

Motivering Super-Erf Bergen

ruimtelijke kwaliteitseisen artikel 15 PRV

Artikel 15, lid 2. “Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

a. rekening wordt gehouden met:

- i. de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
- ii. de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren;

b. hierbij wordt betrokken:

- i. de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes, en;
- ii. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;
- iii. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.

Leeswijzer

In dit stuk wordt gemotiveerd dat conform artikel 15 van de PRV in de plannen voor het SuperErf in Bergen rekening is gehouden met bovenstaande ambities en ontwikkelprincipes uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, en dat hierbij ook de daarin geformuleerde kansen, de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden zijn betrokken. Hiertoe worden na een beknopte samenvatting van de voorgestane ontwikkeling (verder toegelicht in het BKP buitenruimte en het BP) de kernpunten geciteerd en geparafraseerd uit de Leidraad, en aangegeven hoe e.e.a. is verwerkt.

Ontwikkeling

Het Super-erf ligt net buiten Bergen in het landelijk gebied. De locatie is een bestaand bedrijfsterrein van ca 1,5 ha in de vorm van een erf, met grote loodsgebouwen en een volwassen groene rand rondom, aangesloten op de Bergerweg (N510). Het plan voorziet dat het erf als vervanging van de bedrijfsbebouwing wordt ingevuld met een supermarkt aan de westelijke zijde en een ‘woonerf’ aan de oostelijke zijde. Op het supermarktgebouw van 1 hoge laag komen in de hoge kap twaalf appartementen die hun voorgevel en ingang aan de oostelijke zijde naar het woonerf hebben. Het woonerf bestaat uit

24 grondgebonden rijwoningen verdeeld in 5 volumes van 2 lagen met kap rond een gezamenlijke binnentuin. De nieuwe invulling blijft binnen het bestaande kader met behoud van het bestaande groene beeld naar buiten. De bebouwing zal daarom op afstand van de groene rand worden gepositioneerd en zorgvuldig worden ingepast mbt erfscheidingen en overgangen. De volumes en architectuur zullen die van een landelijk erf zijn, evenals de buitenruimte en de soortenkeuze. Een en ander zoals in nauw overleg met de welstandscommissie bedacht en vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan.

Locatie - strandvlakte in ensemble Noord Kennemerland

Het plangebied ligt in het gebied dat in de Leidraad is aangeduid als het ensemble Noord Kennemerland. Dit ensemble bestaat uit een brede zone jong duinlandschap, met daarachter een brede zone van strandwallen en strandvlaktenlandschap en een klein deel droogmakerijenlandschap daarbinnen. Het plangebied maakt deel uit van de strandvlakte die ten zuiden van Bergen ligt. De locatie ligt pal tussen de “Haakduinen” waar Bergen op is gegroeid - een soort oostwestelijke uitstulping van de strandwal Schoorl-Beverwijk - en de droogmakerij Bergermeerpolder, een groot lager gelegen open gebied binnen de strandvlakten, dat zicht biedt van Alkmaar tot aan de duinen. Waar de strandwal volgens de Leidraad gekenmerkt wordt door verdichting met o.a. (groene) bouwvormen, bossages en lanen die een halfopen ruimtelijkheid maken, vormen de strandvlakten als open landschap en de droogmakerijen daarin in extremo hiermee een fraai contrast. Het bewaren van dit karakteristieke contrast is een hoofdambitie van de Leidraad:

Ambities en Ontwikkelprincipes

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- *bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek*
- *bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid*
- *helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.*

Open landschap betekent in dit geval niet een leeg landschap; op de strandvlakten en ook in de droogmakerijen komt immers evengoed structureel bebouwing en hoog opgaande beplanting voor. Langs oude landwegen en watergangen is in de loop der tijd een ruimtelijke structuur van kleinere particuliere en grotere agrarische erven gegroeid. Volgens de Leidraad horen die erven ook als karakteristieke elementen in dit landschap, als snoeren van solitaire

groene ‘korrels’ vormen ze de ruimtelijke dragers van de strandvlakten en maken ze de openheid en de schaal manifest. (zie bijlagen Leidraad en Luchtfoto)

Tussen de losse korrels loopt de ruimte door en is doorzicht. Het gaat op de strandvlakten dus niet om een *volkomen* openheid, maar om het bestaan van een *continue* openheid, waar de openheid in tegenstelling daartoe op de strandwallen juist altijd *gekaderd* en meestal zelfs *ingesloten* is (kantwerk).

