

MASTERPLAN 2.0

MOOI BERGEN

NAAR AANLEIDING VAN VOORSTELLEN DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS
UITGANGSPUNT IS FASEERBARE ONTWIKKELING

IN OPDRACHT VAN DE GEMEENTE BERGEN
ONTWERP AAD TROMPERT
30 JUNI 2014

MASTERPLAN 2.0 - INLEIDING

Het Masterplan Mooi Bergen is na een brede maatschappelijke discussie van een aantal jaren en een even zorgvuldig ontwerpproces in 2012 door de Raad van de gemeente Bergen vastgesteld. Binnen de kaders van dit Masterplan, of een voorloper daarvan, zijn de Texaco-lokatie en de herinrichting van de Breelaan gerealiseerd. Deze twee gerealiseerde projecten tonen de kwaliteit die in Mooi Bergen gewenst wordt.

Door de veranderde marktomstandigheden en het te grote risico wat ontwikkelaars in het plan zagen, heeft de aanbestedingsprocedure in 2013 echter niet tot de selectie van een initiatiefnemer geleid. Daarom moet een andere strategie gevonden worden om de rest van Mooi Bergen tot ontwikkeling te laten komen.

Bureau Droogh Trommelen en Partners (DTNP) heeft een strategisch ontwikkelingsplan gemaakt om Mooi Bergen tot ontwikkeling te brengen. Hierin wordt ingespeeld op de huidige marktomstandigheden en wordt er

in kleine stappen, in samenwerking en met de eigenaren ontwikkeld.

De kern van het plan van DTNP is dat op de Harmonie-lokatie de mogelijkheid wordt geboden een supermarkt in te passen. Deze supermarkt zal als trekker van het nieuwe centrum en als aanjager van het ontwikkelingsplan gaan werken. Om de supermarkt een plek te kunnen geven zal daarom de Harmonie-lokatie vergroot moeten worden ten opzichte van het oorspronkelijke plan Mooi Bergen. Verder zou het Winkelhart en het Signaal gefaseerd ontwikkeld moeten kunnen worden, om in te kunnen spelen op initiatieven van de eigenaren.

Dit Masterplan Mooi Bergen 2.0 vervangt het oorspronkelijke Masterplan Mooi Bergen. Het nieuwe plan wordt gebaseerd op de kwaliteiten van het oorspronkelijke plan Mooi Bergen. In dit nieuwe Masterplan worden de strategische uitgangspunten van DTNP in een stedenbouwkundige enveloppe uitgewerkt. Voor de twee, door DTNP geschetste ontwikkelingsplan-

nen, Basis en Basis Plus, worden de rooilijnen geschetst, wordt de daarbij behorende inrichting aangegeven en wordt in beelden aangegeven hoe op de strategische uitgangspunten van DTNP flexibel kan worden ingespeeld. Zodanig dat de oorspronkelijke ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van Mooi Bergen gehandhaafd wordt. Niet alleen na realisatie van het gehele plan, maar ook na realisatie van delen daarvan.

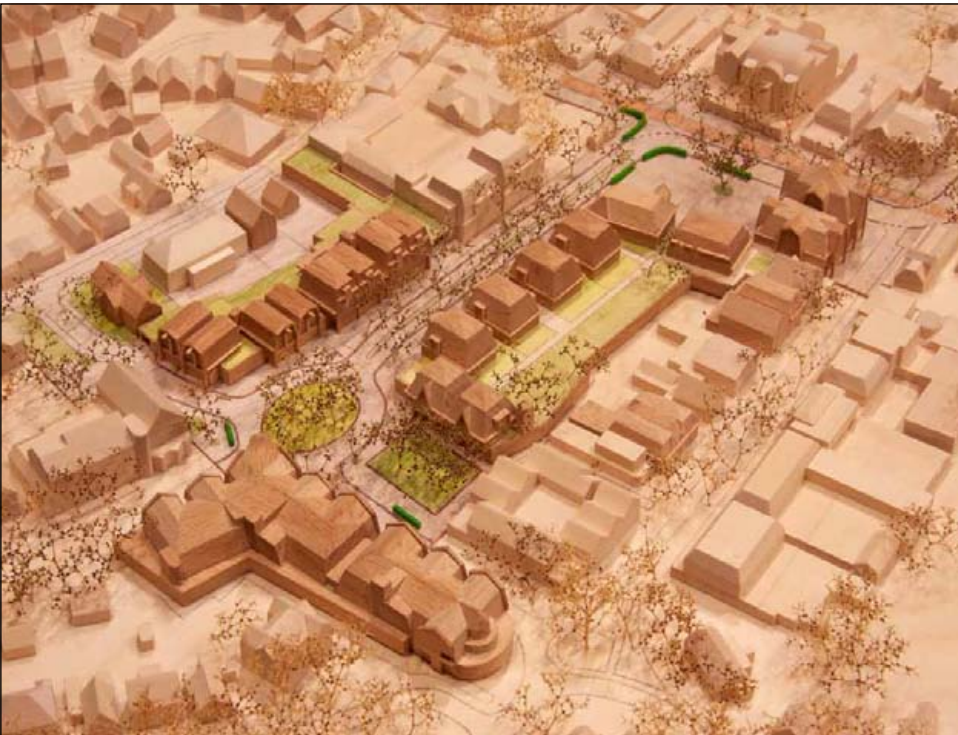
Alle in dit Masterplan Mooi Bergen 2.0 getoonde 3d beelden zijn bedoeld als illustratie. Zij tonen de gewenste sfeer van het plan. De massa modellen of de stedenbouwkundige enveloppe in dit boekje, tonen de gewenste korrelgrootte en massa voor de te ontwikkelen fasen. Ze schrijven de architectuur niet voor. Daarvoor zal het bestaande beeldkwaliteitsplan worden aangepast. Samen met het beeldkwaliteitsplan ontstaat zo een kader waarbinnen de plannen flexibel ontwikkeld en getoetst kunnen worden.



BEOOGDE WINKELINDELING PLAN MOOI BERGEN

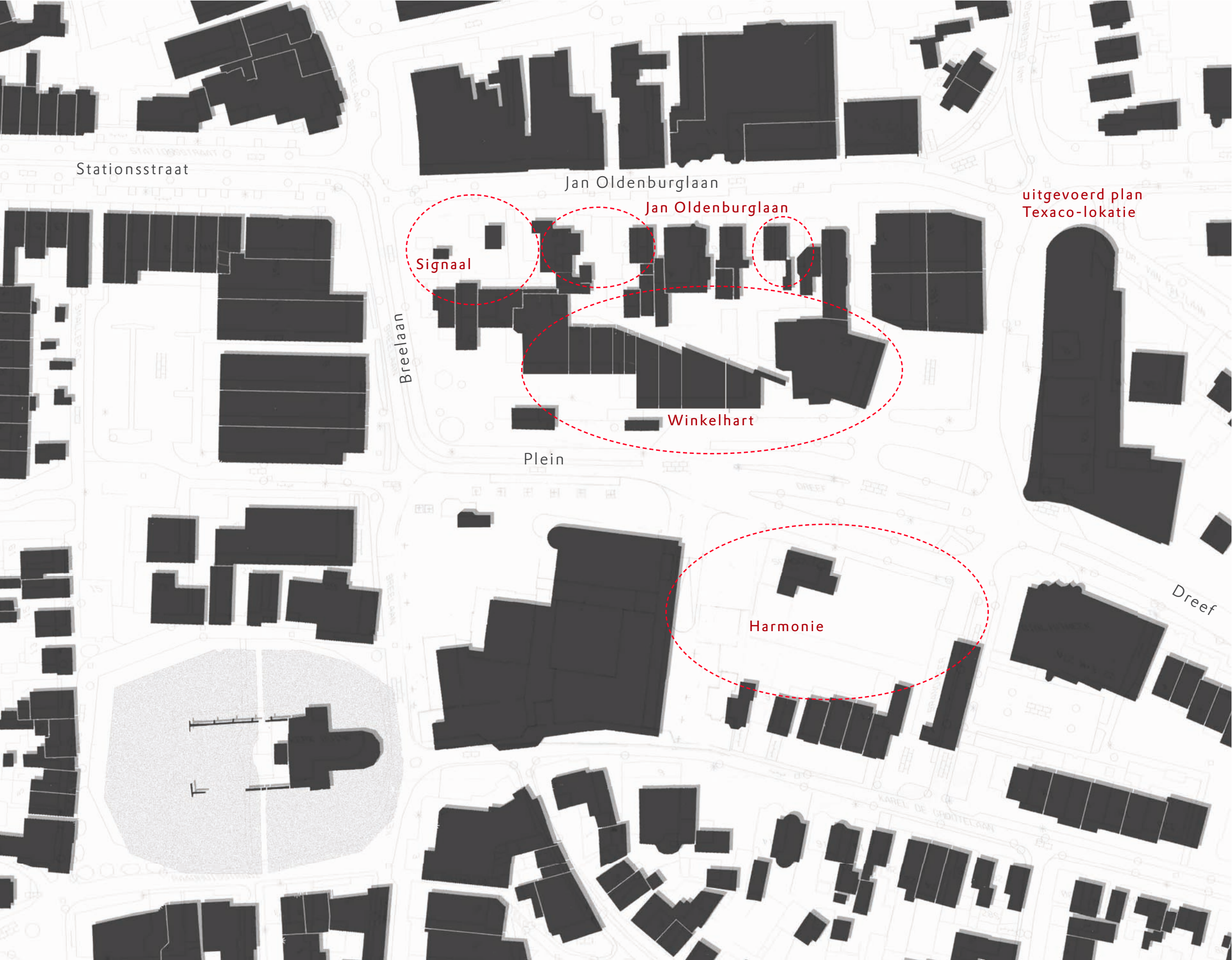


BEOOGDE WONINGEN PLAN MOOI BERGEN



MAQUETTE PLAN MOOI BERGEN

MASTERPLAN 2.0 - BESTAANDE SITUATIE - JUNI 2014 - SCHAAL 1:10000



MASTERPLAN 2.0 - BOUWBLOKKEN BASISMODEL - JUNI 2014 - SCHAAL 1:1000

INCLUSIEF REALISATIE SIGNAAL EN ONTWIKKELINGEN JAN OLDENBURGLAAN



Toelichting Basismodel

In het Basismodel krijgt de Harmonie-locatie een zodanig oppervlak dat er een supermarkt in opgenomen kan worden. Daaronder is er plek voor een parkeergarage die aan de garage onder de Deen gekoppeld kan worden. Op de supermarkt is er plek voor woningen in twee tot drie lagen waarvan de bovenste laag in de kap.

Het Basismodel gaat er vanuit dat de ontwikkeling van het Winkelhart en het Signaal los van elkaar en in fases uitgevoerd kan worden. Op die wijze kan stap voor stap tot de gewenste eindsituatie gekomen worden. De diverse eigenaren op deze locaties kunnen daartoe initiatief nemen. Het winkel- en horeca-oppervlak neemt in dit model niet veel toe. Daarom zal, met name voor de woningen op de te ontwikkelen delen, parkeerplekken moeten worden opgenomen. Deze plekken kunnen achter of in een garage onder elke planontwikkeling worden opgenomen.

MASTERPLAN 2.0 - ROOILIJNEN EN INRICHTING BASISMODEL - JUNI 2014 - SCHAAL 1:1000
INCLUSIEF REALISATIE SIGNAAL EN ONTWIKKELINGEN JAN OLDENBURGLAAN



Toelichting

De basis voor het Masterplan 2.0 blijft de vorming van twee pleinen in het winkelhart van Bergen, als aanvulling op het al aanwezige historische plein rond de Ruïnekerk. Een groen entreeplein tussen de Harmonie-lokatie en het Vierluik. En een Dorpsplein op de historische kruising van de Breelaan en daar waar Bello Bergen binnen kwam.

De doorgaande route naar het strand krijgt een zoveel mogelijk constant en herkenbaar profiel. Het profiel van de Stationsstraat staat daar model voor. Ter plaatse van de Breelaan ontbreekt echter de suggestiestrook in het midden. Hier ligt de weg naast het voormalige tracé van de Breelaan. Zo is er ruimte om de historische route van de Breelaan uit te voeren, als flaneerstrook vanaf de Ruïnekerk. De gehele doorgaande route wordt vormgegeven als laan, met plaats voor grote bomen aan weerskanten van de weg.

Door de nieuwe richting waarin het plan zich begeeft, is er geen ruimte meer voor de Brink bij de entree van het dorpscentrum. Om het verkeer toch voldoende ruimte te geven de openbare parkeergarage onder de Harmonie-lokatie te bereiken, is daarom een linksafstrook op de Dreef opgenomen. De precieze uitwerking van dit kruispunt zal later plaats vinden.

De bus zal een rondje maken op het entreeplein van het centrum tussen de Texaco-lokatie, het Winkelhart en het Vierluik. Het Entreeplein wordt verder groen ingericht als contrast met het verharde Dorpsplein.

Ter plaatse van de bajonet in de rooilijn van de Verlengde Dreef is ruimte voor een entreeplein voor de beide supermarkten. Hier is voldoende ruimte voor het stallen van fietsen.

- rooilijn
- belangrijke entree

MASTERPLAN 2.0 - ILLUSTRATIE MOGELIJKE FASERING / DEELGEBIEDEN BASISMODEL



HARMONIE De Harmonie-lokatie kan in basis een zelfde opbouw hebben als in het oude plan Mooi Bergen. Langs de Verlengde Dreef is gekozen voor een opbouw met een hoogte van drie lagen plus kap. Aan de zijde van de Bibliotheek wordt het blok afgebouwd naar twee lagen met kap, om zo in hoogte aan te sluiten bij de lage goot van de Bibliotheek en de lagere bebouwing langs de Karel de Grotelaan. In deze opzet kunnen nog steeds de sociale huurwoningen worden opgenomen, zoals ook in het oorspronkelijke plan Mooi Bergen. In overleg kan echter ook voor een andere invulling met woningen gekozen worden. Het blijft daarin belangrijk een korrel toe te passen die bij het centrum van Bergen hoort.



SIGNAAL EN JAN OLDENBURGLAAN Het Signaal en de wand langs het Dorpsplein kunnen gefaseerde aangepakt worden. Het Signaal is daarbij beduidend kleiner (ca. 18x20m) dan de versie van het oorspronkelijke plan. De hoogte ervan is ook lager, drie en vier lagen met een kap. Totaal kan het gebouw twee tot drie appartementen per laag bevatten. Er kan voor worden gekozen het Signaal samen met de oude dokterswoning en het daarnaast gelegen pand langs de Jan Oldenburglaan te ontwikkelen. Daarbij kan het oude dokterspand worden gehandhaafd, dan wel vervangen worden door een gelijkwaardige villa.



WINKELHART OOST Op de plek van de ABN-Amro bank kan een afzonderlijke ontwikkeling plaatsvinden. Eventueel samen met twee naastgelegen panden van het Bakema-complex. Op die wijze passen er drie villa's van circa 15x12 meter op de nieuwe winkelplint. Hier kunnen totaal 6 kleine appartementen per laag in worden opgenomen of een ander type woning dat in dit volume en deze korrel past. Het overige deel van het Bakema-complex kan in deze variant eenvoudig later ontwikkeld worden.



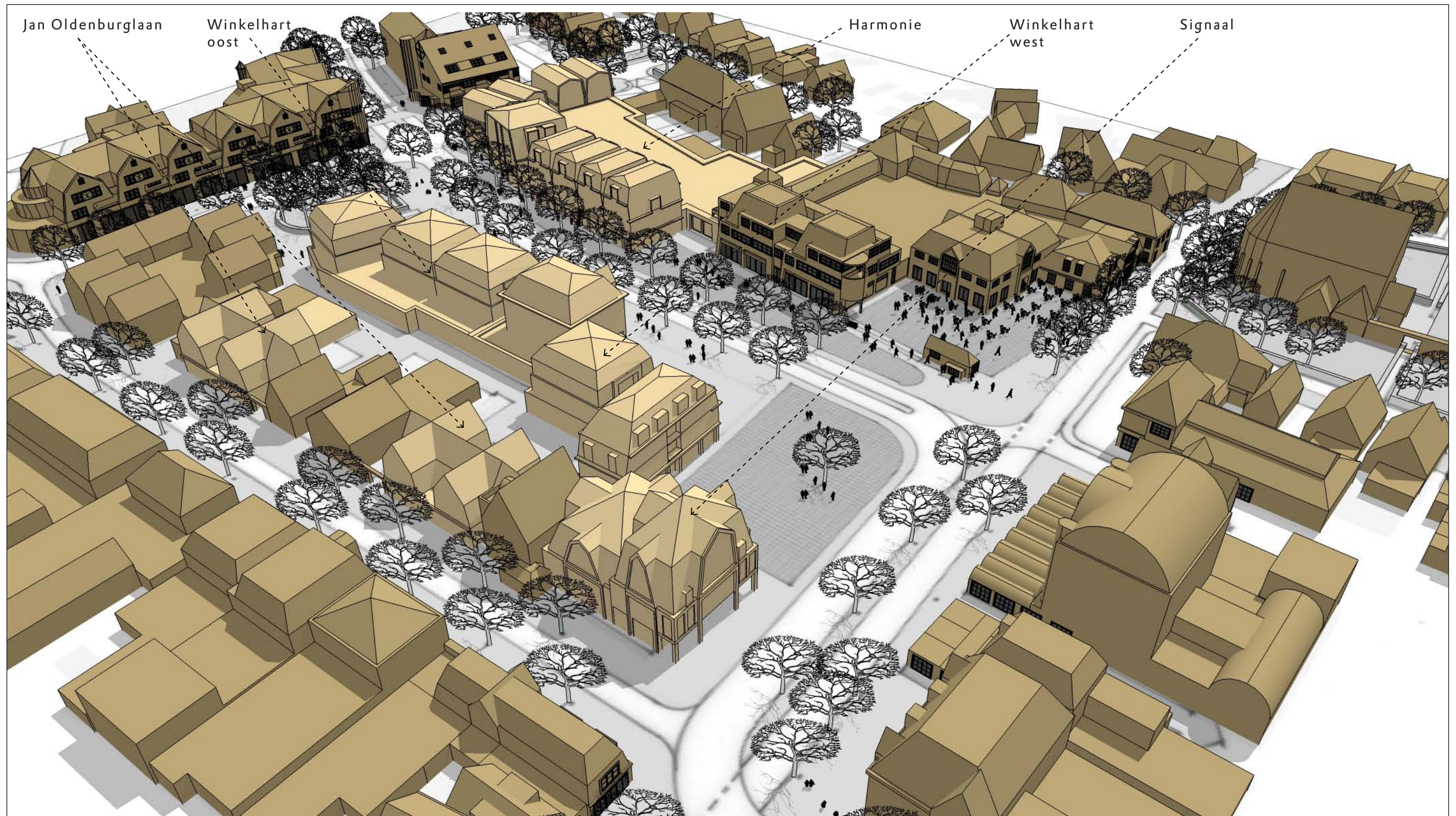
WINKELHART WEST Na realisatie van de laatste villa's aan de westzijde van het winkelhart, ter plaatse van het oude Bakema-complex is het Basisplan afgerond. Uitgangspunt in het Basisplan is dat het winkelhart en de Signaal-lokatie los van elkaar en gefaseerd uitgevoerd kunnen worden. Daarbij is het noodzakelijk dat de bestaande rooilijnen grotendeels gevolgd worden. Als eigenaren er echter voor kiezen gezamenlijk een plan in te dienen kan de noordelijke rooilijn van de Verlengde Dreef naar voren worden geschoven. Dan ontstaat het plan Basis Plus, welke verder in dit boekje behandeld wordt.

MASTERPLAN 2.0 - ILLUSTRATIE BASISMODEL



De architectuur van de nieuwe bebouwing in dit 3 d model is ter illustratie.

MASTERPLAN 2.0 - STEDENBOUWKUNDIGE ENVELOPPE BASISMODEL



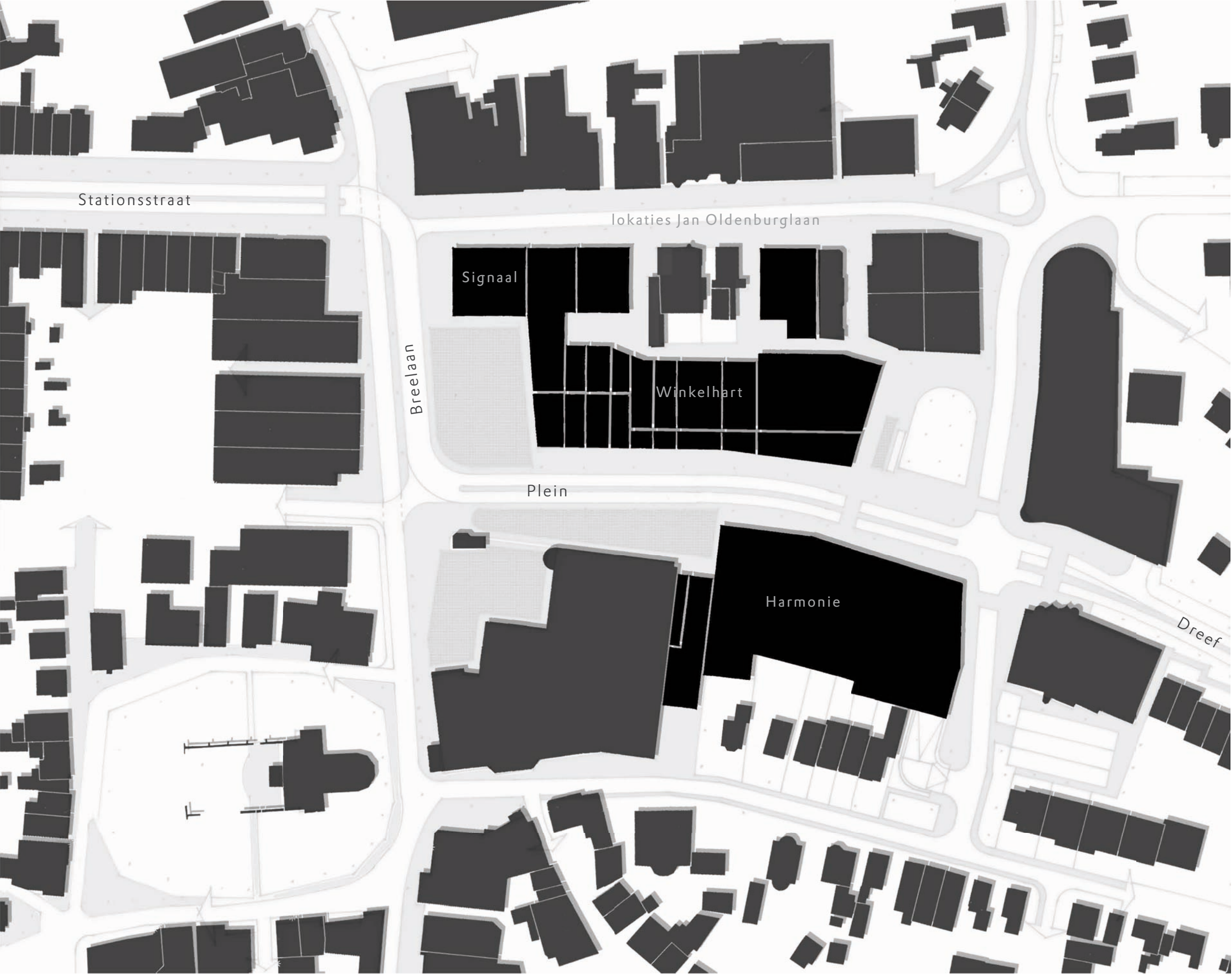
In dit massa model is de gewenste korrelgrootte, maximale hoogte en kapvorm van de nieuwe complexen aangegeven.

MASTERPLAN 2.0 - STEDENBOUWKUNDIGE ENVELOPPE BASISMODEL



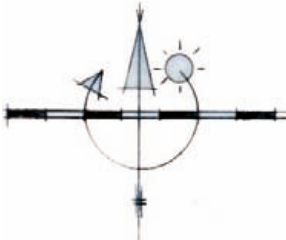
In dit massa model is de gewenste korrelgrootte, maximale hoogte en kapvorm van de nieuwe complexen aangegeven.

MASTERPLAN 2.0 - BOUWBLOKKEN BASISMODEL PLUS - JUNI 2014 - SCHAAAL 1:1000



Toelichting Basismodel Plus

In het Basismodel Plus wordt het winkelhart in een keer ontwikkeld. Voordeel daarvan is dat er onder het winkelhart in een keer een parkeerga-rage kan worden gebouwd. Met name voor de woningen op het complex en voor de winkeliers en horecaonderne-mers in dit complex. Ander voordeel is, dat de rooilijn dan naar voor geschoven kan worden en het winkelloppervlak en het oppervlak aan horeca groter kan worden.



- bestaande bebouwing
- nieuwe ontwikkelingen

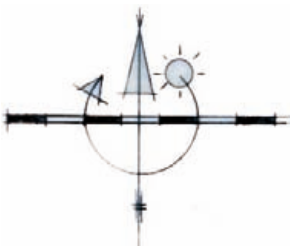
MASTERPLAN 2.0 - ROOILIJNEN EN INRICHTING BASISMODEL PLUS - JUNI 2014 - SCHAAL 1:1000



Toelichting

Dezelfde uitgangspunten die voor het Basismodel gelden, gelden voor het Basisplan Plus. Alleen de rooilijn van de Verlengde Dreef is naar voren gebracht. Hierdoor worden de twee pleinen nog beter begrens en is het verschil in sfeer tussen de pleinen en de daar tussen gelegen lanen ruimtelijk nog groter en interessanter.

Bovendien wordt de doorgaande route van Dreef naar Stationsstraat nog beter ruimtelijk begeleid. Ook de inrichting blijft ten opzichte van het Basisplan ongewijzigd. Het verschil zit in de brede trottoir-strook aan de noordzijde van de Verlengde Dreef. Deze wordt nu op alle plekken ongeveer even breed. Het profiel is dan vergelijkbaar met dat van de Stationsstraat. Het voordeel van het profiel van de Verlengde Dreef, is echter dat er geen langspaarkeerplaatsen zijn opgenomen waardoor de trottoirs twee tot drie meter breder zijn. Dat is zeker belangrijk voor de zonzijde van dit onderdeel van het winkelrondje Centrum.



- rooilijn
- belangrijke entree

MASTERPLAN 2.0 - ONTWIKKELING VOLLEDIG BASISMODEL PLUS



Basisplan Plus

Ook in dit plan is na realisatie van de laatste villa's het Basisplan Plus afgerond.

Uitgangspunt in het Basisplan Plus is dat de eigenaren in het winkelhart er voor kiezen gezamenlijk een plan in te dienen. Dan kan de noordelijke rooijlijn van de Verlengde Dreef naar voren worden geschoven, waardoor het plan meer ontwikkelpotentie heeft en bovendien aan ruimtelijke kracht wint. De pleinen worden meer Plein, de lanen worden meer Laan. Ook worden er betere oplossingsmogelijkheden voor het parkeervraagstuk geboden door de mogelijkheid van het opnemen van een grote parkeergarage onder het Winkelhart, bestemd voor de nieuwe woningen en de eigenaren van de winkels en de horeca.

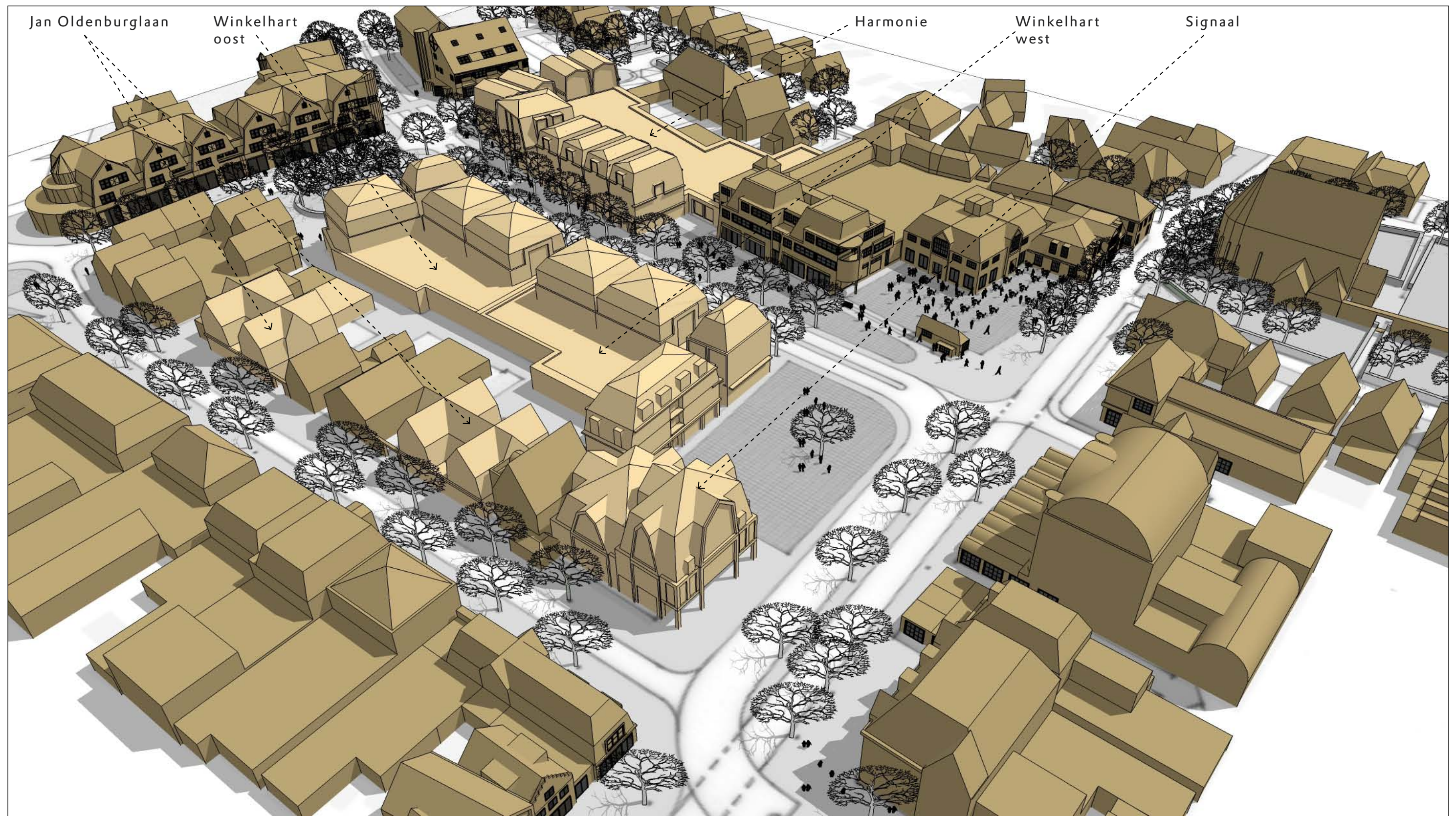


MASTERPLAN 2.0 - VOGELVLUCHT VOLLEDIG BASIS PLUS VANUIT HET NOORD-WESTEN



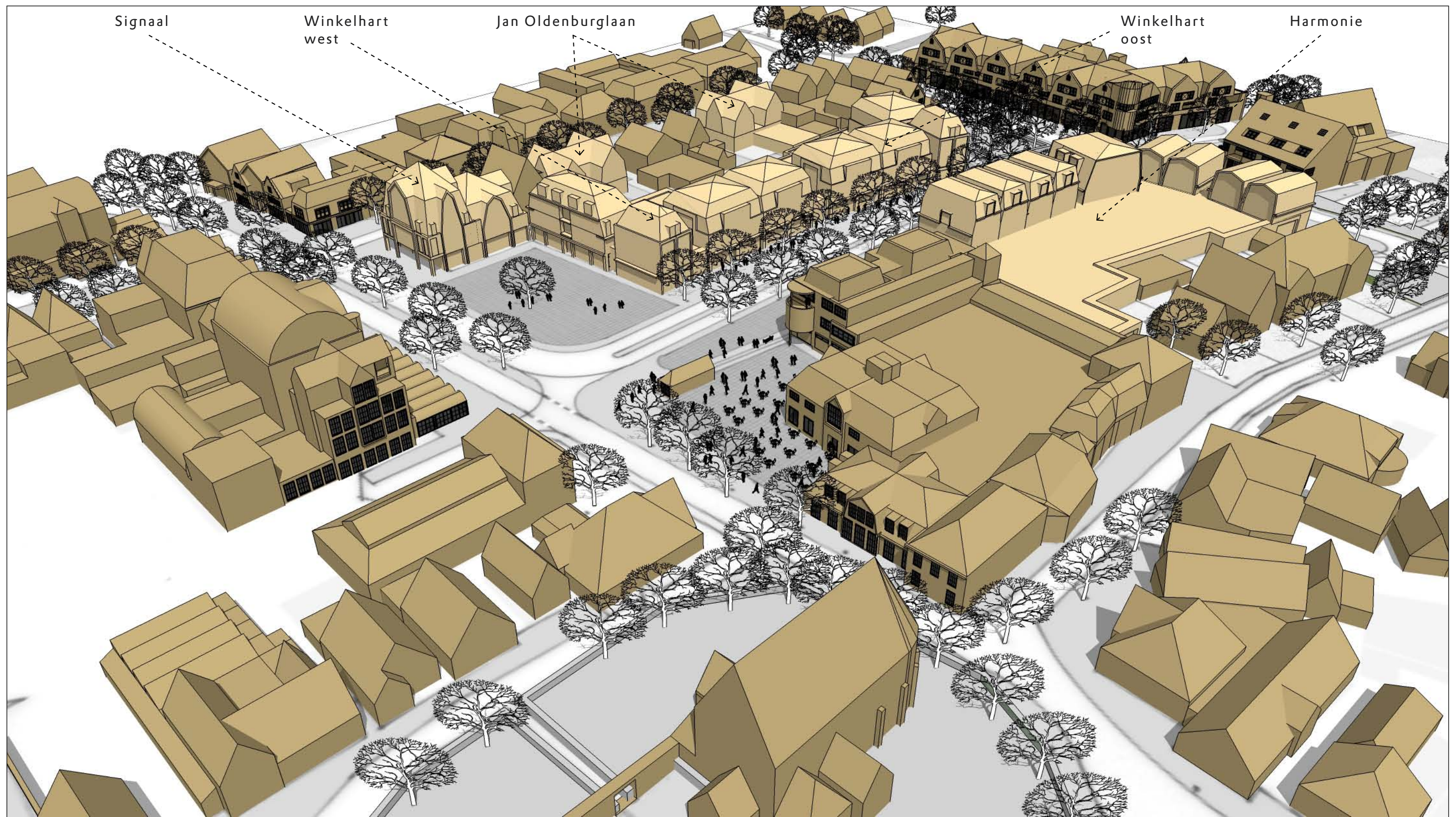
De architectuur van de nieuwe bebouwing in dit 3 d model is ter illustratie.

MASTERPLAN 2.0 - STEDENBOUWKUNDIGE ENVELOPPE BASISMODEL PLUS



In dit massa model is de gewenste korrelgrootte, maximale hoogte en kapvorm van de nieuwe complexen aangegeven.

MASTERPLAN 2.0 - STEDENBOUWKUNDIGE ENVELOPPE BASISMODEL PLUS



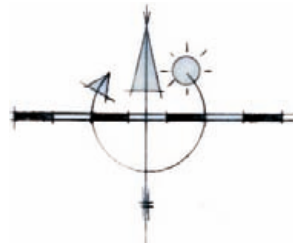
In dit massa model is de gewenste korrelgrootte, maximale hoogte en kapvorm van de nieuwe complexen aangegeven.

MASTERPLAN 2.0 - RUIMTELIJKE SFEREN BASISMODEL PLUS - JUNI 2014 - SCHAAL 1:1000



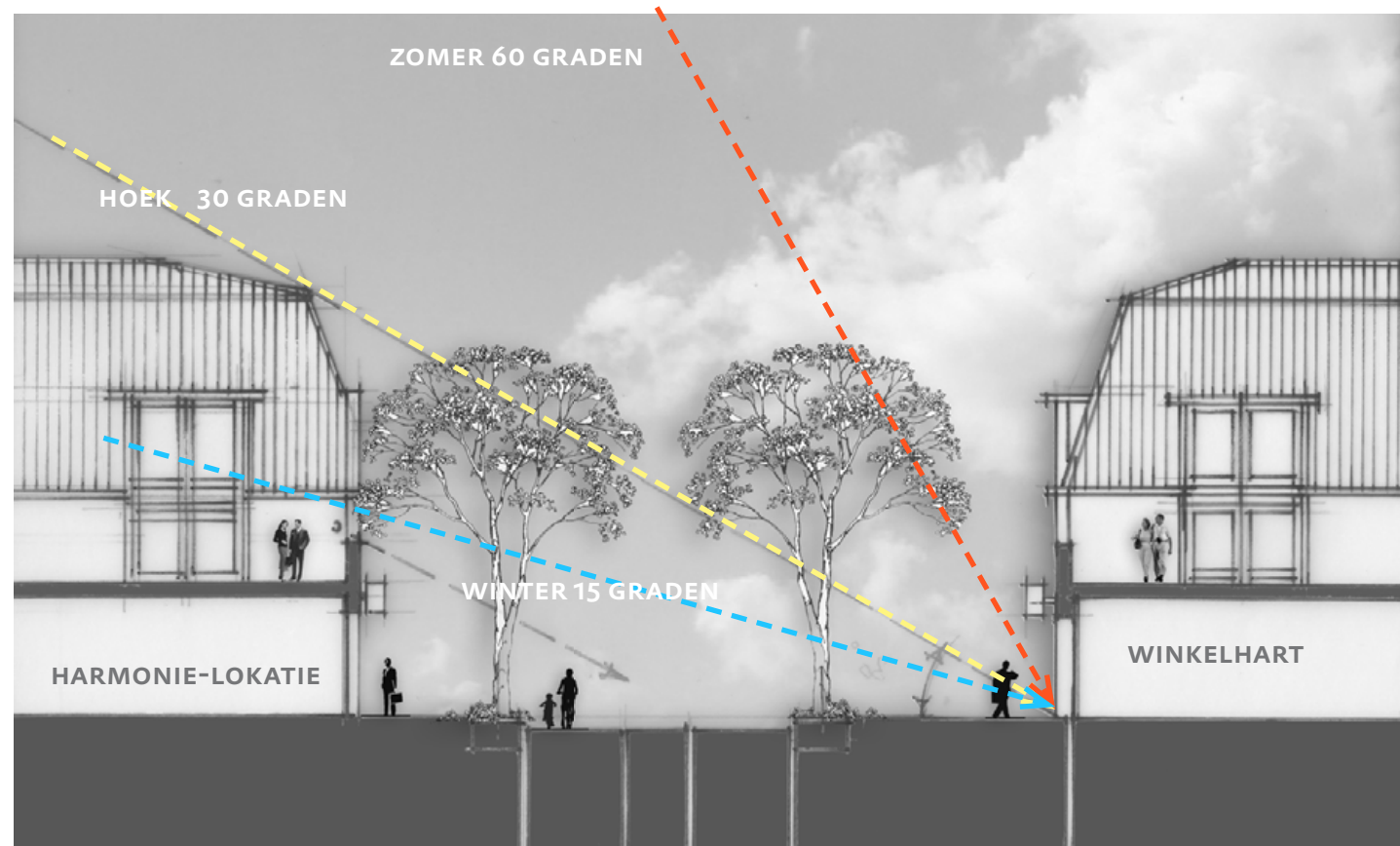
Toelichting ruimtelijke organisatie

Bijgaande afbeelding toont duidelijk de bedoeling van het Plan Mooi Bergen 2.0. De aaneengesloten winkelcircuits op de Stationsstraat, de Breelaan, de Jan Oldenburglaan, de Verlengde Dreef en op de Doorbraak langs de Texaco-lokatie maken de sfeer en de aantrekkelijkheid van het winkelgebied Mooi Bergen sterker. Dit winkelcircuit loopt afwisselend langs de brede laan door het centrum, richting strand en de straten van een lagere orde met meer rust, zoals de Jan Oldenburglaan en de Doorbraak. Bovendien loopt het circuit over een drietal pleinen, steeds met een andere sfeer. Dan wordt winkelen ook uitgaan, een terrasje pakken, de bus nemen, een bezoek aan de bibliotheek brengen, cultuur snuiven en/of een bezoek aan het museum brengen. Juist deze combinatie van sferen en mogelijkheden maken het centrum van Bergen sterk. Zie daarvoor ook de rapportage van .dtnp.

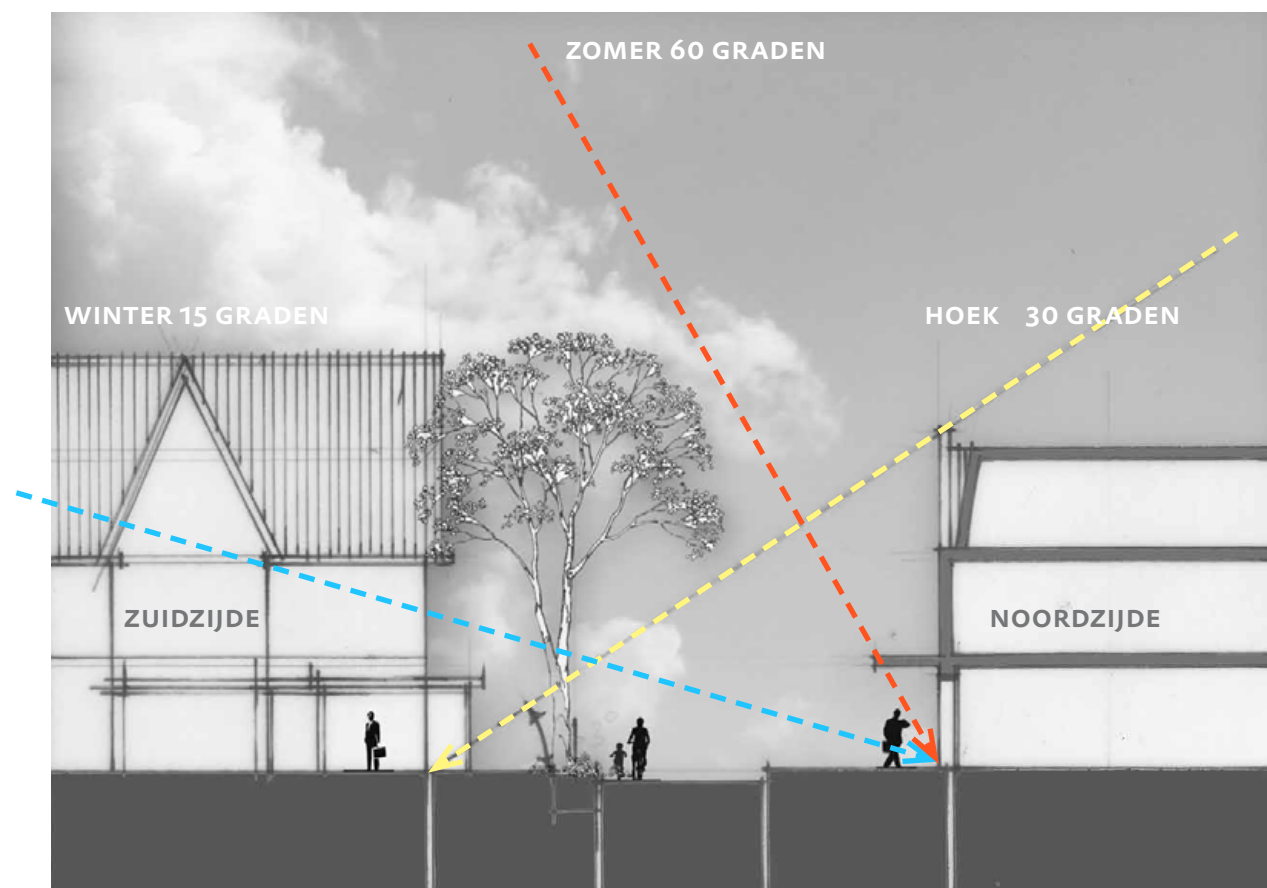


- Dorpsplein/terrasje/uitgaan
- Entreeplein/Bus/Bieb
- Winkelcircuit/boodschappen
- Ruïnekerk/cultuur
- Cultuurpad/museum

MASTERPLAN 2.0 - PROFIELEN BASISMODEL PLUS



PROFIEL VERLENGDE DREEF



PROFIEL JAN OLDENBURGLAAN

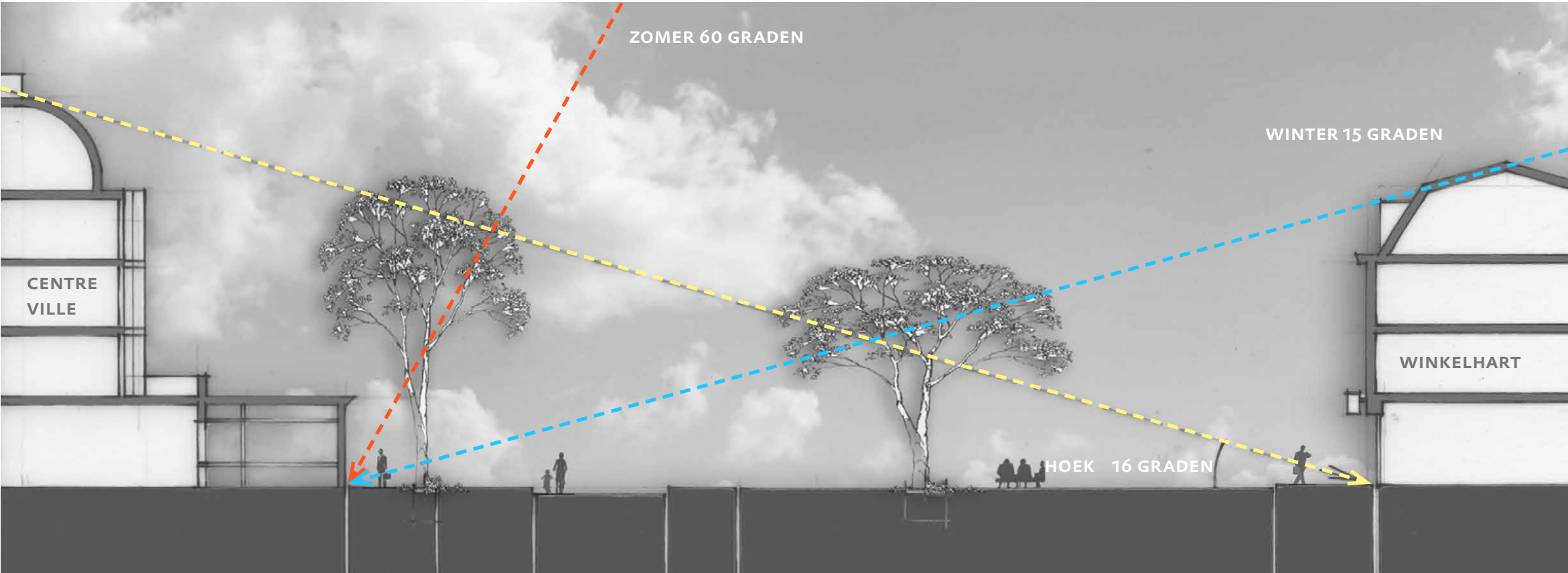
De profielen voor het winkelhart verschillen sterk. Dit is nodig om een mooie ruimtelijke dynamiek in het centrum te krijgen. Niet alle ruimten moeten hetzelfde zijn. Dat is saai. Een plein heeft een grote maat. Een winkelstraat is smaller. Niet alleen de breedte is van belang hoe een ruimte aanvoelt. Ook de hoogte van de wanden/gebouwen telt mee. De verhouding van de hoogte van de wanden en de breedte van een ruimte bepaalt of er zon invalt. De laagste zonnestand in de winter is bij voorbeeld 15 graden. De hoogste zonnestand in hartje zomer 60 graden.

De Jan Oldenburglaan is bij voorbeeld 15 meter breed. De hoogte van de wanden varieert van 9 tot 12 meter. Bij een hoogte van 9 meter is de zichthoek van een kant van de straat naar de dakrand ca. 30 graden. De nieuw ontworpen Verlengde Dreef heeft bijvoorbeeld een iets kleinere verhouding. Dat betekent dat deze straat in verhouding breder wordt ervaren. Daar is de invalshoek over de nok van de hoogste ontworpen huizen 30 graden. In de winter valt het zonlicht tussen de huizen door. Het grootste deel van het jaar en met name in de zomer valt het zonlicht ook over de nokken van de huizen in de straat.

De breedte van de nieuw ontworpen Verlengde Dreef is ongeveer even breed als de Stationsstraat. De bebouwing langs de Stationsstraat is echter iets lager dan die langs de nieuwe Verlengde Dreef. Daarom zal de nieuwe Verlengde Dreef een sfeer geven die tussen die van de Jan Oldenburglaan en de Stationsstraat in zit. Wat met name van belang is, is dat de nieuwe bebouwing langs de Verlengde Dreef niet aaneengesloten wordt. Daardoor zijn er af en toe flauwere zichtlijnen tussen de bebouwing door.

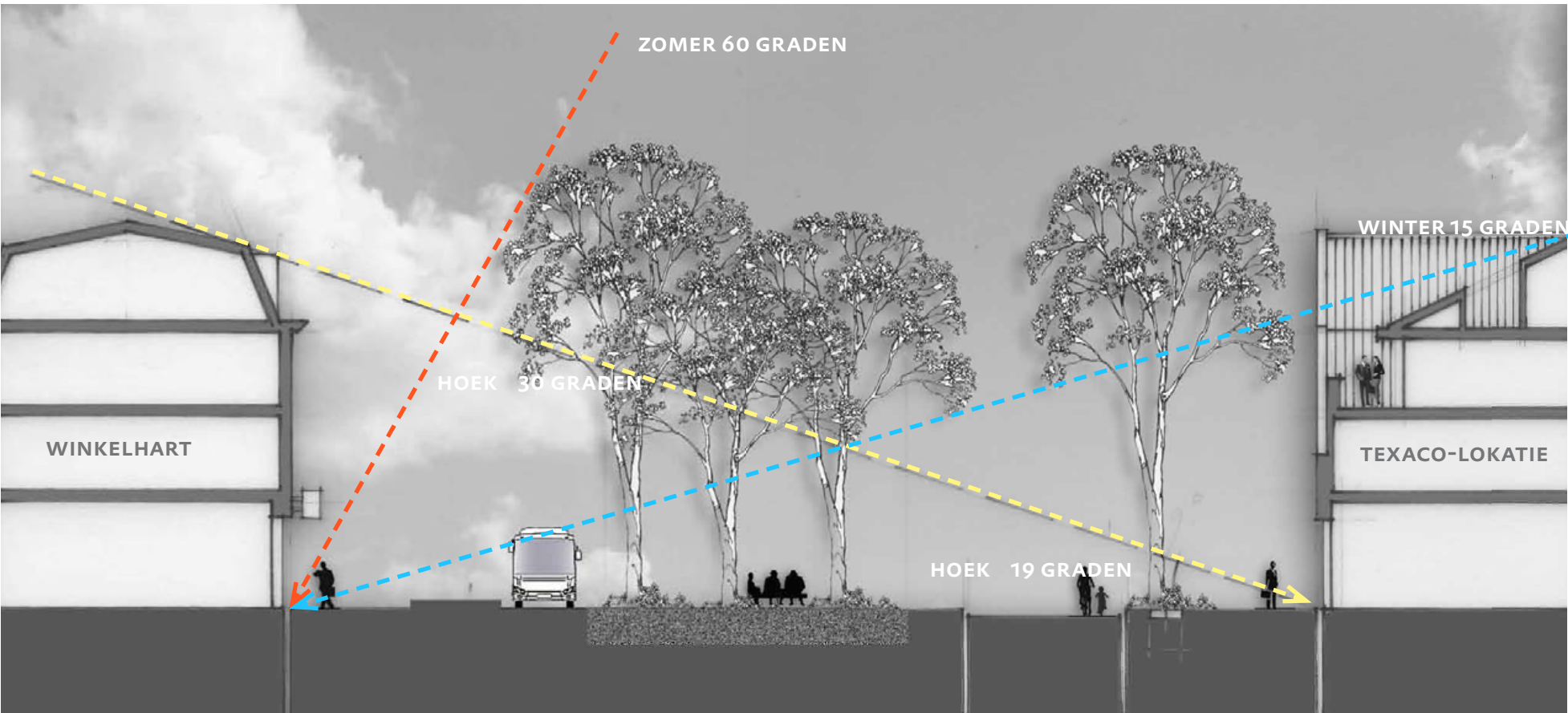


MASTERPLAN 2.0 - PROFIELEN BASISMODEL PLUS

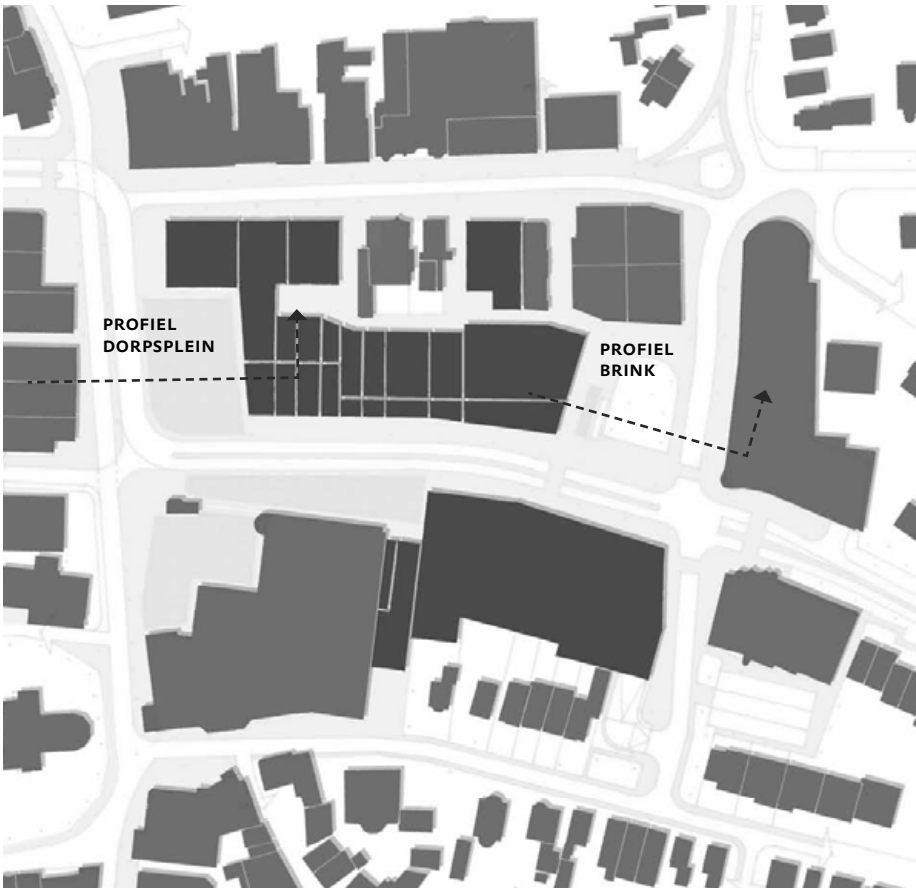


PROFIEL DORPSPLEIN

De verhoudingen tussen de breedte en de hoogte zijn bij de twee pleinen het grootst. Dat wil zeggen dat de invalshoek het kleinst is. Namelijk 16 en 19 graden. In beide gevallen is het zo, dat de zon het hele jaar over de nokken van de huizen op het plein schijnt. De invalshoek over de nokken is in beide gevallen dan ook circa 15 graden. Het profiel bij het "Dorpsplein" is zelfs nog steeds 16 graden, ook al meten we over de nok van Centre-Ville heen. De breedte van het plein is in die richting circa 50 meter. In de andere richting wordt het plein nog groter, circa 70 meter.



PROFIEL BRINK



MASTERPLAN 2.0 - HOEK DOORBRAAK MET KAREL DE GROTELAAN



Hoek Doorbraak met Karel de Grotelaan

De parkeergarage onder de Harmonie-lokatie wordt via de Doorbraak bereikt. Door deze wijze van ontsluiten ontstaat een mooie buffer tussen de Dreef en de ingang van de garage. Bovendien kan de garage op deze wijze goed en efficiënt georganiseerd worden. Nadeel is dat de hoek van de Doorbraak en de Karel de Grotelaan, waar nu de entree van de brandweergarage is, onbebouwd blijft.

Dit kan deels opgelost worden door een parkje met een haag aan de zijde van de Karel de Grotelaan te maken, dat de entree van de garage afschermt. Zie daarvoor oplossing 1. Een tweede mogelijkheid is boven de entree van de garage een woning te bouwen die het terras op de entree heeft. Op die wijze wordt er een mooie overgang van het centrum naar het achterliggende dorp rond de Karel de Grotelaan gemaakt. Zie daarvoor oplossing 2.