

## MEMO Ruimtelijke randvoorwaarden Dorpsplein

Datum : 30 november 2020  
Zaaknummer :  
Documentnummer :  
Aan :  
Van :  
Onderwerp : Randvoorwaarden ruimtelijke ontwikkeling Dorpsplein  
Bergen Centrum  
Portefeuillehouder(s) : Klaas Valkering  
Inlichtingen bij : Plannen & Projecten

---

### **Aanleiding**

- De memo betreft de ruimtelijke randvoorwaarden voor een ontwikkeling op de locatie 'Dorpsplein' in het centrum van Bergen.
- 

### **Aanleiding**

Voor de locatie Dorpsplein in het centrum van Bergen worden al geruime tijd plannen gemaakt, maar tot realisatie van die plannen heeft het tot nu toe nog niet mogen komen. Om de ontwikkelingen op deze locatie vlot te trekken wil het college nieuwe maatschappelijk gedragen ruimtelijke randvoorwaarden vormen, waarbinnen een ontwikkeling tot stand kan komen. De ervaring leert namelijk dat wanneer aan de voorkant wordt geïnvesteerd in gezamenlijke randvoorwaarden, dit aan de achterkant zorgt voor minder langdurige procedures. Dit proces is ook gebruikt om uit de juridische en bestuurlijke impasse waar gemeente, ontwikkelaar en diverse bewonersgroepen zich al jaren in bevonden rond de Harmonielocatie te doorbreken.



In het voorjaar van 2020 is door het college aan de Bewonersvereniging Bergen Centrum gevraagd een eerste voorstel te doen voor deze nieuwe ruimtelijke randvoorwaarden. De bewonersvereniging heeft daarop haar standpunt uit 2014 nogmaals onder haar leden verspreid en deze naar aanleiding van de ontvangen reacties geactualiseerd. Daarop heeft het college op haar beurt weer gereageerd en zo zijn samen de randvoorwaarden vervolmaakt. Het resultaat van dit proces vindt zijn beslag in deze memo. De basis hiervan ligt in de door



de raad vastgestelde documenten: Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 (SV2.0) en Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0 (BKK2.0).

## **Ruimtelijke randvoorwaarden**

### 1. Zoek aansluiting bij de Bergense maat.

Als uitgangspunt dient vernieuwing en herbouw te passen bij de pluriforme stijl en dorpsidentiteit van Bergen. Dit brengt met zich mee dat de huidige maatvoering geldt als basisprincipe, d.w.z.: op de begane grond commerciële activiteiten, op de lagen erboven woon en/of verblijfsruimte. De bouwhoogten moeten aansluiten bij de bestaande panden in het centrum waarbij Centre Ville met 6 bouwlagen ( vijf verdiepingen ) het landmark moet blijven.

Om een pleinfunctie te creëren en een zeker dorpskarakter te behouden is het belangrijk om te differentiëren en te kiezen voor een maximum van vijf lagen, waarbij minimaal de bovenste een kapconstructie heeft. Deze maximum hoogte moet niet voor alle nieuwe bebouwing worden toegepast, afwisselen in bebouwing versterkt namelijk het dorpskarakter en voorkomt dat de aandacht voor Centre Ville wordt verminderd. Er ontstaan op deze manier twee verblijfspleinen, één tussen de voormalige ABN-AMRO en de HEMA. Het andere Plein ontstaat naast de Breelaan, tegenover Centre Ville.

Belangrijk is dat de korrelgrootte van Bergen wordt aangehouden en er een voldoende open structuur ontstaat in het winkelhart, met een geleiding in- en tussen de gebouwen die aansluit bij de individuele bestaande bebouwing. Tevens zal aandacht moeten worden besteed aan schaduwwerking, voornamelijk aan de noordzijde. De begane grondlaag zal daarbij overwegend doorlopen. Waar mogelijk wordt ruimte tussen de gebouwen gecreëerd bijvoorbeeld met een losstaande 'Villa' op het plein. (Aansluitend op het kleinschalige "dwaalgevoel in de naaste omgeving")

Het gebouw waarin restaurant Julie's is gevestigd (Woning Dokter Blok) blijft gehandhaafd. De overige verouderde en deels verloederde bebouwing op het Dorpsplein zal worden afgebroken.

