

College van B&W
Postbus 175
1860 AD Bergen NH

Betreft: Mooi Bergen 2.0: de twee plannen voor de Harmonielokatie
Datum: 20 oktober 2016

Geacht College, Hierbij ontvangt u mijn beschrijving, analyse en conclusie van de twee plannen voor de Harmonielokatie, een deelgebied van het centrumplan voor Bergen, genaamd Mooi Bergen 2.0. Op 3 oktober 2016 hebben twee initiatiefnemers hun uitgewerkte planvoorstellen in de Bibliotheek aan de Dreef gepresenteerd:

1. De Zeven Dorpelingen
2. In Harmonie.

De plannen geven oplossingen voor een deelgebied van het Masterplan Mooi Bergen 2.0, Harmonie genaamd, het gebied tussen de Rustende Jager, de Verlengde Dreef, het Entreeplein, het Straatje zonder naam en de bestaande bebouwing aan de Karel de Grotelaan. De gemeente zal de plannen toetsen aan zeven criteria (zie p.4). Het definitieve oordeel over de plannen ligt in de handen van de gemeenteraad (nu gepland op 15 december 2016). U (het College van B&W) adviseert de gemeenteraad op grond van verschillende adviezen, onder andere van de Klankbordgroep. In deze groep zijn vertegenwoordigd: - Koninklijke Horeca Nederland afdeling Bergen - Stichting Mr Frits Zeiler - Groen Platform Bergen - Bewonersvereniging Bergen Centrum - Vereniging Ondernemend Bergen - Vve appartementen De Rustende Jager - Vve appartementen Dreefzicht - Fietzersbond - Veilig Verkeer Nederland - Adviesraad Sociaal Domein.

Onderstaand commentaar is van Wouter Hubers, namens de Stichting tot Behoud van het Oude Hof. Deze SBOH is aangesloten bij het Groen Platform Bergen, maar omdat het Platform zich alleen richt op het buitengebied is deze reactie mijn reactie vanuit de Klankbordgroep. *Algemeen* - De gemeenteraad is accoord gegaan met het bijeenbrengen van de onderhavige twee voorstellen voor het deelgebied Harmonie. De gang van zaken die tot dit besluit heeft geleid verdient niet de schoonheidsprijs. - Op 17 oktober is gebleken dat het plan "In Harmonie" wat betreft aantallen en normeringen niet is getoetst aan de regels die de gemeente hanteert. Het voorstel behoeft derhalve aanpassing. - Het tijdspad dat de gemeente voor ogen heeft om een keuze te maken uit de beide voorstellen is mijns inziens te kort voor een evenwichtige keuze. De vastgestelde deadline verstoort een gezonde besluitvorming.

Ad 1 De Zeven Dorpelingen (DZD) Dit plan is ontwikkeld door Schrama B.V. en getekend door Attika Architecten. Het plan bestaat uit een nieuwe supermarkt met annexen (ook tbv Deen), 2 winkels, een parkeergarage met 86 plaatsen, 20 woningen en vervangende ruimte voor de Harmonie. Het wordt gerealiseerd op een deel particuliere gronden en voor het overige op gemeentegrond. Met het plan geeft de ontwikkelaar zijn antwoord op de door de gemeente gestelde criteria. Een groot gedeelte van het plangebied wordt (vanaf het Entreeplein tot supermarkt Deen) ingenomen door een plateau op ca. 4,60 m plus peil en aan de achterkant een kleiner deel op ca. 3,60 m ten behoeve van vooral de nieuwe supermarkt met daaronder de parkeergarage. Tegen en op het plateau zijn aan de kant van de Verlengde Dreef en het Entreeplein losstaande bouwlichamen geplaatst (de Zeven Dorpelingen). Op het niveau van het maaiveld gaat het om winkels, erboven om woningen (gegroepeerd in blokjes, met elk een naam, samen "de Zeven Dorpelingen"). In het Straatje zonder naam bevinden zich de toe- en uitgangen van de parkeergarage en de opgang naar de woningen boven de winkels. Aan het laatste stuk van het Straatje zonder naam tot de Karel de Grotelaan komen nog twee aparte blokjes woningen. In de Karel de Grotelaan wordt tenslotte de vervangende ruimte gemaakt voor de Harmonie. Tussen de entree tot de nieuwe supermarkt en de huidige (te handhaven) toegang tot de bestaande parkeerkelder onder de Rustende Jager is voldoende ruimte voor een overdekte laad- en losplaats voor beide supermarkten plus een inrit tot de dan vergrote parkeergarage. Voor het publiek komen er aan diverse (4?) kanten toegangen naar de nieuwe en bestaande parkeerkelders. Alle bestaande opstallen op het plangebied worden gesloopt, alle bomen worden gekapt.

Waardering de Zeven Dorpelingen

1. De mogelijkheden van het plangebied zijn gegeven de voorstudies van het Masterplan Mooi Bergen 2.0 maximaal uitgenut. Elke meter wordt benut. De nieuwe bebouwing krijgt een sterk stedelijke commerciële uitstraling en sluit dus aan op wat met Nero is begonnen en met de Rustende jager was voortgezet. De grote trekpleister is de ruime parkeervoorziening.
2. Voor de herbouw van een ruimte voor de Harmonie is een goede plek gevonden aan de Karel de Grotelaan, waar nu nog de doorsteek is naar de Verlengde Dreef.
3. Het plan is gegroepeerd om de nieuwe supermarkt. Deze is van een type dat niet thuis hoort in het centrum,

maar verder weg in de periferie van het dorp of bij een bedrijventerrein.

4. De namen waarmee de Dorpelingen zijn getooid doen mij nogal vreemd aan, ze komen niet overeen met het stedelijke karakter van het plan (het meest stedelijke blokje heet nota bene “villa in het bos”). De losse ongelijksoortige vormgeving vind ik – dat is belangrijker – strijdig met dat toch bedoelde dorpskarakter. Geen vlees, geen vis. De architectonische warrigheid van het Rustende Jager-complex wordt hier nog eens extra overgedaan. Een catalogus met iconen, met dorps heeft dat niks te maken. Toen niet, nu niet. Het plan is een harde botsing tussen de commercie en het dorp, tussen de Verlengde Dreef en de Karel de Grotelaan.
5. Een belangrijk ander punt van critiek blijven de in- en uitritten van de parkeergarage in het Straatje zonder naam gezien de gedurige stroom schoolgaande kinderen over dit Straatje.
6. Het nieuwe winkelfront aan het Entreeplein en de Verlengde Dreef wordt onderbroken door de apart vormgegeven hoger gelegen woningen (de “Dorpelingen”). De afstand tussen die woningblokjes maakt dat de ondergelegen winkels als onderstukken kunnen worden ervaren (zeker ‘s-avonds als de bloemenwinkel gesloten is).
7. Een ander minpunt lijkt mij, is de wind, die vrij spel krijgt over de ruimte op het plateau tussen de woningblokjes, en dus hinderlijk kan zijn bij de toegangen tot de woningen op het plateau.
8. Alleen in de openbare ruimte rondom het plangebied is plaats voor groen en bomen.
9. Gegeven de ontwikkelingen in de detailhandel, het internet en bijvoorbeeld de bezorgservices is het de vraag in hoeverre de uitgangspunten van de gemeente, waarop dit plan is gebaseerd, echte toekomstwaarde hebben voor ons dorp.

Ad 2 In Harmonie (IH) Dit plan is ontwikkeld door de Initiatiefgroep Mooier Bergen en getekend door KRFT architecten. Het uitgangspunt van dit plan is de handhaving en aanpassing/uitbreiding van de bestaande opstallen met enkele nieuwe functies (de Harmonie, 2 winkels, overdekte marktplaats en 7 woningen - waaronder 2 in het vroegere politiebureau), verder de bouw van een huiskamer, een Boutique Art Hotel met 16 suites en annexen (zoals een gemeenteloket), 3 atelierruimtes en 8 woningen, plus een parkeerkelder met 43 plaatsen (het aantal is afgestemd op de omvang van het plan). Al deze zaken worden gegroepeerd om een multifunctioneel bruikbaar en publiek toegankelijk binnenplein. Het plan wordt gerealiseerd op alleen de gemeentegrond.

Waardering In Harmonie

1. Interessant zijn de relaties die de Initiatiefgroep heeft gelegd met een aantal spelers in het dorp (Organic, blooming, de gemeente zelf, de Harmonie), waardoor het gebied een duidelijk plaatselijke en gemengde bestemming krijgt met een belangrijk publiek karakter. Zo komt in de lobby van het hotel ook een gemeenteloket en kunnen ZZP-ers er “hun ding doen”.
2. Een revelatie is het binnenplein waar openlucht activiteiten mogelijk zijn, ook vanuit de Bibliotheek, de nieuwe huiskamer en bijvoorbeeld de muziekschool in de Harmonie. De consequentie van dit plein is dat het binnengebied een openbaar karakter krijgt. Het blokje woningen aan het Entreeplein wordt helemaal omringd door publieksgebied.
3. Belangrijk is de mogelijke rijke groene aankleding van het gebied. Bomen en struiken zijn in en om het hele plangebied op een natuurlijke manier in te passen.
4. Hoewel het Boutique Art Hotel goed aansluit op het vooral commerciële karakter van de westelijk gelegen bebouwing (de Rustende Jager, Nero en verder) vind ik dat dit plan zich als geheel beter voegt in het oude dorp, er als het ware uit voortkomt. Het handhaven van de oude Brandweerkazerne en de Harmonie is meer dan het gebruikmaken van “de stenen”, het is het doorgeven en waarderen van de emotie van jaren gebruik.
5. Vanwege de bestaande gebouwen en de voorgestelde nieuwbouw voldoet het plan niet aan de contouren van het Masterplan Mooi Bergen 2.0. Nader overleg is noodzakelijk, het gaat dan om stedenbouwkundige en verkeerstechnische aanpassingen (zie ook 6).
6. De ontwerptekeningen van de parkeergarage laten liften en trappen in de garage zien die niet corresponderen met de liften en trappen in de bovengrondse gebouwen. Deze knip- en plak-fout (want dat is het) lijkt mij oplosbaar. Daarnaast is het de vraag of de plaats van de entree van de garage de juiste is, ook gezien de aanwezigheid van de bestaande parkeergarage onder Deen. Enig nader overleg hierover ligt voor de hand, maar de merites van e.e.a. voor de parkeerbehoefte, verkeersafwikkeling en verkeersdoorstroming over het Entreeplein en de Verlengde Dreef vallen buiten dit commentaar. Dat geldt in feite ook voor de relatie van dit plan ten opzichte van eventuele plannen voor het Winkelhart (een ander plandeel van het Masterplan Mooi Bergen 2.0).
7. De toelichting die de architect bij de presentatie van dit plan gaf over de architectonische afwerking van de gevels en daken roept vragen op. Hij streeft naar een zo vlak (onzichtbaar) mogelijke overgang tussen de gevel en het dak, met onder het dak een zogenaamde verholen goot. De getekende gevelindelingen doen verder willekeurig aan. Deze nogal modieuze oplossingen doen mijns inziens afbreuk aan het dorps karakter van de invulling. Met dit plan geeft de Initiatiefgroep Mooier Bergen een oplossing vanuit het alom gekoesterde beeld van het dorp Bergen als kunstenaarsdorp en toeristische en culturele trekpleister.

Waardering van beide plannen op de gestelde zeven criteria (voor zover mogelijk): DZD IH

- a. Hoe verhoudt het plan zich met de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0? + -
 - b. Is er maatschappelijk draagvlak? - +
 - c. Is het een kwaliteitsimpuls in ruimtelijke zin? - +
 - d. Is het in planologisch opzicht een impuls? 0 +
 - e. Is het plan financieel uitvoerbaar? 0 0
 - f. Is het plan juridisch uitvoerbaar? + +
 - g. Is er een marktpartij voor? + +
- + goed/0 neutraal/- slecht

Ad a): mij lijkt dat DZD dichter bij het Masterplan Mooi Bergen 2.0 is gebleven dan IH. Of er in het laatste geval toch voldoende ruimte is, zal nader overleg moeten uitwijzen.

Ad b): ik vind dat alleen IH maatschappelijk draagvlak heeft.

Ad c) en d): ik preferer het uitgangspunt van IH. Dit plan brengt een groen dorpscentrum dichterbij.

Ad e): de beweringen/stellingen van partijen zijn voor mij niet te beoordelen.

Ad f): mij lijkt dat beide plannen juridisch uitvoerbaar zijn. Ze zijn elk binnen afzienbare tijd te realiseren.

Ad g): beide partijen bedienen een markt. Ik denk dat de oplossing van IH beter aansluit bij de vraag uit het dorp, er een lokaal financieel gedragen vertaling van pretendeert te zijn en beter toekomst gericht is.

Conclusie

Ondanks het bovenstaande moet mij van het hart dat een echt oordeel nu onmogelijk is. De verkregen informatie is bepaald onvolledig. Mijn conclusie is dan ook voorlopig. Van de voorliggende plannen komt het plan In Harmonie op mij over als het betere plan, dat het beste past in de schaal van ons dorp en als vanzelf aansluit bij het groene karakter van het dorp. Het plan staat en valt met het publieke (culturele) karakter van het gebruik van het Harmoniegebouwtje en de nieuwe huiskamer. De financiële zekerstelling van dat gebruik is noodzakelijk. Hiervoor is mijns inziens politieke moed vereist.

Over de definitieve vorm van IH is het laatste woord wat mij betreft dus nog niet gesproken. Er zijn nog open eindjes. Door de beperking van het initiatief tot een plan op alleen gemeentegrond mist het niet alleen de ruimtelijke aansluiting op het complex van de Rustende Jager, ook het probleem van twee parkeergarages en hun aansluiting op de openbare weg is blijven liggen. Daarbij komt dat je je kunt afvragen wat de bouwkundige waarde is van de handhaving van de bestaande opstallen. Immers de emotionele waarde van die gebouwen is al vastgelegd in de basis van het plan zelf, het extra binnenplein met daaromheen opstallen. Dat zouden best allemaal nieuwe kunnen zijn.

Welk hoger doel zou met handhaving zijn gediend? Handhaving is ook hier bepaald niet goedkoper.

Met vriendelijke groeten,
Wouter Hubers