

Advies ontwikkeling Bergerweg 125

Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Bergen - Mooi Noord-Holland

d.d. 2 november 2020



	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 3
200130	Bouwadres	Bergerweg 123 - 125 Bergen
	Soort bouwwerk	Winkel
	Omschrijving	Supermarkt en nieuwbouw woningen
	Welstandsnota	J2 Landelijk gebied - Bebouwing in de polder
	Code gemeente	WABO2001668
	Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, er is een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan nodig
<i>grote com.</i>	Bevindingen 29-06-2020	
	Advies 29-06-2020	
<i>grote com.</i>	Bevindingen 10-08-2020	<p><i>De architect is via een beeldverbinding in de vergadering aanwezig. Er ligt een plan voor de plaatsing van een supermarkt (Aldi) met appartementen erboven en de nieuwbouw van woningen op een kavel van een horecagroothandel aan de toegang tot Bergen. Het gaat om een collegiaal overleg. Er zijn ook gesprekken met een landschapsarchitect, stedenbouwkundige en de gemandateerde van de commissie gevoerd.</i></p> <p><i>Er zijn uitgangspunten die meegenomen worden, zoals het behoud van de groenzones en bebouwing die refereert aan het agrarische landschap. Belangrijkste wijziging is de knip die gemaakt is tussen het supermarkt gebied en de bebouwingszone (voor erf met supermarkt, tussendeel en achter erf met woningen). De wijziging heeft gevolgen gehad voor het ensemblebeeld en voor het parkeren.</i></p> <p><i>Er is wat geschoven in ensemble bebouwing. De supermarkt is meer naar de zijkant geschoven zodat de woningen meer relatie met het voor erf krijgen. Een deel van de groenzone (groene omzoming van het kavel) is open gemaakt om een deel van de woningen te tonen en voor meer interactie met het landschap. In het oude plan liepen de parkeerplaatsen nog fluïde door het gebied. Nu zijn er afgegrensde parkeerplaatsen voor de supermarkt en voor de bebouwing. Een deel van de groenzone aan de Bergerweg is weggehaald voor het parkeren. Op het terrein binnen de groene omzoming zal ook plaats zijn voor groen. Er komt een nieuwe inrit, meer naar het noorden. Een van de routes zal gebruikt worden als een langzaam verkeersroute. Vanaf de Bergerweg zijn er doorzichten naar de supermarkt en naar de woningen.</i></p> <p><i>De woningen krijgen een goothoogte van 6m en een nokhoogte van 10/11 meter. Het supermarktgebouw krijgt een nok van 14m.</i></p> <p><i>Het supermarktgebouw heeft een verdere doorwerking gekregen. Het krijgt een schuurachtig aanzien. reclame-uitingen en opstal van karretjes worden een integraal onderdeel van het ontwerp. Laden en lossen komt aan de linkerzijde van de supermarkt, onzichtbaar. In de met groen beklede kap komen loggia's. Aan oost- en westzijde zijn er buitenruimtes. De entrees komen aan de achterkant van de supermarkt. De gevels worden met hout bekleed, semi transparant. Referenties worden getoond.</i></p> <p><i>De woningen krijgen in principe een voorkant aan een erf met gemeenschappelijke functies. Er worden referenties getoond van de mogelijke architectuur: schuurachtig, met een lichte verdiepingshoge plint (keramische</i></p>

		<p>platen op hout gelijkelijk) en een bovenkant van donker hout. De commissie is positief over de ontwikkelingen. De twee werelden zijn uit elkaar getrokken. In het woongebied is hierdoor meer groen gekomen. De blokken kennen ook meer samenhang. Er zijn wel wat opmerkingen, voornamelijk betreffende het bestaande en het nieuw aan te leggen groen. De commissie vindt dat de hoofdstructuur van groen nog te weinig in het plan zit. Het gaat wel om een kwetsbare en prominente locatie bij de ingang van het dorp. Er heeft nog geen inmeting plaats gevonden. Er is wel gekeken hoeveel ruimte de bouwwerken nodig hebben. De commissie geeft aan dat er ook een inmeting en inventarisatie nodig is van het bestaande groen (oa de bomen). Uitgangspunt moet zijn om zoveel mogelijk van de groene omzoming te behouden en zelfs meer groen toe te voegen. Waarom wordt de groene omzoming achter bij de woningen en tpv van noordoostzijde van de supermarkt gedeeltelijk doorbroken. De architect geeft aan dat uit een eerder overleg met de ervenconsulent is aangegeven dat je vanaf het fietspad best mag laten zien dat er bebouwing is. De commissie geeft aan dat er dan extra aandacht moet komen voor deze kopse gevels die zich manifesteren. Het parkeren zorgt voor een volledig bestrate vlakke. Het groen dat bedacht is als onderscheid tussen de parkeerterreinen en om de langzaam verkeersroute te begeleiden, is minimaal. De commissie vraagt om meer groen. Dit is ook van belang voor de waterhuishouding. Er zal ook nog gesproken moeten worden over het beheer en onderhoud van het groen op de locatie. In het groene dak van de Aldi zitten grote uitsparingen. Is een groen dak dan bestendig? Volgens de architect is onderzocht dat het mogelijk is. Het kan zijn dat aan de achterkant het moeilijk wordt. De commissie geeft aan dat een residu te vermijden valt (bijv. aan de achterkant van de supermarkt). De commissie doet de aanbeveling om de langzaam verkeersroute mee te nemen in de planvorming. Het kan een kwaliteit toevoegen aan het geheel. Het moet wel duidelijk gemarkeerd worden. Ten aanzien van de zichtlijnen: het is goed dat er nu een relatie komt met de woonblokken, maar ze moeten goed uitgewerkt worden. Wel een relatie met de woonblokken. Dit is nu het geval. Op de vraag van de stedenbouwkundige of het plan kan dienen als basis voor een aanvraag omgevingsvergunning, geeft de commissie aan dat zij eerst graag een structuur voor het groen ontvangt (hierbij hoort een inventarisatie en analyse) en dat zij hierbij uitgaat dat de groene omzoming voldoende gehandhaafd wordt en voldoende groen op het terrein wordt toegevoegd, hierbij hoort ook een plan voor een (groene) bestrating van het parkeerterrein. Geconcludeerd is dat het plan geschikt is als voorontwerp als basis voor de uitwerking naar de aanvraag omgevingsvergunning mits aangetoond wordt dat de groene zoom voldoende wordt gehandhaafd (inmeting bomen nodig!). en dat de interne groenstructuur - als onderscheid tussen parkeren bewoners en parkeren supermarkt - voldoende maat heeft om bomen daadwerkelijk te kunnen laten groeien. Gezien de termijnen, kan de commissie tussentijds om een advies worden gevraagd.</p>
	Advies 10-08-2020	collegiaal overleg
grote com.	Bevindingen 19-10-2020	<p>De architecten zijn via een beeldverbinding in de vergadering aanwezig. Ook de stedenbouwkundige van de gemeente is aanwezig. Er ligt nu een definitief ontwerp. Er is intussen een beeldkwaliteitsplan gemaakt voor de inrichting van het gebied. Volgens de architecten voldoet het plan aan de bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan. De commissie heeft de stukken net binnengekregen. Het was ook niet bekend dat het plan in aanwezigheid van bezoek zou worden beoordeeld. In verband met de tijd wordt het plan daarom op hoofdlijnen bekeken en zal de commissie na afloop van de vergadering de stukken doornemen en eventuele opmerkingen toevoegen. Er komt een groen kader rondom de kavel. In het plan is ook een fietsroute opgenomen. De woningen worden hiermee meer aangesloten bij de rand van Bergen. Het is niet bekend wie dit gaat uitvoeren. Het is niet nodig als vluchtroute. De stedenbouwkundige geeft aan dat het fietspad vanaf het begin in de plannen is opgenomen. Hij neemt het mee voor nader overleg.</p>

		<p>Er is nu een doorzicht gekomen vanaf de voorkant naar het erf bij de woningen. Op bepaalde plekken zijn wat meer groenplekken gekomen. Met bomen wordt een laanstructuur aangebracht. In het centrale deel komt ook een moestuin. Er komt een afwijkende bestrating tussen supermarkt deel en woondeel. De woningen krijgen op het maaiveld een nis als een soort encroachment zone om daar bijv een bankje neer te zetten.</p> <p>Er worden 3D beelden getoond.</p> <p>Bevindingen commissie (op hoofdlijnen):</p> <p>Op basis van de nu voorliggende stukken komt de commissie tot de conclusie dat de transformatie van deze bedrijfslocatie naar een nieuwe stedenbouwkundige invulling met een supermarkt, appartementen en grondgebonden woningen een geslaagde invulling van deze locatie is. De groene randen moeten gehandhaafd blijven, een incidentele opening tpv een kopgevel of een doorzicht is mogelijk. Er is daarbij enige zorg over de maat en schaal van de groensingel aan de noordzijde van de locatie. De terreininrichting zelf en het openbaar toegankelijke parkeren zijn zorgvuldig ingericht en voorzien van groen. Supermarkt, appartementen en woningen zijn in samenhang en als ensemble binnen de gestelde kaders in het Beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt. De toegevoegde langzaam verkeersroute door het landelijk gebied is essentieel en zorgt voor een mooie en veilige verbinding met de dorpskern van Bergen.</p> <p>Met het verleggen blokken voor doorzicht en de inrichting van het terrein lijkt het maximale bereikt te zijn.</p> <p>De windsingel rondom het complex moet wel zoveel mogelijk behouden worden en niet teveel doorsneden worden. Dit lijkt het geval aan de noordzijde, hetgeen volgens de commissie niet de bedoeling is.</p> <p>De hagen rondom de parkeerplaatsen moeten voldoende ruimte krijgen, dus rondom met bijv. waterdoorlatende tegels.</p> <p>De fietsroute is belangrijk voor het aanhaken bij de rest van het dorp. Het is dus essentieel dat hij er komt.</p> <p>Architectuur van de supermarkt lijkt weinig aan te zijn veranderd. Groen dak moet wel bestendig zijn. Hoofdropzet en reclame-uitingen voldoen.</p> <p>Ten aanzien van de woningen: de tweedeling in plint en opbouw is mogelijk.</p> <p>Na afloop van de vergadering probeert de commissie de aanvraag verder te beoordelen, maar ze mist de detaillering. Daarom houdt ze de aanvraag aan in afwachting van een complete aanvraag zodat ze de stukken op een juiste manier kan beoordelen.</p>
	Advies 19-10-2020	Aanhouden
	Bevindingen 02-11-2020	<p>De stedenbouwkundige is via een beeldverbinding in de vergadering aanwezig. Er ligt nu een complete aanvraag met de details.</p> <p>De commissie spreekt van een zeer scherpe detaillering die aansluit bij de ambities zoals deze zijn neergelegd. Het is volgens de commissie wel van belang dat deze ambities worden waargemaakt.</p> <p>Het plan staat of valt hiermee. Het is van belang dat de betrokken architect bij het vervolgproces wordt betrokken.</p> <p>De commissie heeft bijvoorbeeld al vooraf een opmerking over het kleine stuk groen dak bij de supermarkt. Al eerder sprak ze haar zorg uit of dit stukje groen wel bestendig zal zijn. Misschien zal blijken dat de borstwering hier iets naar achteren moet of dat er voor een ander materiaal gekozen kan worden.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord