onderwerpen naar voren gebracht die in de uitwerking opgenomen moeten worden.

In de komende jaren wordt de uitvoering van een hoger beschermingsniveau tegen overstromingen opgestart. Plaatselijk kan dit leiden tot flinke verhogingen en verbredingen van waterkeringen (50 tot 70 cm) en

ook tot nieuwe waterkeringen. Het is daarbij denkbaar dat er tussen de ovonde en de Den Asseldonk-rotonde ook een waterkering moet komen.

Het waterschap wil infiltratie zoveel mogelijk zichtbaar regelen.

Analyse

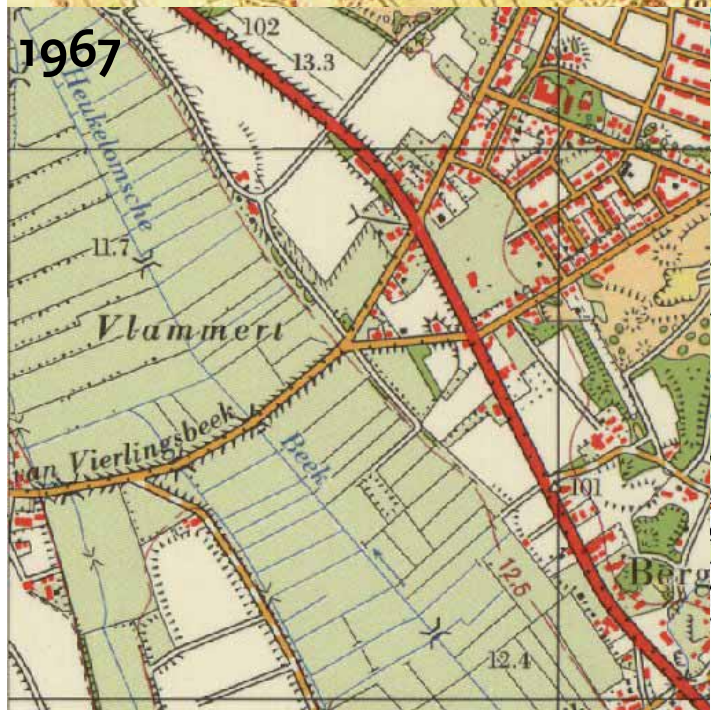
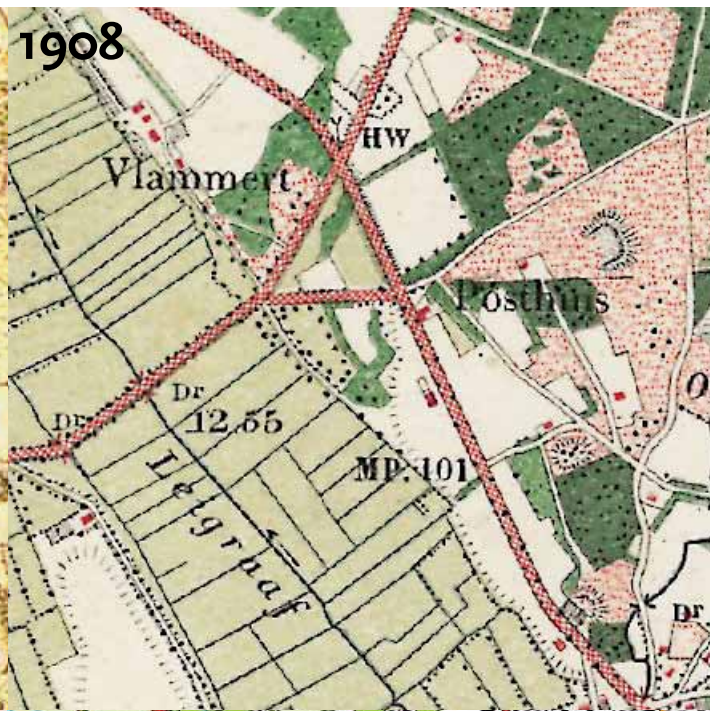
De doelstelling om bij ruimtelijke veranderingen afkoppelen te realiseren indien mogelijk is een belangrijke onderzoeksvraag. Een groot deel van het gebied is nu al verhard. De effecten op de waterhuishouding zijn nihil of klein en de algemene technische uitgangspunten zullen in de uitwerking worden toegepast.

Om te weten of er voldoende drooglegging is wordt inmiddels al gedurende een jaar de grondwaterstand en fluctuaties daarin gemeten. Hieruit blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand ruim een meter onder het diepste punt van het plan blijft. Dit is ruimschoots voldoende voor een technisch goed uitvoerbaar plan.

