

# Bouwplan Dorpsplein

## Conclusie beoordeling van het bouwplan aan de hand van de kaderstukken

17 februari 2021 –

De planontwikkeling is begeleid door het hiertoe ingestelde mini-Q team, bestaande uit de gemandateerde van de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (de ARK) en de gemeentelijke stedenbouwkundige. Dit heeft geleid tot het plan van 17 februari 2021, dat is getoetst aan de volgende kaderstukken:

- Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 (29-1-2015)
- Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0 (29-1-2015)
- Memo Ruimtelijke Randvoorwaarden Dorpsplein (19 oktober 2020)

De bevinding daarvan was:

- Er zijn geen punten gevonden van tegenspraak;
- Er zijn een aantal punten die ruimte laten voor interpretatie, maar de gekozen weg in de planvorming kan goed worden onderbouwd, en waarbij de 'geest' van de punten wordt gerespecteerd;
- Er zijn punten die nog niet aan de orde zijn in deze fase van planontwikkeling, maar deze worden als aandachtspunt meegenomen bij de verdere uitwerking.

### Punten van tegenspraak

- Er zijn geen punten gevonden van tegenspraak.

### Punten die ruimte laten voor interpretatie

- *Herkenbare parcellering in de individuele panden, ook op de begane grond.* Interpretatie: een duidelijke parcellering is aangebracht binnen het Plein/Dreefgebouw, terwijl dit functioneel wel één gebouw is;
- *Om te voorkomen dat er gesloten gevelwanden ontstaan, zullen de volumes op het dak een bepaalde tussenruimte moeten houden.* Interpretatie: Die tussenruimte zit tussen het ene bouwdeel en het andere, en binnen bouwdelen op kaphoogte tussen de dwarskappen die vanuit de langkap (het langskapvlak) naar voren komen. Er is daar geen sprake van een absolute tussenruimte tussen volumes op dakniveau, maar in het straatbeeld is er geen waarneembare gesloten gevelwand op dakhoopte;
- *Bebouwing met een (samengestelde) kap. Platte delen zijn ondergeschikt.* Interpretatie: Ondergeschikt in zichtbaarheid vanaf de openbare weg. Secundair zicht op achterkanten en overhoeks via de tussenruimten van de bouwdelen wordt nog uitgewerkt maar heeft minder prioriteit.
- *Zorgvuldige gevelgeleding en massaopbouw. Vanaf de openbare weg zijn eventuele balkons vormgegeven als gebouwde buitenruimten en niet als uitkragende elementen.* Interpretatie: Balkons zijn in samenhang met risalieten binnen een gezamenlijke bouwlijn gebracht;
- *Maximaal 4 bouwlagen, met een hoofdvorm van twee tot drie bouwlagen met een bewoonbare kap, waarbij de kap op onderdelen twee verdiepingen beslaat.* Interpretatie: dit laatste is voor het bouwdeel aan de Dreef losgelaten omdat de opbouw met de risalieten en geïntegreerde buitenruimtes de gewenste opdeling in de hoogte op een andere wijze

realiseert. Overigens wordt de mogelijkheid open gelaten dat bij de planvorming van het aansluitende, zuidelijke bouwdeel van het Dreefgebouw (nu nog niet aan de orde) het principe van een kap gedeeltelijk over twee verdiepingen nog wordt gehanteerd.

## Aandachtspunten voor verdere planvorming

- Inrichting openbare ruimte;
- Duurzaamheid;
- Integratie van installatietechniek voor zover zichtbaar;
- Kleur- en materiaalkeuze, detaillering; op detailniveau nadere uitwerking van aansluitingen gevels/kopgevels/dak;
- Reclame, luifels, luiken;
- (winkel)activiteiten naar Bergense behoefte;
- Behoud cq vervanging bestaande beeldbepalende bomen;

## Toetsing van de plancontouren adhv Mooi Bergen 2.0 en maatvoering

De footprint van het plan is globaal vergeleken met de stedenbouwkundige contourenkaart Mooi Bergen 2.0 die in de raadsvergadering van 1 oktober 2015 is vastgesteld als vertrekpunt voor de uitwerking van de plandelen, met de aantekening dat deze 'niet in beton is gegoten of tot de laatste centimeter is uitgekristalliseerd'. De contouren borgen de realisatie van het stedenbouwkundige haltermodel.

- Het 'Signaal' is wat naar de westkant geschoven zodat de doorloop van het Dorpsplein naar de Jan Oldenburglaan voldoende breedte houdt;
- Zowel het 'Signaal' als het Dreefgebouw hebben een wat grotere footprint, voornamelijk om aan de eis van het Beeldkwaliteitskader te voldoen dat buitenruimtes binnen de gevellijn moeten vallen; de gevellijn is daartoe in de modellering van de architectuur plaatselijk wat naar buiten gebracht.
- De zuidwestelijke hoek van het Plein/Dreefgebouw is nog wat verder naar buiten geschoven, juist om het Dorpsplein een wat sterkere afkadering te geven, wat de intimiteit van het Plein als stedelijke (dorpse) verblijfsruimte bevordert.

Geconcludeerd kan worden dat het de maatvoering in grote lijnen overeenkomt met de contourenkaart Mooi Bergen 2.0 en daarmee met de intentie om tot een samenhangend haltermodel te komen.

## Conclusie

Het plan voldoet aan uitgangspunten van de drie kaderstukken, op een beperkt aantal punten met een eigen interpretatie, maar wel in de geest van de gewenste inpassing. Datzelfde geldt voor de inpassing in de contourenkaart. Er lijken in de planvorming geen belemmeringen te bestaan om in de verdere uitwerking op detailniveau en aansluiting te voldoen aan uitgangspunten die nu nog niet aan de orde zijn. Het plan is naar het oordeel van het Q-team een goede vertaling van de uitgangspunten en ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit een geschikte basis voor het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst.