

B i j l a g e 3

H o o f d l i j n e n u i t
“ S t e d e n b o u w k u n d i g e
r a n d v o o r w a a r d e n
W i n k e l k e r n B e r g e n ”
d . d . 2 7 s e p t e m b e r
2 0 1 1

An architectural rendering of a city square in Bergen, Norway. The scene features a wide, paved plaza with a reddish-brown ground surface. Several large, mature trees with green foliage are scattered throughout the square. In the background, there are multi-story buildings with traditional European architecture, including gabled roofs and numerous windows. People are depicted as silhouettes, walking and standing in the square, adding a sense of scale and activity. The overall atmosphere is bright and airy, with a clear sky.

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

WINKELKERN BERGEN

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

27 SEPTEMBER 2011

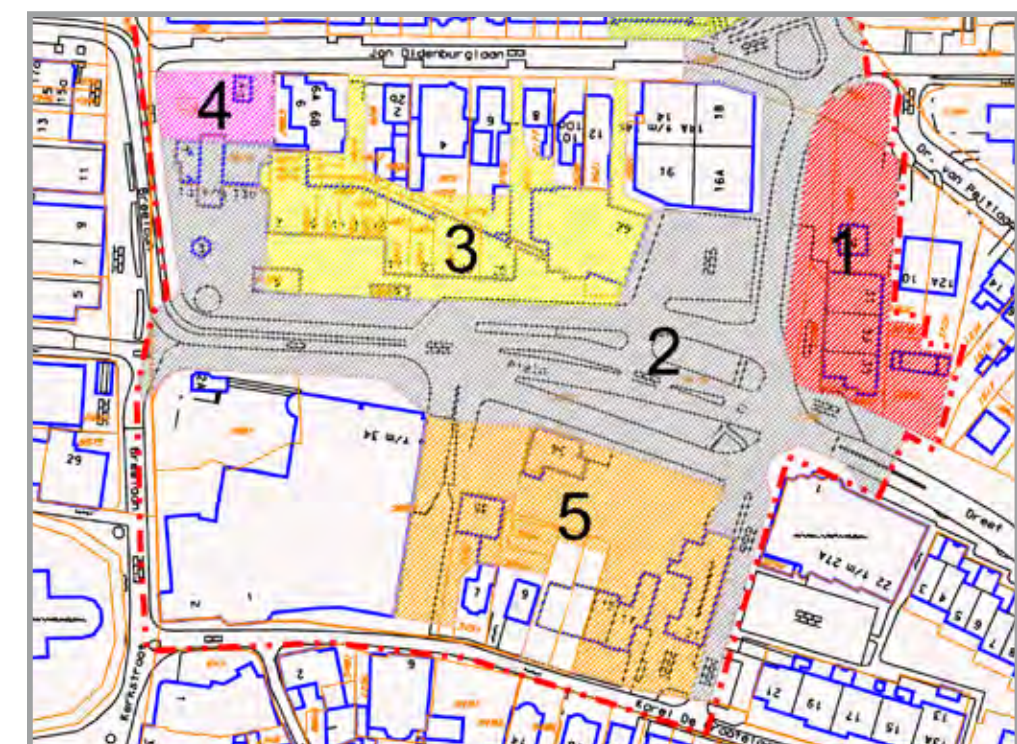


STEDENBOUWKUNDIGE SCHETS DECEMBER 2008

1. STEDENBOUWKUNDIGE SCHETS 2008

In de structuurvisie voor het centrum van Bergen is de hiernaast afgedrukte stedenbouwkundige schets van december 2008 uitgangspunt. De structuurvisie beslaat het plandeel plein, de ruinekerk en het plandeel binnenhof. In dit boekje wordt het plandeel plein nader uitgewerkt tot stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de winkelkern van bergen. De volgende uitgangspunten zijn in een raadsbesluit voor de structuurvisie vastgesteld:

- De entree van het centrum vanaf de Dreef vormgeven met een Brink.
- In afwijking van het masterplan Bergen centrum de Brink gebruiken als keerpunt voor de bus. De ruimte naast de bibliotheek gebruiken als nieuwe bushalte.
- In afwijking van het masterplan Bergen centrum geen paviljoen in fase 2 projecteren.
- De Dreef een aantal meter in zuidelijke richting verleggen en een "laanachtige" inrichting geven tot aan de Breelaan.
- Streven naar ondergronds parkeren, mits dit te combineren is met het behoud van de dorps uitstraling van Bergen.
- Streven naar vorming van twee pleinen.
- In afwijking van het masterplan Bergen centrum bij de planvorming wel uitgaan van amovering van de pleinflat in fase 4.
- Op de vrijkomende locatie in fase 4 een stedenbouwkundig baken in de vorm van een markant gebouw, met een grote architectonische waarde projecteren.
- In afwijking van het masterplan Bergen centrum bij de planvorming wel uitgaan van amovering van de brandweerkazerne in fase 5.
- De stedenbouwkundige schets van december 2008 als vertrekpunt aanhouden voor de planologische ontwikkeling.



DEELPLANNEN PLEIN

1. STEDENBOUWKUNDIGE SCHETS 2008

- A. DE ENTREE VAN HET CENTRUM VORMGEVEN ALS EEN BRINK.**
- B. DE BRINK GEBRUIKEN ALS KEERPUNT VOOR DE BUS. BUSHALTE NAAST DE BIBLIOTHEEK.**
- C. GEEN PAVILJOEN IN FASE 2.**
- D. DE DREEF EEN "LAANACHTIGE" INRICHTING GEVEN TOT AAN DE BREELAAN.**
- E. STREVEN NAAR ONDERGRONDS PARKEREN.**
- F. STREVEN NAAR VORMING VAN TWEE PLEINEN.**
- G. IN AFWIJKING VAN HET MASTERPLAN BERGEN CENTRUM UITGAAN VAN AMOVERING VAN DE PLEINFLAT.**
- H. IN FASE 4 EEN STEDENBOUWKUNDIG BAKEN IN DE VORM VAN EEN MARKANT GEBOUW, MET EEN GROTE ARCHITECTONISCHE WAARDE, PROJECTEREN.**
- I. WEL UITGAAN VAN AMOVERING VAN DE BRANDWEERKAZERNE IN FASE 5.**
- J. DE STEDENBOUWKUNDIGE SCHETS VAN DECEMBER 2008 ALS VERTREKPUNT AANHouden. VOOR DE PLANOLOGISCHE ONTWIKKELING.**

1. STEDENBOUWKUNDIGE SCHETS 2008

IDEE 1:

Op de plek van de Bakemaflat zou een van de mooiste gebouwen van het centrum kunnen komen waarin details doen herinneren aan het oude stationsgebouw dat hier vroeger gestaan heeft.

IDEE 2:

De nieuwe pleinen in het centrum zouden kunnen worden ingericht als "flaneerzones" met dorpse bijzondere verharding.

IDEE 3:

De pleinen zouden via een brede zone van ca. 10 meter met elkaar verbonden kunnen worden. Hier kun je onder de bomen en onder een "arcade" lopen en een rondje terug door de Jan Oldenburglaan maken.

IDEE 4:

De architectuur past bij de nieuw gerealiseerde fasen in het centrum (Rustende Jager/ Texaco). Daarbij past warme architectuur met kappen en gedetailleerd metselwerk. De bouwhoogte varieert van twee tot drie lagen met forse kap waarin gewoond kan worden. De begane grond is hoger om diverse functies te kunnen herbergen



IDEE 5:

Bij entree van het centrum zou een "brink" ontworpen kunnen worden die dienst doet als groene entree van het centrum, verkeersremmer, rondje voor de bus en verdeling van het verkeer.

IDEE 6:

Naast de bibliotheek komt de nieuwe bushalte.

IDEE 7:

De entree van de parkeergarage zou bij de Rustende Jager kunnen worden weggehaald en verplaatst naar de zijkant van de Bibliotheek. Een nieuwe parkeergarage kan hier gekoppeld worden met de bestaande onder de Rustende Jager en vervolgens met fase 3.

IDEE 8:

Het straatje tussen het Plein en de Karel de Grotelaan kan schuin worden gelegd waarbij er een aantal eengezinswoningen langs dit straatje kunnen worden gebouwd en dit straatje ook een "gezicht" kan krijgen.

IDEE 9:

Fietsters komen via de Karel de Grotelaan het centrum binnen. De Dreef blijft alleen voor de auto's. De Dreef blijft groen en krijgt een profiel dat langzamer rijden afdwingt.

6. UITGANGSPUNTEN BEBOUWING

De stedenbouwkundige schets is in bijgaande vogelvlucht nader uitgewerkt. De maquette van 2008 is als uitgangspunt gebruikt. Toch zijn er duidelijke verschillen.

Aan de noordzijde van de Dreef in het winkelhart worden weinig appartementen opgenomen. Hier is gekozen voor twee onder een kap woningen op de winkels. In hetzelfde blok liggen er aan de Brink eengezinswoningen op het dak van de winkels. Door deze ingreep ontstaat een dorpsbeeld met een kleine korrel. Ook wordt verwacht dat deze wonintypen markttechnisch beter afzetbaar zijn. Tevens is de Harmonielocatie gewijzigd. De bebouwing is naar noordelijke richting opgeschoven en nabij de bibliotheek zijn de blokken lager geworden zodat er een beter afbouw naar het bestaande dorp wordt gemaakt.

Het openbaar gebied is nader uitgewerkt. Daarbij is er een flaneerstrook tussen de Ruïnekerk en de Breelaan opgenomen die het oude tracé van deze noord-zuid verbinding volgt.





7. UITGANGSPUNTEN GROEN

In deze tekening wordt de behandeling van het groen in het plandeel plein geschetst. De Verlengde Dreef krijgt een laanachtig karakter vergelijkbaar met de Stationsstraat. Bij de entree van het dorp komen grote bomen op de brink. De bestaande bomen worden hier zoveel mogelijk gehandhaafd. De Breelaan krijgt zoals vroeger weer een dubbel bomenrij. Hierdoor wordt deze oorspronkelijke noord zuid verbinding weer zichtbaar. Waar mogelijk worden de bestaande bomen gehandhaafd.

De woondekken boven de winkels worden groen ingericht. Op de dekken komt een leeflaag met aarde, waar beplanting in opgenomen kan worden. Op een aantal plaatsen worden bakken opgenomen waar bomen in kunnen groeien. Deze groene daken ondersteunen niet alleen het dorps beeld. Zij zorgen ook voor een beter leefmilieu in het centrum. Dit komt omdat het groen fijnstof op kan nemen en vocht vast kan houden zodat regenwater niet direct in het riool terecht komt. Op bepaalde plaatsen worden "groene" wanden in de architectuur opgenomen. Met name in de winkelplint.



9. PROGRAMMA PARKEER KELDER

Parkeren, dat nu nog voor het grootste deel op straat plaatsvindt verhuist naar de kelder. Daarbij worden de nieuwe garages onder fase 3, 4 en 5 aan de bestaande garage onder de Rustende Jager gekoppeld. De entree van de garage wordt verlegd van de Verlengde Dreef naar het Brinklaantje. Het verkeer kan dan mooi rond de nieuwe Brink naar het westen, oosten en noorden afvloeien. Er zijn op verzoek van omwonenden diverse alternatieven voor de entree van de garage onderzocht. Toch is de entree aan het Brinklaantje de beste oplossing. Zie hoofdstuk 20 op bladzijde 40 en verder voor de onderzochte alternatieven. Vanuit de garages zijn er toegangen voor voetgangers naar het winkelgebied en soms ook direct naar de woondekken op de winkels. Onder het Signaal is een privégarage voor de bewoners van het Signaal geprojecteerd. Deze garage wordt via een autolift bereikt. Er worden 5 parkeerplaatsen voor invaliden op maaiveld opgenomen.

PROGRAMMA

FASE 5	66 PARKEERPLAATSSEN
DOORSTEEK	16 PARKEERPLAATSSEN
FASE 3	150 PARKEERPLAATSSEN
FASE 4	12 PARKEERPLAATSSEN IN 7 BOXEN
BESTAAND	99 PARKEERPLAATSSEN
FASE 1 TEXACO	59 PARKEERPLAATSSEN

TOTAAL	402 PARKEERPLAATSSEN IN KELDERS
	5 PARKEERPLAATSSEN INVALIDEN OP MAAVELD

- PARKEERGARAGE
- BESTAANDE GARAGE
- INVALIDEPARKEERPLAATSSEN OP STRAAT
- LIFT/VOETGANGERS UITGANG
- ENTREE PARKEERGARAGE



ENTREE PARKEERGARAGE IN BRINKLAANTJE



10. PROGRAMMA WINKELS



PROGRAMMA	
FASE 3	CA. 2916 M2 COMMERCIELE RUIMTE
FASE 4	CA. 369 M2 COMMERCIELE RUIMTE
FASE 5	CA. 1290 M2 COMMERCIELE RUIMTE

AANZICHT NIEUWE DORPSPLEIN



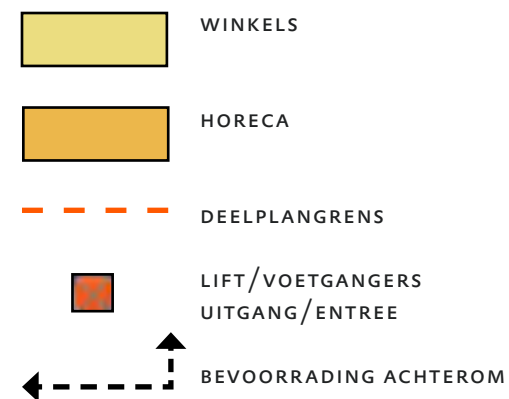
WINKELS/HORECA

DEELPLANGRENS

LIFT/VOETGANGERS UITGANG/ENTREE

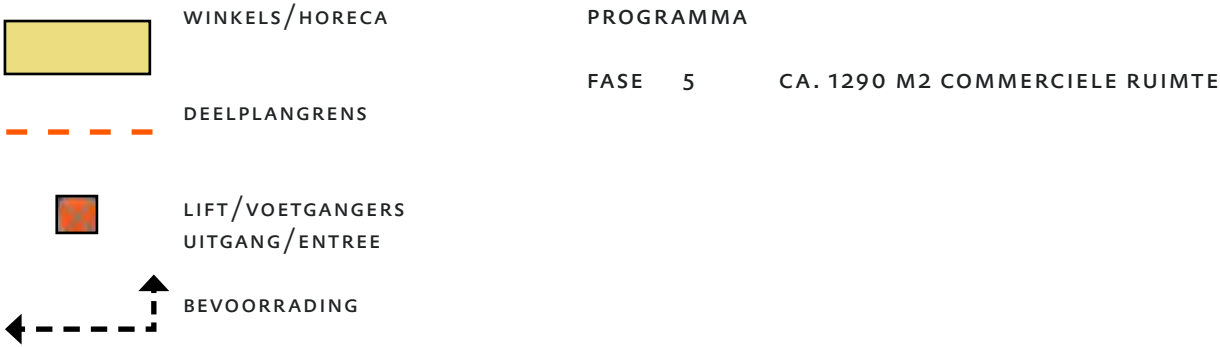
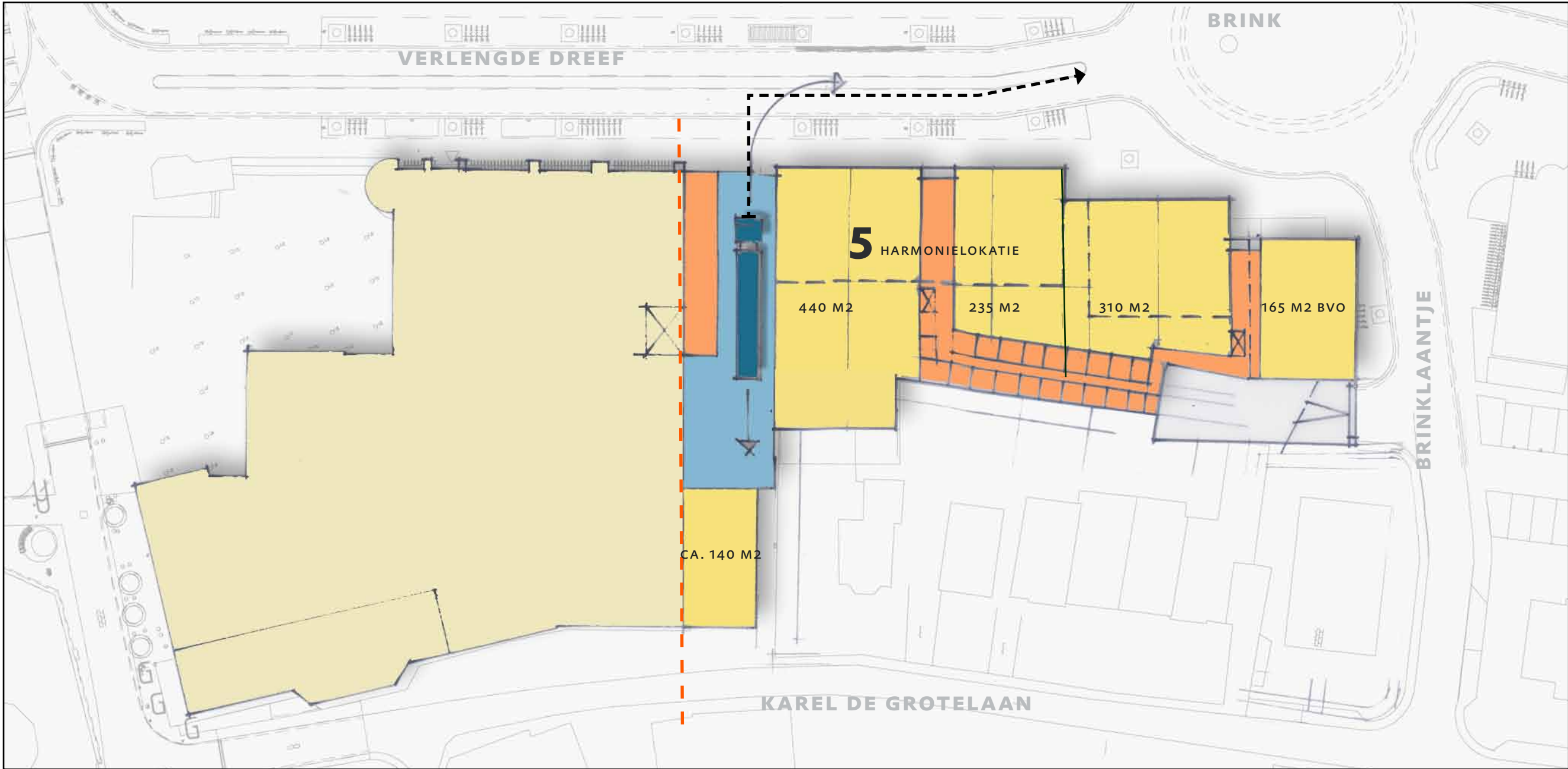
BEVOORRADING ACHTEROM