Het is nog niet bekend wat de grondwatersituatie is bij maatgevende omstandigheden bij hoogwater in de Maas. De huidige maatgevende waterstand is ongeveer gelijk met de verwachte vloerhoogte van de parkeerplaats. In de uitvoering moet onderzocht worden of de aanpassing van de MHW² gevolgen kan hebben voor de technische uitvoeringseisen. De eventuele zeldzame situatie dat er water in de parkeerplaats staat door het hoge water van de Maas zullen we als overmacht accepteren.

In de uitvoering zal ook voor de parkeerplaats en het dek worden bekeken of infiltratie haalbaar is

2. MHW: Maatgevend Hoog Water



4.11 Archeologie

Vigerend beleid

De gemeente heeft op 1 juli 2008 archeologische verwachting- en beleidsadvieskaarten voor het hele grondgebied van de gemeente vastgesteld (zie bijgaande kaart). Lichtrood op deze kaart houdt in dat er een middelhoge verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische relecten is. Geel op deze kaart duidt op een lage verwachtingswaarde en rood op een hoge verwachtingswaarde.

Analyse

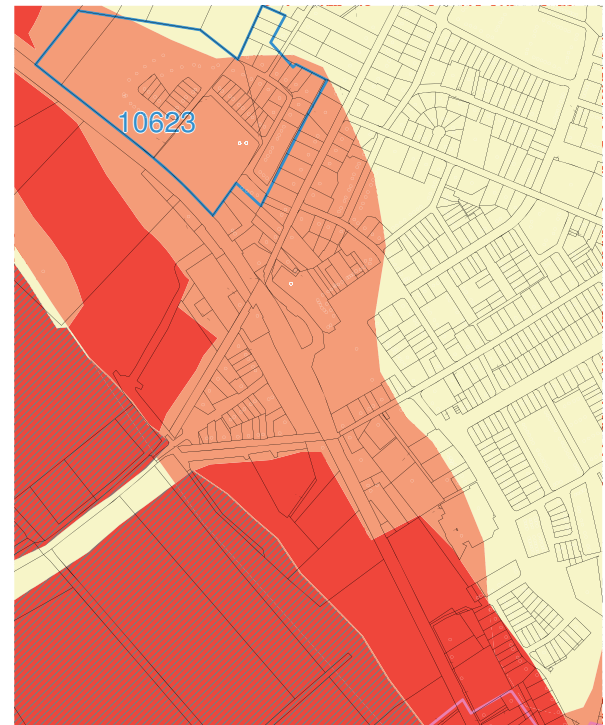
Aangezien het grootste deel van het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde heeft zal een oriënterend onderzoek noodzakelijk zijn. Dit zal rond de bestemmingsplanprocedure plaatsvinden.

4.12 Nutsvoorzieningen

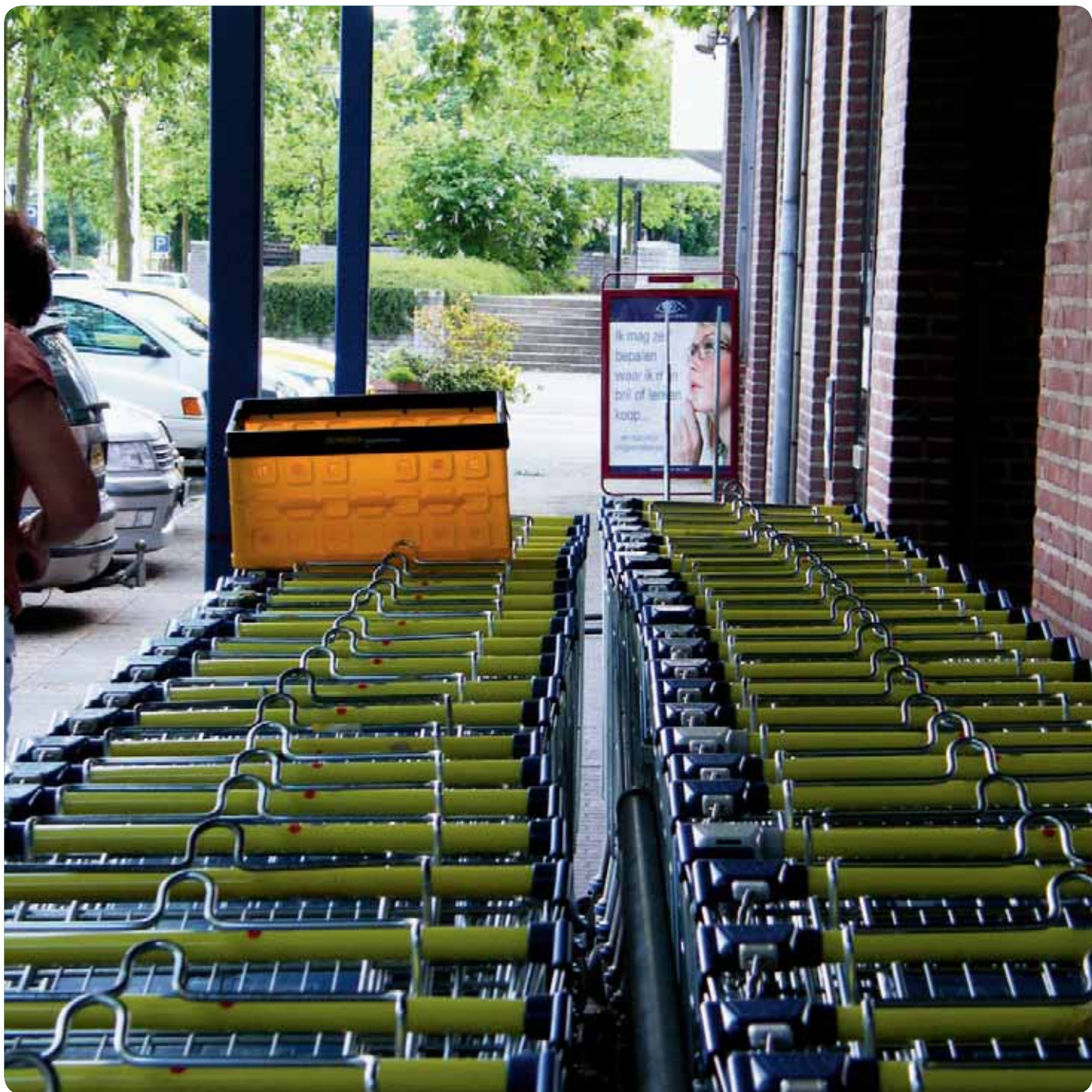
Analyse

Er is een Klic-melding uitgevoerd voor het plan. Op basis van de resultaten en op basis van gemeentelijke kennis van kabels en leidingen worden geen problemen voorzien in het centrumgebied. Onder de geprojecteerde Ovonde ligt een grote rioolleiding.

Langs de N271 liggen normale servicevoorzieningen en zijn geen hoofdleidingen, behoudens dus het riool, bekend.



Archeologische verwachtingskaart



5. Uitvoering en financiering

Met het vaststellen van deze structuurvisie is het nieuwe centrum er nog niet. Financieel, organisatorisch en inhoudelijk moet er nog veel voorbereid worden voordat de uitvoering echt kan beginnen. In dit hoofdstuk is dit nader uitgewerkt.

5.1 Flexibiliteit en faseerbaarheid

In het centrumgebied komen vele functies, belangen en stakeholders bij elkaar en dat resulteert in veel wisselwerkingen die niet altijd voorspelbaar en beheersbaar zijn of hoeven te zijn. Mosaïque is daarom geen star, vastomlijnd plan maar heeft meer het karakter van een aantal zelfstandig en samenhangende in te zetten elementen die samen een ontwikkelingsstrategie vormen die flexibel en faseerbaar is.

Flexibiliteit is noodzakelijk omdat het plan een langere looptijd kent waardoor niet alles voorspelbaar is. De markt of economie kan zich onverwacht positief of zoals recent sterk negatief ontwikkelen. Ook onze visie op mobiliteit kan de komende jaren sterk wijzigen en dat kan consequenties hebben voor het verzorgingsgebied. Kortom onvoorspelbare factoren die onverwachte kansen en soms bedreigingen vormen.

Faseerbaarheid is gewenst zodat de risico's rond uitvoering, afzet en financiering beter beheersbaar zijn. Verder wordt via een goede fasering hinder voor omwonenden en gebruikers van het gebied beperkt en kan de omzetting van de ondernemers tijdens de bouwwerkzaamheden voorkomen of geminimaliseerd worden.

5.2 Planonderdelen & volgorde uitvoering Mosaïque

Het plan Mosaïque bestaat uit de volgende planelementen:

Verbeteren en wijzigen van de relatie met de provinciale weg door:

- Het aanleggen van een landschappelijke rotonde (Ovonde) als entree naar het centrumgebied
- Het aanleggen van een rotonde nabij Den Asseldonk zodat het centrumgebied autovrij kan worden. Tevens het maken van een nieuwe ontsluitingsweg, het verplaatsen van de volkstuinen en het aanleggen van een nieuwe omgeving rond Den Asseldonk, inclusief nieuwe parkeerplaatsen.

Versterken van de functie en samenhang in het centrumgebied door:

- Nieuwbouw van ca 2.500 m² winkel- en horeca-ruimte op het Raadhuisplein.
- Nieuwbouw hoogteaccent (toren) op het ruimtelijk schakelpunt tussen Raadhuisplein en gemeentehuis.
- Nieuwbouw ca. 18 appartementen boven nieuwbouw winkelruimte.
- Parkeeroplossing door half verdiept parkeren tussen bestaand gemeentehuis en provinciale weg.
- Herinrichting openbaar gebied.
- Herontwikkeling zone Raadhuistraat.
- Herinrichting openbaar gebied tussen gemeentehuis en bebouwing Raadhuistraat.
- Wijzigen entree gemeentehuis.
- Aanbrengen dek rond gemeentehuis.
- Aanleg halfverdiepte parkeerplaatsen tussen gemeentehuis en doorgaande zone Raadhuistraat.

5.3 Uitvoeringsvolgorde

Na afronding van het ontwerp, bestuurlijke goedkeuring en het doorlopen van de publiekrechtelijke procedures start de uitvoering met de aanleg van de nieuwe infrastructuur. De Ovonde, de nieuwe aansluiting bij Den Asseldonk en de verlaagde parkeerplaatsen worden in samenhang aangelegd. Omdat er dan voldoende parkeerplaatsen buiten het plein aangelegd zijn kan vervolgens de nieuwbouw (winkels, appartementen en hoogteaccent) op het Raadhuisplein starten. Het hele plein wordt niet volgebouwd zodat de bestaande winkels bereikbaar blijven. Na deze bouwperiode wordt het openbaar gebied definitief ingericht. Afhankelijk van de genomen initiatieven in de bestaande panden aan het Raadhuisplein en

Raadhuistraat wordt de zone tussen het gemeentehuis en bebouwing herontwikkeld om het juiste aantal parkeerplaatsen te kunnen garanderen. Het half verdiept parkeren rond het gemeentehuis wordt dan uitgebreid en de entree van het gemeentehuis wordt aangepast. Rond het gemeentehuis wordt dan een dek aangebracht zodat de ruimtelijke kwaliteit, parkeercomfort en gebruiksmogelijkheden nog verder verbeteren.

5.4 Bestaande bebouwing rond Raadhuisplein en Raadhuistraat

De gemeente is vastbesloten de verbeteringen in het centrumgebied uit te voeren en is ook bereid daar middelen voor te reserveren. Algemene lijn is dat de gemeente het werk op gronden die in gemeentelijk bezit zijn voortvarend zal aanpakken en daarbij flexibel zal inspelen op de initiatieven die andere grondeigenaren in de tussentijd nemen. Hoe meer andere initiatieven er worden ondernomen, hoe meer de gemeente zal ondernemen.

De gemeente kan en zal zelf sturende kracht zijn voor de werkzaamheden voor de rotondes, de parkeerplaatsen en de nieuwbouw op het plein. Andere grondeigenaren moeten initiatieven voor herontwikkeling van bestaande panden nemen.

5.5 Technisch/inhoudelijke vervolgstappen

Voor de herinrichting van de openbare ruimte (rotondes, parkeerplaatsen en voetgangersgebied) zal een modulaire inrichtingsschets worden gemaakt die vol-

doende concreet is om aanbesteding van deze werken aan te sturen. Het plan zal modulair zijn zodat de omvang van de herinrichting in fases kan worden gesplitst.

Voor het dek zal een optimalisatie plaatsvinden. Vanwege de kosten is het niet verantwoord een te groot dek te maken.

Voor de nieuwbouw op het plein zal een overzicht van stedenbouwkundige, functionele en financiële uitgangspunten worden opgesteld. Met dit overzicht zal een openbare aanbesteding van dit project worden aangestuurd.

Voor de bestaande gebouwen zal een stedenbouwkundige enveloppe en zullen nadere uitgangspunten (bijvoorbeeld beeldkwaliteit) worden opgesteld die de ruimte voor herontwikkeling zal aansturen. Hierdoor hebben eigenaren inzicht in het extra bouwvolume dat hier te realiseren is. Deze uitgangspunten zullen in overleg met de eigenaren worden gemaakt, op het moment dat zij zelf aangeven herontwikkeling ter hand te willen nemen.