### 2. Functies en filialen naar Bergense behoefte.

De te ontwikkelen (winkel)activiteiten passen binnen de gedachte aan diversiteit, zonder de brede winkelfronten van de grootschalige retail- en winkelketens). Bij het ontwerp dient rekening gehouden te worden met de bevoorrading van de winkels. Nieuwe horeca wordt gecentraliseerd op het nieuwe dorpsplein.

Het monument voor Lucebert wordt verplaatst naar het andere plein, in een rustieke setting, waar de kans op mogelijke beschadiging gering is.

Bestaande bomen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd en er worden zoveel mogelijk passende bomen aangeplant.



### 3. Verkeer

Het Plein vormt onderdeel van de doorgaande route naar Bergen aan Zee. De bevoorrading van de bestaande supermarkten en andere winkels verloopt via het Plein. Ook de bestaande busverbindingen hebben een eind/ begin halte op het Plein.

De druk op deze doorgaande route neemt gestaag toe. Het is van belang maatregelen te nemen en de hoeveelheid (zwaar)vrachtverkeer te beperken (liefst elektrisch vanuit distributiepunten aan de rand van de bebouwing van de kern Alkmaar).

Voor de inrichting van het Plein is het van belang de bestaande verkeersstromen van voetgangers, fietsers, auto's, bus en vracht op elkaar af te stemmen.

In de plannen van de BBC uit 2014 gebeurde dat door de inrichting van een Brink voor het Harmonieterrein, waarbij de verkeersstromen van elkaar gescheiden werden. De Brink vormt een natuurlijke verkeersafremmende barrière, waarna het verkeer met gematigde snelheid zijn weg kan vervolgen. Aan het eind van de Brink is links de entree naar de Parkeergarage, en de bevoorrading van de Deen. De bushalte werd daarbij aan de noordzijde van de Brink gesitueerd. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gekeken hoe zoveel mogelijk van deze ideeën te realiseren zijn, waarbij de aanleg van een Brink opnieuw het uitgangspunt is.

Inmiddels is duidelijk dat de inrichting van een veilige fietsoversteekplaats van de Dreef, ter hoogte van de HEMA/ Bibliotheek noodzakelijk is.

### 4. Parkeren

Voor het centrum is het noodzakelijk dat de parkeerbehoefte in samenhang wordt gezien. Daarbij moet zoveel mogelijk worden voorkomen dat een aantal los van elkaar staande parkeergarages ontstaat. Als er ondergronds geparkeerd kan worden moet dat in voldoende grote eenheden. Ook de parkeerplaats op het binnenhof dient qua bereikbaarheid en in aantal parkeerplaatsen in de samenhang te worden meegenomen, zeker in verband met de daar nog te verwachte uitbreiding van AH. Park en Ride voorzieningen ten tijde van evenementen en momenten dat het extra drukte wordt verwacht kunnen daarbij een rol spelen. Uiteindelijk zullen alle ontwikkelingen zelfstandig of in combinatie met andere ontwikkelingen in centrum wel moeten voorzien in hun parkeervraag.

Een andere optie die kan worden verkend is de mogelijkheid van 'Valet-parking' in het seizoen: gasten die overnachten kunnen hun auto naar een parkeerplaats buiten de kern laten brengen. Ze staan dan niet in de weg EN ze worden niet gebruikt. Er zijn bedrijven die dit regelen qua mensen (voor studenten of juist senioren, plenty in Bergen-binnen te vinden) en plannen. Op af te spreken tijd staat de auto weer klaar voor het (straks bij Park-) hotel. Gasten betalen daar bijv. een tientje voor, evt aan te vullen uit de parkeergelden.

Het inrichten van voorzieningen voor fietsparkeren zijn eveneens een belangrijke prioriteit. Gedacht kan worden aan een combinatie met de parkeergarage met gratis stalling met bewaking door organisaties als rataplan en/of eigen voorzieningen.

### **Proces**

Deze uitgangspunten worden verwerkt in een aanvraag omgevingsvergunning door de ontwikkelaar op het Dorpsplein. Rond die omgevingsvergunning zullen de gebruikelijke interne en externe toetsingsmomenten volgen op basis van de SV2.0 en het BKK2.0, evenals een



*g e m e e n t e* B E R G E N

extra traject over het invullen van deze voorwaarden. Deze memo is immers geen sluitstuk van, maar eerder het startschot voor gesprekken over de locatie Dorpsplein.