IDEALE INDELING COMMERCIELE RUIMTEN, FASE 3 EN 4, SCHAAL 1:500



PROGRAMMA	
FASE 3	CA. 2776 M2 BVO COMMERCIELE RUIMTE 140 M2 BEVOORRADINGSGANG
FASE 4	CA. 369 M2 BVO COMMERCIELE RUIMTE

IDEALE INDELING COMMERCIELE RUIMTEN, FASE 5, SCHAAL 1:500



11.PROGRAMMA WONEN

Er wordt voorgesteld om aan de noordzijde van de Verlengde Dreef geen appartementen op te nemen. hier is gekozen voor twee onder een kap woningen op de winkels. In hetzelfde blok liggen er aan de beide pleinen eengezinswoningen op het dak van de winkels. De woningen zijn twee lagen + kap. Door deze ingreep ontstaat een dorps beeld met een kleine korrel. Het Signaal in deelplan 4 wordt opgebouwd met twee appartementen per laag. Onder de kap komt een groot penthouse. In fase 5 komen zowel appartementen als eengezinswoningen. Door deze combinatie kan de schaal toch dorps blijven. In principe is de hoogte hier ook twee lagen met kap op de winkels. Behalve de twee blokjes aan de zijde van de bibliotheek. Hier zijn de woningen een laag met kap op de winkels. Eengezinswoningen aan de zijde van de Karel de Grotelaan zijn twee lagen met kap. In alle gevallen zou gezocht moeten worden naar een architectuur waar de kap verder omlaag getrokken wordt. Hierdoor wordt het dorps beeld versterkt. Dit beeld wordt in de gevelinpressies nader uitgewerkt.

PROGRAMMA

FASE 3	8 TWEE-O-E-KAP VAN 5,4X15 METER, 700 M3 4 RIJENWON. VAN 5,6X12 METER, 500 M3 2X4=8 APP. 8,5X12=102 M2 BVO 2 APP. ONDER KAP VAN 8X13=104 M2 BVO
FASE 4	2X3 = 6 APP. VAN CA. 192 M2 BVO OP 2E T/M 4E LAAG. ONDER DE KAP OP DE 5E LAAG EEN EXTRA HOOG APPARTEMENT VAN CA. 183 M2.
FASE 5	3X4 = 12 APP. VAN BRUTO 13X7,8 METER IS CA. 100 M2 BVO 8 APP. ONDER DE KAP VAN 13X7,2 METER CA. 94 M2 BVO 3 RIJENWONINGEN VAN 6X8 METER

	APPARTEMENTEN
	EENGEZINSWONINGEN
	TUINEN/DAKTUINEN
	DEELPLANGRENS
	LIFT/VOETGANGERS UITGANG/ENTREE



13. OVERZICHT FASE 3, WINKELHART EN 4 HET SIGNAAL



NOORDGEVEL DREEF EN DORPSPLEIN

14. OVERZICHT FASE 5, HARMONIELOKATIE



De twee blokken op de hoek zijn 2 lagen met kap om goede aansluiting te krijgen richting bibliotheek.



ZUIDGEVEL VERLENGDE DREEF EN BRINK

18. VOGELVLUCHT NIEUWE WINKELHART IN HET DORP ONTWERP JAN 2011