Het ‘herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek’ moet dus met name ook gestalte krijgen door dit verschil in openheid en de ‘beleving ervan’ te handhaven bij ruimtelijke ontwikkeling. Met andere woorden, de *continuïteit* van de openheid moet in de strandvlakte niet worden aangetast.

De voorgestelde ontwikkeling houdt rekening met die ambitie, doordat ze plaats vindt op een groot bestaand erf - dat zich in de vorm van een ‘groene korrel’ van ca 1,5 hectare als één massa manifesteert in het landschap - en die massa als zodanig handhaaft, dus niet uitbreidt, noch vervormt of vergroot. Met andere woorden, de openheid van het landschap en de beleving ervan veranderen niet. Het blijft dezelfde door hoog opgaand groen afgebakende massa waar de ruimte omheen continu is. Dat de nieuwe bebouwing *binnenin* die massa een grotere ‘omtrek’ zou aannemen omdat ze uit meer kleine volumes bestaat met ruimte ertussen verandert daar niets aan, de korrel als geheel houdt een omtrek van ca 500 m, dus dat doet op het aspect van landschappelijke openheid niet ter zake. Als vergelijking, een huis waarin de meubels in het midden van één grote ruimte allemaal tegen elkaar aan zijn geschoven presenteert zich als dezelfde massa aan de straat als een huis met een meer normale inrichting waarbij de meubels over kamers verdeeld zijn en verder uit elkaar staan. De straat is in beide gevallen even open of gesloten. Met andere woorden, als het *exterieur* intact blijft is een aanpassing van het *interieur* niet van invloed op de openheid. De groene omkadering bepaalt als ‘wanden’ van de korrel in dit geval het *exterieur*, en die blijft behouden.

Ook het feit dat de nokhoogte van de nieuwe bebouwing wat hoger wordt is niet relevant waar het gaat om de (beleving van) openheid van het landschap in dit geval. Die bestaat door haar grote schaal vooral in het horizontale vlak, niet zozeer in het verticale (zoals bij straten op stedelijke schaal nog wel het geval is). Omdat de omtrek van de korrel gelijk blijft, blijft ook de openheid eromheen gelijk, zelfs al zou de bebouwing daarbinnen substantieel en beleefbaar hoger worden. En dat is beide hier niet eens het geval. Het verschil in nokhoogte is zeker op landschappelijke schaal gering (14 m voor het hoofdgebouw en 10-11 m voor de

rijwoningen ten opzichte van 9 m voor de bestaande loods) en alle volumes blijven lager dan de omringende bomen, waarmee de groene omkadering dominant blijft.

Vervolgens geldt dat je in het landschap geen *meters* 'leest' maar *bouwlagen*. Dus waar ze al zichtbaar zijn zullen mede doordat de goothoogte gelijk blijft aan de bestaande loods (6 meter) de volumes zich als even hoog laten lezen, maximaal twee bouwlagen met kap. Ook qua *interieur* verandert er dus in essentie niets wezenlijk in hoogtebeleving.

Ook de typologische karakteristiek van het landschap verandert door de ontwikkeling niet, de locatie blijft ruimtelijk een erf, een 'landelijke korrel' met een samenspel tussen bebouwing en groene voet, geïntegreerd in het landschap. Qua uitstraling draagt de ontwikkeling zelfs bij aan het zichtbaarder maken en herkenbaar houden hiervan. Want juist door het vervangen van de (te) grote loods in kleinere volumes (waarbij de totale voetprint van de bebouwing zelfs iets afneemt - bestaand: 3.545 m², nieuw : 3.480 m²) sluit ze in vorm en silhouet van het ensemble meer aan bij andere karakteristieke erven uit de omgeving en past ze qua volume beter in de schaal van het landschap. Bovendien neemt ook de totale hoeveelheid verharding substantieel af ten opzichte van de huidige situatie. Betonplaten maken plaats voor groen, tuinen en halfverharding, wat klimatologisch en hydrologisch een grote verbetering is.

Door het handhaven van de aansluiting op de Bergerweg en verbeteren van de oriëntatie daarop met een duidelijk gezicht houdt de ontwikkeling ook rekening met de derde geformuleerde ambitie, het positioneert zich (nog steeds en zelfs meer) helder ten opzichte van haar ruimtelijk drager.

de Leidraad:

De strandvlakten vormen een continue open ruimte tussen de strandwallen. Onderdeel van het strandvlakten is het open en kleinschalig karakter polder-/droogmakerijenlandschap ten westen van Alkmaar. Vanaf hier is zicht op het duingebied.

