

# Woningbouwontwikkeling BSV-locatie Bergen

Omschrijving bij het stedenbouwkundige plan

## Inleiding

Door de fusie van voetbalverenigingen BSV Bergen en vv Berdos is de BSV-locatie in 2016 vrijgekomen voor de ontwikkeling van woningbouw. De locatie is eigendom van gemeente Bergen. Overeenkomstig de woonvisie is een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp gemaakt in samenwerking met MB architecten, Kennemer Wonen en Sweco.

## Beschrijving van de locatie

Het terrein is ca 3,5 hectare groot en beslaat de voormalige voetbalvelden en bijbehorende faciliteiten. Het aangrenzende tennispark wordt in de plannen buiten beschouwing gelaten. Hoewel het plangebied als een relatief landschappelijke 'inham' in de bebouwde kom kan worden gezien, is het in feite losstaand en rondom afgekaderd: aan de westkant door de laan naar de begraafplaats met de dubbele rij bomen; aan de noordkant door de begraafplaats zelf, aan de oostkant door de tennisbanen die gehandhaafd blijven en de Oudtburghweg. Aan de zuidkant tot slot door de Kerkedijk, ook met een relatief dichte rij bomen. Verder ligt er vrijwel rond het hele plangebied een sloot. De in de directe nabijheid gelegen tennisbaan, zwembad, begraafplaats en de aanwezige zendmast hebben elk een milieucontour waarbinnen bij voorkeur niet wordt gebouwd.

## De stedenbouwkundige structuur

Door deze afkadering van het plangebied is er eigenlijk veel vrijheid om een stedenbouwkundige structuur te kiezen. De ligging op de overgang van de bebouwde omgeving naar het open weilandgebied is daarvoor aangegrepen. Door het terrein te verdelen in drie kavels, ontstaat een structuur vergelijkbaar met die in het weidegebied. Door 'eilanden' te formeren kunnen deze voor de toekomstige bewoners worden ervaren als 'hun' woongebied. Gecombineerd met de per eiland wisselende woningtypologie wordt drie gebieden gemaakt die er verschillend uit zien maar toch verwant zijn.

De gebouwen worden als compacte, losse 'blokjes' vrij in de ruimte gesitueerd. De grondgebonden woningen krijgen geen tuin maar een ruim terras met een mee-ontworpen afscheiding. Deze compacte bouwwijze laat veel ruimte over die wordt ingericht met openbaar groen.

## Woonprogramma

Het plan voorziet in de nieuwbouw van 88 woningen, welke verdeeld over de 3 eilanden zijn gesitueerd. Op het noordelijke eiland is voorzien in 32 appartementen in de sociale huur, verdeeld over twee blokjes van drie lagen. Op het midden-eiland komen totaal 27 woningen, waarvan 12 woningen in de sociale huur in twee stroken van 6, en 15 goedkope koopwoningen in drie blokken van 5. Op het zuidelijke eiland komen 29 vrije sector huurappartementen in opnieuw twee blokjes van drie lagen.

De appartementen worden uitgevoerd als 3 woonlagen zonder kap en de grondgebonden woningen als 2 woonlagen zonder kap. Er wordt nog onderzocht of half verdiept parkeren onder de appartementengebouwen haalbaar is. Dat zou dan betekenen dat het om maximaal drie en een halve bouwlaag zal gaan.

Het sociale woningbouwprogramma wordt ingevuld door Kennemer Wonen. Hoewel door de gemeenteraad de voorkeur is uitgesproken dat vooral lokale starters zich hier kunnen vestigen., zijn de sturingsmogelijkheden daartoe beperkt: voor het sociale huursegment is dat wettelijk niet mogelijk, woningen wordt toegewezen conform de regionale Huisvestingsverordening. Voor de vrije sector huur- en koopwoningen kan enigszins worden gestuurd. Verder is het voornemen dat de grondgebonden woningen klein - en dus relatief goedkoop - worden gehouden: twee woonlagen met een plat dak en een mee-ontworpen terras. Doordat alle grond daaromheen als openbaar groen wordt bestemd en de bouw van een kap planologisch wordt uitgesloten, kunnen de woningen niet worden uitgebreid, wat de doorstroming zal bevorderen.

