

Verslag overleg Q-team+

Mooi Bergen

24 oktober 2016

aanwezig:

Aad Trompert	stedenbouwkundige/supervisor
Maarten Min	lid Q-team
Maithe Vos	lid Q-team
Erik Mattie	lid Q-team
Maarten Overtoom	lid Q-team/verslag
Louis Koene	burgerlid Q-team+
Peter Dresmé	burgerlid Q-team+

Het overleg betreft een vergelijkende beoordeling van twee planinitiatieven voor de Harmonielocatie in Bergen:

- ☐ **De Zeven Dorpelingen** planinitiatief Schrama bv
- ☐ **In Harmonie** planinitiatief vanuit burgers in Bergen

Het gemeentebestuur heeft het Q-team+ gevraagd om een advies.

Het plan “**De Zeven Dorpelingen**” is een resultaat van een planselectie uit 4 voorstellen, zoals door het Q-team+ zijn beoordeeld in juni 2016.

Het plan is na de selectie op onderdelen bijgesteld met betrekking tot het aantal woningen, ontsluiting van de parkeergarage, bouwhoogte en omvang. De ontsluiting van de parkeergarage is geoptimaliseerd, waarmee de toegankelijkheid van de garage is verbeterd. De twee hoogste percelen aan de Zuidzijde Dreef zijn qua nokhoogte en bouwvlak aangepast, waarmee het plan zich voegt binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie en het Beeldkwaliteitskader.

Het plan “**In Harmonie**” is een burgerinitiatief.

Dit plan is niet eerder ter tafel geweest.

1. Uitgangspunten

Het Q-team+ constateert, dat de plannen qua programma inhoud onderling fors verschillen.

Het plan de “**De Zeven Dorpelingen**” biedt huisvesting aan een supermarkt, winkel- en maatschappelijke voorzieningen, **20 woningen** en een ondergrondse parkeervoorziening van **92 plaatsen** aansluitend op de bestaande parkeervoorziening onder het complex De Rustende Jager.

Het plan “**In Harmonie**” biedt huisvesting aan een Boutique-hotel, ruimte voor ZZP-ers, winkel- en maatschappelijke voorzieningen, 15 woningen en een ondergrondse parkeervoorziening voor 43 plaatsen.

*) traffic: de loopstroom; het aantal personen, dat fysiek een bezoek aan een bepaalde winkel of andere locatie aflegt.

2. Beoordelingswijze

Omdat de plannen onderling qua programma verschillen, zijn van beide plannen analyses gemaakt, om tot een objectief oordeel te kunnen komen.

De analyses betreffen een objectieve vaststelling en vergelijking van beide plannen met betrekking tot:

- ☐ De ruimtelijke contouren (Aad Trompert);
- ☐ De ruimtelijke aansluiting op de omgeving (Aad Trompert);
- ☐ De verkeerskundige en groene consequenties (Maithe Vos);
- ☐ De inpassing van het plan op basis van cultuurhistorische kwaliteit (Erik Mattie);

Deze analyses zijn bij aanvang van de beraadslagingen achtereenvolgens aan het Q-team+ voorgelegd.

De beraadslagingen hebben vorm gekregen als een discussie over de bovenstaande analyses als een objectieve vergelijking. Vervolgens heeft het Q-team+ met elkaar gedebatteerd over de algemene indruk van de plannen in de zin van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, beheersbaarheid en verbeter-mogelijkheden.

3. Bevindingen

1. Ruimtelijke contouren

Het plan “**De zeven dorpelingen**” past binnen de Contourenkaart van de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0.

De voetprint, looproutes, functies en toegangen tot de parkeervoorzieningen zijn goed afgestemd op de bestaande voorzieningen en de visie op de ruimtelijke ontwikkeling, zoals door de gemeenteraad is vastgesteld in bovengenoemde Structuurvisie Mooi Bergen 2.0.

Het plan biedt ruimte voor een tweede supermarkt, waarmee een krachtige voorziening in de plint kan worden opgenomen, die bijdraagt aan een levendig en samenhangende centrumontwikkeling en “traffic*” genereert.