Vanwege de kwetsbaarheid van deze ruimtes zijn zorgvuldige inrichting en inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen hier van groot belang. Schaalvergroting, verrommeling, doorsnijding en versnippering liggen hier op de loer.

De ontwikkeling houdt rekening met deze karakteristiek door meer in lijn met het genoemde kleinschalig karakter de eerdere schaalvergroting van de bedrijfsloods te herstellen en in te zetten op schaalverkleining binnen het erf. Door de omranding te bewaren en versterken en het geheel als integer erf te behouden wordt verrommeling, doorsnijding en

versnippering voorkomen. De gevraagde zorgvuldige inrichting en inpassing zijn gevonden in een interactief ontwerp- en toetsproces, waarin een door de gemeente ingestelde kwaliteitscommissie en tevens ook de welstandsommissie participeerde, en in een uitgebreid beeldkwaliteitsplan met heldere criteria dat is vastgesteld.

De ruimtelijke kwaliteit van de strandvlakten is gebaat bij:

het open houden van de strandvlakten en het voorkomen van nieuwe bebouwing en doorsnijding in de strandvlakten.

Zoals bovenstaand gemotiveerd blijft de strandvlakte even open, komt er geen nieuwe bebouwing (het bebouwd oppervlak neemt af), en is er van doorsnijding geen sprake.

> Behoud het zicht vanaf de strandvlakten/polders op de duinen en het duingebied. Behoud tevens de panoramazichten vanaf de N9 op de duinrand en de Hondsbossche Zeewering.

De ontwikkeling heeft geen invloed op deze punten omdat ze binnen de bestaande massa blijft en geen massa toevoegt waar nu openheid is.

> Voeg geen opgaande elementen, zoals bebouwing of beplanting langs wegen toe in de strandvlakten. Dit tast de openheid en daarmee de ruimtelijke kwaliteit aan.

De ontwikkeling voldoet aan dit punt omdat ze binnen het bestaande groene kader van volwassen bomen blijft en geen bebouwing of beplanting daarbuiten toevoegt.

> Behoud de onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling van het polder-/droogmakerijenlandschap en het open karakter van het gebied ten westen van Alkmaar.

De ontwikkeling voldoet aan dit punt omdat ze de eigen kavelvorm handhaaft die past in het totale kleinschalige blokpatroon.

> Behoud de molens bij de Bergermeerpolder als losse objecten in de open ruimte.

De ontwikkeling heeft geen invloed op dit punt omdat ze niet in de buurt van deze molens ligt.

> Benut de mogelijkheden van de Ruimte voor Ruimte-regeling bij het vrijkomen van kassen en bedrijfshallen, die 'los' in de duinzoom tot ontwikkeling zijn gekomen, en situeer waar mogelijk de vervangende bebouwing elders in de rand van stad en dorp (kans).

De ontwikkeling handelt bij uitstek naar (de geest van) deze kans, in de zin dat ze de ruimte van een vrijkomende bedrijfsloods die los tot ontwikkeling is gekomen benut voor vervangende bebouwing, niet elders weliswaar, maar wel nog steeds in de rand van het dorp.

Samenvattend, de geplande ontwikkeling creëert geen nieuwe massa en tast de openheid en de schaal van het landschap niet aan. Noch verdicht, verrommelt, versnipperd of doorsnijdt de ontwikkeling de bestaande situatie, ze verdunt, ‘onthardt’ en ‘verschoont’ het juist substantieel. Een rommelig en te groot bedrijfsterrein wordt getransformeerd tot een ruimtelijk eenduidig erfensemble met een karakteristiek die past in het landschapstype van de Strandvlakte.

Er is van daaruit dus ook geen sprake van afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit van dit gebied, de ontwikkeling behelst juist een verbetering van de ruimtelijke situatie. Ze ligt geheel in lijn met de Ambities en Ontwikkelprincipes zoals geformuleerd in de Leidraad.

