



MEMO Ruimtelijke randvoorwaarden Scholten-locatie

Datum : 24 juni 2020
Zaaknummer :
Documentnummer :
Aan :
Van :
Onderwerp : Randvoorwaarden ruimtelijke ontwikkeling Scholten-locatie
Portefeuillehouder(s) : Klaas Valkering
Inlichtingen bij : Plannen & Projecten

Aanleiding

- De memo betreft de ruimtelijke randvoorwaarden voor een ontwikkeling op de Scholtenlocatie
-

Aanleiding

Nu voor de vorming van een breder gedragen ontwikkeling van de Harmonielocatie wordt voorgesorteerd op een invulling zonder Aldi-supermarkt blijft de bestuurlijke vraag voor hervestiging van de Aldi-supermarkt bestaan. Na een zoektocht naar een geschikte alternatieve locatie voor de Aldi-supermarkt is de keuze gevallen op de locatie van drankenhandel Scholten.

In een telmodel van Aldi is de vestiging van de Aldi-supermarkt gecombineerd met 14 appartementen op de supermarkt en 24 grondgebonden woningen. Die ontwikkeling heeft op de locatie nog geen ruimtelijke context. In een samenwerkingsverband tussen de architect van Aldi, de ervenconsulent van Mooi Noord-Holland, de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en de gemeentelijke stedenbouwkundige zal worden onderzocht of en hoe die context gevonden kan worden, bijvoorbeeld in de verschijningsvorm van een (vergroot) boerenerf. Om een goede balans te vinden tussen programma en landschappelijke waarden zal ook nader onderzocht worden of er een visie gemaakt zal worden voor de hele zone tussen de Nesdijk en de Bergermeer.

Deze memo beschrijft op hoofdlijnen de ruimtelijke randvoorwaarden voor deze ontwikkeling.

Ruimtelijke randvoorwaarden

1. Zoek aansluiting bij het karakter van de omgeving.

De Scholten-locatie ligt dicht tegen de kern aan en maakt onderdeel uit van een smalle strook strandvlakte tussen de stedelijke bebouwing van de kern Bergen en de Bergermeerpolder. Uitgangspunt voor de herontwikkeling van deze locatie dient te zijn dat de bebouwing in haar vorm en verschijning aansluit bij de karakteristiek van het landschap. Daarin zal de ontwikkeling een los staande cluster bebouwing zijn, geen uitbreiding van de kern. Dit zou



bijvoorbeeld kunnen door de situering van de gebouwen in de vorm van een (vergroot) boerenerf of een buitenplaats.

2. Beperk het bouwvolume

Voor een landschappelijk verantwoorde inpassing is er op de Scholten-locatie geen plaats voor een groot woningbouwprogramma. Voordeel is dat het programma kan worden beperkt tot wat nodig is voor de economische uitvoerbaarheid van de herontwikkeling. Woningen in de sociale categorie zouden zorgen voor een (forse) verzwaring van het bouwvolume. Daarom wordt, in lijn met de mogelijkheid die de woonvisie daarvoor biedt, gekozen voor realisatie van enkel woningen in de vrije sector.

Het toevoegen van een supermarkt groter dan 1500m² is niet wenselijk. Deze zou door haar verschijningsvorm en haar verkeer-aantrekkende werking een meer negatief effect hebben op de leefomgeving en de ruimtelijke kwaliteit van dit overgangsgebied tussen kern en polder. Verder ontbreekt de behoefte binnen het verzorgingsgebied aan zo een winkel waardoor toevoeging de fragiele economische balans in het verzorgingsgebied zou verstoren. Voor de plaatsing van supermarkten kleiner dan 1500m² bvo. is het niet nodig om regionale afspraken te maken

3. Behoud en versterking van de groenstructuren.

De huidige groenstructuur rond de Scholten-locatie betekent een natuur- en landschappelijke waarde. Dat tijdens de herontwikkeling soms geraakt zal worden aan de groenstructuur lijkt onvermijdelijk. Toch zal de groenstructuur als element zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt moeten worden. Hierbij is uitgangspunt dat binnen de bestaande zichtlijnen het uitzicht niet verandert. Dat wil zeggen dat waar men nu tegen een groenstructuur aankijkt dit ook in de toekomst zo moet blijven en de supermarkt inclusief de woningbouw zo veel mogelijk verscholen dient te blijven achter deze groenstructuur. Aan de kant van de zonneweide is de bestaande groenstructuur dun. Hier is een versterking nodig.

Proces

Deze uitgangspunten worden verwerkt in een massastudie met de aanzet tot een beeldkwaliteitsplan. Hieruit zal blijken of het bouwprogramma van het telmodel zich laat verenigen met de ruimtelijke randvoorwaarden. Is dit het geval, dan vormt de massastudie de basis voor een nog op te stellen bestemmingsplan met een beeldkwaliteitsplan. Na opstelling zal de gebruikelijke bestemmingsplanprocedure worden gevolgd.

Deze memo is geen sluitstuk van, maar eerder het startschot voor gesprekken over de Scholten-locatie. Samen met belanghebbende zullen de randvoorwaarden verder worden uitgediept en eventueel gewijzigd.