

Structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

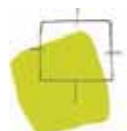
Structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Notitie + bijlagen
Verbeelding

27 september 2011
Projectnummer 022.00.02.34.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

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

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

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

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

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

1.2

Doelstellingen

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

1.3

Het planproces

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

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

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

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

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

Een korte samenvatting van de genomen stappen:

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

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

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

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

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

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

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

1.4

Reikwijdte van de structuurvisie

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

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

1.5

Leeswijzer

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

De huidige situatie

2

2.1

Functionele structuur

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

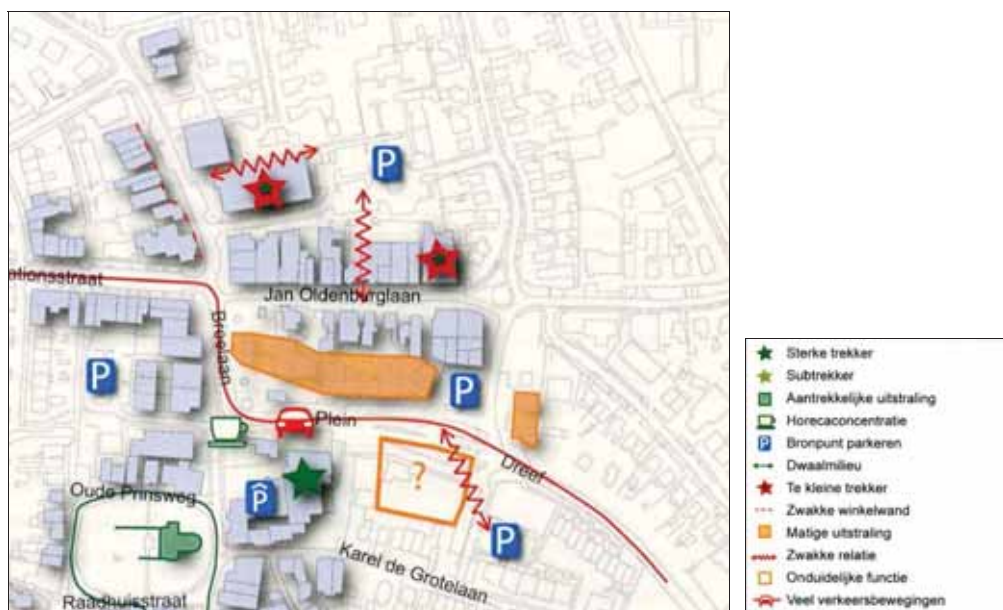
De straten de Dreef - Plein - Breelaan - Stationsstraat vormen een belangrijke route die door het centrum van Bergen loopt. Deze route is ook van belang voor het openbaar vervoer. Hieraan gerelateerd zijn de overige straten zoals de Jan Oldenburglaan en de Karel de Grotelaan.

LIGGING EN ONTSLUITINGS-
STRUCTUUR

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

HOOFDFUNCTIES

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



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

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

2.2

Ontstaansgeschiedenis

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

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

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

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

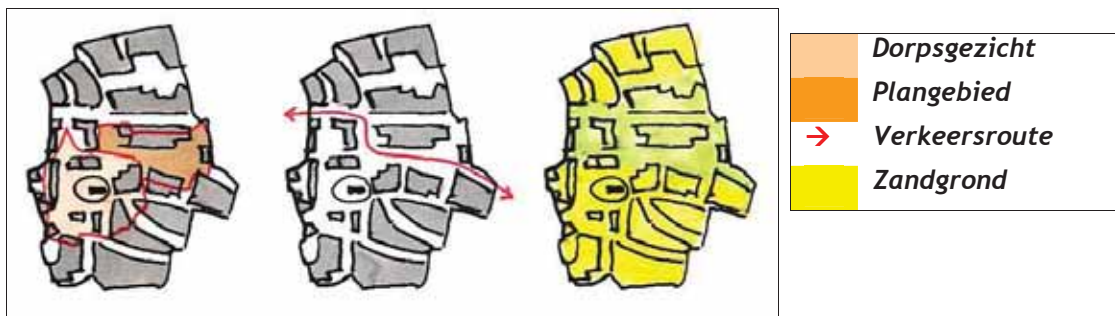
Na een uitvoerige analyse besluit de Cultuurhistorische Verkenning met de volgende samenvatting:

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

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

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

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



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

Het beleid 3

3.1

Rijksbeleid

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

NOTA RUIMTE

Revitalisering en herstructurering

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

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Provinciale structuurvisie

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

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

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

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

3.2.2

Woonvisie

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

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

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

Speerpunt 1. Afstemming vraag en aanbod

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

Speerpunt 2. Voorzieningen in de woonomgeving

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

Speerpunt 3. Duurzaamheid en transformatie

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

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

3.2.3

Detailhandel en leisurevisie Noord-Holland

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

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

De provincie benoemt de volgende beleidsdoelstellingen:

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

en de daarbij behorende randvoorwaarden:

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

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

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

3.2.4

Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan

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

3.3

Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1

Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015

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

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

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

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

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

* Inclusief locaties die in uitsluitingsgebieden vallen

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

*** periode 2010-2014

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

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

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

Voor de gemeente Bergen

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

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

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

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

3.3.2

Detailhandelsstructuurvisie 2006

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

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

Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel Bergen

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

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

Gewenste ontwikkelingen rondom het Plein

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

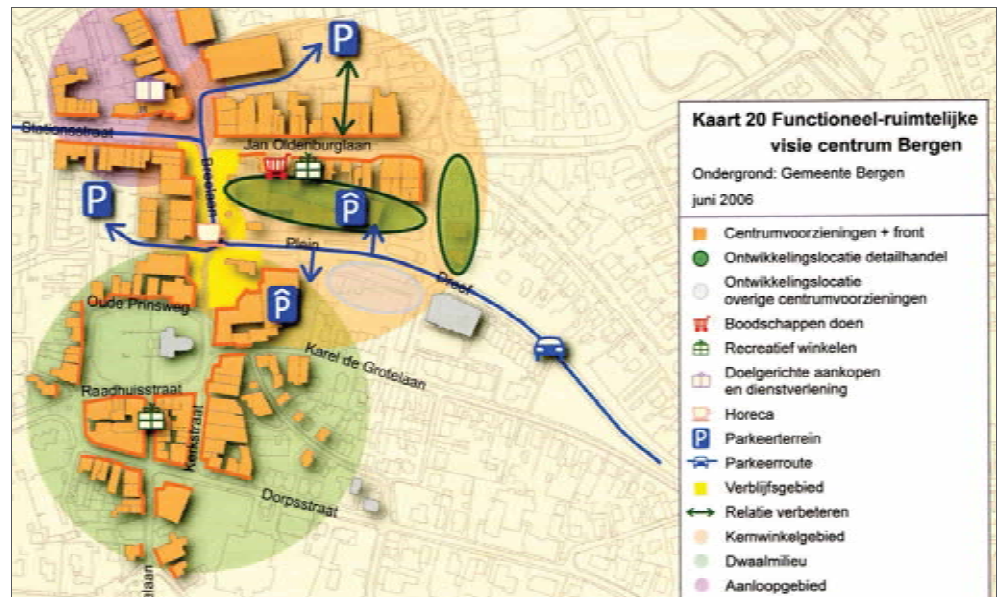
Aangegeven wordt dat tweezijdige bewinkeling van het Plein moeilijk haalbaar is door de barrièrewerking van de doorgaande route via Dreef en Plein. De bebouwing aan de zuidkant van het Plein leent zich goed voor publiekgerichte functies als een bank, een makelaar en/of maatschappelijke voorzieningen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

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

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

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

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



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

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

Haalbaarheidsonderzoek 2011

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

3.3.3

Groenstructuurplan Bergen 1994

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

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

3.3.4

Nota Ruimtelijk Parkeerbeleid

29 september 2009

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

Parkeren in plangebied

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

3.3.5

Nota Gronduitgifte en Grondprijzen

26 januari 2010

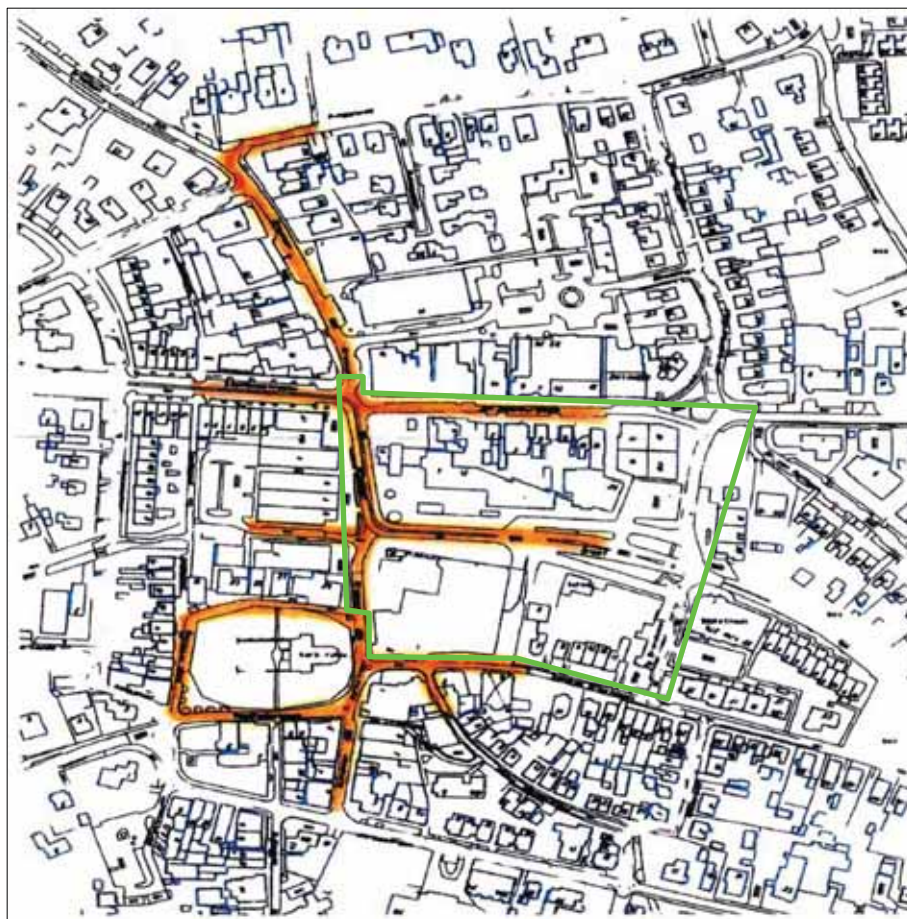
In de Nota Gronduitgifte en Grondprijzen is een actualisering van de Nota Grondbeleid 2006. Hierin stelt de gemeente kaders ten aanzien van het budget, de aankoop van gronden en gebouwen, de uitgifte daarvan en exploitatieovereenkomsten en exploitatieplannen. Bij ruimtelijke projecten zal de gemeente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

3.3.6

Horecanota Gastvrij Bergen 29 juni 2010

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

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



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

3.4

Duurzaamheid

Klimaatbeleid 2009-2012

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

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

Coalitieakkoord 2010-2014

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

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

Klimaatneutraal Bergen

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

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

Definitie Duurzaamheid

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

4.1

Uitgangspunten structuurvisie

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

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

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

Plandeel Plein en omgeving

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

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

Reconstructie Dreef

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

Het cultuurpad

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

4.2

Het plan

4.2.1

Hoofdstructuur

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

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

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

De belangrijkste ingrepen die met het plan worden beoogd zijn:

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



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

4.2.2

Belangrijkste functies

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

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

4.2.3

Ontsluitingsstructuur

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

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

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

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

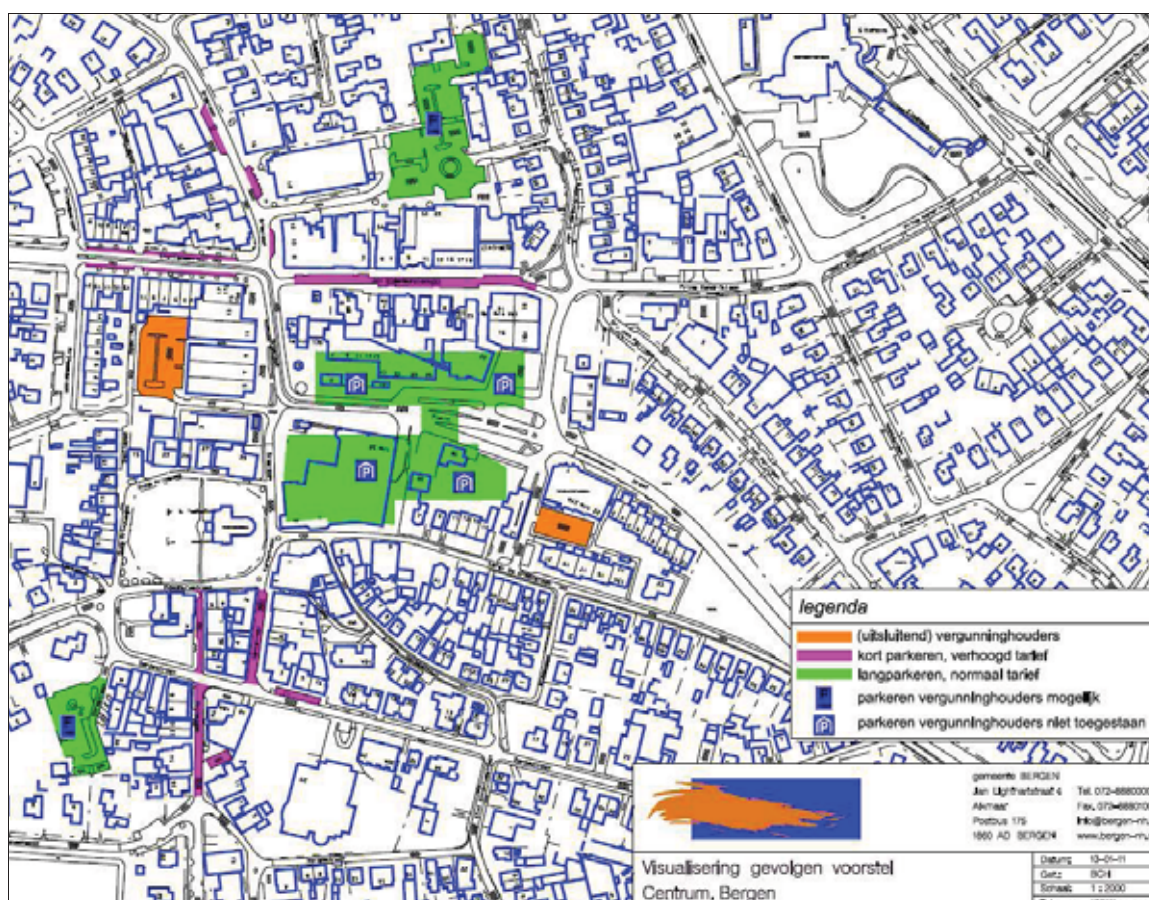
Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend op basis van het programma voor woningbouw en centrumvoorzieningen. Uitgangspunt is dat op basis van de vastgestelde normeringen, sprake is van een evenwichtige parkeerbalans.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

4.3

Beeldkwaliteit

4.3.1

Identiteit van Bergen

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

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

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

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

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

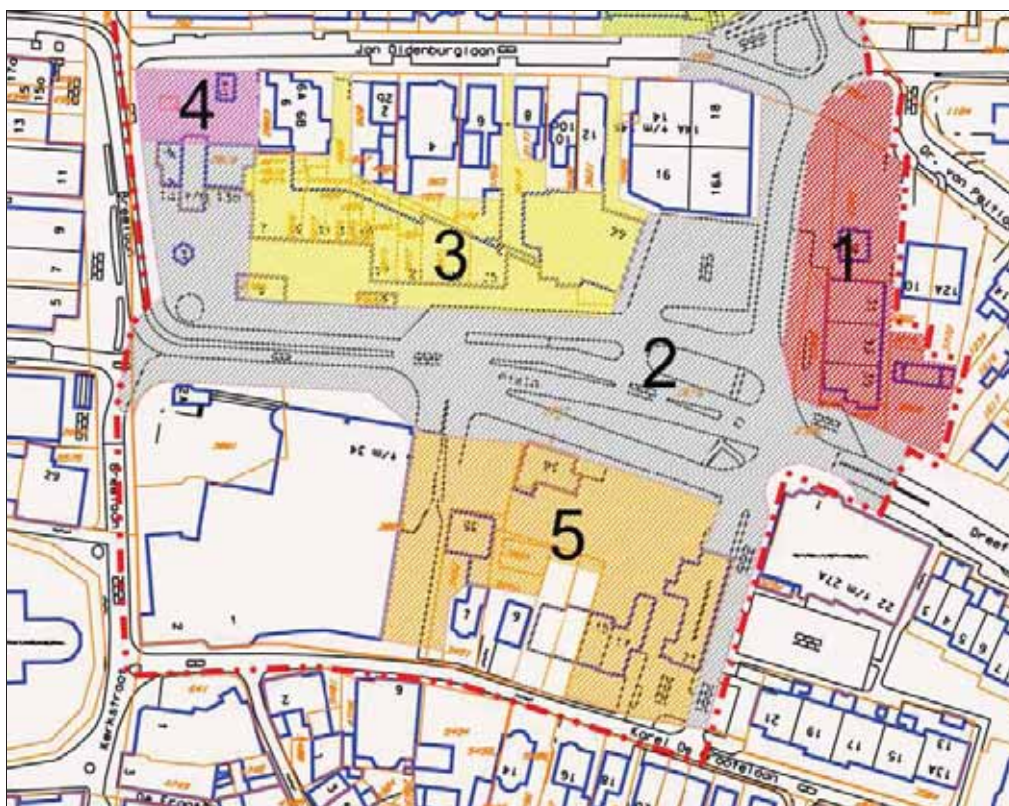
4.3.2

Deelgebieden

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

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

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



Figuur 7. Globaal overzicht deelgebieden

Het ruimtelijk beeld per deelgebied:

Deelgebied 1

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



Figuur 8. Gevelaanzichten voormalige Texaco-locatie

Deelgebied 2

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

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

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

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

Deelgebied 3

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

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

Deelgebied 4

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

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

Deelgebied 5

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

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

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

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

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

Parkeergarage

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



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

4.3.3

Relaties met de omgeving

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

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

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

1. De omgeving van de Ruïnekerk

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

2. De Dreef

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

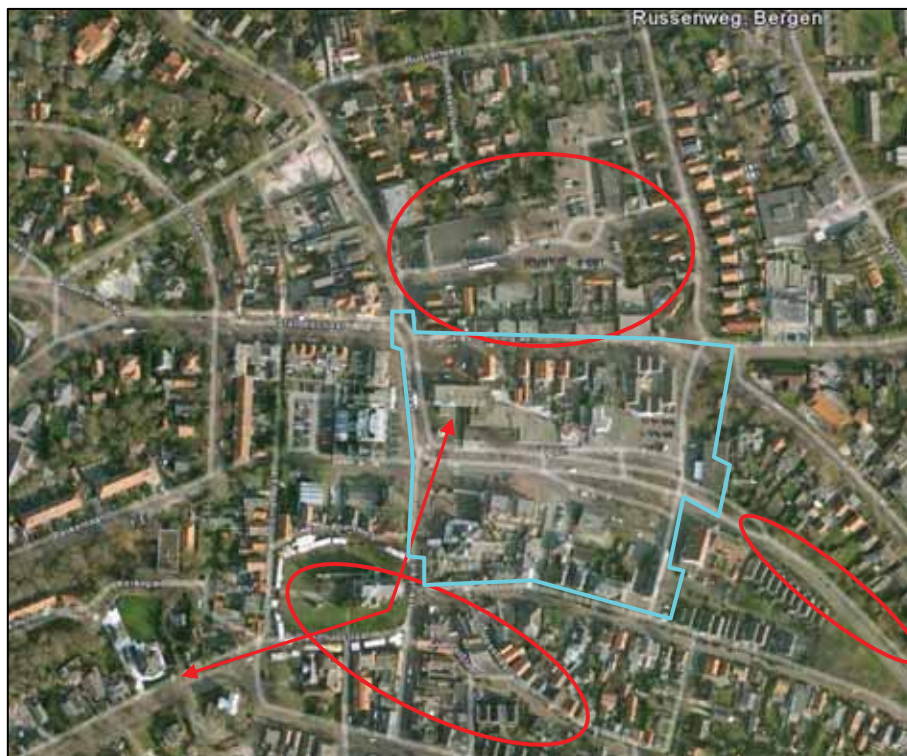
3. Cultuurpad

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

4. Gebied ten noorden van de Jan Oldenburglaan

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

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



Figuur 10. Ontwikkelingen in de randzones van het kernwinkelgebied

4.4

Duurzaamheid

In paragraaf 3.4 is in algemene bewoording ingegaan op het beleid ten aanzien van duurzaamheid voor de gemeente Bergen. In het gemeentelijk klimaatbeleid zijn de klimaatdoelstellingen vastgesteld en in het coalitieakkoord wordt gestreefd naar een klimaatneutraal Bergen. Vast staat dat de gemeente Bergen duurzaam wonen, werken en recreëren wil bevorderen.

Bij de ontwikkeling van het voorliggende plan wordt ingezet op een duurzame ontwikkeling van het plangebied, inclusief openbare ruimte en gebouwen. Hier toe is het plangebied aangemeld als pilot-project BREEAM-Gebiedsontwikkeling bij de Dutch Green Building Council. De gemeente heeft voor deze pilot gekozen omdat er veel draagvlak bij marktpartijen bestaat voor het instrument BREEAM. Het instrument biedt de mogelijkheid om de gemeentelijke ambitie voor duurzaamheid uit te werken op verschillende thema's en niveaus.

BREEAM-NL is een keurmerk om duurzaamheid in gebouwen en gebieden te meten en zogenaamde "credits" (punten) toe te wijzen. De uiteindelijke certificering bestaat uit de toekenning van het keurmerk Pass, Good, Very Good, Excellent en Outstanding.

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

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

4.4.1

Uitwerking Duurzaamheid

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

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

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

Plangebied (ruimtelijke ontwikkeling)

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

Voor het plangebied zijn daarom onderstaande uitgangspunten van belang:

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

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

Verder worden de volgende aanbevelingen gehanteerd als uitgangspunt.

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

Het milieu - onderzoek



5.1

Natuurwaarden

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

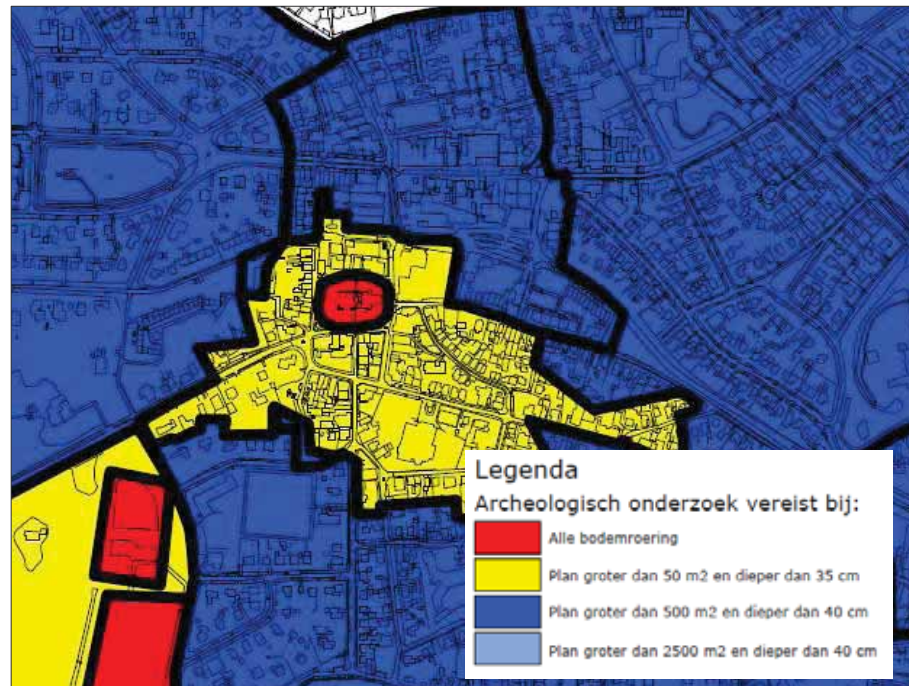
Het plangebied ligt in het centrum van Bergen. Dit gebied kent geen bijzonder kwalificaties voor natuurwaarden. Wel liggen in de nabijheid van Bergen gebieden die van betekenis zijn (Natura2000- en EHS-gebied). Gelet op de ligging van het plangebied en de beoogde ontwikkeling is een nader onderzoek in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

5.2

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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



Figuur 11. Detail van de beleidskaart archeologie, centrum Bergen

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

Cultuurhistorie

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

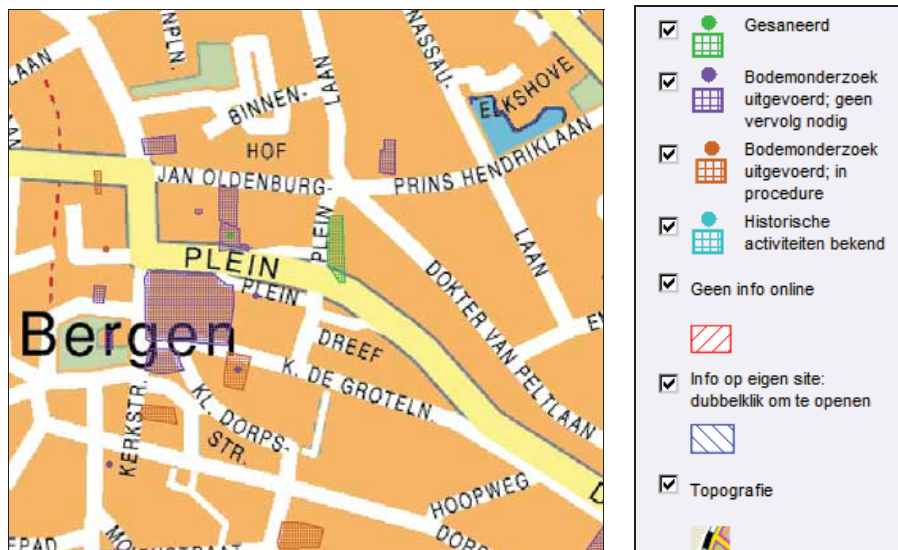
Bij de toekomstige invulling moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van twee monumenten: het pand Jan Oldenburglaan 4 (rijksmonument) en het wooncomplex aan de Karel de Grotelaan 11-17 (gemeentelijk monument). Bij de planvorming in het gebied zal rekening worden gehouden met de monumentale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

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

5.3

Bodemverontreiniging

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



Figuur 12. Bodemkwaliteit
(Bron: Bodemloket.nl)

Overige bodemgegevens

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

Inmiddels heeft de MRA een eerste vervolgonderzoek op basis van bestaande dossierkennis uitgevoerd. Uit de gegevens blijkt dat er lichte tot sterke verontreinigingen in de bodem zijn aangetroffen. Tevens zijn er (in de omgeving) verdachte historische locaties aanwezig. Voor deze verdachte locaties dient historisch onderzoek te worden uitgevoerd. Aan de hand van de resultaten van het historisch onderzoek dient bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Uit de resultaten van het bodemonderzoek dient bepaald te worden of aanvullend onderzoek noodzakelijk is en/of sanerende maatregelen nodig zijn. Het MRA bevestigt dat weliswaar vervolgacties nodig zijn maar stelt dat gezien de uitgevoerde inventarisatie, die de MRA gedaan heeft, samen met de ervaringen op bodem(sanerings)gebied het project uitvoerbaar zou moeten zijn.