Met betrekking tot de verschijningsvorm geeft het plan een antwoord op de gevraagde parcellering en diversiteit, zoals is weergegeven in het Beeldkwaliteitskader. De schaal en maat van de percelen sluiten aan bij de voorgestelde bouwmassa's uit de Structuurvisie. Met betrekking tot de goothoogte wordt op enkele locaties afgeweken van de in het Beeldkwaliteitskader gestelde maximale goothoogte tot 2 bouwlagen, waarmee beoogd wordt een voor Bergen kenmerkende royale kap uit te lokken. De maximale nokhoogte is 14,5m.

Bij het plan “**In Harmonie**” wordt een nieuw plein geïntroduceerd. Het plein tussen het bestaande Harmoniegebouw en de voormalige Brandweergarage geeft een nieuwe dynamiek in de routing van het centrum. De beoogde route van Dorpsplein naar Entreeplein, waarmee de bestaande winkels, voorzieningen en de beoogde ontwikkelingen aan de noordzijde van de Verlengde Dreef met elkaar worden verbonden, wordt hierdoor verzwakt.

In de analyse is ook vastgesteld, dat het plan niet past binnen de voetprint van de stedenbouwkundige contourenkaart die een verfijning is van de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0. De voetprint wordt aan de Dreef en de oostzijde van de locatie ruim met 7 meter respectievelijk 5 meter overschreden.

*) traffic: de loopstroom; het aantal personen, dat fysiek een bezoek aan een bepaalde winkel of andere locatie aflegt.

De beoogde functies in de plint zijn gebaseerd op kleine detailhandel en horeca. Ook deze functies zullen “traffic*” genereren, maar zijn kleinschaliger en beogen een meer specifiek aanbod. Het Boutique hotel is op zich een waardevolle bijdrage aan het aanbod. De verschijningsvorm van het plan voldoet niet geheel aan het Beeldkwaliteitskader. Er is sprake van de gewenste verdichting, maar de in het Beeldkwaliteitskader gevraagde maximale goothoogte van 2 bouwlagen wordt fors overschreden. Het merendeel van de panden aan de Dreef heeft een goothoogte van 3 tot 3,5 bouwlagen. De maximale nokhoogte is 15m.

2. Aansluiting op de omgeving

Het plan “**De zeven dorpelingen**” is afgestemd op de Structuurvisie, waarbij de bestaande bomen ten noorden van de contouren-lijn van de Harmonielocatie zoveel mogelijk kunnen blijven staan en de groenstructuur ondersteunend is aan de structuur van de openbare ruimte, het Haltermodel. De bomenclusters geven een groen beeld aan het Entreeplein en de bomen-reeksen aan de Verlengde Dreef vormen een laan-profiel naar het Dorpsplein. Voor de gewenste routing voor doorgaand verkeer en het keerpunt van de bus is voldoende fysieke ruimte beschikbaar. De bestaande inrit van de ondergrondse parkeergarage blijft in gebruik en wordt tevens gebruikt voor de extra parkeercapaciteit onder de Harmonielocatie. De nieuwe in/uitrit bevindt zich niet direct aan de doorgaand verkeersroute. Binnen de mogelijkheden is dit de meest optimale oplossing.

Aandachtspunt blijft de aan/afvoer positie van de winkels annex de inrit van de P-garage aan de Dreef. De steekbeweging van de vrachtwagen is complex en hinderlijk voor doorgaand- en voetgangersverkeer. Deze bevoorrading kan alleen met verkeerskundige maatregelen worden gereguleerd. Gebruik van venstertijden lijkt de meest voor de hand liggende oplossing.

Een belangrijke kwaliteit van het plan is, dat de bestaande achtererven van de Karel de Grotelaan worden afgedekt door de nieuwe gebouwde voorzieningen, zodat openbaar gebied niet grenst aan privé achtererf. Deze overgang van openbaar naar privé is gevoelig voor een slechte sociale controle en verlies aan ruimtelijke kwaliteit, omdat het achtererf geen bijdrage levert aan de gewenste functionaliteit van het openbaar gebied in het centrum.

Doordat het plan “**In Harmonie**” de noordelijke rooilijn van de Stedenbouwkundige Contourenkaart overschrijdt, kan het gewenste groene beeld van het entreeplein niet worden gerealiseerd. Door het naar voren schuiven van de rooilijn valt het groene eiland (met een bestaande boom) weg en is het gehele aanzicht van het entreeplein minder groen. In het planvoorstel staat een aantal bomen geprojecteerd op het dek van de ondergrondse parkeervoorziening. Deze bomen kunnen echter niet wortelen en zullen daarom zeer beperkt van omvang zijn en geen wezenlijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van het openbaar gebied. Doordat de ondergrondse parkeervoorziening ontkoppeld van de bestaande parkeergarage wordt gerealiseerd, ontstaat er een extra in/uitrit aan de Verlengde Dreef. Dit heeft consequenties voor de verkeersstromen ter plaatse.

