

BIJLAGEN BIJ REGELS

PROJECT	Watertorengebied
STATUS	vastgesteld
PROJECTNUMMER	NL.IMRO.0373.BPG08005watertoren-C001
DATUM	vast te stellen 7 december 2017



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 - 744 08 38
085 - 744 08 37

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 kwaliteitscriteria Ambitienota Watertorenterrein

Watertorenterrein

Ambitienotitie

In deze notitie wordt de ambitie neergelegd die de gemeente Bergen heeft voor de ontwikkeling van het Watertorenterrein in Egmond aan Zee op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit.

De ingezonden plannen zullen getoetst worden aan de criteria op dat gebied in de gunningsmatrix, maar hoe die criteria worden geïnterpreteerd is het beste uit deze notitie af te leiden. Deze notitie moet dus ook vooral als leidraad worden gehanteerd bij het vormen van de plannen.

Opgave

De vraag van de gemeenteraad is in essentie eenvoudig: schoon het Watertorenterrein op, herstel het duinlandschap, bouw daarin een nieuwe sporthal, reserveer plek voor een CPO ontwikkeling van 15 goedkope woningen en zorg voor hoge ruimtelijke kwaliteit die recht doet aan de uitzonderlijke plek tussen dorpsrand en duinlandschap.

Voorafgaand aan de uitvraag is door de gemeente zelf een studie verricht naar de mogelijkheden van een dergelijke ruimtelijk kwalitatieve ontwikkeling met het gegeven programma en het gestelde budget. Uit die studie kwam naar voren dat het beschikbare budget weliswaar voldoende is voor een sobere en doelmatige sporthal, maar niet voor de inpassing ervan met hoge ruimtelijke kwaliteit in een hersteld landschap. Bovendien zou de ruimte die de hal, het bijbehorende parkeren en de CPO ontwikkeling zouden innemen zo groot zijn dat er überhaupt nauwelijks plek voor landschap zou overblijven. Alleen met slimme en ‘duurdere’ oplossingen voor met name sporthal en parkeren kan aan alle eisen tegemoet worden gekomen, en daar zijn extra kostendragers voor nodig. Besloten is dat die uit een beperkte toevoeging van commercieel woonprogramma mogen komen.

De CPO opgave maakt in feite geen deel uit van de uitvraag, de bedoeling is immers dat de potentiële kopers zelf aan de slag gaan. De ontwikkelaar van de sporthal heeft i.v.m. verkoopprijs van de particuliere woningen nu echter ook een commercieel belang bij de kwaliteit van het terrein als geheel, en dus ook bij de uitstraling van de CPO woningen. Vandaar dat de planindieners de gelegenheid wordt geboden daar invloed op uit te oefenen. Dit kan op zijn minst door vanuit het groter verband beredeneerd bijvoorbeeld de plek en ontsluiting en oriëntatie aan te geven. Maar men kan als dat relevant is, bijvoorbeeld voor het commerciële belang eventueel ook dieper ingaan op gewenste uitwerking, materialisering en detaillering. De planindieners kan zo in feite in meer of andere mate kaders geven voor de CPO ontwikkeling en zal dus ook daar op beoordeeld worden. De CPO-groep moet echter hoe dan ook, binnen een aantal inhoudelijke voorwaarden (ook gesteld door de gemeente), zelf als volwaardig opdrachtgever kunnen optreden. Ze zal vanzelfsprekend ook worden betrokken bij de beoordeling van de indieningen.

Criteria

Uit de varianten die in de studie zijn geschetst bleek dat er verschillende mogelijkheden zijn om het programma vorm en locatie te geven, maar dat een aantal aspecten wezenlijke ingrediënten vormt voor een naar de ambitie geslaagd plan. Die aspecten zijn als het ware uit de verkennende schetsen gedistilleerd en in deze notitie opgesomd. Van grote naar kleine schaal vallen de aspecten in de categorieën *Landschap*, *Stedenbouw*, *Architectuur* en *Openbare ruimte*. Deze indeling correspondeert met de vier toetsingscriteria in de gunningsmatrix.

LANDSCHAP

Op dit schaalniveau wordt vooral gekeken naar de *belevingswaarde* van de hele ruimtelijke structuur. Zijn programma en landschap optimaal geïntegreerd? Landschap moet hierbij worden opgevat als het terrein zelf én de omgeving - het natuurgebied aan noordzijde, het dorp aan de west- en zuidzijde en het sportveld aan de oostzijde (eventueel toekomstig natuurgebied). Is er sprake van een **samenhangend en landschappelijk geheel? Van een **continue ruimte**, met losse volumes en **‘weggewerkt’ niet storend parkeren**?**

Het begint bij de uitstraling en sfeer van de plek: het moet **geen woonwijk met straten** worden en ook geen ‘sporthalterrein’, maar veel eerder een **vloeiend duinig landschap met**

bebouwing erin. De aansluiting met het omringend duinlandschap is van wezenlijk belang, het terrein moet hier als het ware een voortzetting van zijn. De plannen moeten dus ook op een slimme manier anticiperen op een mogelijke omzetting van het huidige voetbalveld aan de oostzijde naar duinnatuur. Dit speelt mogelijk vanaf 2020. Achterkanten naar de omgeving en harde grenzen passen niet; een en ander moet in elkaar over vloeien om zo het duinlandschap dichter het dorp in te trekken. Uiteindelijk is dit terrein een smalle maar belangrijke schakel in de verbinding tussen de noordelijke en de zuidelijke duingebieden, zowel ruimtelijk als ecologisch.

De aansluiting op het bestaande dorp is net zo goed belangrijk, het terrein moet een schakel vormen tussen dorp en duin, de twee sferen ontmoeten elkaar hier, het dorp wordt hier afgerond. Er moet dus een goede overgang gemaakt worden tussen bestaand en nieuwe bebouwing; geen achterkanten naar bestaande bebouwing en logische aansluiting op bestaande straten. Aanzicht, doorzicht en uitzicht moet in het oog worden gehouden, ook in het belang van omwonenden. Om een continu landschap te creëren en geen straten en parkeerterreinen, moet 'het blik' zoveel mogelijk uit beeld. Dit wegwerken van parkeren vormt de tweede hoofdpoging, met name de benodigde parkeerplaatsen van de sporthal. Parkeren moet zo min mogelijk in het zicht, liefst inpandig, ondergronds of anderszins onzichtbaar.

STEDENBOUW

Op het Stedenbouwkundig schaalniveau wordt vooral gekeken naar de gebruikswaarde. Hoe functioneren de afzonderlijke programmapunten naast en eventueel met elkaar? Zijn routes slim en stimulerend? Ontstaat er een levend(ig) geheel dat zowel aan het dorp als aan het landschap een functionele bijdrage vormt?

Het is de bedoeling alle functies en gebouwen in te pakken in één doorlopend landschappelijk tapijt dat tegelijk de ontsluiting vormt. De verschillende functies kunnen daarin vrijelijk geplaatst worden, ook om 'conflicten' onderling en met de omgeving te voorkomen, maar het terrein moet ruimtelijk wel een eenheid vormen. Het terrein moet een parkachtige toegankelijkheid krijgen voor de buurt en als zodanig ook functioneren. Het wordt geen 'ontworpen park', maar het mag dus wel uitnodigen tot bezoeken en verblijven en

op zijn minst een aantrekkelijke route richting de duinen bieden. Het terrein krijgt ook een openbaar karakter.

De belasting van de vrije sector woningen op het terrein moet zo klein mogelijk zijn. Deze woningen zijn immers geen doel op zich, ze dienen om grondwaarde te creëren die investering in extra kwaliteit van sporthal, inpassing en landschap mogelijk maakt. Daarin moet een optimum gevonden worden: de maximale hoeveelheid extra kwaliteit moet gerealiseerd worden met de minimale hoeveelheid extra woningen; te weinig genereert geen financiële ruimte, teveel laat geen buitenruimte over.

De plek die de 15 CPO-woningen krijgen moet genoeg kwaliteit en ruimte (3.000 m²) bieden voor een zelfstandige invulling van dit programma die zowel tegemoet komt aan de dorpse en landschappelijke belangen, als die van de CPO-ers. Het is de bedoeling dat de CPO-ers zelf hun woningen gaan ontwikkelen, en dat hun project fysiek en bouwkundig los moet staan van andere programma-onderdelen (niet zozeer ruimtelijk), maar een goed voorbeeld en sterk inhoudelijk kader vergroot de kans dat dit kwaliteit oplevert die goed past in het geheel. De opgave is dat de meeste CPO-ers waarschijnlijk een grondgebonden woning met privé-tuin wensen, terwijl het terrein en de ambitie vragen om iets beters dan de standaard, met name voor wat betreft parkeren, tuinen, erfscheidingen en oriëntatie van achterkanten. De kaders die worden geboden moeten dus enerzijds flexibiliteit overlaten om zoveel mogelijk naar wens van de CPO-ers te kunnen worden ingevuld, maar tegelijk anderzijds geen afbreuk laten ontstaan aan de ruimtelijke kwaliteit; de vorm en opzet van het voorstel moeten uiteindelijke invulling zoveel mogelijk 'faalvrij' of 'fouttolerant' maken.

De sporthal zelf moet ondanks eventuele pogingen deze als groot volume 'op te lossen' zich als functie nog wel presenteren naar het dorp en op een aantrekkelijke manier bereikbaar zijn. De sporthal moet ondanks de integraliteit van de voorstellen onafhankelijk van de CPO ontwikkeling te realiseren zijn en kunnen functioneren.

ARCHITECTUUR

Op de schaal van de architectuur wordt met name ook naar de toekomstwaarde gekeken. Worden de voorwaarden die op de hogere schaalniveaus zijn geschapen voor een optimale belevingswaarde en gebruikswaarde ook uitgebuit in de vormgeving van het gebouwde programma,

zodanig dat die bestendig is in de tijd? Is aantrekkelijkheid vooral op te vatten als passendheid en duurzaamheid?

Ook in architectuur moet het terrein een overgang vormen tussen bestaand dorp en landschap. Landschap en dorp moeten elkaar beïnvloeden op dit terrein. Bijzondere bebouwingstypen kunnen de duinsfeer dichterbij het dorp in brengen. Daarbij moet de maat en schaal van de bebouwing (en de parkeeroplossingen) passen bij de informele dorps- en landelijke omgeving. De inpassing en uitstraling van de sporthal is wat dat betreft een hoofdpunt, de hal moet zoveel mogelijk met en in het landschap worden verweven. De sporthal kan bv deels ‘verstopt’ worden in een kunstmatig duin en/of zich in natuurlijke materialen en kleuren en vorm onopvallend nestelen. Tegelijkertijd moet de sporthal zich op enigerlei wijze ook naar de buurt presenteren als functie, bijvoorbeeld met een uitnodigende entree. Ook (deels) inpakken met vrije sector woningen is een optie, maar door de grote voetprint van de sporthal kunnen al gauw te massale en dominante volumes ontstaan. Voor alle gebouwen geldt dat stedelijke ‘blokvorming’ vermeden moet worden. Een bijzondere ranke ‘Watertoren’ (die hier ooit gestaan heeft) op een (half)verdiepte parkeerkelder zou als invulling van commerciële woningen bijvoorbeeld wel weer kunnen passen.

De uitstraling en inpassing van de woningen, zowel vrije sector als CPO, is belangrijk. Ze moeten in type en architectuur bij het duinlandschap passen en de duinsfeer versterken. Bijzondere volumes, natuurlijke materialen en kleuren, vloeiende lijnen, zachte natuurlijke overgangen en dooradering met landschap zijn sleutelbegrippen. De **inpassing van tuinen en erfscheidingen zijn kritisch**, met name bij de CPO woningen mogen **geen rijtjes met kleine achtertuintjes en schuttingen ontstaan**, maar bij voorkeur een mooie **eenheid van woningen en buitenruimten met zachte natuurlijke overgangen naar het landschap**. De verschillende volumes van sporthal, vrije sector woningen en CPO woningen moeten in architectuur een samenhang vertonen. Er moet één verhaal ontstaan waarin de gebouwen een mooie combinatie vormen.

De kwaliteit van voorgestelde **woninginvulling** moet **realistisch en robuust** zijn en mag **niet door latere commerciële overwegingen of particulier handelen makkelijk aangetast worden**. **Kwaliteit** mag met andere woorden **niet afhangen** van bijvoorbeeld later weg te bezuinigen details of **vergunningsvrij bouwen en slopen door bewoners**; de **basis moet sterk** zijn.

OPENBARE RUIMTE

Op dit laagste schaalniveau wordt naar belevingswaarde gebruikswaarde en toekomstwaarde in samenhang gekeken. Wordt in de ‘stoffering’ van de ruimte de gewenste sfeer, de bindende kracht en duurzaamheid waargemaakt? Is de ambitie herkenbaar in een ruimtelijkheid die liefde voor details en hoogwaardigheid in materialen toont?

De inrichting en beplanting van het terrein moet robuust en natuurlijk zijn met een zo hoog mogelijke ecologische waarde. Zowel het beeld als de ecologie zijn het meest gediend bij een vrijer terrein dat (mede) door de natuur onderhouden wordt. Enige ‘slijtage en verwerking’, opschietend groen en stuivend zand passen bij dit beeld. Informaliteit is een sleutelwoord. Verkeerskundig reflexen van vrijliggende fietspaden met rood asfalt, stoepen, parkeervakken, overmatige bochtstralen en technische strakke profielen moeten bedwongen worden. Beplanting moet consequent zijn door het hele plan en juist geen particulariteit uitstralen, de openbare ruimte moet de landschappelijke binder zijn. Grenzen tussen privaat en publiek, tussen tuin en landschap, tussen mijn en dijn mogen vervagen, er moet een zekere collectiviteit ontstaan in sfeer. Straatmeubilair en verlichting moeten minimaal en onnadrukkelijk zijn, niet design maar natuurlijk in uitstraling.

Bij maaiveld parkeren moet de inrichting informeel en landschappelijk zijn, er moet geen ‘lege parkeerplaats’ overblijven wanneer de ruimte niet als zodanig in gebruik is maar ‘landschap’.