Ook op het niveau van het erf zelf is er sprake van een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit. Er is zeer zorgvuldig ontworpen aan het aangezicht dat het erf zal bieden naar de weg en haar omgeving. De groene rand langs de weg wordt over de volle breedte behouden en zelfs versterkt zodat de parkeerplaats onzichtbaar blijft. De enige zichtlijn gaat over de inrit die zich richt op de hoek van het supermarktgebouw, dat op die plek als blikvanger en ‘hoofdgebouw’ van het erf grote architectonische kwaliteit zal krijgen, omgeven door extra groen van bomen en hagen dat in de verharding zijn ruimte krijgt. Een verharding die hoogwaardig zal zijn en een verzorgde uitstraling geeft. De kleinere woongebouwen zullen met hun kwalitatieve schuurwoningarchitectuur, natuurlijke materialisering en zorgvuldige detaillering naadloos opgaan in het erfconcept. En samen met het hoofdgebouw als ruimtelijk ontworpen ensemble een veel zachtere aanblik en kenmerkender silhouet maken. Een veel fraaier en ‘leefbaarder’ beeld dus dan de huidige ‘dode’ loods opgesloten in een verhardingswoestijn met industriële hekken en opgeslagen rommel. De ontwikkeling zal ook op dit schaalniveau dus wel degelijk voor een verbetering van ruimtelijke kwaliteit zorgen.

De welstandscommissie op 19-10-2020: "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."

Crux vormt het behoud van de groene rand rondom het erf. Dat stelde de welstandscommissie ook in haar adviezen, het is als exterieur immers het landschappelijke fundament van het erf. In de opeenvolgende sessies met de commissie is het ontwerp telkens aangepast en geoptimaliseerd op dat vlak. Ook de *Ervenconsulent* heeft hier inbreng gehad. (zie

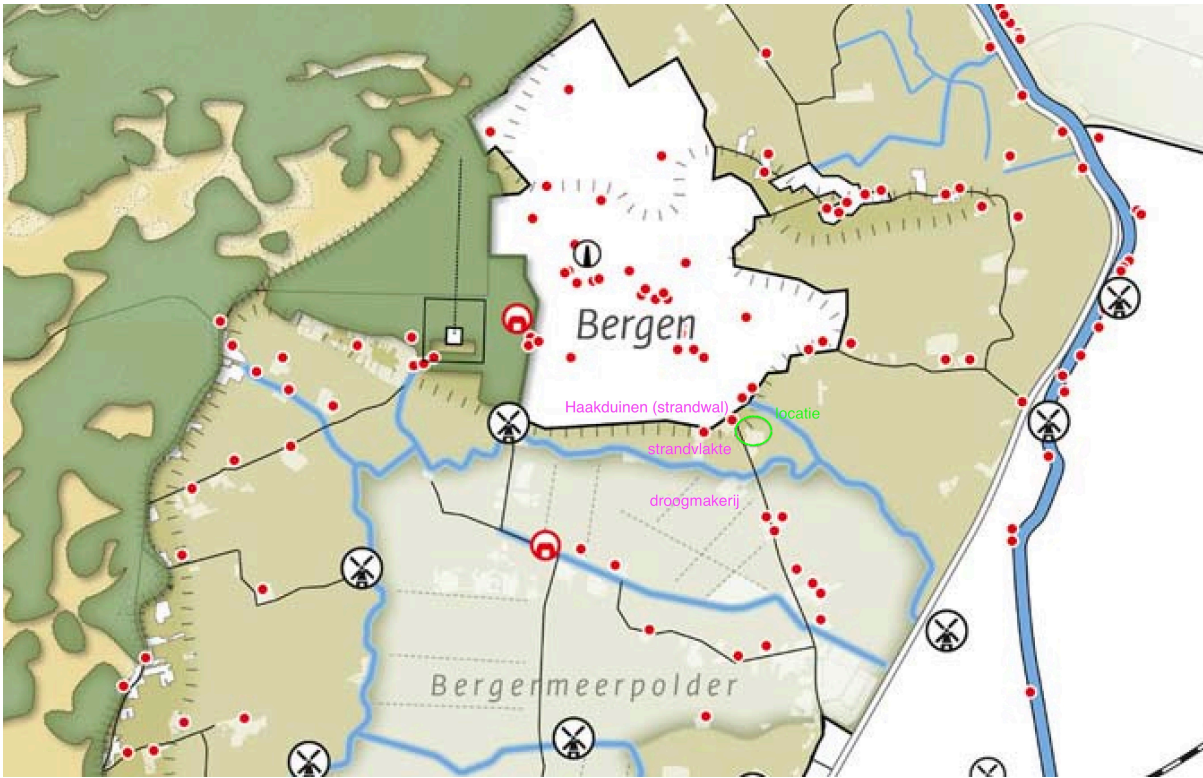
de verslagen van 29-6-2020, 10-08-2020, 19-10-2020 en 2-11-2020, in het kort hun conclusie 19-10 en 2-11 onderaan dit document).