Het laden/lossen van de winkels en foodmarket komt door het smalle profiel aan de oostzijde in het gedrang met het overige auto-, fiets- en voetgangersverkeer. Ook voor deze locatie zullen verkeerskundige maatregelen nodig zijn om binnen de beperkte

*) traffic: de loopstroom; het aantal personen, dat fysiek een bezoek aan een bepaalde winkel of andere locatie aflegt.

ruimte de bevoorrading mogelijk te maken. De bestaande locatie voor laden/lossen van de DEEN blijft intact. De bevoorrading kan volgens het Q-team+ ook bij dit plan alleen met verkeerskundige maatregelen worden gereguleerd. Net als bij het andere plan lijkt het gebruik van venstertijden bij de laad/- en lossituatie bij de DEEN de meest voor de hand liggende oplossing. De smalle doorgang bij de foodmarket vraagt om een goede zonering, waarbij de opstelruimte van bevoorrading nauwkeurig is gemarkeerd en voor de voetgangers en fietsers een vrije en veilige zone wordt gewaarborgd.

Het openbare plein in het centrum van deze planontwikkeling grenst aan de bestaande achtererven van woningen van de Karel de Grotelaan. Het plein wordt dus alleen aan de west-, noord- en oostzijde geflankeerd door openbare voorzieningen. De kwaliteit aan de zuidzijde is afhankelijk van de kwaliteit van de erfafschermingen van de tuinen van de bewoners aan de Karel de Grotelaan. Deze overgang van openbaar naar privé is in een centrumgebied ongewenst en biedt onvoldoende ruimtelijke kwaliteit.

Overigens merkt het Q-team+ op dat het perceel Plein 36 in het plan “In Harmonie” niet goed bereikbaar meer is vanaf de openbare weg. Dit zal rechtens op bezwaren stuiten van de betreffende eigenaar.

3. Verkeerskundige consequenties

Het plan “**De zeven dorpelingen**” voorziet in een gekoppelde ondergrondse parkeervoorziening met in totaal 185 parkeerplaatsen (toename 92 ppl). Hiermee wordt het parkeerpotentieel aan de zuidzijde van het centrum optimaal benut. Zo wordt praktisch de helft van de in het centrum benodigde aantal parkeerplaatsen direct vanaf de Dreef ontsloten. Daardoor ontstaan er minder verkeersbewegingen in het centrum zelf wat de veiligheid en het verblijf voor voetgangers verbeterd.

Het plan biedt een royaal en afgeschermd voetgangers-tracé aan de Zuidzijde van de Verlengde Dreef. Door het ruime profiel tussen de Bibliotheek en de Harmonielocatie is het kruispunt bij de Bibliotheek, waar het inkomende autoverkeer en het lokale fietsverkeer elkaar kruist goed en veilig opgelost. Het verkeerskundige knelpunt met betrekking tot bevoorrading van de supermarkten is reeds eerder benoemd.

De autonome ondergrondse parkeervoorziening van het plan “**In Harmonie**” biedt ruimte aan 43 parkeerplaatsen. Het plan heeft ook minder capaciteit, omdat het programma kleiner en anders is qua samenstelling. Door de ontkoppelde ligging van de parkeervoorziening wordt het doorgaand verkeer over de Verlengde Dreef wel belast met een extra in/uitrit. Bovendien is deze inrit zodanig krap vormgegeven dat er een conflict met het doorgaand verkeer op de Verlengde Dreef ontstaat en er bovendien onvoldoende ruimte is om de bus te laten keren. Daarom moet het bus-eiland in noordelijke richting worden verschoven. Het voetgangers-tracé is aan de zuidzijde van de Verlengde Dreef echter sowieso te smal. Om deze reden wordt in het plan “In Harmonie” de hoofdverbinding tussen de Rustende Jager en de bibliotheek/Hartje Bergen aan de zuidzijde van de panden geprojecteerd. Hier is het profiel echter ook zeer smal (2,70 m inclusief steunberen tegen Harmoniegebouw), wat in samenhang met een opgaande gevel van 15 meter als extra smal zal worden ervaren.