5.4

Geluid

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

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

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

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

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

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

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

5.5

Water

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

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

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

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

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

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

5.6

Luchtkwaliteit

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

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

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

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

5.7

Externe veiligheid

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

Inrichtingen

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

Ontsluiting en bluswatervoorziening

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

5.8

Milieu hinder

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

Uitvoering



6.1

Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid en vervolg planvorming

Structuurvisie

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

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

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

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

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

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

Het ontwerpplan is daarnaast conform artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening voor reactie aangeboden aan de overlegpartners.

De inspraak- en overlegreacties zijn in een zelfstandig document gebundeld. De daaruit voortvloeiende aanpassingen voor de structuurvisie zijn in dit document verwerkt.

De gemeenteraad zal uiteindelijk een besluit nemen over de structuurvisie.

Vervolg in juridische zin

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

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

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

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

B i j l a g e n

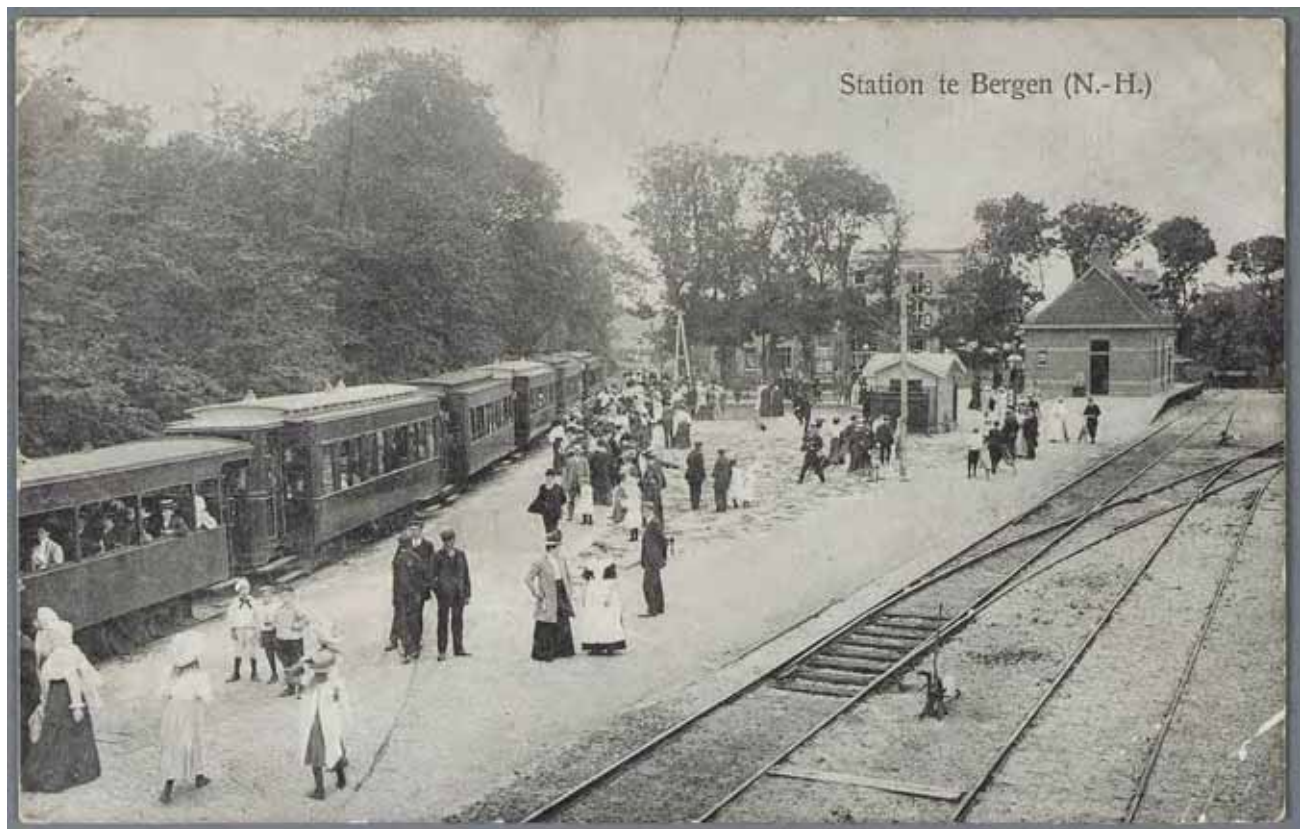
1. Bello Revisited, Cultuurhistorische Verkenning Plein en omstreken, 10 juni 2010;
2. Cultuurhistorische Beschouwing 16 juni 2010;
3. Hoofdpijnen uit “Stedenbouwkundige randvoorwaarden Winkelkern Bergen” d.d. 27 september 2011;
4. Haalbaarheidsonderzoek winkelprogramma Plein gemeente Bergen, 11 januari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

B i j l a g e 1

B e l l o R e v i s i t e d :
C u l t u u r h i s t o r i s c h e
V e r k e n n i n g P l e i n e n
o m s t r e k e n

Bello revisited

Cultuurhistorische Verkenning Plein en omstreken



Bello revisited

Cultuurhistorische Verkenning Plein en omstreken

Cultuurhistorische paragraaf bij het Structuurplan Plein

M&DM 2010

In opdracht van de Gemeente Bergen



INHOUD

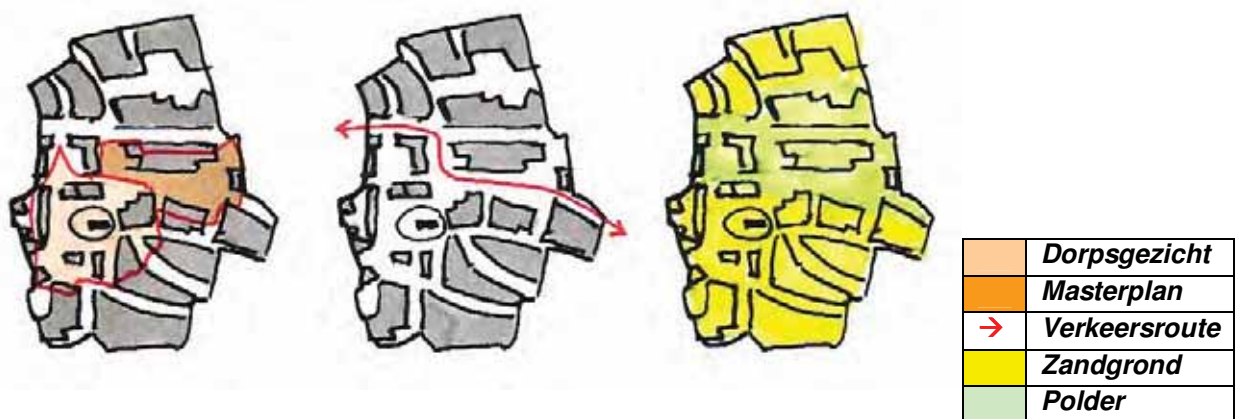
Inleiding	2
I Geschiedenis: immateriële waarden	4
I.1 Beknopte geschiedenis	4
I.2 De stoomtram Bello	4
I.3 Wederopbouw	5
II Structuuranalyse	7
II.1 Structuur voor Bello	7
II.2 Structuur tijdens Bello	9
II.3 Structuur na Bello	13
II.3.1 Inleiding	13
II.3.2 Planvorming	15
II.3.3 Beschrijving van het plan en de relatie met de omgeving	16
II.3.4 Nadere analyse Plein en omgeving in de huidige situatie	21
Dynamische lijnen: dominantie van het verkeer	21
Statische vlakken	21
Meubilering en stoffering	23
II.3.5 Samenvatting analyse	23
III Analyse bebouwing en inrichting van de openbare ruimte	26
III.1 Bebouwing voor Bello	26
III.2 Bebouwing tijdens Bello	27
III.3 Bebouwing na Bello	30
III.1 Inleiding	30
III.2 Uitwerking	31
IV Samenvatting en conclusie	35
Topgrafische kaart	36
Literatuur	37

Inleiding



De *Cultuurhistorische Verkenning Plein* (hierna af te korten als CHV Plein) is opgesteld voor het gebied dat deel uitmaakt van de eerdere *Cultuurhistorische Verkenning Centrum Bergen* (Bureau M&DM oktober 2006). Voor het onderhavige deelgebied is een *Masterplan* opgesteld, naar aanleiding waarvan opdracht is gegeven tot het opstellen van het voorliggende product. Dit product wordt gekoppeld aan het gelijknamige *Structuurplan*. Daarnaast is al eerder ten behoeve van het bestemmingsplan Bergen Centrum een *Beeldkwaliteitplan* opgesteld (Bureau M&DM 2010). De opzet van de CHV Plein sluit aan op de eerdere producten en zal deze deels, in samengevatte vorm, overlappen. Ten slotte zal in een afzonderlijk product, als aanvulling op deze studie worden ingaan op de tot dusver afgeronde planvorming van het Masterplan (samenstelling en supervisie Aad Trompert).

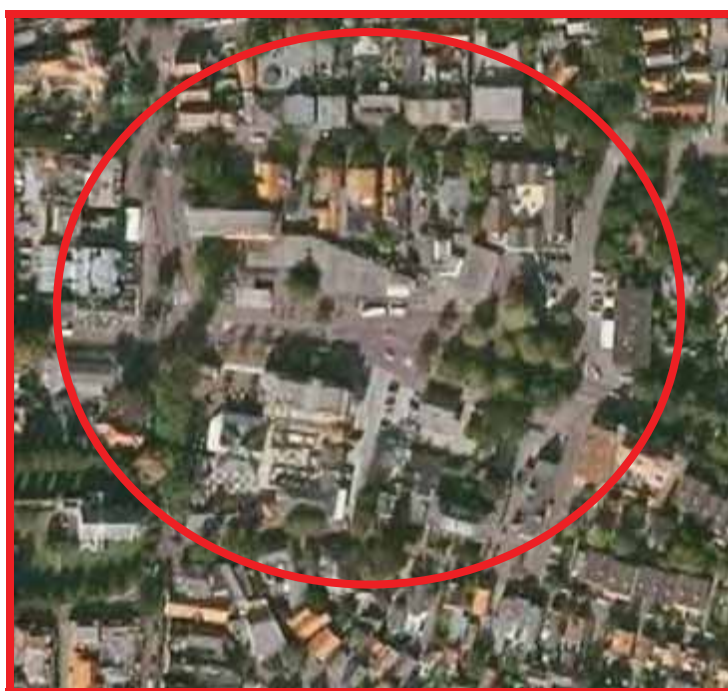
De indeling van de CHV is chronologisch en volgt de ontwikkelingen van het Plein vanaf rond 1900. Deze ontwikkeling is onder te verdelen in drie fases, het oude dorp, de introductie van de stoomtram en het opkomend toerisme en de fase van de buiten gebruikstelling van de tram tot en met het heden. Omdat deze laatste fase de langste (bebouwings)fase betreft en deze fase tevens de huidige is, zal vanzelfsprekend hieraan de meeste aandacht besteed worden. De toekomst is als vierde fase te beschouwen en komt aan de orde in de aanvullende studie (genaamd *Cultuurhistorische beschouwing, Naar aanleiding van het Masterplan Bergen Centrum*). Omdat de naam Bello voor de stoomtram in het collectieve geheugen is gegrift is deze benaming aangegrepen om de geschiedenis van het Plein aan op te hangen.



Afbeelding 1. Bergen Centrum met daarin de oude en de nieuwe dorpskern tegen elkaar aan gelegen. In donker oranje het gebied van het Plein e.o. De middelste tekening geeft de huidige verkeersstroom aan, terwijl de derde tekening de geografische onderlegger toont, in geel de zandgronden en in groen de polder. Uit: CHV Bergen Centrum.

De onderlegger van het gebied is een strook van de lager gelegen Zuurvenspolder tussen de haakwal (hoger gelegen zandgronden) met uitlopers. Hoewel de grens niet haarscherp valt te trekken, bestaat het gebied van de CHV door de tweedeling polder en haakwal uit twee sferen: een open wond met stukjes dorpskern aan weerszijden: gezond weefsel. Tot het gebied van het masterplan behoort niet alleen de ruimte ooit door Bello ingenomen (open wond), maar ook de dorpsstraten Jan Oldenburglaan en de Karel de Grotelaan (het gezonde weefsel).

De ontwikkeling is daarmee op te vatten als een dynamische 'opvulgeschiedenis' van een groter gebied tussen een oude en een jongere, kleinschalige dorpsstraat. Binnen de voorgestelde nieuwe opvulling worden duidelijke keuzes gemaakt. Aan de hand van de CHV zullen deze keuzes in een breder, historisch kader geplaatst worden. De bespreking van het nieuw opgestelde masterplan vindt echter niet plaats binnen het kader van deze CHV, maar zoals gezegd binnen het kader van een afzonderlijke stedenbouwkundige bespreking (Cultuurhistorische beschouwing).



I Geschiedenis: immateriële waarden



I.1 Beknopte geschiedenis

De geschiedenis van Bergen in de twintigste eeuw is nauw verbonden met de geschiedenis van de Nederlandse kunsten, maar evenzeer met de opkomst van het toerisme. De connectie tussen het kunstenaarsdorp Bergen met als statement het Park Meerwijk als manifest van de wereldberoemde Amsterdamse School en de badplaats Bergen aan Zee werd fysiek gevormd door een spoorverbinding.

I.2 Bello

Het was met name de echtgenote van burgemeester Jacob van Reenen, Marie van Reenen - Völter, die zich inzette voor de ontwikkeling van Bergen aan Zee, tot dan toe een vissersplaatsje van beperkte omvang. In 1906 kreeg deze ontwikkeling onder andere gestalte door de opening van het café restaurant Prins Maurits, midden in de duinen. Een jaar eerder was de stoomtramverbinding Alkmaar – Bergen aangelegd. Het laatste stuk diende te voet of te paard worden afgelegd. Door persoonlijke bemoeienis van Marie van Reenen (en de inbreng van eigen grond) werd in 1909 de lijn doorgetrokken tot aan Bergen aan Zee. Bergen Binnen bleef daarbij een opstapstation, met een V-vormige aftakking van het spoor, teneinde vertrekkende en aankomende trams op het enkelspoor gescheiden te houden.

De lijn was een groot succes, waarvan niet alleen Bergen aan Zee profiteerde, maar ook Bergen Binnen. De bouw van het Oranjehotel met uitzicht vanuit de kamers over het station getuigde daarvan. Sterker nog, het voorzieningenniveau van Bergen aan Zee zou nooit Bergen Binnen overtreffen. De Eerste Wereldoorlog betekende een forse afname van het aantal reizigers en in 1914 werd de lijn uit de dienstregeling genomen. Maar na 1918 nam de toeristenstroom weer toe. In de jaren 1925 tot en met 1931 was Bergen aan Zee zo in trek dat er een directe (snelrein)verbinding was tussen Amsterdam en de badplaats. Na laatstgenoemd jaar verviel deze verbinding echter en dienden de reizigers in Alkmaar weer over te stappen op de stoomtramverbinding. Dit was de verbinding die bekend zou worden onder de naam van de in 1914 gebouwde, maar dus pas in 1932 ingezette locomotief Bello (locomotief 1046, later omgebouwd tot de 7742). Deze locomotief was in Berlijn gebouwd voor de Hollandsche Spoorwegmaatschappij en na vele diensten elders te hebben verricht zou Bergen de laatste klus van Bello worden. Behalve de Bello waren nog acht andere locomotieven uit dezelfde serie actief op de lijn Alkmaar – Bergen – Bergen aan Zee.

In de oorlog raakte de Bello zwaar beschadigd, maar in 1946 zou de loc nog enige jaren, weer opgelapt, terugkeren tot de NS haar in 1955 definitief tot schroot verklaarde. In 1960 zou Bello een laatste keer Bergen bezoeken, als roerend monument. Tegenwoordig rijdt de Bello zwaar gerestaureerd op de toeristische lijn Hoorn – Medemblik, een functie deze locomotief op het lijf is geschreven. De naam Bello voor de stoomtram is in het collectief geheugen van de Bergenaren gegrift, als pars pro toto voor de hele tramgeschiedenis, maar de eerste locomotief die vanaf Alkmaar opstoomde was de Neushoorn (dierenserie).

I.3 Wederopbouw

Het uit de regeling nemen van de verbinding door de NS viel in de periode van de wederopbouw. Deze periode wordt in heel Nederland gekenmerkt door een enorme bouwwoede, deels letterlijk het herbouwen van bouwwerken die in de oorlog vernietigd of beschadigd waren, maar veel meer het bouwen van nieuwe woningen en voorzieningen, passend bij de moderne naoorlogse samenleving. De architectuur was in veel gevallen beïnvloed door het functionalisme van de jaren '20 en '30 dat voor de oorlog nauwelijks was doorgedrongen tot de bouwplaats. De radicale breuk met het bestaande werd in die tijd slechts door weinigen geapprecieerd. Na de oorlog, toen er snel en goedkoop gebouwd moest worden, draaide echter de wind. Een van de iconen van de wederopbouw was de Rotterdamse Lijnbaan, gebouwd door het bureau van Van den Broek en Bakema, ooit begonnen als Brinkman en Van der Vlugt en wereldberoemd door de Van Nellefabriek, eveneens in Rotterdam. Van den Broek was al in 1948 gestorven, maar de naamgeving van het bureau dat in de hoogtijdagen honderden werknemers kende, bleef ongewijzigd. Een van de projectarchitecten verantwoordelijk voor de vormgeving van de Lijnbaan was H. Klopma.

Ook in Bergen drong de moderne architectuur door. De leegte die Bello achterliet, sporen en stationsemplacement, werd opgevuld door een creatie van het bureau Van den Broek en Bakema. De naam van de Bakemaflat verwijst nog naar de toen nog levende illustere architect, naamgever van het bureau. Maar ook hier was de projectarchitect Klopma. Het project betrof een winkelcentrum met daarin onder andere een Albert Heijn, in aansluiting op de dorpse winkelstraat Jan Oldenburglaan. Hierboven kwamen woningen. Ook een VVV-kantoor, een bankfiliaal, een kiosk, een lunchroom met dakterras en een espressobar met terras op maaiveldniveau behoorden bij de opgave. Het gehele complex kreeg vanwege de gelijkenis in architectonische vormtaal en functies de bijnaam 'Kleine Lijnbaan'.

In het complex was ook het kantoor van de N.H.A.D.O. gevestigd, de Noord-Hollandsche Autobus Dienst Ondermensing. De aanwezigheid van een busstation betekende een continuïteit van het Plein als vervoersplein. De doorgaande route voor het autoverkeer over het Plein, via de Stationsstraat naar de kust, bevestigde deze status.

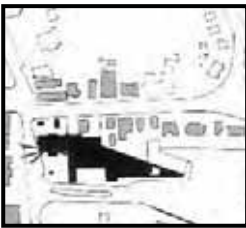
Ondanks alle goede bedoelingen was de functionalistische formule vanaf het begin wel ingepast, maar niet aangepast. Ook in de naoorlogse jaren botsten de radicale standpunten van de modernisten nog met de mening van de man in de straat.

De historische waardering voor de architectuur van de Wederopbouwperiode is terecht toegenomen en over de plaats van Bakema in het architectuurgeschiedenis valt niet meer te twisten. Dat betekent echter niet dat de formules uit de jaren '50 niet uitgewerkt zouden kunnen raken. Langzame groeiers zijn blijvertjes, snelle invullingen zelden. Dat is wat de architectuurgeschiedenis ook heeft geleerd. Waarom de invulling van Klopma de tand des tijds niet geheel ongeschonden is doorgekomen zal in de volgende hoofdstukken aan de orde komen, na een korte analyse van het Plein vóór de komst van de tram en het Plein tijdens de tram.

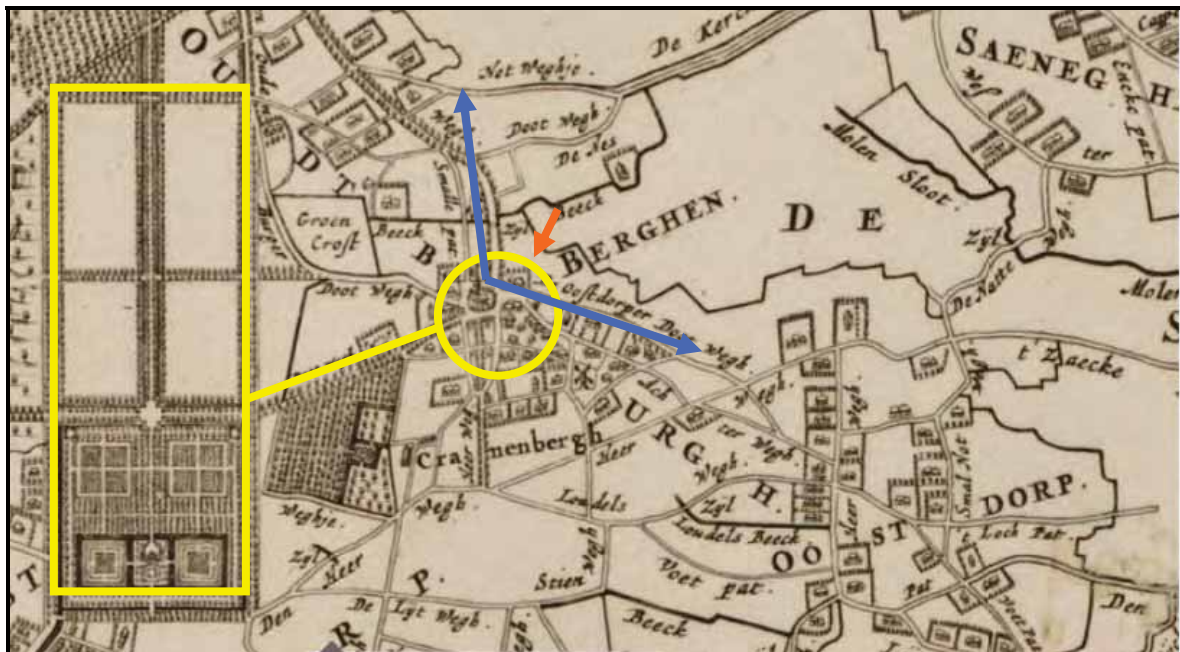
II Structuuranalyse



II.1 Structuur voor Bello



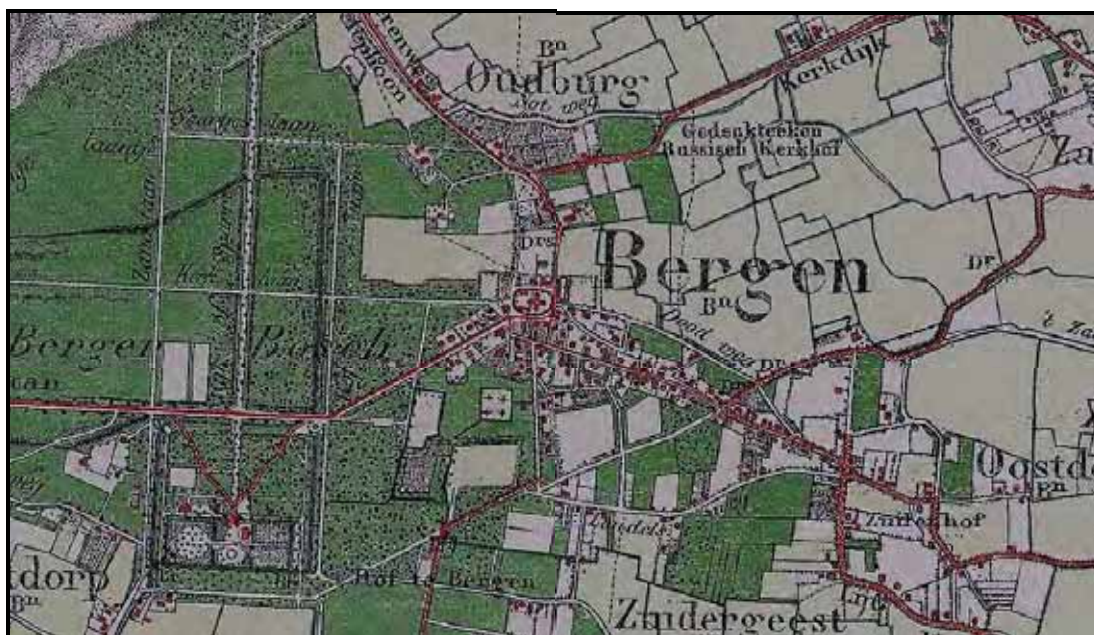
Voor de komst van Bello was het leven in Bergen overzichtelijk. De contouren van het dorp verschilden in 1900 niet wezenlijk van die van de historische kern. De kern in enge zin was nog steeds de ruïnekerk, iets hoger gelegen dan de bebouwing rondom en alle verkeer moest ook langs de kerk, als een spin in het web. Zeker was sprake van verdichting langs de uitgaande (dood)wegen, ook was al sprake van een voorzichtige aantrekkingskracht op buitenlui en er waren diverse uitspanningen, maar kleinschaligheid en landelijkheid vormden de basiskarakteristieken. De ontwikkeling van Bergen is goed te volgen aan de hand van topografische kaarten.



Afbeelding 2 *Joannes Dou ca. 1643. De hoofdstructurele kenmerken uit de middeleeuwen zijn behouden, maar de accenten zijn verschoven. De centrale kerk, als spin in het web, is verworden tot ruïne en door middel van een statige, formele laan verbonden met de tweede nucleus rond het Hof. De bebouwing concentreert zich op de zandgronden, binnen de wijzers van de klok: 'vijf voor vier.' Een markante uitzondering is de bebouwing in de oksel van de beide wijzers, de Rustende Jager.*



1878



1900

De kaartbeelden van 1878 en 1900 laten geen of nauwelijks verschillen zijn ten opzichte van de kaart van Dou uit circa 1643. De ruimte van het latere Plein (met op de kaart de aanduiding *Bergen*) is al zichtbaar in de lichtgroene kleur van de polder tussen de donkergroene, beboste zandgronden.

II.2 Structuur tijdens Bello



Aanvankelijk betekende de eerste jaren van de stoomtram geen ingrijpende structurele veranderingen. Het spoor volgde in Bergen de loop van de Doodweg (Karel de Grotelaan) om met een bocht iets noordelijker aan de Breelaan te eindigen. Hier was ook het (kop)station gesitueerd, in de directe nabijheid van de nieuw aangelegde renbaan.



1906

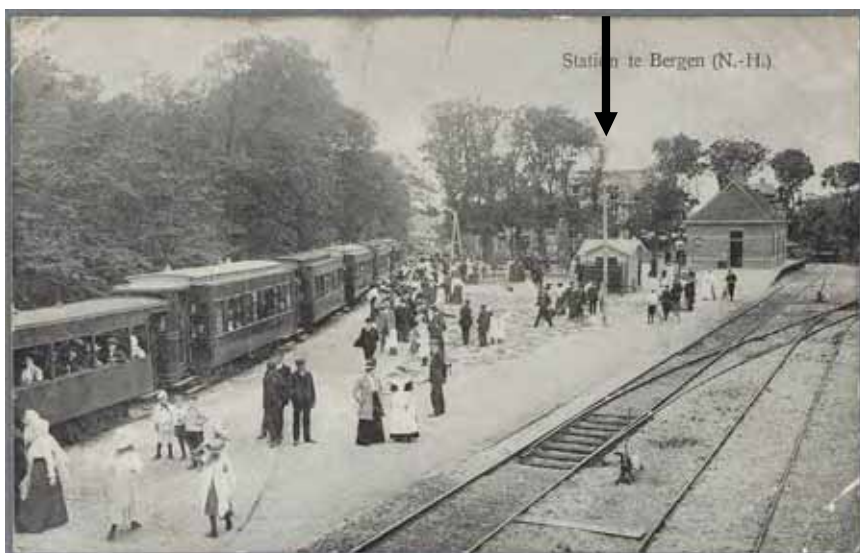
De renbaan verdween en ter plekke werd het Van Reenenpark aangelegd, een villawijk met open bebouwing in het groen met daarbij een hertenkamp. De landschappelijke structuur van het villapark werd over de Breelaan doorgetrokken, ten noorden van de spoorlijn, midden in de lager gelegen gronden van de Zuurvenserpolder: de latere Jan Oldenburglaan (kaart p. 10). De afsplitsingen van deze laan zouden pas later worden doorgetrokken, ook weer naar nieuw aangelegde woonstraten, met vrijstaande woonhuizen en kleine villa's.

Het doortrekken van het spoor naar Bergen aan Zee, had tot gevolg dat in het centrum naast het afgebogen eindstuk van het enkelspoor een nieuwe verbinding werd aangelegd.



1923

De nieuwe verbinding maakte samen met de oude de kenmerkende V-vorm die heden ten dage nog kenmerkend is voor het Plein. Het spoor en het station (of de tramhalte) hadden een aanzuigende werking, hetgeen zich vertaalde in het oprichten van niet alleen villa's, maar ook voorzieningen als hotels en winkels. Op de topografische militaire kaart van 1923 is te zien hoe de spoorbaan is doorgetrokken en de bebouwing vanaf Oudburg over de polder heengroeit. Het Van Reenenpark is aangelegd, met in het verlengde van de Stationsweg de Jan Oldenburglaan. De bebouwing is slechts mondjesmaat toegenomen en de Jan Oldenburglaan loopt voorlopig dood (gele pijl).



Afbeelding 3 Splitsing in doorgaande lijn naar Bergen aan Zee en station. De pijl geeft Hotel Oranje aan. Berger boekhandel, circa 1920. RAA.

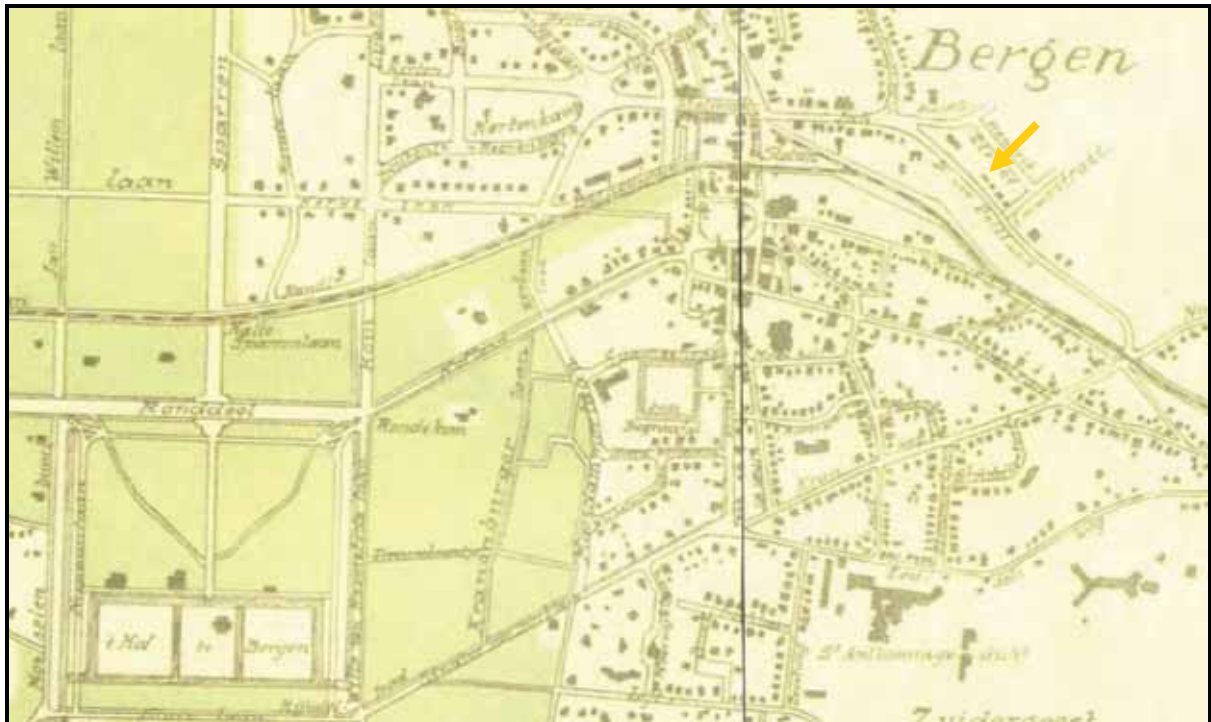


Afbeelding 4 Vanuit een iets andere hoek valt op hoezeer het station oorspronkelijk buiten de bebouwde kern was gesitueerd. Circa 1906. RAA.



Afbeelding 5 De Jan Oldenburglaan in de ontwikkelingsfase: een dorps profiel, zeer groen en met verspreide bebouwing. RAA.

In de volgende jaren groeide Bergen snel. Het onderscheid in bebouwing tussen de hoger gelegen haakwallen en de lager gelegen poldergronden verdween daarbij. Nieuwe straten werden aangelegd, louter ten behoeve van nog meer nieuwe woningen en kleine villa's. Ook het aantal horeca-ondernemingen en andere voorzieningen groeide. De Jan Oldenburglaan, aanvankelijk meer een woonstraat, ontwikkelde zich tot winkelstraat. De verdichting die optrad bestond voornamelijk uit woonwinkelhuizen, in enkele gevallen van aansprekende architectuur. Aan de andere kant van het spoor verdichtte de historische Karel de Grotelaan, meer aan de zuidkant van de route dan aan de noordkant overigens. Mogelijk was een achtertuin aan het spoor geen pluspunt.



1932

Op een toeristisch kaartje van 1932 is te zien hoe de Jan Oldenburglaan wordt doorgetrokken (oranje pijl) en de nieuwe straten met elkaar verbindt. De straten zijn vanaf het begin van de eeuw meer planmatig aangelegd, ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe wijken. In 1950 is de spoorbaan helemaal ingebouwd (zie hieronder).



1950

II.3 Structuur na Bello

II.3.1 Inleiding

Met het uit de dienstregeling nemen van de Bello ontstond een leegte in de ondertussen stevig uitgebreide en verdichte dorpskern. De opengevallen V-vormige vlakte was voor de dorpse proporties van Bergen van aanzienlijke omvang en de randbebouwing was, voor zover er al sprake was van stedenbouwkundige inpassing, georiënteerd op het spoor. Maar de meeste bebouwing – zoals de winkelwoonhuizen van de Jan Oldenburglaan, was met de achtertuin naar het nieuw in te richten plein gericht.¹



Afbeelding 6 *het gesplitste spoor, afbuigend richting Oranjehotel (nu Centre Ville). Rechts daarvan het station. RAA.*

¹ In de analyse is tevens de analyse uit de CHV Bergen Centrum verwerkt.



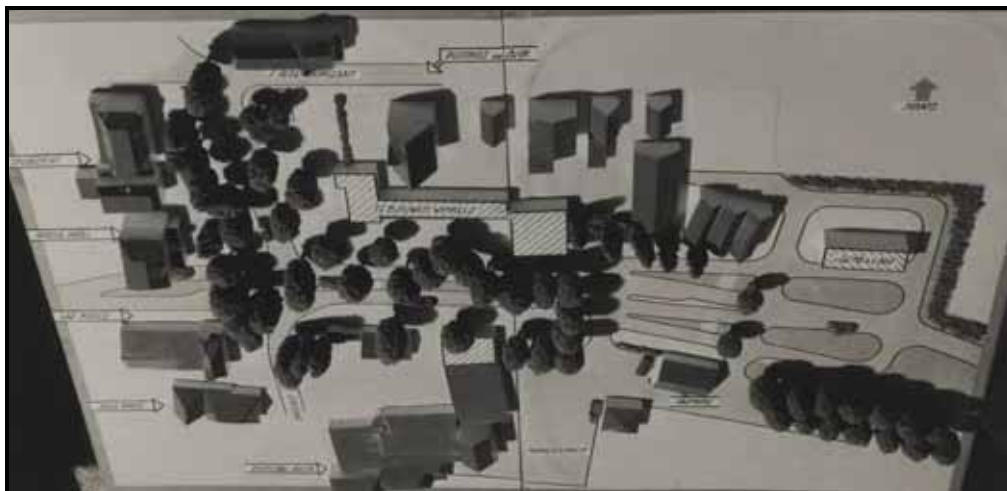
Afbeelding 7 Na de verwijdering van het spoor bleef het station verweesd over. Het Oranjehotel aan de Breelaan is nog aanwezig. RAA.



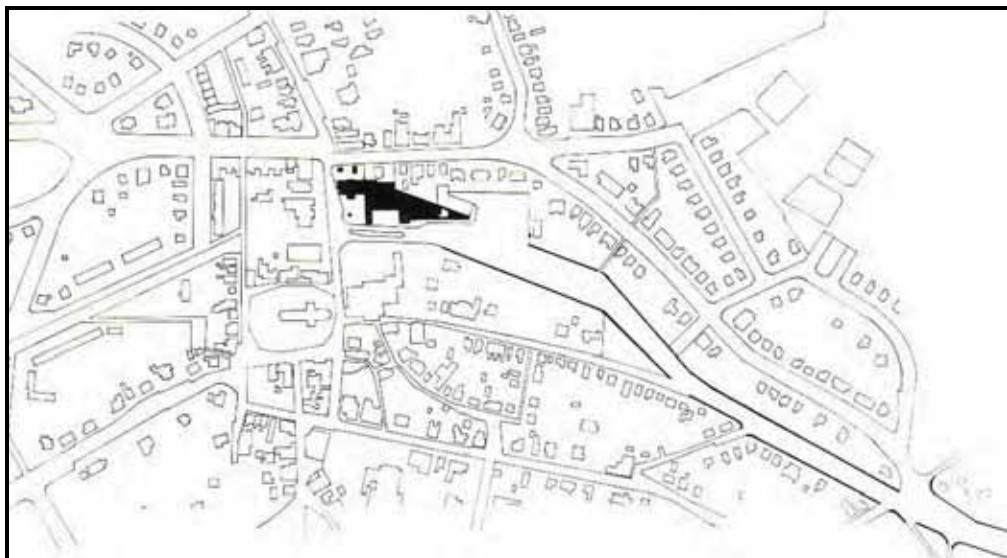
Afbeelding 8 De open vlakte na sloop van het station. RAA.

II.3.2 Planvorming

Teneinde de nieuwe wijken die ontstaan waren na het station en het spoor te koppelen aan de oude kern was een masterplan *avant la lettre* nodig. Daarbij diende ook rekening gehouden te worden met het (openbaar) vervoer over de weg dat over het nieuwe plein, via de Stationsstraat naar de kust geleid zou gaan worden (en dus niet door de Jan Oldenburglaan). Het centrumplan van het bureau van Van den Broek en Bakema, architect Klopma hield overal rekening mee, behalve met de *genius loci*, de omgevingsspecifieke eigenaardigheden. Deze term was al jaren in onbruik onder architecten en stedenbouwkundigen om pas weer heel veel later herontdekt te worden².



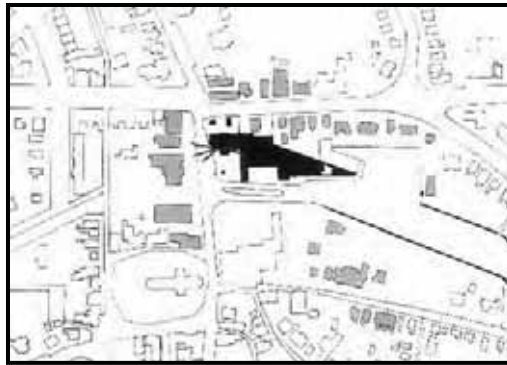
Afbeelding 9 Maquette Masterplan, 1955/1956 (Noord beneden). De latere bebouwing zou aanzienlijk forser uitvallen. RAA.



Afbeelding 10 Uitgevoerd plan, plattegrond 1959. Duidelijk is te zien hoe het plan een inpassingsplan is tussen de beide verdwenen sporen (V-vorm). Het plan is niet ingepast in het bestaande weefsel.

² Onder andere Christian Norberg-Schultz, maar ook ideevormers als Kevin Lynch en Camillo Sitte mogen in deze niet ontbreken.

De plattegrond toont beter dan de maquette wat er schort aan het plan: de schaal. Het is een zwarte kat tussen de gekleurde muizen. De ruimte is niet opgevuld met aangeheelde bouwblokken, en daartussen de straat, maar de ruimte *is* de straat. Aan die straat is een nieuw complex ontworpen. Stedenbouwkundig en architectonisch is de architectuur wezensvreemd aan al het gebouwde tot dusver in Bergen. In materiaalkeuze, de verhouding open-dicht van de gevelwand, rooilijn, silhouet, kapvorm (platte daken) en kleur (grijs) wijkt het complex af ten opzichte van de omgeving.



Afbeelding 11 *Zwarte kat tussen de grijze muizen*

Dat wil niet zeggen dat er niet goed over het plan is nagedacht. Het is een echt modern dorpscentrum met diverse voorzieningen, op één centrale locatie logisch geordend. Daarbij is het complex nadrukkelijk bedoeld als een aangename verblijfsruimte met grotere en kleinere pleinen. De vierkante moduul van de bebouwing keert ook terug in de aanleg van het voetgangersgebied. De woningen zijn ruim en licht en hebben uitzicht. Ten behoeve van het winkelplezier zijn parkeerplaatsen bedacht, luifels en drooglopen gecreëerd en werden diverse modieuze bestratingpatronen en straatmeubilair ontworpen. De periode van de wederopbouw ging naadloos over in de 'gezellige' jaren zeventig. Maar een modern dorpscentrum laat zich moeilijk verenigen met een organisch gegroeide structuur. Dat is de les van de stedenbouw van de jaren zestig zoals die tot op heden regelmatig aan den lijve ondervonden wordt.

II.3.3 Beschrijving van het plan en de relatie met de omgeving

De westelijke wand van het plein is kenmerkend voor de bebouwing van Bergen rond 1900, grootschaliger dan de oudere bebouwing, in functie gericht op bezoekers, niet zo zeer op bewoners. Maar in vormgeving sluit de wand aan op de traditionele Bergense bebouwing: in baksteen opgetrokken, met kap, weliswaar afgeplat, maar met sprekende dakschilden, gedekt met keramische pannen. Het oertype Monopolyhuisje en –hotel wordt in Bergen nauwgezet gevolgd. Met de vervanging van Hotel Oranje is dit oertype echter verlaten (zie bebouwing). De invulling van Van den Broek en Bakema botst hard met de oorspronkelijke westelijke bebouwingsrand en heeft evenmin een relatie met de vervanger van Hotel Oranje. Er is geen sprake van eenheid.



Afbeelding 12 *Ideaalbeeld van de Bakemaflat als protagonist op het toneel tegen een decor van oudbouw en beplanting. De bomenrij, die de historische route naar het noorden markeert, is tegenwoordig onderbroken (Joedicke).*



Afbeelding 13 *Toen het leven nog ongecompliceerd was. Foto net na de voltooiing, met kiosk en twee bankjes (Joedicke).*



Afbeelding 14 De Groenstructuur aan de Breelaan is in de beginjaren nog sterk dominant.



Afbeelding 15 Het transparante karakter verliest in de loop der jaren aan kracht.

In het noorden grenst het complex aan de achterkanten van de Jan Oldenburglaan. Deze zijde van het plan is stedenbouwkundig en architectonisch indifferent.



Afbeelding 16 *Achterkantenarchitectuur.*

In het oosten eindigde het complex oorspronkelijk in een scherpe punt, tegen een reeks geschakelde kolenloodsen: rechthoekige bouwlichamen onder zadeldaken met pannen gedekt. Na de sloop van deze karakteristieke bouwsels verscheen op dezelfde plek een éénlaags kantoorgebouw met plat dak, waardoor de amorfe massa van de Kleine Lijnbaan als een olievlek uitbreidde.



Afbeelding 17 *Amorfe massa's. De zichtlijn op de hoge kap van Breelaan 6 biedt houvast in een zee van grijswitte ondefinieerbare bouwmassa's.*

Schuin tegenover dit kantoor werd in dezelfde periode een pleinwand gecreëerd, meer passend en bestaande uit aaneengesloten 'Monopolyhuisjes' in aansluiting op de bebouwing van de Jan Oldenburglaan. De derde wand van dit kleine plein wordt vervolmaakt door, geheel oostelijk aan de overzijde van de straat een drielaags woongebouw uit de wederopbouwperiode. Vanuit dit punt gaat de straat over in de kleinschalige woonwijken. De schaalessprongen in dit deel van het Plein zijn minder opvallend dan in het westelijk deelgebied.

Ook de groenstructuur is in dit deel in de loop der tijden sterker uitgewerkt dan in het westen. Ten slotte is vanuit dit deelgebied een zichtlijn op de Openbare Bibliotheek, een bouwwerk van het herkenbare type met kap.

De zuidelijke wand van het Plein is na het verdwijnen van Bello lang blijven liggen als ontwerp-opgave. Pas met de nieuwbouw van het supermarkt- en horecacomplex is deze opgave opgepakt, waarbij ook hier terrassen- en een plein gecreëerd werden. De architectuur van het complex reageert op diverse stijlen in Bergen. Het complex als geheel is tamelijk grootschalig, maar door de heterogene vormgeving en de geleding van de bouwmassa's meer passend in de omgeving dan het Bakemacomplex.

Jan Oldenburglaan

De Jan Oldenburglaan is een gecreëerde straat van rond de eeuwwisseling, maar wijkt in aanleg niet sterk af van de oude dorpsstraten in Bergen. Het verschil in beleving heeft alles te maken met de verwinkeling, de verdichting en de ontwikkeling van het woonwinkelhuis. De inrichting van de openbare ruimte is wat verrommeld, maar wijkt verder niet wezenlijk af van de dorpsstraten in de oude kern.



Afbeelding 18 Verrommeling van de openbare ruimte.

Binnenhof

Stedenbouwkundig historisch is er niet veel zinnigs op te merken over de Binnenhof. Het is parkeren, laden en lossen en overigens een achterkantengebied. Verder zijn hier ook enige zorgfuncties gevestigd. De ruimte is niet onverzorgd, zelfs nogal groen te noemen, maar heeft niets te maken met de vormgeving van het Plein, noch met de structuur van Bergen.

Karel de Grotelaan

De Karel de Grotelaan valt buiten alle masterplannen tot dusver, maar wordt er wel door beroerd. De aanheling van de zuidelijke Pleinwand behelst het complex dat doorloopt tot in de laan, in aansluiting op de bescheiden bebouwing van De Rustende Jager (zie ook hierboven). De vormgeving, rooilijn, silhouet, geleding, materialisering en detaillering zijn bijzonder geslaagd, passend vormgegeven. Het contrast met het werk van Van den Broek en Bakema kan niet groter zijn. Ook de overgang naar het zuiden verloopt soepel. Voorbij het laden en lossen van de supermarkt is de bebouwing weer kleinschalig, voornamelijk eerste decennia twintigste eeuw en vervolgens het oertype Monopolyhuisje.

II.3.4 Nadere analyse Plein en omgeving 2010

Dynamische lijnen: dominantie van het verkeer

Het gebied wordt niet *begrensd* door straten, maar *bestaat* uit straten en dat is veelzeggend. Verkeersdoorstroming is de dominante factor. Het ontwerp van het Plein kan niet verhullen dat de meeste aandacht als vanzelf naar de verkeersruimte wordt getrokken. De verkeersstromen zijn duidelijk gescheiden, geheel in lijn met de principes van Het Nieuwe Bouwen en ook hier ligt de vergelijking met de Lijnbaan voor de hand. De verkeersruimte is er ten behoeve van het doorgaande autoverkeer en het openbaar vervoer (bus). De hoofdverkeersroute loopt vanaf de Dreef, over het Plein en de Breelaan naar de Stationsstraat en loopt daarmee aan de kant van de Dreef parallel aan de historische, uitgaande route naar Oostdorp (de Karel de Grotelaan). Aldus wordt de historie gekoppeld aan het moderne vervoer dat het toerisme in Bergen mogelijk maakte. Vanaf het Plein takken het 'rustige' deel van de Breelaan en de doorbraak naar de Jan Oldenburglaan af. Het rustige deel van de Breelaan is tevens de overgang naar de beslotenheid van de oude kern (Kerkstraat). Het Plein is als een brede wig in de kleinschalige dorpse structuur gedreven, waarbij de bebouwing is aangepast aan de grotere (korrel)maat. Het profiel voorziet in een ruim voetgangersdomein. De aanwezige horeca, winkels en andere voorzieningen zijn goed bereikbaar. Een tussenlaag tussen openbare ruimte en de bebouwingswand wordt gevormd door de uitbouwen (serres) aan de Breelaan en elders, over het algemeen van middelmatige kwaliteit, waardoor het straatbeeld is verrommeld.



Afbeelding 19 Serres en luifels.

Statische vlakken

De invulling van Van den Broek en Bakema geleedt de ruimte in deelgebieden. De ruimtes zijn vanwege de ligging op verkeerskruisingen sterk open. Het zogenoemde Plein bestaat feitelijk uit vier pleinvormige (verblijfs)ruimtes en een grote, wigvormige open ruimte voor verkeer en parkeren. Een van de vier pleinen betreft een latere invulling, het plein dat is uitgespaard in het bouwblok van De Rustende Jager (Deen, Gusto).

Dit plein is zowel binnen het plangebied als binnen het beschermde dorpsgezicht gelegen en vormt een zichtbare overgangsruijnte op de grens van de hoger gelegen zandgronden en de lager gelegen twintigste-eeuwse uitbreiding. Hoewel het bouwblok van forse afmetingen is, is de geleding aangepast aan de stedenbouwkundige context. Aan de Pleinkant is het gezicht van grootschalige nieuwbouw, waarbij typologische en stilistische referentiekaders zijn gezocht, terwijl aan de achterzijde, de oude dorpse kant (Karel de Grotelaan) kleinschalig geparcelleerd is. Ook in rooilijnen, typologieën, materialisering en detaillering is het onderscheid goed uitgewerkt.

Stedenbouwkundig kan wel de vraag gesteld waarom ook hier een plein is gerealiseerd. Tegenover de latere invulling, het oorspronkelijke plangebied van Van den Broek en Bakema, is een klein plein dat tot de uitloop van de bebouwing behoort. Het is een ongedefinieerde ruimte zonder beslotenheid (ondanks de pogingen daartoe). De driehoekige ruimte aan de overkant van de Breelaan had in wezen meer potentie omdat hier de relatie met de oude kern zichtbaar is, maar door de diepe serre-uitbouwen is de openbare ruimte teruggebracht tot andere proporties (tekening p. 24). De enige omsloten, intieme ruimte is het pleintje op de kruising met de Jan Oldenburglaan. Ook hier is een zijde geheel open, maar vanwege de bescheiden afmetingen werkt dat niet storend. De bebouwing aan en op dit pleintje is echter niet sterk, dan wel aangetast.

Ondanks de benaming 'Plein' is de beleving matig vanwege de onduidelijke begrenzingen, asymmetrische straatprofielen en een doorsnijdende verkeersweg. Hierdoor is sprake van een verkeersruimte met aan de randen een verblijfsfunctie.

De grootste open ruimte binnen het gebied, globaal de oostelijke helft, is geen verblijfsplein, maar een verkeerstrechter. De open gaten in de rooilijn versterken de leegte: een uitgespaard (parkeer)plein op de hoek van het noordelijke bouwblok en een karakterloos gat (parkeren en groen) in het zuidelijke bouwblok. Hoge boomaanplant en groenstroken verdelen de ruimte in rijbanen en ventwegen. Het groen is hier niet structurerend, maar verkleint de ruimte optisch gezien; het is verder volledig ondergeschikt aan de verkeersinrichting. Het groen in het zuidelijk bouwblok en het groen op de kop van het oostelijke bouwblok onderhoudt geen relatie met de middenbermen van de rijweg.

De vijf ruimtes binnen de bestaande situatie vertonen weinig onderlinge samenhang. De meest waardevolle zichtlijnen binnen het gebied zijn op het oude dorp. Deze voorkomen een absolute breuk met de oude kern en zijn als uiterst waardevol te beschouwen.

Niet in het plan van Van den Broek en Bakema valt de Binnenhof. Dat gebied valt overal een beetje buiten. De open ruimte van de Binnenhof fungeert als openbaar binnenplein voor parkeren en maatschappelijke functies (Dienstencentrum). Het is daarmee tevens een uit het zicht gelegen laad- en losplek voor het winkelend publiek. De architectuur aan de Binnenhof - modern, met bedrijfsfuncties en platte daken - is als een eiland binnen de eengezinswoningen onder kappen.

Meubilering en stoffering

Veel bebouwing aan het Plein is van na 1940. De nieuwbouwinvullingen versterken het contrast tussen Plein en omringende dorpsstraten.

De continuïteit wordt gewaarborgd door de bestaande groenstructuur, welke echter in het plan van Van den Broek en Bakema niet sterk is uitgewerkt. Centraal in de thematiek van het na-oorlogse Plein staan luifels, serres en pergola-achtige structuren. In de Jan Oldenburglaan, aan de Bakema-moloch en aan de Breelaan. Mogelijk bedoeld om een eenheid te suggereren, maar het tegenovergestelde effect wordt bereikt.



Afbeelding 20 *Luifels.*

Aan de randen

Ook de randen van de nieuwbouwinvulling zijn de dorpsstraten. Vanuit de sfeer van de grote, kleinsteedse ruimte van het Plein is een directe abrupte overgang naar de kleinschalige dorpsstraat. Aan de zuidrand is dat de historische Karel de Grotelaan met de genoemde passende nieuwbouwinvulling en kleinschalige, (half)vrijstaande bebouwing. Aan de noordkant de vroeg twintigste-eeuwse Jan Oldenburglaan, eveneens met (half)vrijstaande winkelwoonhuizen en meer aaneengesloten aan de noordelijke zijde.

II.3.5 Samenvatting analyse

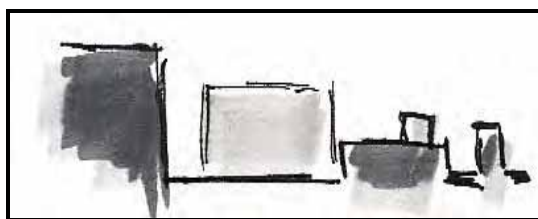
Het centrumplan van het bureau van Van den Broek en Bakema is nooit geworden wat het had moeten zijn: een verbinding tussen de twee dorps helften. Sterker nog, het dreef daar letterlijk een wig tussen. Teveel elementen, architectonisch en stedenbouwkundig, contrasteerden met de omgeving. Latere ingrepen hebben bovendien de intrinsieke kwaliteiten van het plan (los van de context) aangetast. Sloop van delen van het complex lost de stedenbouwkundige defecten niet op en zou bovendien een verdere aantasting van het oorspronkelijke ontwerp betekenen. Restauratie van het hele complex lost evenmin de problemen op en is ook wat veel eer voor een tamelijk gemiddeld ensemble uit de wederopbouwperiode.



Afbeelding 21 Luchtfoto genomen voor de sloop van de kolenloodsen. In één oogopslag is duidelijk hoe groot het gat is tussen de beide groene, kleinschalige dorpschelften.



Afbeelding 22 Nieuwbouw rond het Plein, groen rond het plein, deelpleinen.



Afbeelding 23 Het silhouet van de kern vertoont een hoog centrum temidden van laagbouw. Dat van het Plein e.o. vertoont een laag centrum temidden van hoge randen.



Afbeelding 24 Zichtlijnen op de Ruïnekerk. Links is een zichtlijn vanaf de voormalige Brandweerkazerne. De lage nieuwbouw belemmert het zicht niet. Er is sprake van coulissewerking. Rechts een zichtlijn vanaf Centre Ville, de serres nadrukkelijk in beeld. In beide gevallen is er een relatie met het oude dorp.

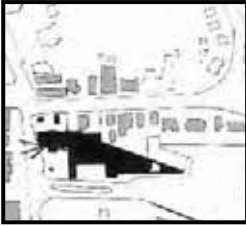


Afbeelding 25 Kenmerkende verkaveling. Op het grensvlak van het Plein e.o.: plat dak tegenover kap met ontsierende brandtrap.



Afbeelding 26 Ook waar de architectuur niet verbijzonderd is spelen de kappen stedenbouwkundig een beeldbepalende rol.

III Analyse bebouwing en inrichting openbare ruimte



III.1 Bebouwing voor Bello

Voor de komst van de stoomtram en het station was er eigenlijk geen bebouwing in het studiegebied. Alleen in de oksel, waar nu supermarkt en horeca zijn, was een enkel bebouwd perceel. De vormgeving van de kap van het horeca-etablisement, onderdeel van het nieuwbouwcomplex, is op te vatten als een verwijzing naar het agrarische verleden van de opstallen.

Desalniettemin is er wel degelijk sprake van meer fysieke herinneringen aan het verleden. De duidelijk zichtbare overgang van de hogere haakwal naar de lager gelegen poldergronden en de groenstructuur van de Breelaan zijn terug te herleiden tot de oergeschiedenis van Bergen.



Afbeelding 27 Reliëfverschillen, tekening Obbe Norbruis.

III.2 Bebouwing tijdens bello

De hoogtijdagen van het bouwen aan het Plein en omgeving waren in de dagen van Bello. In deze periode werd de Jan Oldenburglaan ontwikkeld, verdichtte de Karel de Grotelaan en ontstaan aan de Breelaan, de huidige westelijke wand van het Plein, het stationsgebouw en aan de andere kant van de weg een reeks horeca-ondernemingen en woonwinkelhuizen. Opmerkelijk veel bebouwing uit deze periode is alweer gesloopt.



Afbeelding 28 Westelijke bebouwingswand van het huidige Plein met woonwinkelhuizen en het statige Hotel Oranje. De groenstructuur loopt door en de ruimte tussen het groen en de bebouwing is overzichtelijk. RAA.



Afbeelding 29 Hotel Oranje en het naastliggende huis van Van der Hilst, beide gesloopt. Archetypische vormen: Monopolyhuis en -hotel. Opvallend is de diversiteit in het binnen of buiten zitten: erker, veranda, balkon en terras. RAA.

Het station is net als de woonhuis en –horecabebouwing archetypisch, met een middenpaviljoen en twee zijvleugels, respectievelijk voor de loketten, wachtkamers en kantoorfunctie. De woonwinkelhuizen aan de Jan Oldenburglaan en de Karel de Grotelaan volgen het *vernacular* van rond 1900, met daarbij het verschil dat de Karel de Grotelaan niet is verwinkeld. De architectuur is van bovengemiddelde kwaliteit.

De ontwerpen zijn niet zelden afkomstig van architecten uit grotere steden of van architecten die anderszins bekend waren met de laatste trends. De inrichting van de openbare ruimte is echter nog steeds dorps in deze periode en heeft een landelijke uitstraling. De straatprofielen (en bestratingen) uit deze periode zijn op veel plaatsen in Bergen nog bewaard gebleven.



Afbeelding 30 Het station vlak voor de afbraak. Op de voorgrond de AKO-kiosk (uitsnede). RAA.



Afbeelding 31 Jan Oldenburglaan 14-16, Huize Jacoba (gesloopt). RAA.



Afbeelding 32 Jan Oldenburglaan, nog nauwelijks verwinkeld en met een typisch dorps profiel zonder stoepen en met een dubbele rij bomen. RAA.



Afbeelding 33 Hoogwaardige architectuur aan de Karel de Grotelaan. Het groen van de voortuinen is een bijzondere kwaliteit.

III.3 Bebouwing na Bello

III.3.1 Inleiding

De moderne invullingen zijn gemiddeld grootschaliger dan in de oude kern en sterk heterogeen in volume (inhoud), massa (vorm), proportionering, detaillering, kleur en materiaal.³ Zo sterk dat in de analyse geen gemeenschappelijke kenmerken zijn aan te wijzen. Nieuw in de woningtypologie zijn de appartementswoningen, soms als nieuwbouw, soms binnen een oude schil gerealiseerd. Daarnaast overheersen andere functies: horeca, detailhandel en andere voorzieningen, voornamelijk op maaiveldniveau. Een opvallend element wordt gevormd door de luifels, serres en pergolas: drooglopen en droogzitten.⁴ De terrassen en serre-uitbouwen zijn prominent aanwezig (zie ook structuur).



Afbeelding 34 Gesloopte luifel aan de Breelaan; Jan Oldenburglaan 14-16, Huize Jacoba, nu met met serre. Inmiddels gesloopt.

Het winkelen en consumeren is na de Bello het verbindend element geworden tussen de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte, vandaar dat in dit hoofdstuk deze beide vormgevingsaspecten tezamen behandeld worden. De inrichting van de openbare ruimte is buiten het voetgangersdomein ondergeschikt aan de verkeersdoorstroming: niet onverzorgd, maar zonder structurerende werking binnen de diverse ruimtes, met dezelfde materialen als in de oude kern, zoals klinkerbestrating en hardstenen stoeppalen. Het hoogteverschil tussen zand en polder is in betonnen trappen vormgegeven. Een opvallend verschijnsel is het dat maar liefst drie kiosken op korte afstand van elkaar zijn geplaatst. De inrichting van het voetgangersdomein was ooit doordacht, maar van deze diepe gedachte is weinig over gebleven.

³ Bij de architectonische beschrijving wordt gerefereerd aan de CHV Bergen Centrum.

⁴ Binnen dit systeem van de 'Kleine Lijnbaan' heeft zelfs de oude benzinepomp tegenover de voormalige garage aan Breelaan 3 een nieuwe, nogal overbodige luifel gekregen, overigens in een net wat andere detaillering. Inmiddels gesloopt.

In enkele gevallen, zoals in de Karel de Grotelaan, waar terughoudend is vormgegeven, beantwoordt de inrichting aan de karakteristiek van het oude Bergen (zie ook III.2).

III.3.2 Uitwerking

Het oorspronkelijke centrumgebouw van Van den Broek en Bakema vormde oorspronkelijk uiteraard wel een eenheid en werd gekenmerkt door een grote mate van transparantie en vlakke overkragende daken. De diverse functies waren in de geleding van de bouwmassa's afleesbaar. De woonfunctie is opgetild boven het maaiveld in het enige volume dat meer dan één bouwlaag telt. De relatie van de bebouwing met het voetgangersdomein is in de vormgeving zichtbaar gemaakt door de moduul in de inrichting van de openbare ruimte terug te laten komen.

Architectonisch is de vormtaal van Van den Broek en Bakema herkenbaar, maar het eiland van platte daken wijkt sterk af van de omringende bebouwing. Ook het materiaal en de detaillering, beton, staal en glas, zijn afwijkend.

De scherpe zuidelijke punt van het plan van Van den Broek en Bakema sloot aan op een reeks kolenloodsen, parallelle bouwlichamen onder individuele zadeldaken. De sloop en nieuwbouw ter plaatse leidde tot een vlakke éénlaags doos die de nondescripte vormen aan het Plein verder deed toenemen. De reeks Monopolyhuisjes aan hetzelfde parkeerpleintje sluit beter aan: kleinschalig geparcelleerd, onder parallelle zadeldaken. In materiaal armoedig, maar typologisch is deze rij wel ingepast.



Afbeelding 35 *Rijdtjeshuizen onder individuele kappen. Armoedige detaillering, maar typologisch ingepast.*



Afbeelding 36 *De oostelijke punt van de bebouwing aan het Plein van Bakema hier nog tegen de kolenloodsen van Akerboom.*

De drielaags woonflat aan de zuidkant (Plein 31-35) refereert duidelijk aan de zogenoemde Bakemaflat en is niet zonder architectonische kwaliteiten. Ook hier bedierven de jaren zeventig veel goeds door middel van een luifel: De Texaco benzinepomp deed mee met de mode. De entree van het gebied, waar de Dreef overgaat in het Plein, wordt op één hoek gemarkeerd door het wit gepleisterde bibliotheek- en appartementengebouw, met een hoge kap. De plastische balkons van dit gebouw – gaten met uitstulpingen – zijn niet sterk, wat ook geldt voor de gaten in de kap aan de straatzijde; als geheel is het echter een duidelijk gebouw.

De hogere bebouwing aan de westelijke en zuidelijke buitenrand is onder pseudo-kappen, deels in historiserende vormen, deels in sterk afwijkende vormgeving. Van deze hogere bebouwing is het complex van De Rustende Jager (Deen, Gusto) in detaillering en vormtotaal geïnspireerd op de lokale bebouwing. Het Centre Ville hier schuin tegenover refereert aan het Hotel Oranje, maar het teveel aan modieuze vormen, bollende erkers, luifels, bolle daken en de tamelijk grove detaillering maakt het beeld ter plaatse onrustig. De serre-uitbouw maakt het architectonische beeld niet beter. Beter geslaagd, eerder typologisch dan architectonisch, is het deel op de hoek: een 'herenhuis', net als in de oude kern op een scharnierpunt van twee gebieden. Maar ook hier is de serre-uitbouw een verarming van het beeld. De beide panden kwamen tot stand na sloop van het Oranjehotel in 1985 en het huis Van der Hilst ernaast in 1986.

Architectonisch is het bouwblok met het supermarkt- en horecacomplex meer doordacht ingepast. Minder een statement, meer omgevingsgericht. Vanwege de hoogte en het gebrek aan lucht oogt het blok tamelijk massief. Door de ruimte geheel te bebouwen, is ook de binnenstructuur (achtererf, groen) opgegeven. Aan de dorpse kant is de kenmerkende inrichting van de openbare ruimte gerespecteerd: een verkeersscheiding in de bestrating, zonder stoepen, met aan één kant hardstenen palen en bomen die de lange lijn begeleiden en de rooilijnverspringingen opvangen. De architectuur is afwisselend en kleinschalig. De functie-indeling is afleesbaar onder andere door een kloke, industriële luifel voor laden en lossen. Een variant op de dakkapel en gedetailleerde maar eigenzinnige vensters geven een eigentijds accent.

De openslaande laad- en losdeuren in de straat zijn in het ontwerp betrokken en er is aansluiting in materiaal (hout en baksteen). Minder geslaagd is de noodoplossing van het dichtzetten van de vensters op de hoek. De overgang van de oude kern op de zandgronden naar de uitbreidingen in de polder is duidelijk zichtbaar.



Afbeelding 37 Met de klok mee: Plein 31-33 lange gevel met ontsierende luifel; idem kopse gevel; herenhuis aan de Breelaan; Openbare Bibliotheek.

De bebouwing aan het uitgespaarde plein is met representatieve gevels aan het plein ontworpen en refereert architectonisch en typologisch voor een deel aan boerderij-architectuur (Bergen oud), terwijl aan de andere kant is het referentiekader etagewoningen in de stijl van de Amsterdamse School (Bergen nieuw).

Daarbij is het nieuwe plein een verblijfsruimte, zichtbaar op de hoge zandrug en ingeklemd tussen op het plein ontworpen gevels. De architectuur is minder geslaagd dan in de achterstraat, maar er is duidelijk over de structuur nagedacht.

Met name de gevel van het 'Amsterdamse School'-blok is aan de kant van het verblijfsplein niet representatief. Het ontwerp hinkt te veel op twee benen. Ook de andere gevelwand is tamelijk grof in detaillering. De inrichting van dit moderne plein vliegt uit de bocht door het plaatsen van een nostalgische straatlantaren.

Over de hele linie is in dit blok een geslaagde poging ondernomen in een eigentijdse architectuur aan te sluiten op de verschillende sferen van Bergen in een complexe omgeving.



Afbeelding 38 Referenties aan het nieuwe en oude Bergen, gerelateerd aan het historische onderscheid tussen de zand- en poldergronden. Passende nieuwbouw in de Jan Oldenburglaan: een moderne stolpboerderij; supermarkt met appartementen in Amsterdamse Schoolstijl; de opvolger van Hotel Oranje; geslaagde overgang van oudbouw naar nieuwbouw; topzware erker.

IV Samenvatting en conclusie

Een samenvatting en conclusie is niet ongebruikelijk bij het opstellen van een cultuurhistorische paragraaf, maar gelet op het aanvullende product, de beoordeling van de huidige planvorming wordt hier volstaan met een korte samenvatting.

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

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

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

Fout! Objecten kunnen niet worden gemaakt door veldcodes te bewerken.

Literatuur

[HTTP://WWW.ARCHIEFALKMAAR.NL/INDEX.PHP?OPTION=COM_MEMORIX&TASK=TOPVIEW&ITEMID=252&ONLY PHOTO=1&FRASE=BERGEN%20KAART&COLLECTIONID=5&RECORDID=16156&PHOTOID=PR%201006012](http://www.archiefalkmaar.nl/index.php?option=com_memorix&task=topview&itemid=252&onlyphoto=1&frase=bergen%20kaart&collectionid=5&recordid=16156&photoID=PR%201006012)

Berg, W. J. v. d., Kadastrale Atlas van Noord - Holland, 1832. [Dl. 3: {Bergen}].
Red. Haarl. 1990

Jürgen Joedicke (ed.), *Architektur und Städtebau, Das Werk van den Broek und Bakema*, Dokumente der Modernen Architektur 3, Stuttgart 1963.



COLOFON

Bureau M&DM

mr. drs. E.H. Mattie

Burgemeester Tellegenstraat 59 III

1073 KB Amsterdam

tel: 020 - 400 4567

fax: 020 - 679 8462

www.mdm-advies.nl

info@mdm-advies.nl

B i j l a g e 2

C u l t u u r h i s t o r i s c h e b e s c h o u w i n g

Cultuurhistorische beschouwing

Naar aanleiding van het Masterplan Bergen Centrum



Cultuurhistorische beschouwing

Naar aanleiding van het Masterplan Bergen Centrum

In aansluiting op *Bello revisited, Cultuurhistorische Verkenning Plein en omstreken*, M&DM 2010

In opdracht van de Gemeente Bergen



INHOUD

Inleiding	2
I Knelpunten huidige structuur	3
I.1 Analyse huidige situatie	3
I.2 Uit de CHV: risico's	5
II Plananalyse	6
II.1 Structuur	7
II.2 Bebouwing	8
II.3 Openbare Ruimte	9
III Conclusie en aanbevelingen	10

Inleiding



De *Cultuurhistorische beschouwing, Naar aanleiding van het Masterplan Bergen Centrum* is opgesteld als aanvulling op de *Cultuurhistorische Verkenning Plein* (hierna af te korten als CHV Plein). In deze CHV wordt dieper ingegaan op de geschiedenis van het gebied waarvoor een Structuurvisie in voorbereiding is en waar na een *Masterplan* inmiddels ook diverse stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgesteld (supervisor Aad Trompert). Genoemde CHV is een nadere beschouwing van het deelgebied dat deel uitmaakt van een eerder opgestelde CHV: *Cultuurhistorische Verkenning Centrum Bergen* (Bureau M&DM oktober 2006).

In de CHV Plein is de conclusie getrokken dat de invulling van het desbetreffende deelgebied in de wederopbouwperiode nooit werkelijk geslaagd is, omdat de relatie met de omringende omgeving van het begin af aan miskend is.

Het is de nadrukkelijke bedoeling, teneinde een verbetering van de beeldkwaliteit te bereiken, dat met de op te stellen Structuurvisie en het bestaande Masterplan Bergen Centrum, het Plein beter gaat aansluiten op het oude dorp Bergen. De CHV is de onderlegger om te beoordelen of de huidige planvorming voldoet aan dit gewenste beeld. Overigens heeft Bureau M&DM ook geadviseerd binnen het speciaal in het leven geroepen kwaliteitsteam voor Bergen Centrum.

I

Knelpunten huidige structuur



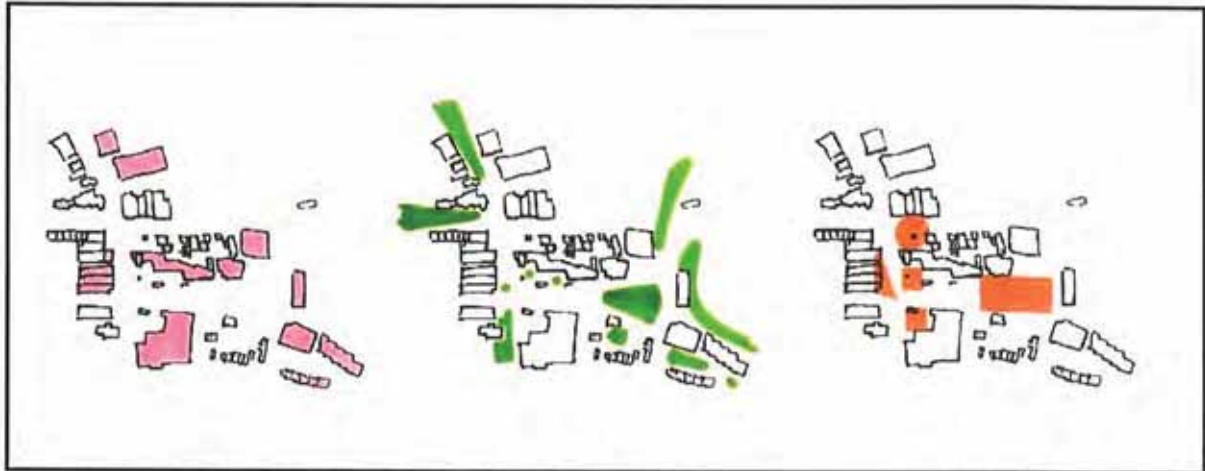
I.1

Analyse huidige situatie



Uit de CHV Plein (2010): 'Het centrumplan van het bureau van Van den Broek en Bakema is nooit geworden wat het had moeten zijn: een verbinding tussen de twee dorpschelften. Sterker nog, het dreef daar letterlijk een wig tussen. Teveel elementen, architectonisch en stedenbouwkundig, contrasteerden met de omgeving. Latere ingrepen hebben bovendien de intrinsieke kwaliteiten van het plan (los van de context) aangetast. Sloop van delen van het complex lost de stedenbouwkundige defecten niet op en zou bovendien een verdere aantasting van het oorspronkelijke ontwerp betekenen.'

Restauratie van het hele complex lost evenmin de problemen op en is ook wat veel eer voor een tamelijk gemiddeld ensemble uit de wederopbouwperiode. En verder: 'Het gebied wordt niet begrensd door straten, maar bestaat uit straten en dat is veelzeggend. Verkeersdoorstroming is de dominante factor.'



Nieuwbouw rond het Plein

Groen rond het plein

Deelpleinen.

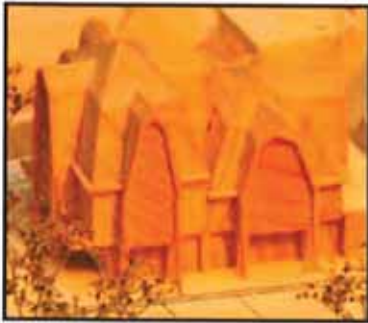


Het silhouet van de kern vertoont een hoog centrum temidden van laagbouw. Dat van het Plein e.o. vertoont een laag centrum temidden van hoge randen.

Het Plein kan als één ruimte worden opgevat met in het centrum een compact laagbouwblok en aan de buitenranden naar buiten gewaaierde bebouwing en alleen aan de noordzijde (Jan Oldenburglaan) samenhangend.¹ Het laagbouwblok is op de plaats van de voormalige (doodlopende) afsplitsing van de tramlijn, herkenbaar aan de diagonale belijning binnen het bouwblok (Plein 7-13). Het gat in de westelijke wand, naast Breelaan 3, is historisch verklaarbaar omdat hier de tramrails richting Bergen aan Zee lagen. De 'buitenpleinwanden' vertonen zoveel gaten en diversiteit in opbouw dat geen eenheid is ontstaan. Voor zover al van een profiel gesproken kan worden is dit sterk asymmetrisch. De toegangen zijn op de hoeken. Daarbij valt op dat enkele toegangsstraten glooiend verlopen wat de hoekigheid aanmerkelijk verzacht en bovendien (potentiële) zichtlijnen oplevert naar binnen en naar buiten. Er is geen sprake van een duidelijke entree naar het gebied. De moderne bebouwing vertoont geen onderlinge samenhang en is typologisch afwijkend ten opzichte van dorpsbebouwing. Dit geldt ook op het niveau van (grotere, samengevoegde) parcellering en de gevelindeling, waardoor het contrast optimaal is.

Daarnaast is gesignaleerd dat de groenstructuur langs de Breelaan is onderbroken, dat sprake is van verrommeling en dat de ruimtelijke versnippering in diverse onduidelijk begrensde pleinen de ruimtebeleving als geheel geen goed doet.

¹ Analyse gebaseerd op de CHV Bergen Centrum



In de CHV is een aantal risico's of ontwikkelingen geschetst, waar de planvorming rekening mee zou moeten houden. Ontwikkelingen waar de welstandsnota geen afdoende oplossingen voor biedt.

De ruimte tussen de bebouwing en de rust aan de Karel de Grotelaan is een karakteristieke kwaliteit. De karakteristiek zou bedreigd kunnen worden door het oprekken van het winkelgebied in de Breelaan en het verder verdichten van de bebouwing aan de Karel de Grotellaan. Hierdoor rukt de sfeer van het Plein op naar de sfeer van het oude dorp. Binnen de gestelde kaders is dit een niet passende ontwikkeling.





Programma en Ruimtelijke structuur, Aad Trompert/gemeente Bergen, april 2005 (boven). Hetzelfde gebied: randvoorwaarden bebouwing 2010 (onder).



Twee losse helften

Het plan voorziet in belangrijke mate in het herstel van het stedelijk (of beter gezegd 'dorps') weefsel. De structuur wordt aangeheeld en de bouwblokken worden rondom afgemaakt. Het gat dat de Bello heeft opengelaten wordt na een halve eeuw gevuld. De rooilijnen worden doorgezet, waardoor twee nieuwe bouwblokken met half-open bebouwing en binnenterreinen ontstaan. Een verbetering ten opzichte van het eerste plan is dat aan de zuidelijke Brink de rooilijn verspringt. Ook sterk is dat de wigvorm, uit de periode van Bello niet wordt gehandhaafd. Het voortborduren op een incident uit de geschiedenis van Bergen is terecht ondergeschikt gemaakt aan de veel langere organische groeivorm van het dorp. Tenslotte wordt ook een derde bouwblok afgemaakt, dat aan het kleine oostelijke plein.

Meer verkeer dan verblijf

Doordat de bebouwing nu meer een front richting openbare ruimte vormt, blijft het verkeer letterlijk binnen de perken. De domeinen voor de diverse verkeersstromen worden sterker gedefinieerd en dat is opvallend omdat juist het plan van Van den Broek en Bakema zo overduidelijk had ingezet op het scheiden van de verkeersdeelnemers. Door de aanheling van de bouwblokken krijgt de Dreef meer het karakter krijgt van een (korte) boulevard. De boulevard komt uit op een Stationsplein, dat ook een duidelijk onderscheiden wandbebouwing krijgt. Het Brinkplein wordt gemarkeerd en gedefinieerd door een op te richten paviljoen of kiosk, waardoor verkeers- en verblijfsruimtes duidelijk gescheiden blijven.

Gatenkaas aan de wanden

Het aanhelen van de bouwblokken leidt ertoe dat de ruimtes ten opzichte van elkaar op heldere wijze afgebakend worden. De overgang wordt vormgegeven in de groenstructuur. Wel wordt het doortrekken van de bomenrij aan de Breelaan voorgestaan. Er is in het plan een mix tussen aaneengesloten en half-open bebouwing, karakteristiek voor de oude kern. Dat betekent dat er wel ruimte is tussen de bebouwing, maar dat de ruimte niet meer de overhand heeft op de bebouwing.

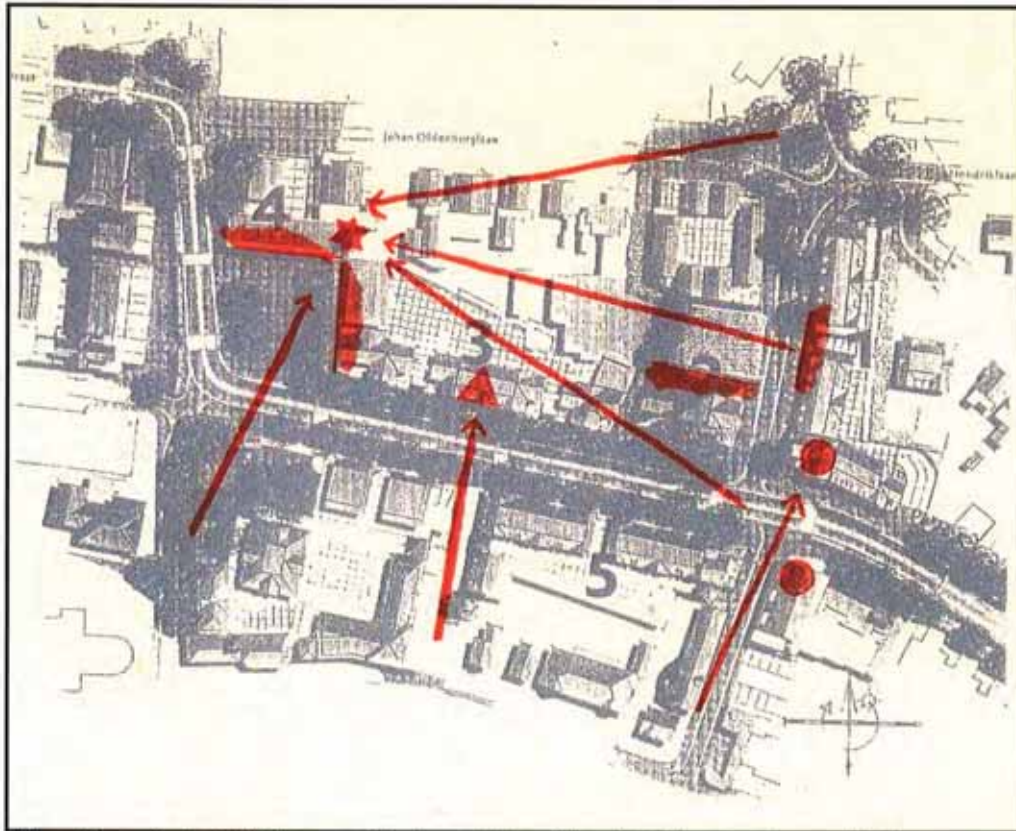
Geen duidelijk entree

Met de geplande bebouwing tegenover de Openbare bibliotheek krijgt het dorp een duidelijk entree. Een sterk element is dat de voorgevel naar de weg is gekeerd.

Verkeerde zichtlijnen

De bestaande zichtlijnen op de Ruïnekerk worden gerespecteerd, maar nieuwe zichtlijnen zijn nog niet volledig uitgekristalliseerd.

Het silhouet van de nieuwe bebouwing zou aan kracht winnen door te spelen met de diverse bouwhoogtes, met name aan de noordzijde van de Dreef. Aan de nieuwe boulevard is ook ruimte voor één hoogteaccent, niet te volumineus en passend bij de schaal van Bergen. Een andere nieuwe zichtlijn komt op het Signaal, de op te richten hoekbebouwing Breelaan/Stationsplein/Jan Oldenburglaan. Dit accent is al betrokken in de planvorming



Afbeelding uit de CHV Bergen Centrum. Mogelijke zichtlijnen, entreegebied, hoogteaccenten en pleinwanden.

Komvorm

De komvorm - laag in het midden en hoog aan de randen – wordt opgelost door de bebouwing aan de noordkant van de Dreef meer af te stemmen op de zuidkant. Hetzelfde geldt voor het Stationsplein en de Brink.

II.2 Bebouwing

Bebouwing geen onderlinge relatie

Doordat het masterplan de profielen zichtbaar op elkaar afstemt, ontstaat een nieuwe, evenwichtiger relatie tussen de oude en de nieuwe bebouwing. Uiteraard is de vormgeving onderworpen aan een welstandsoordeel. De nieuwe bebouwing dient in de uitwerking in parcellering en geleding aan te sluiten op de oudbouw van iets grotere korrel aan de Dreef en aan de omringende kleinere korrel van de Jan Oldenburglaan. Het verdient daarbij aanbeveling de noordkant van de Dreef niet als één groot gebouw vorm te geven, maar enige variatie aan te brengen (verschillende types woningen en winkels). De voorgestelde variatie in bouw- en goothoogte sluit daar op aan.

Typologisch sluit de keuze voor kappen aan op het plaatselijk *vernacular*, maar ook hier dient in de uitwerking rekening gehouden worden met de plaatselijke omstandigheden, in het bijzonder de rijke verscheidenheid aan kapvormen.

Het herstel van de stedenbouwkundige kwaliteit en een architectonische impuls gaan onherroepelijk gepaard met de sloop van het Van den Broek en Bakemacomplex. Behoud van delen van dit complex zou een halfslachtige oplossing zijn die geen recht doet aan de creatie van Van den Broek en Bakema (Klopma) en evenmin aan de dorpskern van Bergen.

II.3 Openbare ruimte

Verrommeling

De verrommeling wordt tegengegaan door herinrichtingsplannen van de openbare ruimte, voor het Plein en omgeving nog niet uitgewerkt.

Versnipperde ruimtes

De versnippering van de ruimtes wordt opgeheven door een heldere afbakening te creëren, de Brink door aan de open pleinwand een kiosk of paviljoen te plannen en het Stationsplein door de voorgevels van de nieuwe bebouwing op het plein te oriënteren. Het Signaalgebouw op de kop van de langwerpige ruimte wordt een landmark en markeert niet alleen de overgang naar de Stationsstraat, maar ook de historische route naar het noorden (Breelaan).

Groenstructuur doorbroken

Het groen is in de planvorming nadrukkelijk onderdeel van een totaalconcept. Het doortrekken van de groenstructuur langs de Breelaan is echter een belangrijke, zelfs onontbeerlijke aanvulling.

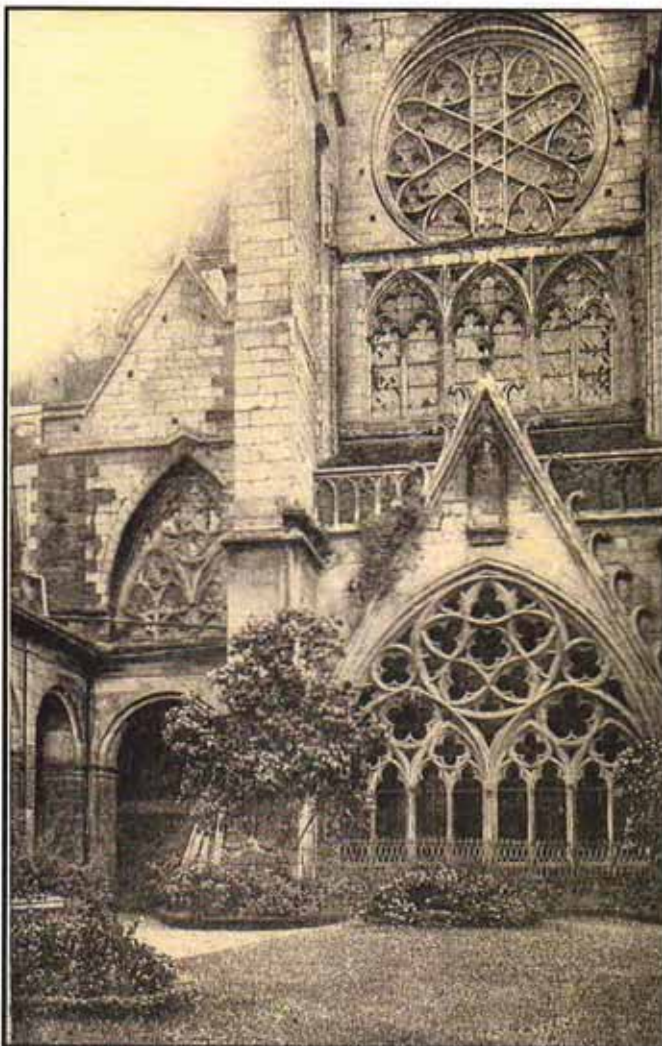


Een overdaad aan groen kan niet verhullen dat de ruimte weinig samenhang en weinig beeldkwaliteit vertoont.

III

Conclusie en aanbevelingen

In de planvorming wordt tegemoet gekomen aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige knelpunten van het Plein en omgeving. Ruimschoots zelfs. De huidige bebouwing is niet alleen detonerend én aangetast, maar verhindert bovendien vrijwel letterlijk elke denkbare verbetering (zie ook de CHV Plein). Enkele punten zoals de architectonische uitwerking, gevarieerd, dorps, niet te zeer een optelsom van nieuwe grote gebouwen en het doorzetten van de groenstructuur aan de Breelaan kunnen in het vervolg nader uitgewerkt worden. Hetzelfde geldt het Signaal, het nieuwe *landmark* aan het Stationsplein, dat niet te volumineus mag worden, maar wel mag opvallen, ook in de hoogte (ijkpunt maximale hoogte: *Centre Ville*).



Betekenisvolle architectuur, afgebeeld in *Het Signaal*, Zomernummer 1917

Uit de eerdere CHV Bergen Centrum blijven voor de uitwerking dezelfde principes onverkort aanbevolen. Dat betekent onder andere dat aan de Dreef een beperkt hoogteaccent (in de vorm van een hogere kap of een slanke klokkentoren bijvoorbeeld) denkbaar is. Dit accent creëert een nieuwe zichtlijn vanaf de entree van Bergen, maar ook vanaf de Karel de Grotelaan. In de Karel de Grotelaan zelf (eerste stuk) zijn nieuwe rijtjeshuizen en verdere verdichting onwenselijk.

Een grotere korrelmaat past bij de diversificatie tussen oude dorpskern (kleinschalig, hoge zandgrond) en het Plein (grootschalig, lage polder). In het reeds gerealiseerde blok van De Rustende Jager is hier terdege rekening mee gehouden. Het Masterplan gaat door in deze richting en completeert het eindbeeld. In het eindbeeld is de structuur van transparante, dooraderde bouwblokken op significante plaatsen gerespecteerd. Wel wordt aanbevolen aan de noordzijde van de Dreef in de uitwerking de gevarieerde architectuur van Bergen als uitgangspunt te nemen, in hoofdvormen en in architectonisch ontwerp.

Uit de CHV Bergen Centrum: 'Voor alle projecten geldt dat met hoogteaccenten, gevelgeleding, parcellering, bouwhoogte, kapvormen, zichtlijnen, de verhouding open/gesloten en rooilijnen – alle geanalyseerde elementen – een passende inbreiding gerealiseerd kan worden.'

Kortom, het gaat niet om één formule in de uitwerking, maar om het gevarieerde, maar toch samenhangende eindbeeld.

En even verder: 'De relatie met de oude kern kan hierdoor een nieuwe impuls krijgen. Daarbij hoeft in het ontwerp niet in alles aansluiting gezocht te worden. Er blijft ruimte voor de ontwerper. Het zal echter duidelijk zijn dat naarmate de aansluiting op de analyse minder aanknopingspunten biedt, een grotere mate van vervreemding optreedt.'

De inrichting van de openbare ruimte is een belangrijke opgave binnen het Masterplan. De voetganger dient centraal te staan. Op de tekeningen van het Masterplan zijn drie verschillende beplantingen aangegeven. Het groen is nog net zo min ingevuld als de architectuur, dus ook hier liggen mogelijkheden als in een vroeg stadium het groenontwerp geïntegreerd wordt in de bebouwing. Serres, luifels, maar ook brandtrappen en dergelijke dienen onder architectuur ontworpen te worden.'

Het is evident dat het Masterplan met bovenstaande rekening houdt. Stedenbouwkundig is het plan in staat de geschetste knelpunten op te lossen. Veel zal nog afhangen van de (architectonische) vormgeving, maar dat aspect is hier niet aan de orde.

Tot slot: de benaming Brink is ongelukkig gekozen. De aanbeveling is deze benaming alsmede de naam Brinkstraatje, meer passend bij nederzettingsvormen op de zandgronden in de oostelijke helft van ons land, te laten vallen. De naam Brink schept alleen maar verwarring.



COLOFON

Bureau M&D M
mr. drs. E.H. Mattie
Burgemeester Tellegenstraat 59 III
1073 KB Amsterdam
tel: 020 - 400 4567
fax: 020 - 679 8462
www.mdm-advies.nl

B i j l a g e 3

H o o f d l i j n e n u i t
“ S t e d e n b o u w k u n d i g e
r a n d v o o r w a a r d e n
W i n k e l k e r n B e r g e n ”
d . d . 2 7 s e p t e m b e r
2 0 1 1

An architectural rendering of a city square in Bergen, Norway. The scene features a wide, paved plaza with several large, mature trees. In the background, there are multi-story buildings with traditional Norwegian architecture, including gabled roofs and wooden facades. People are depicted walking and standing in the square, and a small dog is visible in the foreground. The overall atmosphere is bright and sunny.

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

WINKELKERN BERGEN

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

27 SEPTEMBER 2011

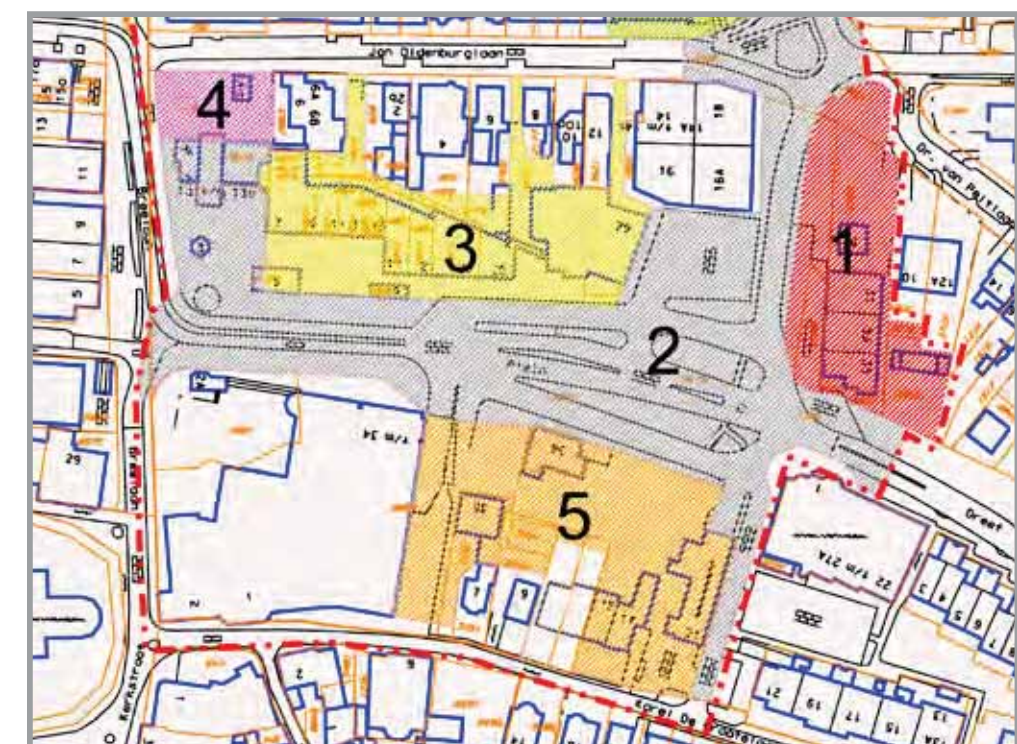


STEDENBOUWKUNDIGE SCHETS DECEMBER 2008

1. STEDENBOUWKUNDIGE SCHETS 2008

In de structuurvisie voor het centrum van Bergen is de hiernaast afgedrukte stedenbouwkundige schets van december 2008 uitgangspunt. De structuurvisie beslaat het plandeel plein, de ruinekerk en het plandeel binnenhof. In dit boekje wordt het plandeel plein nader uitgewerkt tot stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de winkelvorm van bergen. De volgende uitgangspunten zijn in een raadsbesluit voor de structuurvisie vastgesteld:

- De entree van het centrum vanaf de Dreef vormgeven met een Brink.
- In afwijking van het masterplan Bergen centrum de Brink gebruiken als keerpunt voor de bus. De ruimte naast de bibliotheek gebruiken als nieuwe bushalte.
- In afwijking van het masterplan Bergen centrum geen paviljoen in fase 2 projecteren.
- De Dreef een aantal meter in zuidelijke richting verleggen en een "laanachtige" inrichting geven tot aan de Breelaan.
- Streven naar ondergronds parkeren, mits dit te combineren is met het behoud van de dorps uitstraling van Bergen.
- Streven naar vorming van twee pleinen.
- In afwijking van het masterplan Bergen centrum bij de planvorming wel uitgaan van amovering van de pleinflat in fase 4.
- Op de vrijkomende locatie in fase 4 een stedenbouwkundig baken in de vorm van een markant gebouw, met een grote architectonische waarde projecteren.
- In afwijking van het masterplan Bergen centrum bij de planvorming wel uitgaan van amovering van de brandweerkazerne in fase 5.
- De stedenbouwkundige schets van december 2008 als vertrekpunt aanhouden voor de planologische ontwikkeling.



DEELPLANNEN PLEIN

1. STEDENBOUWKUNDIGE SCHETS 2008

- A. DE ENTREE VAN HET CENTRUM VORMGEVEN ALS EEN BRINK.**
- B. DE BRINK GEBRUIKEN ALS KEERPUNT VOOR DE BUS. BUSHALTE NAAST DE BIBLIOTHEEK.**
- C. GEEN PAVILJOEN IN FASE 2.**
- D. DE DREEF EEN "LAANACHTIGE" INRICHTING GEVEN TOT AAN DE BREELAAN.**
- E. STREVEN NAAR ONDERGRONDS PARKEREN.**
- F. STREVEN NAAR VORMING VAN TWEE PLEINEN.**
- G. IN AFWIJKING VAN HET MASTERPLAN BERGEN CENTRUM UITGAAN VAN AMOVERING VAN DE PLEINFLAT.**
- H. IN FASE 4 EEN STEDENBOUWKUNDIG BAKEN IN DE VORM VAN EEN MARKANT GEBOUW, MET EEN GROTE ARCHITECTONISCHE WAARDE, PROJECTEREN.**
- I. WEL UITGAAN VAN AMOVERING VAN DE BRANDWEERKAZERNE IN FASE 5.**
- J. DE STEDENBOUWKUNDIGE SCHETS VAN DECEMBER 2008 ALS VERTREKPUNT AANHouden. VOOR DE PLANOLOGISCHE ONTWIKKELING.**

1. STEDENBOUWKUNDIGE SCHETS 2008

IDEE 1:

Op de plek van de Bakemaflat zou een van de mooiste gebouwen van het centrum kunnen komen waarin details doen herinneren aan het oude stationsgebouw dat hier vroeger gestaan heeft.

IDEE 2:

De nieuwe pleinen in het centrum zouden kunnen worden ingericht als "flaneerzones" met dorpse bijzondere verharding.

IDEE 3:

De pleinen zouden via een brede zone van ca. 10 meter met elkaar verbonden kunnen worden. Hier kun je onder de bomen en onder een "arcade" lopen en een rondje terug door de Jan Oldenburglaan maken.

IDEE 4:

De architectuur past bij de nieuw gerealiseerde fasen in het centrum (Rustende Jager/ Texaco). Daarbij past warme architectuur met kappen en gedetailleerd metselwerk. De bouwhoogte varieert van twee tot drie lagen met forse kap waarin gewoond kan worden. De begane grond is hoger om diverse functies te kunnen herbergen



IDEE 5:

Bij entree van het centrum zou een "brink" ontworpen kunnen worden die dienst doet als groene entree van het centrum, verkeersremmer, rondje voor de bus en verdeling van het verkeer.

IDEE 6:

Naast de bibliotheek komt de nieuwe bushalte.

IDEE 7:

De entree van de parkeergarage zou bij de Rustende Jager kunnen worden weggehaald en verplaatst naar de zijkant van de Bibliotheek. Een nieuwe parkeergarage kan hier gekoppeld worden met de bestaande onder de Rustende Jager en vervolgens met fase 3.

IDEE 8:

Het straatje tussen het Plein en de Karel de Grotelaan kan schuin worden gelegd waarbij er een aantal eengezinswoningen langs dit straatje kunnen worden gebouwd en dit straatje ook een "gezicht" kan krijgen.

IDEE 9:

Fietsters komen via de Karel de Grotelaan het centrum binnen. De Dreef blijft alleen voor de auto's. De Dreef blijft groen en krijgt een profiel dat langzamer rijden afdwingt.

6. 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 Ruïnekerk en de Breelaan opgenomen die het oude tracé van deze noord-zuid verbinding volgt.





7. UITGANGSPUNTEN GROEN

In deze tekening wordt de behandeling van het groen in het plandeel plein geschetst. De Verlengde Dreef krijgt een laanachtig karakter vergelijkbaar met de Stationsstraat. Bij de entree van het dorp komen grote bomen op de brink. De bestaande bomen worden hier zoveel mogelijk gehandhaafd. De Breelaan krijgt zoals vroeger weer een dubbel bomenrij. Hierdoor wordt deze oorspronkelijke noord zuid verbinding weer zichtbaar. Waar mogelijk worden de bestaande bomen gehandhaafd.

De woondekken boven de winkels worden groen ingericht. Op de dekken komt een leeflaag met aarde, waar beplanting in opgenomen kan worden. Op een aantal plaatsen worden bakken opgenomen waar bomen in kunnen groeien. Deze groene daken ondersteunen niet alleen het dorps beeld. Zij zorgen ook voor een beter leefmilieu in het centrum. Dit komt omdat het groen fijnstof op kan nemen en vocht vast kan houden zodat regenwater niet direct in het riool terecht komt. Op bepaalde plaatsen worden "groene" wanden in de architectuur opgenomen. Met name in de winkelplint.



9. PROGRAMMA PARKEER KELDER

Parkeren, dat nu nog voor het grootste deel op straat plaatsvindt verhuist naar de kelder. Daarbij worden de nieuwe garages onder fase 3, 4 en 5 aan de bestaande garage onder de Rustende Jager gekoppeld. De entree van de garage wordt verlegd van de Verlengde Dreef naar het Brinklaantje. Het verkeer kan dan mooi rond de nieuwe Brink naar het westen, oosten en noorden afvloeien. Er zijn op verzoek van omwonenden diverse alternatieven voor de entree van de garage onderzocht. Toch is de entree aan het Brinklaantje de beste oplossing. Zie hoofdstuk 20 op bladzijde 40 en verder voor de onderzochte alternatieven. Vanuit de garages zijn er toegangen voor voetgangers naar het winkelgebied en soms ook direct naar de woondekken op de winkels. Onder het Signaal is een privégarage voor de bewoners van het Signaal geprojecteerd. Deze garage wordt via een autolift bereikt. Er worden 5 parkeerplaatsen voor invaliden op maaiveld opgenomen.

PROGRAMMA

FASE 5	66 PARKEERPLAATSSEN
DOORSTEEK	16 PARKEERPLAATSSEN
FASE 3	150 PARKEERPLAATSSEN
FASE 4	12 PARKEERPLAATSSEN IN 7 BOXEN
BESTAAND	99 PARKEERPLAATSSEN
FASE 1 TEXACO	59 PARKEERPLAATSSEN

TOTAAL	402 PARKEERPLAATSSEN IN KELDERS
	5 PARKEERPLAATSSEN INVALIDEN OP MAAVELD

- PARKEERGARAGE
- BESTAANDE GARAGE
- INVALIDEPARKEERPLAATSSEN OP STRAAT
- LIFT/VOETGANGERS UITGANG
- ENTREE PARKEERGARAGE



ENTREE PARKEERGARAGE IN BRINKLAANTJE



10. PROGRAMMA WINKELS



PROGRAMMA	
FASE 3	CA. 2916 M2 COMMERCIELE RUIMTE
FASE 4	CA. 369 M2 COMMERCIELE RUIMTE
FASE 5	CA. 1290 M2 COMMERCIELE RUIMTE

AANZICHT NIEUWE DORPSPLEIN



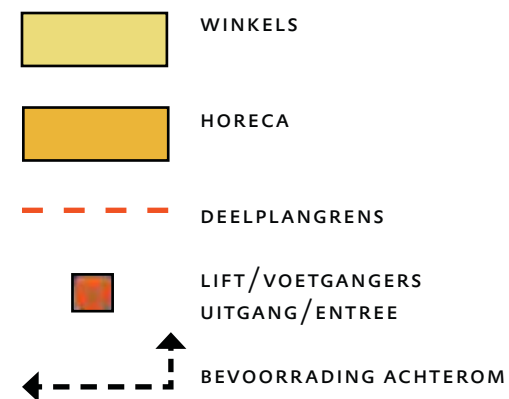
WINKELS/HORECA

DEELPLANGRENS

LIFT/VOETGANGERS UITGANG/ENTREE

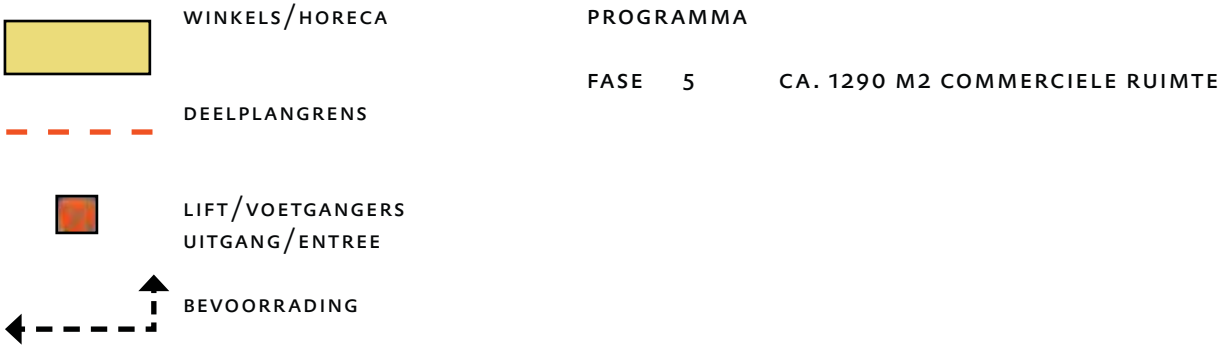
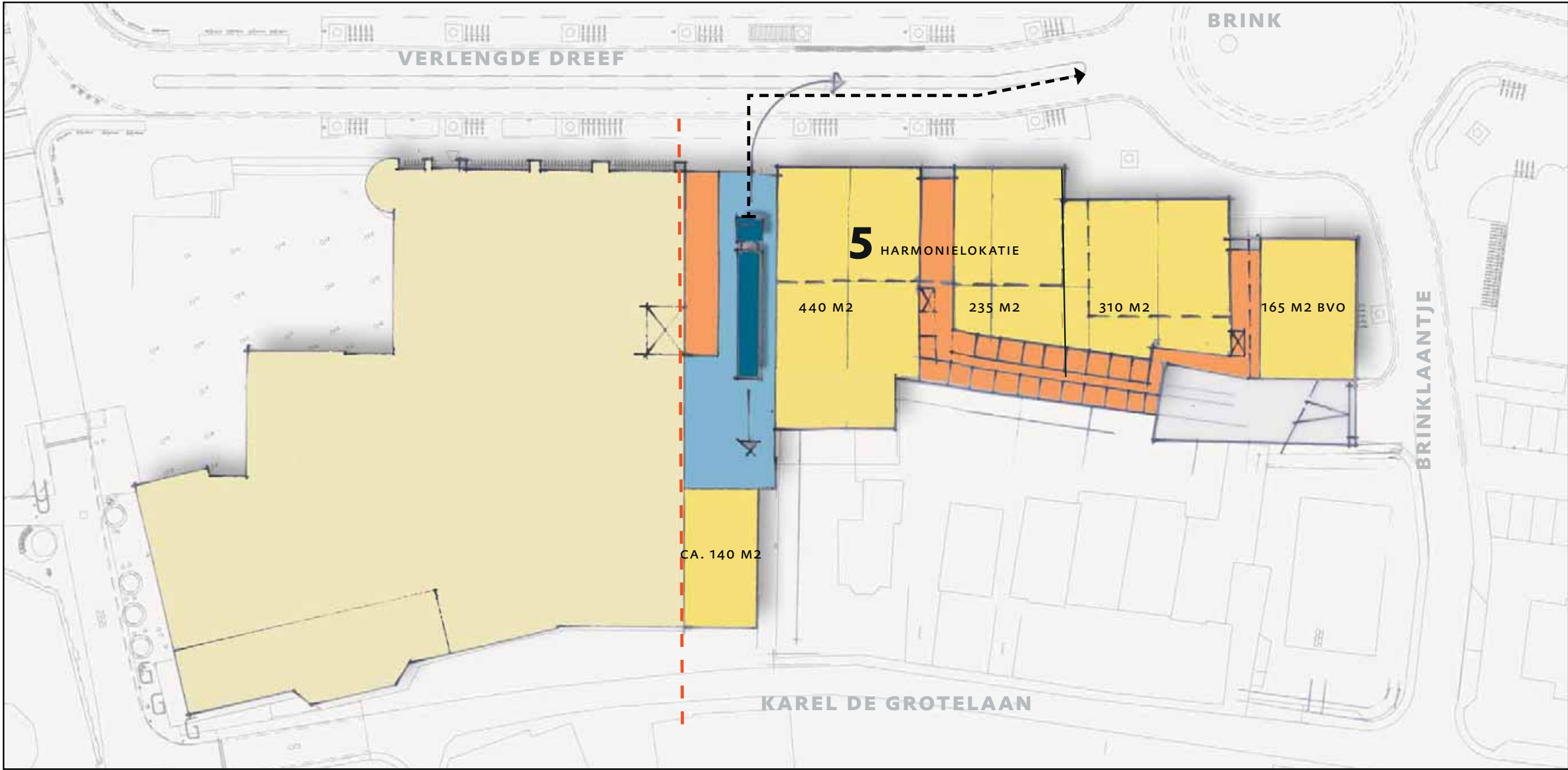
BEVOORRADING ACHTEROM

IDEALE INDELING COMMERCIELE RUIMTEN, FASE 3 EN 4, SCHAAL 1:500



PROGRAMMA	
FASE 3	CA. 2776 M2 BVO COMMERCIELE RUIMTE 140 M2 BEVOORRADINGSGANG
FASE 4	CA. 369 M2 BVO COMMERCIELE RUIMTE

IDEALE INDELING COMMERCIELE RUIMTEN, FASE 5, SCHAAL 1:500



11.PROGRAMMA

WONEN

Er wordt voorgesteld om aan de noordzijde van de Verlengde Dreef geen appartementen op te nemen. hier is gekozen voor twee onder een kap woningen op de winkels. In hetzelfde blok liggen er aan de beide pleinen eengezinswoningen op het dak van de winkels. De woningen zijn twee lagen + kap. Door deze ingreep ontstaat een dorps beeld met een kleine korrel. Het Signaal in deelplan 4 wordt opgebouwd met twee appartementen per laag. Onder de kap komt een groot penthouse. In fase 5 komen zowel appartementen als eengezinswoningen. Door deze combinatie kan de schaal toch dorps blijven. In principe is de hoogte hier ook twee lagen met kap op de winkels. Behalve de twee blokjes aan de zijde van de bibliotheek. Hier zijn de woningen een laag met kap op de winkels. Eengezinswoningen aan de zijde van de Karel de Grotelaan zijn twee lagen met kap. In alle gevallen zou gezocht moeten worden naar een architectuur waar de kap verder omlaag getrokken wordt. Hierdoor wordt het dorps beeld versterkt. Dit beeld wordt in de gevelinpressies nader uitgewerkt.

PROGRAMMA

FASE 3	8 TWEE-O-E-KAP VAN 5,4X15 METER, 700 M3 4 RIJENWON. VAN 5,6X12 METER, 500 M3 2X4=8 APP. 8,5X12=102 M2 BVO 2 APP. ONDER KAP VAN 8X13=104 M2 BVO
FASE 4	2X3 = 6 APP. VAN CA. 192 M2 BVO OP 2E T/M 4E LAAG. ONDER DE KAP OP DE 5E LAAG EEN EXTRA HOOG APPARTEMENT VAN CA. 183 M2.
FASE 5	3X4 = 12 APP. VAN BRUTO 13X7,8 METER IS CA. 100 M2 BVO 8 APP. ONDER DE KAP VAN 13X7,2 METER CA. 94 M2 BVO 3 RIJENWONINGEN VAN 6X8 METER

	APPARTEMENTEN
	EENGEZINSWONINGEN
	TUINEN/DAKTUINEN
	DEELPLANGRENS
	LIFT/VOETGANGERS UITGANG/ENTREE



13. OVERZICHT FASE 3, WINKELHART EN 4 HET SIGNAAL



NOORDGEVEL DREEF EN DORPSPLEIN

14. OVERZICHT FASE 5, HARMONIELOKATIE



De twee blokken op de hoek zijn 2 lagen met kap om goede aansluiting te krijgen richting bibliotheek.



ZUIDGEVEL VERLENGDE DREEF EN BRINK

18. VOGELVLUCHT NIEUWE WINKELHART IN HET DORP ONTWERP JAN 2011



B i j l a g e 4

H a a l b a a r h e i d s o n d e r z o e k
w i n k e l p r o g r a m m a P l e i n
g e m e e n t e B e r g e n
1 1 j a n u a r i 2 0 1 1

DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS



Haalbaarheidsonderzoek winkelprogramma Plein gemeente Bergen (NH)





Opdrachtgever: Gemeente Bergen (NH)
Contactpersoon: de heer E. van Hout

Projectteam DTNP: de heer D.J. Droogh
de heer W. Frielink

Projectnummer: 995.1210

Datum: 12 januari 2011

Droogh Trommelen en Partners (DTNP)

Graafseweg 109 6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

F 024 - 378 06 53

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Haalbaarheidsonderzoek winkelprogramma Plein gemeente Bergen (NH)



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1	Bijlage 1	Winkelaanbod in centrum van Bergen en in referentiecentra	9
2	Analyse	2	Bijlage 2	Distributieve mogelijkheden	10
2.1	Kernmerken gemeente Bergen	2			
2.2	Aanbod Bergen-Centrum	3			
2.3	Detailhandelsstructuurvisie en Masterplan Winkelkern Bergen	4			
3	Haalbaarheid project	5			
3.1	Kwantitatieve beoordeling	5			
3.2	Kwalitatieve beoordeling	6			
3.3	Conclusie	6			
4	Invulling project	7			



Herontwikkelingslocatie van het Plein



De Texaco-locatie



Impressie Plein

1 Inleiding

Aanleiding

In 2006 heeft DTNP de Detailhandelsstructuurvisie voor Bergen opgesteld. Deze is in 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. Aanbevolen is het centrum van Bergen te versterken, onder meer door een nieuw structuurversterkend winkelproject aan het Plein. Door BügelHajema is de (concept-) Structuurvisie Winkelkern Bergen opgesteld met de stedenbouwkundige uitgangspunten (Trompert) voor herontwikkeling van het Plein.

In het plangebied worden twee locaties voor (met name) detailhandel ontwikkeld:

• Winkelhart	± 2.640 m ² bvo*
• Texaco	± 1.500 m ² bvo
Totaal	± 4.140 m ² bvo

De overige ontwikkelingslocaties worden naar verwachting ingevuld met horeca (Bakemaflat) en maatschappelijke diensten (Harmonie) en blijven in deze notitie buiten beschouwing.

* bvo = bedrijfsvloeroppervlak (inclusief magazijn, kantine, etc), wvo = winkelvloeroppervlak (alleen de winkelruimte); indicatie: wvo = 0,75 x bvo

Op beide te ontwikkelen detailhandelslocaties is nu ± 750 m² bvo met detailhandel ingevuld. Bij volledige invulling van beide locaties met detailhandel neemt het aanbod toe met ± 3.390 m² bvo (± 2.500 m² wvo). De vraag doet zich voor of deze uitbreiding kwantitatief verantwoord is (mede gelet op actuele trends en de economische recessie) en welke invulling kwalitatief passend is bij Bergen.

Vraagstelling

In dit beknopte rapport zullen wij antwoord geven op de volgende vragen:

1. Is het in de (concept-)Structuurvisie Winkelkern Bergen opgenomen aantal m² winkelaanbod haalbaar in 2015?
2. Welk type winkels is haalbaar en gewenst in het plangebied?

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een analyse gemaakt van de kern Bergen en de belangrijkste conclusies van de Detailhandelsstructuurvisie en het Masterplan. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het project getoetst, zowel op een kwantitatieve als op een kwalitatieve wijze. Hoofdstuk 4 gaat ten slotte in op de mogelijkheden voor invulling van het project.

2 Analyse

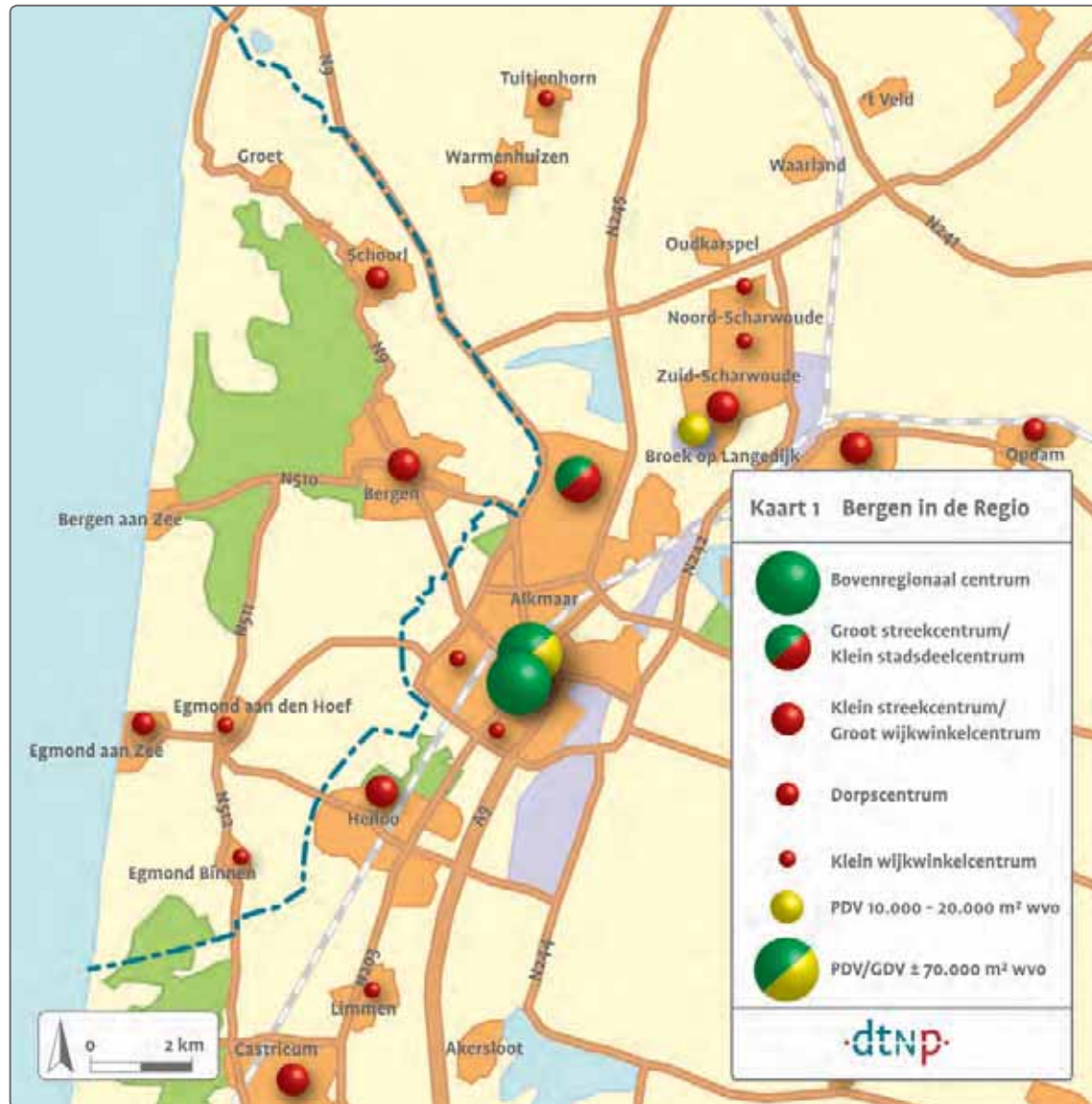
2.1 Kernmerken gemeente Bergen

De gemeente Bergen ligt in het noorden van de provincie Noord-Holland. Aan de westzijde grenst de gemeente aan de Noordzeekust, de oostzijde van de gemeente grenst aan Alkmaar.

De gemeente bestaat uit zeven kernen, met in totaal bijna 31.000 inwoners*. Bergen is de grootste kern, met ongeveer 12.600 inwoners. In de bevolkingsprognoses van de provincie Noord-Holland wordt uitgegaan van een lichte daling van het aantal inwoners in de gemeente, tot ± 30.200 inwoners in 2015.

Het gemiddeld inkomen in de gemeente ligt ongeveer 17% hoger dan het landelijk gemiddelde. Voor de kern Bergen ligt het gemiddeld inkomen zelfs 28% hoger.

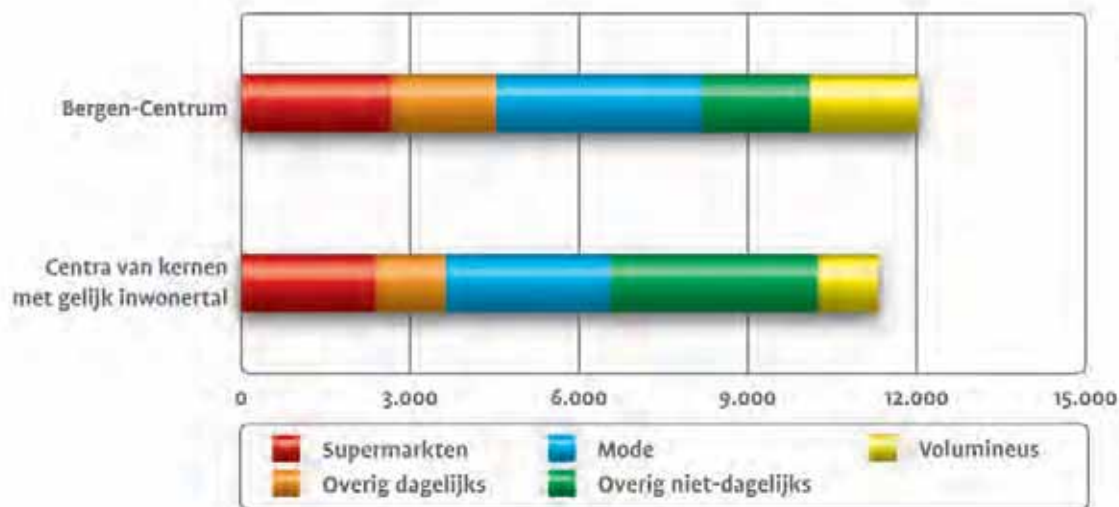
* Gemeente Bergen (2010)





Bergen-Centrum heeft een sterk dagelijkse aanbod... ... en een onderscheidend niet-dagelijks aanbod

Figuur 1 Winkelaanbod in Bergen-Centrum en centra van vergelijkbare omvang (in m² wvo)



Bron: Locatus, 07-04-2010; bewerking Droogh Trommelen en Partners

2.2 Aanbod Bergen-Centrum

Omvang en branchering

Het winkelaanbod in de kern Bergen omvat ± 13.700 m² wvo. Bijna 90% hiervan (± 12.000 m² wvo) is geconcentreerd in het centrum van Bergen*. In vergelijking met centra van kernen met een gelijk aantal inwoners is het winkelaanbod in Bergen-Centrum gemiddeld van omvang (figuur 1 en bijlage 1).

Het aanbod in het centrum bestaat uit winkels in dagelijkse artikelen (± 4.500 m² wvo), waaronder de supermarkten Albert Heijn, Aldi en Deen, versspecialzaken en persoonlijke verzorging (o.a. Etos, DA en Kruidvat).

Het sterke modische aanbod (± 3.650 m² wvo) bestaat voor een groot deel uit winkels in het midden- en hogere marktsegment. Opvallend is het relatief kleine 'overig niet-dagelijks aanbod' (o.a. warenhuis, huishoudelijke en cadeau-artikelen). Daartegenover staat weer de aanwezigheid van een grote winkel van Sissy-Boy Homeland (volumineus aanbod).

* Locatus Benchmark Verkenner (2010), uittreksel van 07-04-2010

Structuur van het centrum

In het centrum van Bergen is sprake van een enigszins onsamenvangende structuur. Een belangrijk deel van het aanbod ligt in de Jan Oldenburglaan (en de Stationstraat). Ook het gebied rond de ruïnekerk is sterk verwikkeld. Het Plein is ondanks de centrale ligging een zwakke schakel tussen beide delen.

Door de onsamenvangende structuur kan het winkelaanbod niet optimaal van elkaars aanwezigheid profiteren (combinatiebezoek). De sfeer en ambiance rond het Plein sluiten niet aan op de kwaliteit van de omgeving.

De historische sfeer en kleinschaligheid van de winkels zorgen er voor dat Bergen een heel eigen identiteit heeft. In combinatie met de toeristisch-recreatieve functie van Bergen biedt dit extra kansen aan het recreatieve winkelaanbod.

Keerzijde van de kleinschalige structuur is dat bestaande winkels vaak (te) klein zijn. Nieuwe winkels (o.a. populaire formules) kunnen vaak lastig een passende ruimte vinden. Inwoners van de gemeente Bergen zijn daardoor voor relatief veel aankopen gericht op Alkmaar.

2.3 Detailhandelsstructuurvisie en Masterplan Winkelkern Bergen

In de detailhandelsstructuurvisie is de ambitie geformuleerd dat Bergen, behalve een functie voor dagelijkse boodschappen voor inwoners uit de kern Bergen, meer als hoofdcentrum van de gemeente kan functioneren.

Geprobeerd kan worden meer inwoners uit de gemeente voor niet-dagelijkse aankopen naar Bergen-Centrum te trekken. Ook kan de toeristisch-recreatieve winkelfunctie verder worden benut en versterkt.

De filialiseringsgraad in Bergen is relatief laag. De toevoeging van landelijk bekende filiaalbedrijven kan zorgen voor een sterker aanbod en grotere trekkracht. Hierbij moet vooral gedacht worden aan winkels in de dagelijkse sector en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen zoals huishoudelijke artikelen, een klein warenhuis en textiel. Met dit soort filiaalbedrijven kan de oriëntatie van inwoners uit de hele gemeente Bergen op het centrum worden versterkt. Met de grotere bezoekersstroom ontstaan weer extra kansen voor meer gespecialiseerde en bijzondere winkels in hogere marktsegmenten.

Ter versterking van de structuur van Bergen-Centrum zijn in de detailhandelsstructuurvisie twee ontwikkelingslocaties aangewezen voor detailhandel, ten noorden en ten oosten van het Plein. Realisatie van een aantrekkelijke aaneengesloten wand met winkels aan het Plein legt de cruciale relatie tussen de Jan Oldenburglaan (historische hoofdwinkelstraat) en het toeristisch-recreatieve winkelmilieu rond de ruïnekerk.

In het Masterplan Winkelkern Bergen* wordt invulling gegeven aan de aanbevelingen uit de detailhandelsstructuurvisie. Voor de locaties Winkelhart (exclusief $\pm 250 \text{ m}^2$ horeca) en Texaco wordt gedacht aan een totale oppervlakte van $\pm 4.140 \text{ m}^2$ bvo. Op dit moment is hier $\pm 750 \text{ m}^2$ bvo met detailhandel aanwezig**. Met beide locaties wordt dus $\pm 3.390 \text{ m}^2$ bvo ($\pm 2.500 \text{ m}^2$ wvo) toegevoegd.

De overige ontwikkelingslocaties worden naar verwachting ingevuld met horeca (Bakemaflat) en maatschappelijke diensten (Harmonie) en blijven in deze notitie buiten beschouwing.

* Masterplan Winkelkern Bergen d.d. 15-06-2010

** Situatie januari 2011, bron: gemeente Bergen



De verschillende delen van het winkelgebied...



... sluiten matig op elkaar aan...



... zodat winkels niet optimaal van elkaar profiteren

3 Haalbaarheid project

3.1 Kwantitatieve beoordeling

Een berekening van de distributieve ruimte voor detailhandel geeft een indicatie van de haalbare uitbreidingsmogelijkheden in de kern Bergen. Een berekening wordt gemaakt voor de dagelijkse sector (supermarkten, vers-speciaalzaken en drogisten) en de niet-dagelijkse sector (mode en overig niet-dagelijks). Gerekend wordt voor het jaar 2015. Daarbij wordt uitgegaan van een versterking van het centrum van Bergen met het winkel-project Plein.

In 2006 hebben wij in de Detailhandels-structuurvisie een berekening gemaakt van de distributieve ruimte. De variabelen uit die berekening zijn geactualiseerd.

- De bestedingen per hoofd van de bevolking is in de afgelopen jaren gegroeid, zowel in de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector.
- In 2009 ligt het gemiddeld inkomen in de kernen Bergen en Bergen aan Zee 28% hoger dan het landelijk gemiddelde. In

2006 werd uitgegaan van een inkomen dat 20% hoger lag. Hierdoor zijn de bestedingen per hoofd in het verzorgingsgebied van Bergen hoger.

- Het verzorgingsgebied van Bergen (de kernen Bergen en Bergen aan Zee) schatten wij in 2015 op 13.000. In 2006 was het verzorgingsgebied 13.100 groot.
- Er zijn geen redenen om af te wijken van de koopkrachtbinding en -toevloeiing van de berekening van 2006. Deze zijn daarom gelijk gehouden.
- Winkels halen gemiddeld een hogere omzet per m² wvo dan een aantal jaren geleden.
- Het aanwezige winkelaanbod wijkt nauwelijks af van het aanbod in 2006.

Op basis van de geactualiseerde gegevens berekenen wij in de dagelijkse sector een indicatieve uitbreidingsruimte van ± 750 m² wvo. Voor de niet-dagelijkse sector berekenen wij een indicatieve uitbreidingsruimte van 1.700 à 2.600 m² wvo. In bijlage 2 staat een uitgebreide toelichting op de berekening.

De berekende kwantitatieve uitbreidingsruimte (totaal 2.450 à 3.350 m² wvo) sluit aan op de

voorzien uitbreiding ($\pm 2.500 \text{ m}^2$ wvo). Toch moet deze indicatieve berekening niet alleen als onderbouwing voor het gewenste winkeloppervlak worden genomen. Belangrijker is de kwaliteit en positie van het winkelproject in de totale (beoogde) structuur. Op basis van meer kwalitatieve overwegingen kan tot een groter of kleiner oppervlak worden besloten.

3.2 Kwalitatieve beoordeling

Een kwalitatieve beoordeling van het winkelproject is alleen mogelijk als ook wordt gekeken naar recente ontwikkelingen in de detailhandel. Wij geven de belangrijkste weer:

- Schaalvergroting en filialisering zet door als gevolg van consumentengedrag (veel keuze per winkel tegen scherpe prijzen);
- Internet breekt, na rustig begin, door als volwaardig aankoopkanaal. Voor steeds meer artikelen concurrerend alternatief voor winkels (gemak, keuze, snelheid);
- Vergrijzing, niet alleen in de bevolking, maar ook in het mkb. Veel zelfstandige winkels gaan sluiten zonder opvolging;
- Recessie en verzadigde (winkel)markt. Complexe grote winkelprojecten ook na de recessie minder vanzelfsprekend.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben tot gevolg dat kritischer moet worden gekeken naar haalbaarheid, nut en noodzaak van nieuwe winkelprojecten.

Rekening houdend met de ontwikkelingen in de detailhandel kan (moet) Bergen-Centrum zich in de toekomst vooral richten op drie functies:

1. Dagelijkse boodschappen doen (inwoners kern Bergen);
2. Frequentie niet-dagelijkse aankopen, als comfortabel, efficiënt alternatief voor Alkmaar (inwoners gemeente Bergen);
3. Verblijven en beleven in een aantrekkelijke ambiance met horeca, mode- en 'snuffelwinkels' (inwoners gemeente Bergen, regio en toeristen).

Om deze functies in waar te maken is wel een kwantitatieve en kwalitatieve impuls nodig:

1. Voor een sterkere boodschappenfunctie is schaalvergroting van supermarkten nodig.
2. Voor de functie 'hoofdcentrum gemeente Bergen' is een sterk basispakket non-food-winkels met eigentijdse omvang gewenst.
3. Voor specialistisch kwaliteitsaanbod zijn veel bezoekers ('kritische massa') nodig.

Het Plein is in dit licht een strategische locatie voor Bergen-Centrum. Het is centraal gelegen en creëert een duidelijker winkelcircuit in het kernwinkelgebied. Dit winkelcircuit stimuleert mensen een rondje door het kernwinkelgebied te lopen. De verblijfsduur in én aantrekkelijkheid van het centrum nemen daardoor toe.

De beschikbare fysieke ruimte biedt kansen om hier de grotere winkelunits te maken die ontbreken in de historische winkelstraten.

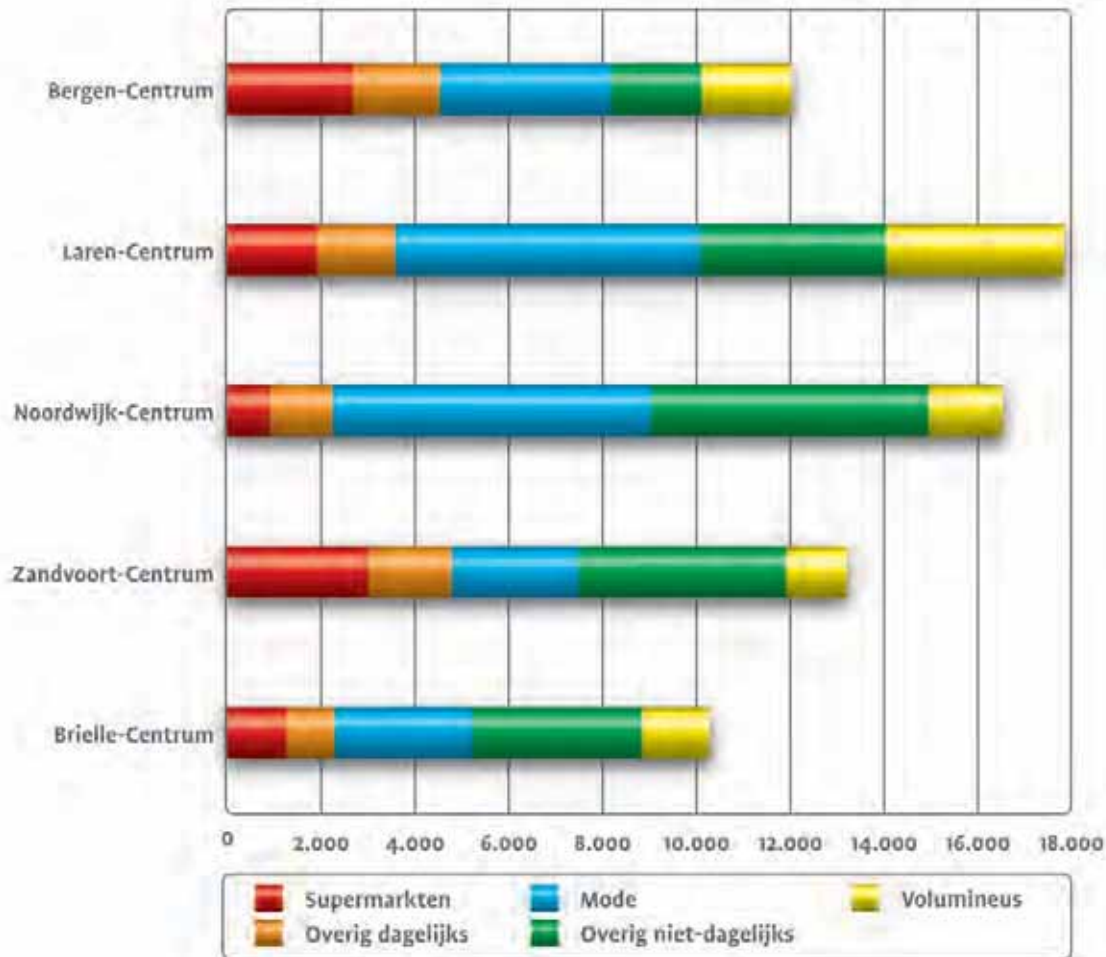
Daarmee biedt het project ruimte voor:

- Verplaatsing en/of schaalvergroting van winkels die nu ongunstig liggen en/of te klein zijn gehuisvest.
- Ontbrekende branches en formules die het aanbod in het Centrum aanvullen.

3.3 Conclusie

De centrale ligging in het centrum, de goede zichtbaarheid en fysieke ruimte (ruime units) maken de beide winkellocaties aantrekkelijk voor winkels. Ondanks de voorzichtigheid die is geboden (trends, recessie) zijn de locaties kansrijk om de marktpotenties van Bergen te benutten/te vergroten. Een goede ruimtelijke planuitwerking draagt daar verder aan bij.

Figuur 2 Winkelaanbod in referentiecentra (in m² wvo)



Bron: Locatus, 07-04-2010; bewerking Droogh Trommelen en Partners

4 Invulling project

De winkelruimte in het project kan op verschillende wijzen worden ingevuld. Gezocht kan worden naar nieuwe branches, formules of verplaatsende winkels.

Kansrijke branches en formules

Om inzicht te krijgen in eventuele kansrijke branches en winkelformules wordt Bergen-Centrum vergeleken met centra van vergelijkbare kernen. De selectie van de referentiecentra (figuur 2) heeft dan ook plaatsgevonden op basis van de ligging ten opzichte van grotere centra, de omvang van het winkelaanbod, de toeristisch-recreatieve functie en het gemiddeld hoge inkomen per hoofd van de bevolking.

Uit de vergelijking met referentiecentra blijkt dat het aanbod winkels in de dagelijkse sector sterk is (supermarkten, versspeciaalzaken, drogisten). Nieuwvestiging in deze sectoren ligt niet voor de hand. Het winkelaanbod in de niet-dagelijkse sector is in Bergen-Centrum kleiner dan in alle referentiecentra. Dit wil niet zomaar zeggen dat Bergen kan groeien naar

de omvang van bijvoorbeeld Laren-centrum. Wel is duidelijk dat naar verhouding het overig niet-dagelijks aanbod klein is. De branches warenhuis en sport zijn zelfs helemaal niet vertegenwoordigd (zie ook bijlage 1).

Eerder is al geconstateerd dat het aandeel filiaalbedrijven in Bergen relatief laag is. We kunnen hieruit concluderen dat toevoeging van winkelformules in de genoemde ondervertegenwoordigde branches mogelijk een aanvulling is voor Bergen. Het winkelproject biedt hiervoor goede kansen (centrale locatie, grotere units, relatief hoge huurprijzen in verband met nieuwbouw).

Er zijn diverse formules die wel in de referentiecentra zijn gevestigd, maar niet in het centrum van Bergen. In tabel 1 is een overzicht gegeven van formules die in referentiecentra zijn gevestigd, inclusief gemiddelde winkelomvang in Nederland. Opgemerkt moet worden dat formules de uiteindelijke maat van de winkel aanpassen aan de lokale en regionale omstandigheden. Genoemde maten zijn derhalve indicatief voor Bergen.

Tabel 1 Suggesties kansrijke winkelformules*

Formule	Gem. m ² wvo in Nederland
Hema	770
Blokker	440
Bruna	160
Gall&Gall	80
Zeeman	230
Ici Paris XL	170
Rituals	60
Hans Textiel	300
Leon Mode	110
Van Os Tassen en Koffers	110
Sport 2000	421
Music Store	100
Expert	320

Verplaatsing van winkels

Naast kansrijke nieuwe winkelformules, zijn er in en buiten het centrum van Bergen winkels die mogelijk willen verplaatsen naar het nieuwe centrumplan. In een sterk en compact deel van het centrum met grote(re) aantallen passanten kunnen winkels meer van elkaars nabijheid en aanwezige bezoekers profiteren. Daarnaast biedt het nieuwe winkelproject de

ruimte voor schaalvergroting van bestaande winkels met uitbreidingsbehoefte.

De ondernemersenquête in 2006, in het kader van de detailhandelsstructuurvisie, gaf aan dat diverse ondernemers wilden uitbreiden en/of verplaatsen. In het kader van deze verkenning is geen actueel onderzoek gedaan naar de huidige behoefte bij ondernemers. Niettemin kan rekening gehouden worden met enige behoefte. Zo zijn bekende formules als Marskramer (± 200 m² wvo) en Intertoys (± 230 m² wvo) relatief klein. De uiteindelijke wensen en mogelijkheden van ondernemers zijn echter sterk afhankelijk van individuele omstandigheden en op voorhand moeilijk in te schatten.

Gewenste omvang winkelunits

Rekening houdend met de marktpotenties in Bergen en de kwaliteiten van de locatie is het aan te bevelen uit te gaan van een mix van winkelunits tussen de 150 en 375 m² wvo (200 à 500 m² bvo). Bij voorkeur wordt daarnaast (per locatie) een trekker opgenomen met de bijbehorende maat, zoals de Hema en/of een supermarkt (verplaatsing en schaalvergroting).

* Locatus Benchmark Verkenner 07-04-2010

Bijlage 1 Winkelaanbod in centrum van Bergen en in referentiecentra

Branche	Bergen-Centrum	Brielle-Centrum	Centra van kernen van gelijke omvang	Zandvoort- Centrum	Noordwijk- Centrum	Laren-Centrum
Supermarkten	2.684	1.264	2.404	3.004	900	1.912
Overig dagelijks	1.846	1.025	1.221	1.774	1.345	1.658
<i>Speciaalzaken</i>	952	467	592	1.100	503	942
<i>Persoonlijke verzorging</i>	894	558	629	674	842	716
Mode	3.650	2.935	2.933	2.701	6.790	6.518
<i>Kleding en mode-accessoires</i>	3.442	2.425	2.354	2.485	5.658	5.826
<i>Schoenen en lederwaren</i>	208	510	579	216	1.132	692
Overig niet-dagelijks	1.924	3.612	3.688	4.438	5.913	3.944
<i>Warenhuizen</i>	0	445	428	950	1.663	291
<i>Luxe</i>	470	1.564	944	617	1.111	1.291
<i>Sport</i>	0	130	176	371	565	135
<i>Hobby, spel en media</i>	691	697	629	848	1.113	923
<i>Wit-/bruinwitgoed, computershops</i>	110	110	378	210	70	142
<i>Overig in en om het huis</i>	583	638	957	1.255	932	1.162
<i>Overige detailhandel</i>	70	28	176	187	459	0
Volumineus aanbod	1.921	1.445	1.070	1.296	1.584	3.809
<i>Woninginrichting</i>	1.921	1.445	1.032	1.296	1.584	3.809
<i>Bouwmarkten</i>	0	0	38	0	0	0
<i>Tuincentra</i>	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	12.025	10.281	11.316	13.213	16.532	17.841

Bron: Locatus Benchmark Verkenner (2010), uittreksel van 07-04-2010

Bijlage 2 Distributieve mogelijkheden

Distributie planologisch onderzoek (dpo)

In vroegere dpo's werd het haalbare winkelaanbod vaak nauwkeurig berekend. Door grote onderlinge verschillen in typen winkelgebieden, branches en winkelformules moeten dergelijke berekeningen genuanceerd worden beoordeeld. De haalbaarheid van winkels wordt veel meer bepaald door de potentiële functie en kwaliteit van het winkelgebied. Niettemin kan een kwantitatieve analyse van vraag en aanbod een indicatie geven van overbewinkeling of uitbreidingspotenties.

Variabelen

Bij deze kwantitatieve analyse gaat het om de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraagzijde wordt bepaald door de omzet per hoofd, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het omzetpotentieel terecht komt in het betreffende winkelgebied (koopkrachtbinding) en de mate waarin omzet van elders toevloeit (koopkrachttoevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m^2 winkelvloeroppervlak) en benodigde omzet per m^2 wvo (vloerproductiviteit) een rol.

Verzorgingsgebied

Het primaire verzorgingsgebied van Bergen-Centrum zijn de kernen Bergen en Bergen aan Zee. In Bergen wonen op 1 januari 2010 ± 12.600 mensen. Bergen aan Zee telde op die datum ± 400 inwoners. De provinciale bevolkingsprognoses gaan uit van een daling van het inwonertal in de hele gemeente tot ± 30.200 inwoners in 2015. We

verwachten dat deze daling zich vooral zal voordoen in de kleinere kernen van de gemeente. Mede gelet op het woningsbouwprogramma gaan we uit van een stabiel blijvend inwonertal in het primaire verzorgingsgebied van Bergen. Voor 2015 gaan we dus uit van ± 13.000 inwoners.

Gemiddelde omzet per inwoner

In distributieve berekeningen gaan we uit van de landelijk gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar. Bij de gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking zijn niet alleen bestedingen van consumenten meegenomen, maar ook bestedingen van bedrijven in winkels.

We maken onderscheid tussen winkels met dagelijkse aanbod (Dagelijks) en winkels met niet-dagelijks aanbod (Niet-Dagelijks). Winkels met dagelijks aanbod zijn supermarkten, versspeciaalzaken en winkels in persoonlijke verzorging (o.a. drogisterij). Winkels met niet-dagelijkse aanbod zijn modewinkels (kleding, schoenen en lederwaren) en winkels met overig niet-dagelijks aanbod (o.a. warenhuizen, huishoudelijke artikelen, sport-, speelgoedzaken, winkels in wit- en bruingoed).

In Nederland is de totale omzet van winkels in 2009 circa € 82,3 mld (exclusief BTW). Dit betekent een gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar van € 5.000. Hiervan wordt € 2.270 omgezet in winkels met dagelijks aanbod en € 2.030 in winkels met niet-dagelijks aanbod. Het overige deel wordt omgezet in andersoortige detailhandel.

Wanneer het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied afwijkt van het Nederlands gemiddelde is het gewenst

de gemiddelde omzetcijfers per hoofd aan te passen. Voor winkels met dagelijks aanbod is het gebruikelijk het omzetcijfer per hoofd aan te passen met een correctie van $\frac{1}{4}$ van het percentage dat het inkomen lager of hoger is dan het Nederlands gemiddelde. Voor winkels met niet-dagelijks aanbod is het gebruikelijk een correctie door te voeren van $\frac{1}{2}$ van het percentage dat het inkomen lager of hoger is dan het gemiddelde. Omdat het gemiddeld besteedbaar inkomen in de primaire verzorgingsgebied van Bergen 28% boven het landelijk gemiddelde ligt (CBS, 2010), gaan we uit van iets hogere omzetcijfers per inwoner. Voor winkels met dagelijkse artikelen gaan wij uit van € 2.430 ($\text{€ } 2.260 + (\frac{1}{4} \times 28\% \times \text{€ } 2.260)$). Voor winkels met niet-dagelijkse artikelen gaan we uit van € 2.310 ($\text{€ } 2.140 + (\frac{1}{2} \times 28\% \times \text{€ } 2.140)$).

Koopkrachtbinding en -toevloeiing

Niet alle bestedingen van inwoners van Bergen en Bergen aan Zee komen terecht in het winkelapparaat van Bergen. Het aandeel van de totale bestedingen van inwoners uit het primaire verzorgingsgebied dat terecht komt in de winkels in Bergen noemen we de koopkrachtbinding.

In de distributieve berekening die is gemaakt in de detailhandels-structuurvisie uit 2006 is voor de dagelijkse sector uitgegaan van een koopkrachtbinding van 90%. Voor de niet-dagelijkse sector werd uitgegaan van een binding van 45 à 50%*. In beide gevallen werd uitgegaan van een versterking van het centrumgebied. Er zijn geen

* In de Detailhandelsstructuurvisie uit 2006 is gerekend voor VGM (voedings- en genotmiddelen) en DOG (duurzame en overige goederen). Het onderscheid tussen deze twee groepen is wat betreft bezoekmotief en -frequentie hetzelfde onderscheid als tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Een correctie van de koopkrachtbinding en -toevloeiing zijn niet nodig.

wezenlijke veranderingen geweest in de afgelopen jaren. Er is dan ook geen aanleiding om van deze getallen af te wijken.

Behalve bestedingen van inwoners van uit het primaire verzorgingsgebied ontvangen de winkels in Bergen ook bestedingen van inwoners van buiten het primair verzorgingsgebied. Dit aandeel binnen de totale omzet noemen we de koopkrachttoevloeiing.

De distributieve berekening van 2006 ging voor de dagelijkse sector uit van een toevloeiing van 30%. Voor de niet-dagelijkse sector is uitgegaan van 40%. De bestedingen van toeristen zijn meegenomen in de toevloeiing. Er zijn geen redenen gevonden om van deze cijfers af te wijken.

Gemiddelde omzet per m²

In Nederland bedraagt de gemiddelde omzet per m² (uit de verkoop aan consumenten en bedrijven) in winkels met dagelijks aanbod circa € 7.060,- (excl. BTW). In winkels met niet-dagelijks aanbod (zonder tuinentra, doe-het-zelfwinkels en winkels in woninginrichting) bedraagt de gemiddelde omzet per m² circa € 2.770,- (excl. BTW). Voor Bergen gaan wij uit van deze gemiddelde cijfers.

Indicatie distributieve mogelijkheden

Op basis van bovenstaande cijfers wordt een indicatieve berekening gemaakt van de distributieve mogelijkheden voor Bergen voor winkels in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector voor het jaar 2015.

Indicatie distributieve mogelijkheden winkels Dagelijks in Bergen in 2015

Inwoners primair verzorgingsgebied (kern)	13.000
Omzet/inwoner (excl. BTW)	€ 2.430
Koopkrachtbinding	90%
Koopkrachttoevoeiing	30%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 40,6 mln
Omzet/m² (excl. BTW)	€ 7.060
Potentieel winkelaanbod m² wvo	5.750
Aanwezig winkelaanbod m² wvo	5.000
Uitbreiding winkelaanbod m² wvo	750

Indicatie distributieve mogelijkheden winkels Niet-Dagelijks in Bergen in 2015

Inwoners primair verzorgingsgebied (kern)	13.000
Omzet/inwoner (excl. BTW)	€ 2.310
Koopkrachtbinding	45 à 50%
Koopkrachttoevoeiing	40%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 22,6 à 25,1 mln
Omzet/m² (excl. BTW)	€ 2.770
Potentieel winkelaanbod m² wvo	8.100 à 9.000
Aanwezig winkelaanbod m² wvo	6.400
Uitbreiding winkelaanbod m² wvo	1.700 à 2.600

B i j l a g e 5

A a n v u l l i n g o p h a a l -
b a a r h e i d s o n d e r z o e k
T T & P j a n u a r i 2 0 1 1

Aanvulling op Haalbaarheidsonderzoek van DT&P januari 2011.

In april 2007 is door de Raad de Detailhandelsstructuurvisie (**dhsv**) voor de gemeente Bergen van het adviesbureau voor ruimte en strategie Droogh Trommelen en Partners uit Nijmegen vastgesteld. Deze visie overziet de gehele gemeente waarbij de adviezen per kern nader worden uitgewerkt.

Omdat er sinds het verschijnen van de **dhsv** alweer geruime tijd verstreken is heeft DT&P een update gemaakt (januari 2011) voor de kern Bergen waarbij vooral gekeken is naar de haalbaarheid van het thans bekende winkelprogramma.

De ontwerp-structuurvisie Winkelkern Bergen omvat de noordelijke zijde van het Plein (het winkelhart), de Bakemaflat en de zuidelijke zijde van het Plein van het gebouw van Harmonie tot en met de Brandweerkazerne (de Harmonielocatie). Buiten het plan valt de zogenoemde Texacolocatie. Omdat de **dhsv** echter de gehele kern van Bergen betreft, moet de winkelvloeroppervlakte die hier gerealiseerd wordt, worden meegenomen in de totale berekening van het winkelvloeroppervlak.

Momenteel zijn op de hiervoor genoemde locaties bij benadering de volgende meters aanwezig:

Bakemaflat:	130m ² , te weten VVV, snack- en AKO kiosk,
Winkelhart:	1.680m ² , te weten winkels, banken, horeca en NHKC,
Harmonielocatie:	130m ² , te weten harmoniegebouw,
Texacolocatie:	<u>400m²</u> , te weten winkelruimte, waarvan circa 250m ² in gebruik.

Samen: 2.340m² inclusief circa 280m² horeca

Dit is het totaal van de bruto vierkante meters winkel/bedrijfsvloeroppervlak.

De **dhsv** maakt voor de kern Bergen onderscheidt tussen: voedings- en genotmiddelen (VGM), frequent benodigde non-food (DOG), horeca en publiekgerichte commerciële en niet-commerciële dienstverlening.

Onder de eerste branchegroep vallen de supermarkten en de (vers) speciaalzaken zoals de bakker, slager, groenteman en slijter. In bijlage 2 van de update van wordt een indicatie gegeven van de distributieve ruimte in deze sector voor 2015 en latere jaren. Het gaat om circa 750m² winkelvloeroppervlak. Deze oppervlakte moet vooral worden benut om de Albert Heijn en de Aldi de mogelijkheid te geven om uit te breiden.

Met frequent benodigde non-food wordt bedoeld de drogisterij, de bloemenwinkel, boeken en tijdschriften, huishoudelijke artikelen, mode, etc. De distributieve ruimte

wordt eveneens in bijlage 2 van de update berekend en gesteld op 1.700m² tot 2.600m² winkelvloeroppervlak.

De metrages die genoemd worden betreffen het winkelvloeroppervlak, de betekenis van deze term wordt toegelicht in de begrippenlijst opgenomen in bijlage 2 van de **dhsv**. Hier wordt ook de verhouding genoemd tussen winkelvloeroppervlak (wvo) en brutovloeroppervlak (bvo): 100 : 70 à 80. In de update wordt bij de inleiding als indicatie gegeven: $wvo = 0,75 \times bvo$. Omwille van de duidelijkheid wordt laatst genoemde formule hier aangehouden. Concreet betekent dit dat voor VGM er een uitbreidingscapaciteit is van 1000m² bvo en voor DOG is de ondergrens van 2.270m² bvo en de bovengrens van 3.470m² bvo.

De term horeca behoeft hier geen nadere toelichting. Er wordt voor deze branchegroep geen aparte berekening voor de distributieve ruimte gemaakt. Wel wordt op bladzijde 70 van de **dhsv** aangegeven dat er ruimte geboden kan worden voor enige uitbreiding van het horeca aanbod.

Onder publieksgerichte commerciële en niet-commerciële dienstverlening wordt verstaan bank, makelaar, uitzendbureau, etc. en voor de niet-commerciële dienstverlening de VVV, culturele instellingen, etc.

Ook hier wordt geen berekening gemaakt voor het wenselijk oppervlak. Er wordt echter expliciet gesteld dat de Harmonielocatie voor dit type dienstverlening gereserveerd moet worden (eveneens bladzijde 70 van de **dhsv**).

Omdat de supermarkten buiten het plangebied vallen dient de geïndiceerde uitbreidingscapaciteit voor de VGM buiten beschouwing te blijven. Blijft over de 2.270m² tot 3.470m² bvo bestemd voor de DOG. Daarnaast is er nog de niet nader berekende uitbreiding in de horeca en de publieksgerichte dienstverlening die in ogenschouw moet worden meegenomen.

In de ontwerp-structuurvisie wordt uitgegaan van de onderstaande vierkante meters bruto winkel/bedrijfsvloeroppervlak:

Bakemaflat:	360m ² , bestemd voor horeca,
Winkelhart:	2.900m ² , waarvan 250m ² bestemd voor horeca,
Harmonielocatie:	<u>1.150m²</u> , bestemd voor publiekgerichte dienstverlening
	4.442m ²

Daar bij op te tellen:

Texacolocatie:	<u>1.500m²</u> , bestemd voor detailhandel
----------------	---

Samen: 5.910m² en geschoond van horeca en publiekgerichte dienstverlening 4.150m²

Het plan voorziet derhalve in een uitbreiding van het BVO van:

Nieuw: 4.150m² exclusief horeca en dienstverlening
Aanwezig op Plein en Texaco 750m² idem

Uitbreiding BVO 3.400m²

De conclusie is dan ook dat de ontwerp-structuurvisie Winkelkern Bergen qua nieuw te bouwen winkelvloeroppervlak in de pas loopt met de aanbevelingen uit de update winkelprogramma Bergen.

B i j l a g e 6

T o e l i c h t i n g u i t w e r k i n g s -
p a r a g r a a f D u u r z a a m h e i d
e n t h e m a B R E E A M
G e b i e d s o n t w i k k e l i n g



UITWERKINGSPARAGRAAF DUURZAAMHEID

Vooraf

In samenwerking met Cees Groot (Groot Ecobouw) en stedenbouwkundige Aad Trompert is een verdere uitwerking gemaakt ten aanzien van duurzaamheid voor de Winkerkern Bergen. Deze paragraaf sluit af met een overzicht van de thema's voor BREEAM Gebiedsontwikkeling.

Uitgangspunten Woningen & winkelvoorzieningen (en overige commerciële/ culturele ruimtes)

In het gebied komt zowel bestaande bouw als nieuwbouw voor. Vanuit het klimaatbeleid zijn er algemene doelstellingen vastgesteld om de energieprestatie van de nieuwbouw te verbeteren en het energieverbruik van de bestaande bouw met 2% per jaar te verminderen. Daarbij is er onderzoek gedaan (HVC) hoe de gebouwde omgeving van gemeente Bergen kan worden verduurzaamd en op termijn klimaatneutraal kan worden gemaakt. Voor het plangebied kan een reductie van 30% op het energieverbruik worden behaald indien bij de uitwerking van het plan de volgende stappen worden doorlopen:

1. Verduurzamen casco gebouwen (met een hoge isolatiewaarde) en uitwisselen van warmte en koude tussen de gebouwen.
2. Toepassen van een duurzame warmte/ koude voorziening.
3. Resterende energievraag met duurzame energie opwekken.