### **Verkeer en parkeren**

De nieuwe woonwijk wordt voor auto's op twee plaatsen ontsloten vanaf de Oudtburghweg, die daartoe vanaf de Kerkedijk tot de noordelijke ontsluiting, ter hoogte van het BSV-tenniscomplex, zal worden verbreed naar de westkant. Er wordt nog onderzocht of dit een met het tenniscomplex gecombineerde ontsluiting kan zijn. Het noordelijke eiland wordt bereikt via het midden-eiland. Een langzaam-verkeerroute wordt aangelegd vanaf de Kerkedijk naar het zuidelijke eiland. Een auto ontsluiting van het zuidelijke eiland op de Kerkedijk is onderzocht maar niet opgenomen aangezien er dan twee ontsluitingen in directe nabijheid van elkaar zijn geprojecteerd en het eiland dan doorsneden wordt door infrastructuur. Dit heeft een ongewenst stedenbouwkundig effect. Er wordt per eiland centraal geparkeerd, waarbij de gemeentelijke parkeernormen leidend zijn.. Het parkeren wordt zo veel mogelijk ingepast in het groen. Onderzocht wordt of het aantal parkeerplaatsen op de eilanden kan worden verminderd door de aanleg van een aantal parkeerplaatsen langs de Oudtburghweg of eventueel daar waar mogelijk half verdiept parkeren.

### **Groen, water en natuurvorming**

Water in de omgeving brengen is de kern van het plan. De omringende sloten worden verbreed en nieuwe waterlopen aangebracht. Omdat er veel openbaar groen wordt aangelegd en de bestrating waterdoorlatend zal zijn, is het plan bij uitstek geschikt voor het bergen van water. Voor een deel worden de oevers voorzien van een plas-draszone, een strook ondiep water die een grote natuurlijke soortenrijkdom mogelijk maakt. De andere oevers krijgen een lage beschoeiing. De mogelijkheden waarop onderhoud kan worden uitgevoerd zijn grotendeels bepalend voor de verdere uitwerking. Bestaande bomen blijven daar waar mogelijk staan, al is er de afweging om hiervoor plaatselijk meer water te genereren. Oever- en groeninrichting worden geoptimaliseerd voor ecologische diversiteit. Voor de beplanting zullen inheemse soorten worden gebruikt. De beide ontsluitingswegen van de eilanden krijgen een doorvaarbare duiker in loodrechte oevers of zo nodig een brug, om het beeld van losse eilanden te versterken.

### **Duurzaamheid**

Overeenkomstig het gemeentelijk beleid worden de woningen gebouwd als '0 op de meter'. Of dit voor de appartementen op dit moment volledig haalbaar zal zijn is onderwerp van onderzoek. De wijk wordt gasloos uitgevoerd. De platte daken lenen zich bij uitstek voor het plaatsen van zonnepanelen zonder dat er restricties zijn op de oriëntatie van de woningen. Daardoor is het mogelijk om optimaal te verkavelen op zichtlijnen en bezonning.

De afvalinzameling zal zo veel mogelijk gescheiden worden georganiseerd. Openbare (LED) verlichting zal daar waar mogelijk worden beperkt, al blijft een veilige woonomgeving voorop staan.

## **Beeldkwaliteit**

Het terrein is minstens zo beeldbepalend als de gebouwen. Hoewel de bebouwingsdichtheid niet hoog is en het ruimtebeslag van de woonbebouwing klein, beslaat het geïntroduceerde water relatief veel ruimte. Dat betekent dat de vereiste parkeerruimte beslag legt op een relatief groot deel van de 'droge' openbare ruimte. De inpassing van het parkeren vraagt veel zorg. Gedacht wordt aan een omzoming van begroeide walletjes, met uitgekomen grond van de nieuwe waterlopen. Voor het verharde deel zullen waar mogelijk grastegels, en verder waterdoorlatende gebakken klinkers worden toegepast. De woningen worden ontsloten via half verharde paden. In principe moet overal gespeeld kunnen worden, maar daar worden op een aantal plaatsen ook speciale voorzieningen voor opgenomen.

Omdat de stedenbouwkundig/landschappelijk opzet voorop staat, krijgt de bebouwing een ingetogen expressie. Twee keer twee appartementenblokjes in drie lagen en vijf strookjes met grondgebonden woningen, alle met een plat dak, geven het beeld van een familie: een herkenbare eenheid van onderscheiden familieleden. Vooral de basisvorm levert die eenheid. De uitvoering met natuurlijke materialen en kleuren versterkt dat verder en onderstreept ook de inbedding in de groene omgeving. De plaatsing van de zonnepanelen op de daken tot slot, zal in goede samenhang plaatsvinden. Om de beeldkwaliteit te borgen zal tegelijkertijd met het opstellen van een bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Beide documenten worden gelijktijdig door de raad vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt aan de Welstandsnota 2004 gevoegd zodat de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit er aan kan toetsen.