Door het krap vormgegeven profiel aan de zijde van de Bibliotheek is de oversteek voor de fietsers over de Dreef vanuit het dorp niet goed en veilig vorm te geven.

*) traffic: de loopstroom; het aantal personen, dat fysiek een bezoek aan een bepaalde winkel of andere locatie aflegt.

4. Inpassing op basis van cultuurhistorische kwaliteit

Het plan “**De zeven dorpelingen**” kenmerkt zich door de diversiteit in kapvorm, silhouet en architectuur, waarbij een goede balans is gevonden tussen het dorps van Bergen en de grote ruimte aan het plein van het centrum. De architectuur is representatief. Geëigend voor de entree richting centrum.

Het plan “**In Harmonie**” is zonder meer buitengewoon sympathiek: kunst, cultuur, kleinschaligheid, betaalbaar, voor de inwoners van Bergen en duurzaam. Deze visie is alleen niet direct herkenbaar en niet gewaarborgd in het ontwerp. Een Boutique hotel heeft in beginsel niets met kunst en cultuur te maken en de bestemming van het winkeloppervlak kan niet worden gekoppeld aan betaalbaarheid, kunst en cultuur. De keuze voor een derde plein binnen het Haltermodel is ongelukkig te noemen. Bergen is dorps, maar de verhouding tussen bouwblokken en pleinen is altijd duidelijk afgebakend. Dat is niet het geval in het ingediende plan.

Het plan “In Harmonie” is naar binnen gekeerd. Er is daarom een gereede kans, dat deze openbare ruimte zich teveel afwendt en vervreemdt van de omgeving. Dit past niet in de traditie en cultuurhistorie van Bergen, waar de overwegend losstaande bebouwing naar de openbare ruimte is gericht.

5. Ruimtelijke kwaliteit

Het plan “**De zeven dorpelingen**” is met de aanpassingen verbeterd ten opzichte van het oorspronkelijk ingediende plan. De ruimte, de lucht, tussen de individueel herkenbare blokjes is sterk en de stedenbouwkundige karakteristiek, past bij de maat en schaal van Bergen. Het segmenteren van de ruimte komt in het Haltermodel goed tot zijn recht, waarbij ook gepreludeerd wordt op de ontwikkelingsmogelijkheden aan de overzijde, de Noordzijde van de Verlengde Dreef. Het Q-team+ heeft eerder reeds opgemerkt, zorgelijk te zijn over de waarborging van de levendigheid van de plint en de locatie voor bevoorrading.

Het programma van het plan “**In Harmonie**” is aantrekkelijk met functies als de Foodmarket en het Boutique hotel. Deze functies bieden op de parterre in beginsel een levendige sfeer aan het openbaar gebied. Deze kwaliteit verstilt echter na sluitingstijd van de winkels en dat maakt met name het beoogde plein kwetsbaar in het kader van sociale controle.

Door de hoge goothoogte van 3-3,5 bouwlagen ontstaat een on-Bergens gevelbeeld, waarbij de kap ondergeschikt blijft in het gevelbeeld. De panden hebben bovendien een projectmatig karakter, doordat de perceelbreedte van alle panden ongeveer gelijk is en de inrichting van de gevels met eenvoudige eenvormige vierkante vensters is ingericht. De gevraagde parcellering steunt op kleurverschil van de gevels en de verschillende hoogte van de percelen, maar hiermee wordt het projectmatige beeld niet voldoende genuanceerd. Het gevelbeeld heeft naar het oordeel van het Q-team+ niet de gevraagde allure.

*) traffic: de loopstroom; het aantal personen, dat fysiek een bezoek aan een bepaalde winkel of andere locatie aflegt.