Om de bovengenoemde doelstellingen concreet te vertalen naar het plangebied worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- Energieprestatieverbetering van 30% voor de nieuwbouw van woningen, kantoren en winkelvoorzieningen. Voor woningen komt dit neer op een energieprestatie van 0,4 waarbij wordt uitgegaan van een hoge isolatiewaarde en warmteterugwinning danwel een laag temperatuurverwarming in combinatie met een centrale Warmte Koude Opslagsysteem (WKO);
- onderzoeken of in het plangebied een centrale Warmte Koude Opslagsysteem (WKO) met warmtepompen haalbaar is en hoe het beheer en onderhoud wordt geregeld Uitgaan van twee systemen (gezien de fasering) en hiervoor technische ruimte reserveren in de Noord – en Zuidkelder. Voor de putten van de bodembronnen ruimte integreren in openbare ruimte;
- voor uitgangspunt duurzaam bouwen worden de instrumenten van 'Bouwtransparant' toegepast, zoals de "Menukaart Toekomstgericht Bouwen niveau (Zilver)" of "GPR gebouw-niveau 7,5";
- gebruik van duurzame materialen (bijv. combinatie van zichtbaar FSC hout, staal, leisteel, gebakken materiaal, Cradle tot Cradle producten). De toepassing van koper, lood, kunststof beperken, zink beperkt toestaan indien gecoat);
- energielabel bestaande gebouwen bij renovatie verbeteren tot label A;
- afkoppelen van hemelwater en zoveel mogelijk toepassen van groene daken;
- toepassen van zonnecollectoren op daken voor zover beeldkwaliteit dit toestaat, bijvoorbeeld op schuine/ platte daken die vanuit straatzijde niet zichtbaar zijn;
- stimuleren van energiebesparing op huishoudelijk apparatuur (wit - en bruingoed) door de toepassing van hotfill -/ A+++ label apparaten, domotica en LED verlichting;
- controle van de energieprestatie van de gebouwen bij de bouw aanvraag (EPC toets) en na realisatie (infrarood controle);
- winkel/ horeca voorzieningen voorzien van zelfsluitende deuren t.b.v. voorkomen energieverstopping (geen volledig open puin);
- supermarkten dragen bij aan de CO2 reductie door duurzame materialen en- producten toe te passen. Vooruitlopend op het landelijke verplichting, de koelmeubelen van dag-afdekking te voorzien.

Bovenstaande uitgangspunten kunnen worden uitgewerkt in de deelplannen en het programma van eisen van de kavels t.b.v. de aanbestedingen.

Toelichting

Bij energiebesparing van nieuwbouw wordt de trias energetica toegepast, eerste energie besparen, dan

energie duurzaam opwekken en vervolgens (schone) fossiele energie zo efficiënt mogelijk toepassen. In het plangebied komt zowel bestaande- en een nieuwbouw voor. Voor de renovatie van de bestaande bouw wordt uitgegaan dat deze worden opgewaardeerd tot minimaal label A. Voor de nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw wordt in het algemeen uitgegaan van een EPC waarde die 10% onder landelijke norm ligt. Voor dit plangebied ligt de ambitie hoger omdat via aanbesteding naar verwachting een CO2 reductie van 30% (een EPC waarde van 0,4) kan worden behaald. Daarvoor dient duurzaamheid een onderdeel te zijn van de aanbestedings-documenten. Inschrijvende partijen kunnen dan volden aan de ambitie door het casco duurzaam uit te voeren met isolatie RC 5/6, HR+++ glas, laag temperatuurverwarming en aan te sluiten op de voorgestelde warmte en koude voorziening met een centrale WKO installatie. Daarmee kan de voorgestelde EPC waarde worden bereikt.

Voor duurzaam bouwen liggen er goede kansen door van het principe van flexibel / aanpasbaar bouwen uit te gaan en duurzaam hout toe te passen. Zie hiervoor de Menukaart Toekomst gericht bouwen en/ of GPR gebouw. Bij keuze materialen de voorkeur geven aan die materialen die met de levenscyclusanalyse de laagste milieubelasting hebben, een goed voorbeeld hiervan is Accoya hout.

Voor het opwekken van duurzame energie (doelstelling 20% in 2020) liggen er mogelijkheden in plangebied. Dit kan o.a. door zonnecollectoren te integreren in de architectuur of te combineren met dakbedekking/ of gras- en/of mossedum daken. Een belangrijke beelddrager van het gebied is de rijzende kapvorm van de gebouwen. Integratie van zonnepanelen is bij deze kap vorm lastig toch biedt de bovenste helling of platte daken hiervoor de mogelijkheid. Kleinschalige windenergie is hier moeilijk te integreren. Bij met name de minder beeldbepalende – en platte daken ligt de mogelijkheid voor centrale thermische zonnecollectoren / PV panelen die gekoppeld kunnen worden aan de centrale WKO voorziening. Binnen het plangebied kunnen twee centrale Warmte Koude Opslag systemen, gecombineerd met warmtepompen, worden gesitueerd. De ondergrondse parkeergarage biedt een goede mogelijkheid voor integratie van centrale technische ruimte voor de Noord en zuidzijde van het plangebied.

Bij de invulling van BREEAM gebiedsontwikkeling wordt gevraagd om een berekening van het energieverbruik van het plangebied. Hieronder is in tabel 1 een berekening gemaakt van de nieuwbouw in het plangebied, op basis van de beschreven aantallen van paragraaf 4.2.2.

Tabel 1: Berekening Energieverbruik van de nieuwbouw (op de meter), CO2 uitstoot en potentiële CO2-besparing per jaar (bron Agentschapnl, Cijfers en tabellen, uitgave 2007/ 2008).

Functie	aantal	m2	kWh-m/m2/jr.	gas m3/m2/jr.	Totalen/jr.	MJ	ton CO2
Woningen (100m2 gbo)	70	7000	33		231000 kWh	831600	131
				10	70000 m3	2215500	125
Voorzieningen		3200	100		320000 kWh	1152000	181
				18	57600 m3	1823040	103
Openbare ruimte	10%					602214	54
totaal energieverbruik plangebied - referentie						6624354	593
Beoogde besparing	30%					1987306	178

Note: de kengetallen van BREEAM-gebiedsontwikkeling voor woningbouw zijn aangepast op basis van de aangescherpte EPC van 0,6 voor de nieuwbouw per 1 jan 2011. Het stroomverbruik is naar beneden bijgesteld naar 3300 kWh en gasverbruik naar 1000 m3 gas per jaar, per woning. De verbruiken van voorzieningen zijn overgenomen uit BREEAM. Deze kunnen nog nader worden gespecificeerd indien de invulling bekend is.

Uitgangspunten Openbare ruimte & parkeergarage

Doordat er een centrale parkeergarage wordt aangelegd ontstaat er bovengronds meer ruimte voor inpassing groen en structuur voor langzaam verkeer. Voor de openbare ruimte en parkeergarage kan tevens een reductie van 30% tot 50% van het energieverbruik worden behaald. De onderstaande uitgangspunten dienen te worden uitgewerkt:

- toepassen van LED verlichting in de parkeergarage, de straatverlichting, bij het aanlichten van gebouwen en winkelluifels etc.(aansluiten op project rondom Ruïne);

- opnemen van parkeerplekken voor project Autodate en oplaadpalen Elektrisch vervoer;
- toepassen van zichtbare duurzame materialen en waar mogelijk Cradle to Cradle producten: bij de keuze van alle materialen de levenscyclusanalyse (milieubelasting) meenemen, bijvoorbeeld gebakken materiaal voor het straatwerk, gerecycled betongranulaat voor de parkeerkelder, FSC hout voor straatmeubilair, natuursteen etc.;
- (elektrisch) fiets- en openbaar vervoervoorzieningen opnemen in de openbare ruimte;
- toepassing van gelijkstroomventilatoren in de parkeergarage (indien nodig);
- label A++ pompen en energiezuinige installaties voor gemalen en riolering;
- uitgaan van een energiezuinige lift indien deze wordt toegepast;
- afvalinzameling ondergronds in fracties kunststof, papier, grijs en glas (3 kleuren).

Toelichting

In de openbare ruimte liggen er goede mogelijkheden om duurzame materialen toe te passen voor kunstwerken, groenvoorziening, bestrating etc. en in betekende mate op het energieverbruik te besparen. Door het pilotproject LED verlichting van de dorpskern van gemeente Bergen door te zetten kan er blijvend op het energieverbruik worden bespaard tot wel 30 – 50%. Bij de keuze van materialen in de openbare ruimte dient de levenscyclus (milieubelasting) te worden meegenomen. Dit kan door de keuze van materialen af te stemmen met de beleidsmedewerker duurzaamheid van de gemeente Bergen zodat voor het materiaal met de laagste milieubelasting kan worden gekozen en worden aangesloten op het duurzaam inkopen van de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan gebakken klinkers/ hergebruik van natuursteen voor het straatwerk en toepassing van schelpen en houtsnippers bij groenvoorzieningen. Voor de parkeergarage liggen er mogelijkheden om grootschalig gerecyclede halfproducten toe te passen zoals betongranulaat dat vrijkomt bij de (lokale) sloop van gebouwen.

Uitgangspunten Sociale duurzaamheid

In het plangebied zorgen verschillende horeca en winkelvoorzieningen voor sociale cohesie en levendigheid. In de Detailhandel Structuurvisie 2006 (zie paragraaf 3.3.2.) zijn de dorpskernen van gemeente Bergen onderzocht op hun sterke en zwakke punten te aanzien van detailhandel. Voor winkelkern Bergen is er ruimte in de sector voeding en genotsmiddelen en de sector modisch aanbod / recreatief winkelen. Invulling hiervan in het plangebied kan goed aansluiten bij de millennium doelstellingen van gemeente Bergen indien onderstaande uitgangspunten worden meegenomen:

- versterken van duurzaam toerisme en duurzame recreatie;
- versterken van duurzaam ondernemen / Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen door hierover afspraken maken met de ondernemersvereniging en nieuwe bedrijven;
- stimuleren van winkels met Fair Trade – en biologische/ regionale producten;
- het brede participatietraject van bewoners en bedrijven te continueren bij de verdere planproces van de deelgebieden;
- bevorderen van duurzaam gebruik van de gebouwen; bijvoorbeeld bewoners en bedrijven betrekken bij de monitoring van het energieverbruik van de gebouwen en de centrale WKO installaties;
- koppelen horecagebied oude dorpskern rondom ruïne met nieuwe dorpsplein (Signaal) via een flaneerstrook Noord –Zuid;
- versterken woonfunctie in centrum boven winkels en horecavoorzieningen, zowel voor starters alsook bijvoorbeeld voor gezinnen (in veilige, groene binnen gebieden).

Toelichting

Hierin komt met name de sociale veiligheid, sociale cohesie en economische vitaliteit aan bod. Op dit onderdeel scoort het plangebied goed. Er zijn veel culturele en winkelvoorzieningen in de planvorming opgenomen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Er wordt rekening gehouden met de menselijke maat (o.a. bij de gebouwen en inrichting openbare ruimte). Tevens zijn bij de het planproces bewoners en bedrijven betrokken om draagvlak te creëren voor het plan. Gemeente Bergen heeft haar Millennium doelen vastgesteld waarmee zij inzet op duurzame toerisme, duurzaam inkopen, bevordering van fair trade producten en stimuleren van maatschappelijk verantwoord ondernemen. In het gebied zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar sterkte/ zwakte analyse van het winkelaanbod. Bij het ontwerp van de gebouwen en openbare ruimte wordt rekening gehouden met het versterken van de belevingswaarde van het gebied (denk bijvoorbeeld aan mooie architectuur, hoogwaardige materialen).

Synergie tussen de uitgangspunten

Bij de uitwerking van de uitgangspunten kan er verder synergie worden behaald door maatregelen slim te koppelen. Denk bijvoorbeeld aan het koppelen bedrijven met biologische / regionale producten met het duurzaam management van het project. Daarbij kan bijvoorbeeld warmte en koude tussen de gebouwen

via de parkeergarage worden uitgewisseld en met de bewoners energie centraal worden ingekocht. Ook kan bijvoorbeeld restwarmte van zonnecollectoren worden gebruikt voor de regeneratie van de WKO-bodembronnen. Op het nieuwe dorpsplein kan bijvoorbeeld waterafvoer met LED verlichting zichtbaar worden gemaakt, gecombineerd met de toepassing van duurzame materialen. Belangrijk is wel dat de combinaties van maatregelen goed worden geïntegreerd en de ontworpen stedenbouwkundige structuur ondersteunen.

Overzicht thema's BREEAM Gebiedsontwikkeling

De planontwikkeling is aangewezen als pilotproject voor het instrument BREEAM-gebiedsontwikkeling dat door de Dutch Green Building Council wordt beheerd. Het instrument bestaat uit een aantal onderdelen die voor het plangebied zijn ingevuld. Deze onderdelen/thema's zijn:

Bronnen

- Energie efficiency
- Opwekking duurzame energie
- Schoon fossiel
- Watergebruik
- Reductie Materiaalgebruik en Milieubelasting Materialen
- Herkomst materialen
- Voedsel

Ruimtelijke ontwikkeling

- Stedenbouwkundig Programma
- Ruimtegebruik
- Cultureel Erfgoed
- Abiotische structuren
- Biotische natuur
- Mobiliteit
- Ondergrondse infrastructuur
- Duurzaamheidsprestatie gebouwen

Welzijn

- Sociale veiligheid
- Sociale cohesie
- Sociaaleconomische vitaliteit
- Omgevingsbeleving
- Eigenaarschap

Gebiedsklimaat

- Thermisch buitenklimaat
- Windklimaat
- Luchtkwaliteit
- Waterkwaliteit
- Bodemkwaliteit
- Geluid en trillingen
- Lichttoetreding en –hinder
- Stralingsrisico
- Externe Veiligheid

Gebiedsmanagement

- Management
- Verbinden
- Aansluiten

Synergie

- Genius Loci en ruime context
- Gebiedsvisie
- Duurzaam Rendement
- Meerwaarde

B i j l a g e 7

W a t e r a d v i e s

H o o g h e e m r a a d s c h a p

H o l l a n d s N o o r d e r k w a r t i e r



hoogheem raadschap
**Hollands
Noorderkwartier**

College van Burgemeester en wethouders
van de Gemeente Bergen
De heer E. van Hout
Postbus 175
1860 AD BERGEN

Datum
10 juni 2010

Uw kenmerk
geen

Contactpersoon
De heer E. Swolfs

Onderwerp
Wateradvies Centrumplan Bergen

Registratienummer
10.19305

Doorkiesnummer
0299-391432

Geachte heer Van Hout,

Enige tijd geleden (11 mei jl.) hebben wij gesproken over de herinrichting van de winkelvorm van Bergen. Afsproken is dat wij een eerste reactie zouden geven op de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden die wij middels de mail toegestuurd hebben gekregen. Daarnaast hebben wij via George Stockell nog een notitie van Tauw ontvangen (d.d. 25 juni 2009) waarin de invloed van de nieuw te bouwen parkeergarages op de grondwaterstand/-stroming is onderzocht. Tot slot hebben wij middels de post nog een overzichtstekening van het project ontvangen.

Uit onze gegevens blijkt dat wij in juni 2007 al eens gereageerd hebben op het plan. Wij kunnen niet achterhalen op welke punten de informatie waarop wij nu reageren gewijzigd is ten opzichte van 2007. Wel hebben we geconstateerd dat enkele aspecten uit dat advies uit 2007 achterhaald zijn door de tijd en tevens heeft nieuwe wetgeving ervoor gezorgd dat er nu ook andere aspecten aan het advies moeten worden toegevoegd. Daarom sturen wij u middels deze brief een volledig wateradvies voor de ontwikkeling als onderdeel van de watertoetsprocedure.

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in peilgebied 04060-05 in de Verenigde polders. Ter plaatse geldt een streefpeil van NAP -1,10 m en hoger. De toevoeging "en hoger" wordt gehanteerd in enigszins hellende gebieden en geeft aan dat er sprake is van een vrije afwatering vanuit dit hellende gebied naar het lager gelegen landelijk gebied aan de oostzijde van Bergen. In de directe nabijheid van het plangebied is overigens geen open water aanwezig. Het dichtstbijzijnde water zijn de bovenstrooms gelegen waterlopen rondom het Hertenkamp en de benedenstrooms gelegen L-vormige vijver nabij Elkshove.



Datum
10 juni 2010

Waterkwantiteit

Verhardingstoename

Uitgangspunt voor het beoordelen van de gevolgen van de toe- of afname van de verharding is de *bestaande* waterhuishoudkundige situatie. Vanuit deze situatie wordt beoordeeld hoeveel compenserende maatregelen er moeten worden uitgevoerd om ervoor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal worden gerealiseerd.

Uit het stedenbouwkundig plan kunnen wij niet opmaken hoe de nieuwe situatie zich qua hoeveelheid verharding verhoudt tot de huidige situatie. Onze inschatting is dat er weinig tot geen verhardingstoename zal zijn, daar vrijwel het gehele gebied in de huidige situatie al verhard is.

Hoewel de verharding naar alle waarschijnlijkheid niet zal toenemen, is het echter wel van belang de verhardingsgetallen bij *nadere uitwerking* van het plan nauwkeuriger te bepalen. Door het aanpassen van het rioelstelsel in het centrum van Bergen (afkoppelen) wordt het watersysteem in de nieuwe situatie op een andere locatie belast tijdens maatgevende neerslaggebeurtenissen. Deze extra belasting zal meer bovenstrooms in het watersysteem plaatsvinden (vijver Elkshove). Bekeken moet worden of het watersysteem deze extra belasting kan verwerken of dat er in het watersysteem nog maatregelen nodig zijn (bijvoorbeeld vergroten van bergingscapaciteit). Eind 2009 is er door Tauw al een berekening gemaakt van de afkoppelplannen voor het centrum van Bergen, waarbij is uitgegaan van 3,95 ha afgekoppeld verhard oppervlak. Graag vernemen we of in deze berekening ook alle fases van de wijkkern Bergen opgenomen zijn.

Infiltratie

In ons overleg hebben wij het ook gehad over de mogelijkheden voor infiltratie in het gebied. Aangezien er in de directe omgeving weinig open water aanwezig is en nog moet blijken of het watersysteem de extra belasting aankan, is er een sterke voorkeur om overtollig regenwater te laten infiltreren in de bodem. Afhankelijk van het type infiltratievoorziening wordt hemelwater op die manier volledig vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater waardoor de piekbelasting wordt afgevlakt. Daardoor hoeft er niet, of in mindere mate gecompenseerd te worden in de vorm van oppervlaktewater. Wij adviseren daarom de mogelijkheden voor het infiltreren van hemelwater in het waterhuishoudingsplan te onderzoeken.

Waterkwaliteit

Riolering / Afvalwater

In relatie tot het watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. De verantwoordelijkheid voor het rioelstelsel ligt in de eerste plaats bij de gemeente. Desondanks willen wij wel graag onze voorkeur uitspreken voor een aantal uitgangspunten die met het rioleringsbeleid te maken hebben. Het water uit de hemelwaterriolering komt immers terecht op het oppervlaktewater, waarover het hoogheemraadschap verantwoordelijkheid draagt. Hetzelfde geldt voor het vuilwater dat bij de rioelwaterzuiveringsinstallaties terechtkomt. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de behandeling ervan.

Uitgangspunten

Uitgangspunt in het rioleringsbeleid van het hoogheemraadschap voor nieuwe ontwikkelingen is dat er een gescheiden rioelstelsel wordt aangelegd met (eventueel) zuiverende randvoorzieningen voor de lozingspunten van het hemelwaterriool.

De uitgangspunten van het landelijke emissiebeleid op strategisch niveau zijn beschreven in de vierde Nota Waterhuishouding (NW4). Met betrekking tot het regenwater is het volgende geformuleerd: *"Voor de planperiode wordt het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltreren in grondwater bevorderd."*



Datum
10 juni 2010

Als ambitie wordt gestreefd naar 100% afkoppelen bij nieuwbouwlocaties. Er moet bij afkoppelen aandacht zijn voor de introductie van mogelijke nieuwe verontreinigingsbronnen."

Het centrumplan heeft alle potentie in zich om volgens dit principe ontwikkeld te worden. Daarom adviseren wij om in het nieuwe plan de hemelwaterafvoer van daken en schone bestratingen zoveel mogelijk af te koppelen en te infiltreren in de bodem en/of aan te sluiten op de hemelwaterriolering. Hierbij dient in de nieuwe bebouwing o.a. kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitloogbare materialen, zoals koper, lood en zink.

Grondwater

Onder een groot deel van de ontwikkeling worden parkeergarages gerealiseerd. Dergelijke ondergrondse constructies kunnen invloed hebben op de grondwaterstanden en grondwaterstroming. Hierbij valt onderscheid te maken in de bouwfase en de eindfase.

Bouwfase

Gedurende de bouw van de parkeergarages zal er bronbemaling moeten worden toegepast ten behoeve van de bouwputten. Sinds eind 2009 valt de vergunningverlening voor het onttrekken van grondwater onder de verantwoordelijkheid van het hoogheemraadschap. In een telefonisch onderhoud wat wij recent hebben gehad met de heer Dijksterhuis van Dijksterhuis Milieutechniek is gebleken dat de onttrekking in dit geval waarschijnlijk meer dan 6 maanden gaat duren. Hierdoor kan de onttrekking niet worden afgedaan door middel van een melding, maar dient u daadwerkelijk een onttrekkingsvergunning aan te vragen bij het hoogheemraadschap. Wij hebben begrepen dat Dijksterhuis Milieutechniek hiervoor een bemalingsadvies zal aanleveren. Met name het lozen van het onttrokken grondwater is hierbij een aandachtspunt, alsook de effecten van de bemaling op de omgeving. Wij hebben aangegeven dat onze voorkeur er naar uitgaat een retourbemaling toe te passen in plaats van het debiet op bijvoorbeeld de hemelwaterriolering (=oppervlaktewater) te lozen. De heer Dijksterhuis heeft aangegeven dat retourbemaling in dit geval een technisch zeer lastige eis is en heeft toegezegd de argumenten hiervoor in het bemalingsadvies op te nemen. Wij stellen voor dat we dit bemalingsadvies bespreken op het moment dat dit voorhanden is.

Eindfase

Voor de eindfase is het van belang dat er nagegaan is welke effecten de ondergrondse parkeergarages hebben op de huidige grondwaterstanden en de grondwaterstroming. Hiervoor is door Tauw reeds een modelstudie verricht waaruit blijkt dat de grondwaterstanden slechts enkele centimeters zullen wijzigen. Gezien de diepte van de grondwaterstand ten opzichte van het maaiveld vallen in de eindfase daarom geen problemen te verwachten.

Vergunningen en ontheffingen

Hoewel het project nog niet vergunningklaar is en alle wateraspecten nog verwerkt moeten gaan worden in een waterhuishoudingsplan voor het centrum Bergen, willen wij in dit advies ook alvast een voorschot nemen op de aan te vragen vergunningen, zodat daarover alvast duidelijkheid is.

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van ≥ 800 m² verharding is een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig. Afhankelijk van de complexiteit van aanvraag en/of werken is het belangrijk om hierover in een vroeg stadium overleg te starten, zodat onderzoeken tijdig kunnen worden gestart en wordt voorkomen dat onnodige onderzoeken worden gedaan. Houdt u rekening met de noodzakelijke proceduretijd die hiermee is gemoeid.



Datum
10 juni 2010

Het formulier voor het aanvragen van een watervergunning kan via http://www.hhnk.nl/digitale_balie/formulieren worden gedownload. Voor een voorspoedige afhandeling van de aanvraag adviseren wij u om de formulieren zo volledig mogelijk in te vullen. Denkt u in het bijzonder aan de goedkeuring van eventuele belanghebbenden die gehoord moeten worden voor het verlenen van de ontheffing. Voor extra vragen betreffende het indienen van een ontheffings- en/of vergunningsaanvraag kan contact worden opgenomen worden met de heer 3. Rijpkema van de afdeling 'Vergunningen en Handhaving', tel.nr. 072 - 541 4712. Wij adviseren u om ruim voordat u van plan bent met de werkzaamheden te beginnen contact met hen op te nemen.

Lozingen

Voor onttrekken van grondwater en/of lozingen op het oppervlaktewater dient een vergunningaanvraag of melding te worden gedaan bij het hoogheemraadschap. Op de website van het hoogheemraadschap kunt u hierover meer informatie vinden onder het kopje digitale balie, http://www.hhnk.nl/diaitale_balie. U kunt ook contact opnemen met de afdeling Vergunningen & Handhaving van het hoogheemraadschap.

Tot slot

Wij vertrouwen erop dat bovenstaande aandachtspunten voldoende input leveren voor het opstellen van een waterhuishoudingsplan waarin alle zaken met betrekking tot de waterhuishouding, riolering en grondwater verwerkt kunnen worden. Vanzelfsprekend worden wij graag betrokken bij deze nadere uitwerking. Voor eventuele vragen en toekomstige correspondentie kunt u via bovenstaand telefoonnummer contact opnemen met de heer E. Swolfs van onze afdeling Planvorming.

Hoogachtend,

namens het college van dijkgraaf en hoogheemraden,
hoofd afdeling Planvorming, voor deze,

hoofd cluster Planadvies, voor deze,

Mevrouw ir. A.A. Beems-Kuin
Teamleider cluster Planadvies

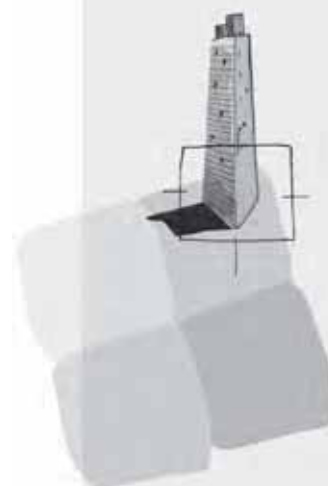
Afschrift aan: De heer G. Stockell, gemeente Bergen

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Bergen

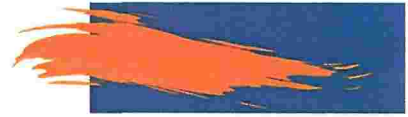
Rapport
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
022.00.02.34.00



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

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



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,

besluit:

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,