

MEMO Ruimtelijke randvoorwaarden Winkelhart

Datum : 26 september 2021
Zaaknummer :
Documentnummer :
Aan :
Van :
Onderwerp : Randvoorwaarden ruimtelijke ontwikkeling Winkelhart
Bergen Centrum
Portefeuillehouder(s) : Klaas Valkering
Inlichtingen bij : Plannen & Projecten

Aanleiding

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

Aanleiding

De locatie Winkelhart in het centrum van Bergen was vanuit gemeentelijk oogpunt gezien de laatste locatie die in het centrum tot ontwikkeling zou worden gebracht. Dit uitgangspunt dient te worden aangepast naar aanleiding van de brand die in de nacht van 22 juli jl. woedde in het centrum van Bergen. Deze brand heeft 2 panden op het Plein verwoest en bij de belendende panden aanzienlijke schade veroorzaakt. 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 de juridische en bestuurlijke impasse te doorbreken waar gemeente, ontwikkelaar en diverse bewonersgroepen zich al jaren in bevonden rond de Harmonielocatie en het Dorpsplein .





Proces

In de zomer van 2021 is door de Bewonersvereniging Bergen Centrum een bijeenkomst georganiseerd met alle stakeholders in de locatie Winkelhart. De gemeente is de Bewonersvereniging zeer erkentelijk voor het nemen van dit initiatief. De gemeente heeft voorts de Bewonersvereniging gevraagd een eerste voorstel te doen voor deze nieuwe ruimtelijke randvoorwaarden. 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). Parallel aan dit proces heeft de gemeente diverse gesprekken gevoerd met de afzonderlijke grondeigenaren.

Ruimtelijke randvoorwaarden

1. Definieer een helder plangebied

De term 'Winkelhart' laat ruimte voor interpretatie. Het is daarom belangrijk om duidelijk te definiëren wat het plangebied is. Aan de zijde van het plein gaat het om de panden vanaf huisnummer 13 tot het voormalig ABN-AMRO gebouw en het plein daarvoor. Het gebied wordt aan de andere zijde begrensd vanaf Jan Oldenburglaan 2 tot het huidige Drieluik.

2. Laat de panden aan de Jan Oldenburglaan ongemoeid

De panden aan de Jan Oldenburglaan in dit deel van het plangebied geven een duidelijk karakter aan de Jan Oldenburglaan en daarmee aan dit deel van het centrum. Wijziging zou niet gepast of wenselijk zijn. Wel bestaat de wens om een doorsteek te creëren van de Jan Oldenburglaan naar het Plein.

3. Kies voor een levendige maar passende bebouwingsplint

De bebouwing aan het Plein heeft in de structuurvisie Mooi Bergen 1.0 en 2.0 terecht grote aandacht gekregen. Belangrijk is dat bij herontwikkeling oog is voor de Bergense maat en behoefte. Die Bergense maat komt onder meer terug door de verschuiving van de rooilijn aan de kant van de Deen te maximaliseren op de ruimte die daarvoor was ingepland in de structuurvisie Mooi Bergen 1.0. De Bergense behoefte ligt duidelijk niet bij de invulling van de volledige plint door een winkelformule. Ruimte is er dan ook slechts voor een afwisseling van horeca en detailhandel. Waarbij terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van grote aantallen vierkante meters nieuwe detailhandel. De nu geldende structuurvisie Mooi Bergen 2.0 maakt de bouw van 4 lagen mogelijk waarin de bovenste laag een kap dient te zijn. Een volledige 'muur' van 4 lagen hoog is mogelijk niet geheel passend, daarom wordt de voorkeur gegeven aan een verspringende hoogte van de bebouwing waarbij 4 lagen niet langer het uitgangspunt is maar de maximale hoogte.

4. Maak een plein van voor en door inwoners

Het Plein vormt onderdeel van de doorgaande route naar Bergen aan Zee, maar heeft een belangrijkere functie, nl. die van verblijfsgebied. Die functie verdient meer aandacht. Het plein



naast de ABN-AMBRO wordt autovrij en wordt aantrekkelijk ingericht bijvoorbeeld meteen (permanent) akoestisch muziek podium en een bushalte. We realiseren die aan de 'Harmonie-zijde' (??) van het plein. Het plein wordt waar mogelijk ook vergroot door de rooilijn van het ABN-AMRO pand aan de zijde van het nieuwe plein terug te leggen in lijn met het Drieluik. De verloren meters moeten dan wel worden gecompenseerd.



5. Beeldkwaliteit

De vormgeving van de nieuwe bebouwing dient te passen binnen het beeldkwaliteitskader en te antwoorden op de nieuwe bebouwing op de Harmonielocatie. Bij voorkeur kent de nieuwe bebouwing duidelijk herkenbare en diverse gevels die ook op verschillende diepte mogen liggen. Bij die bebouwing krijgen, conform de structuurvisie Mooi Bergen 1.0, de kappen van de gebouwen specifieke aandacht. De ingangen voor de woningen liggen bij voorkeur aan de achterzijde.

Proces

Deze uitgangspunten worden verwerkt in een aanvraag omgevingsvergunning door de diverse initiatiefnemers in het plangebied Winkelhart. Rond die omgevingsvergunning zullen de gebruikelijke interne en externe toetsingsmomenten volgen op basis van de SV2.0 en het BKK2.0, evenals een extra traject over het invullen van deze voorwaarden. Deze memo is immers geen sluitstuk van, maar eerder het startschot voor gesprekken over de locatie Winkelhart.