De doorgang tussen het bestaande Harmoniegebouw en de gevels van het Boutique hotel is zeer nauw. Naar het oordeel van het Q-team+ is deze veel te nauwe doorgang onwenselijk en van een zeer matige ruimtelijke kwaliteit in het licht van het belang van de route naar het Plein. De functies in de plint op de parterre van het bouwblok aan de Verlengde Dreef behoeven kwaliteit en toegankelijkheid aan zowel de zuid- als noordgevel-zijde. Dit legt een claim op de winkelinrichting, waarbij een grote kans ontstaat, dat één van beide gevels wordt afgesloten voor publieke toegang, omdat er anders onvoldoende overzicht is in de winkels of ruimten voor ZZP-ers. Er bestaat een gerede kans, dat daardoor een van beide gevelzijden (noordgevel of zuidgevel) in verval raakt en geen “traffic*” meer uitlokt, waarmee de gewenste winkelrouting naar de oostzijde van het centrum wordt ondermijnd.

6. Overige bevindingen

Het Q-team+ stelt, dat door het grote verschil in programma ook een verschil in de (grond)exploitatie zal bestaan. Het plan **“In Harmonie”** zal minder opbrengsten genereren door de keuze van het programma. Het plan biedt echter veel meer openbare ruimte, waarvan de gemeente zich bewust moet zijn, dat deze ruimte ook een groter beslag zal leggen op de beheerexploitatie. Het valt ook op, dat diverse planonderdelen gebaseerd zijn op intenties.

Met betrekking tot plan **“In Harmonie”** merkt het Q-team+ op, dat de plantekeningen niet kloppen met betrekking tot de stijgpunten van de ondergrondse garage naar de parterre en dat in de tekeningen geschoven is met contouren van te handhaven bebouwing.

4. Conclusie en aanbevelingen

Het Q-team+ adviseert de gemeente het plan **“de Zeven Dorpelingen”** verder uit te laten werken met in achtname van de gemaakte opmerkingen.

Het Q-team+ is unaniem van oordeel, dat het plan “de Zeven Dorpelingen” veel beter aansluit bij de Structuurvisie 2.0 en het Beeldkwaliteitskader.

Het plan “In Harmonie” doet dat niet. De nieuwe inzichten met betrekking tot programma, inpassing en ruimtelijke kwaliteit van dit plan zijn naar het oordeel van het Q-team+ niet overtuigend, om de inzichten, zoals verworven en vastgesteld in de Structuurvisie en Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0, terzijde te leggen.

Ondanks de charmante uitgangspunten van het betreffende initiatief met betrekking tot aanvulling van maatschappelijke functies en het hotel en winkelareaal en de beoogde bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit in de vorm van openbare ruimten, kleven er naar het oordeel van het Q-team zeer veel nadelen aan het voorgestelde planinitiatief.

De kwaliteit van dit planinitiatief is bovendien gebaseerd op trends van deze tijd. Met name de overdekte foodmarket in een context van achtererfgebied is kwetsbaar. De investering in ruimtelijke kwaliteit als inpassing in het centrum van Bergen dient echter ook voor de lange termijn gewaarborgd te zijn. Deugdelijke inpassing in de omgeving en het cultuurhistorisch perspectief zijn hierbij essentieel.

*) traffic: de loopstroom; het aantal personen, dat fysiek een bezoek aan een bepaalde winkel of andere locatie aflegt.

De fundamenteën van het plan zullen langjarig het beeld van Bergen bepalen. Goed ingepast vastgoed kan alle trends en functies in zich opnemen zonder nog langer ingericht te zijn voor een specifieke functie. Zie daarvoor de oude dorpskern waar raadhuis, postkantoor, etc. inmiddels zijn getransformeerd naar huisvesting voor andere centrumfuncties.

De toets van een goede ruimtelijke inpassing zijn afgewogen in de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 en het bijhorende Beeldkwaliteitskader. In bovenstaande alinea's is een objectieve planvergelijking op essentiële onderdelen afgewogen.

Het Q-team+ is van oordeel, dat de ruimtelijke kwaliteit van het plan "de Zeven Dorpelingen" daaraan voldoet, veel meer te bieden heeft en beter aansluit bij het bestaande dorpsweefsel van Bergen.

Het planinitiatief "In Harmonie" voldoet naar het oordeel van het Q-team+ niet aan deze voorwaarden. Een keuze voor dit plan zou een historische vergissing zijn.

Bijlagen:

- ☐ Vergelijking plannen Harmonielocatie okt 2016 – Aad Trompert
- ☐ Ruimtelijke en functionele inpassing harmonielocatie 171016 klankbordgroep – Maithe Vos
- ☐ Zeven dorpelingen en In Harmonie cultuurhistorie – Erik Mattie