5.6 Financiële vervolgstappen

Het plan is exclusief de wijzingen aan de bestaande bebouwing van derden in een eerste calculatie financieel doorgerekend. Wanneer het plan volgens deze calculatie wordt uitgevoerd en alle kosten en opbrengsten zijn opgeteld dan vraagt het plan een netto bijdrage van € 3.130.000,- voor rekening van de gemeente in aanvulling op bijdrages van de provincie. Wordt het totale plan uitgevoerd dan moet de gemeente bereid zijn dit bedrag voor het totale project uit te trekken.

De afweging of die bijdrage ook daadwerkelijk wordt vrijgemaakt zal in een later stadium plaatsvinden (begrotingsbehandeling) en is afhankelijk van een aantal factoren:

- De gemeentefinanciën van dat moment. Mosaïque mag geen zware structurele financiële belasting voor de gemeente veroorzaken en moet uit niet-essentiële reserves betaald kunnen worden.
- De gemeente zal haar inspanning gedeeltelijk afhankelijk maken van de omvang van de initiatieven van marktpartijen om zelfstandig de bestaande panden rond Raadhuisplein en Raadhuisstraat op te waarderen.
- De bijdrage van andere overheden: in de berekeningen is uitgegaan van verschillende bijdragen van de provincie. Er is een oriënterende toezegging voor deze bijdragen maar deze is nog niet definitief.

Cruciaal daarbij is dat Mosaïque faseerbaar en modulair is. Diverse onderdelen van het plan kunnen onafhankelijk van elkaar worden uitgevoerd. Wordt alleen het gebouw op het plein, twee rotondes en een gedeelte van de parkeerplaatsen rond het gemeentehuis gerealiseerd, dan zal de netto overheidsbijdrage beduidend lager zijn dan in een scenario waarbij alle planonderdelen uitgevoerd worden.

Op tekeningen zijn een aantal wijzigingen in de bestaande bebouwing rond Raadhuisplein en Raadhuisstraat aangegeven. Deze wijzigingen geven een impressie van mogelijkheden om de bestaande bebouwing op te waarderen maar zijn als zodanig niet in de berekeningen/ begroting opgenomen. De eventuele wijzigingen worden door de respectievelijke eigenaren zelf geïnitieerd en gefinancierd.

5.7 Organisatorisch/procedurele vervolgstappen

Na vaststelling van deze structuurvisie door de gemeenteraad worden diverse vervolgstappen ondernomen. Een van de eerste is de opstelling van een ‘ontwikkelingsbeeld’ aan de hand van verschillende opties. De vragen die daarbij aan de orde komen, zijn bijvoorbeeld: welke lokale partijen zijn echt bereid mee te doen in deze ontwikkeling? Welke delen van het plan kunnen en moeten openbaar worden aanbesteed en wie voert daar dan de regie op?

De uitkomst van deze stap zal worden voorgelegd aan de raad. Vervolgens dient er een plan van aanpak gemaakt te worden voor alle voorbereidende werkzaamheden (bestemmingsplannen, aanbestedingen, inrichtingsplannen, bouwschetsen, welstand etc.).

Pas dan wordt gestart met de uitvoering van het plan of eventueel onderdelen van het plan.

Naast een besluit door de gemeenteraad over een maximale omvang van plannen en reservering van de bijbehorende financiële middelen, wordt per planonderdeel een aanvullend separaat uitvoeringsbesluit genomen na het doorlopen van de publiekrechtelijke (inspraak) procedures. Dus na een besluit over het totaalplan volgt er per onderdeel (rotondes, nieuwbouw op het plein, etc.) een separaat aanvullend ontwikkelings- en uitvoeringsbesluit door de gemeenteraad.

Colofon

Mosaïque is opgesteld door de projectgroep centrum Nieuw Bergen

Voorzitter van de projectgroep is wethouder Ben Buiting.

Gemeente: Wethouder Frans Pekema, Peter Kamphuis (projectleider), Paul Peters, Henri Banken, Hans Driessen, Theo Tebarts, Esther Heijmans, Jasper van der Beek en Mark Rijniers.

Seinpost: Mathieu Vaessen

LOSstadomland: Hans van Kempen (projectleider), John Lonink

Voor vragen kunt u contact opnemen met Henri Banken van de gemeente Bergen, telefoonnummer 0485-348369.

2 juni 2010

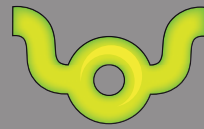
LOS stadomland

Postbus 142

5201 AC 's Hertogenbosch

www.losstadomland.nl





lorstad om land