In het plan zoals nu voor ligt is een zorgvuldige compositie gemaakt van geslotenheid en bescheiden openingen op strategische plekken. Met deze zichten op de binnenzijde van het erf toont het subtiel iets van haar inhoud van bebouwing en gedeelde tuinen. Dat doen traditionele boeren erven en andere geslaagde voorbeelden in de omgeving namelijk ook, ze krijgen daarmee karakter als landelijke bebouwingskorrel, waarmee ze zich onderscheiden van gewone bosjes. De ervenconsulent heeft hier actief op meegestuurd. De welstandscommissie deelt deze overtuiging, ze vraagt wel aandacht voor de robuuste realisering, getuige haar advies.

De welstandscommissie op 19-10-2020: "De groene randen moeten gehandhaafd blijven, een incidentele opening t.p.v. 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. Met het verleggen van blokken voor doorzicht en de inrichting van het terrein lijkt het maximale bereikt te zijn."

Het beeld dat de woningen geven die met hun achterzijden naar het landschap is ook cruciaal. Er mogen geen schuttingen en schuurtjes zichtbaar zijn vanuit de omgeving. Dit wordt gegarandeerd door het ontwerpen en aanleggen van een goede fysieke oplossing op de grens tussen openbaar en privé, en het daadwerkelijk houden en realiseren van een robuuste groene omkadering, zoals de welstandscommissie ook stelt. In combinatie van deze dubbelzekere voorziening zullen er dus geen kritische achterkanten op maaiveldhoogte vanuit de omgeving zichtbaar zijn. Aan de noordzijde blijft de huidige open weide behouden, maar daar liggen de woningen dus ook met hun voorkanten naar het landschap, achter de collectieve tuinen, die een eigen groen beeld zullen presenteren.

We menen dus dat we de voorwaarden geschapen hebben voor een robuuste groene aanblik. Net als voor de andere kwaliteitsaspecten. Niet alleen in het voorgelegde plan, maar ook in de vorm van een Beeldkwaliteitsplan dat op al die aspecten nadrukkelijk ingaat en garanties probeert te geven voor daadwerkelijk realiseren ervan. Er is dus sprake geweest van een zeer zorgvuldig plan en planproces, waarin ook de geuite kritische punten van de welstandscommissie geborgd zijn.



kaartje uit de Leidraad met duiding van locatie en landschappen



luchtfoto met duiding van de groene korrels die structuren in de strandvlakte vormen



de locatie bij de entree met zicht op de bestaande loods van 2 lagen met kap en de hoge groene omwalling eromheen



zicht op de locatie vanuit iets zuidelijker positie, de groene omwalling en wegbeplanting neemt zicht op alle bebouwing weg



zicht op de strandvlakte zuidelijker langs de Bergerweg, een continue openheid met losse groene korrels en beplanting



zicht op de strandvlakte zuidelijker langs de Bergerweg, ensembles van bebouwing, met en zonder groene omwalling

19-10-2020 - Bevindingen commissie (op hoofdlijnen):

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.

Met het verleggen blokken voor doorzicht en de inrichting van het terrein lijkt het maximale bereikt te zijn.

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.

De hagen rondom de parkeerplaatsen moeten voldoende ruimte krijgen, dus rondom met bijv. waterdoorlatende tegels.

De fietsroute is belangrijk voor het aanhaken bij de rest van het dorp. Het is dus essentieel dat hij er komt.

Architectuur van de supermarkt lijkt weinig aan te zijn veranderd. Groen dak moet wel bestendig zijn. Hoofdropzet en reclame-uitingen voldoen.

Ten aanzien van de woningen: de tweedeling in plint en opbouw is mogelijk.

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.

2-11-2022 - Bevindingen commissie

De stedenbouwkundige is via een beeldverbinding in de vergadering aanwezig. Er ligt nu een complete aanvraag met de details.

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.

Het plan staat of valt hiermee. Het is van belang dat de betrokken architect bij het vervolgproces wordt betrokken.

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.

Advies - Akkoord