

Ontwikkelingsvisie Plus



Een Groen-Zwarte plaats
in het hart van Texel

Inhoudsopgave

1.	Voorwoord	pagina 3
2.	Parkeernoodzaak	pagina 5
3.	historie van het plein	pagina 5
4.	Impressie heden	pagina 8
5.	Bovenaanzicht te ontwikkelen gebied	pagina 9
6.	Ambities	pagina 9
7.	Idee ontwerpvisie	pagina 10
8.	Ontwerpvisie vertaald naar plangebied	pagina 10
9.	Grand Cafe " t Oude Raethuys"	pagina 15
10.	Binnenburg/Vismarkt	pagina 17
11.	Huidige plannen Lindeboom	pagina 18
12.	Ontwerp Karseboom	pagina 19
13.	Groeneplaats zuid-westzijde	pagina 20
14.	Entree park en Burgwal	pagina 20
15.	Hoek Parkstraat/Elemert	pagina 21
16.	Parkeerkelder	pagina 22
17.	Archeologisch monument	pagina 25
18.	Alternatieve parkeerkelder	pagina 26
19.	Conclusie	pagina 31
20.	Verantwoording	pagina 31

1. Voorwoord

Oorsprong en aanleiding van het Centrumvernieuwingsproject “De Groen-zwarte Plaats”

Sinds een tiental jaren heb ik mijn vermogen testamentair ter beschikking gesteld aan een toekomstige. Stichting die jaarlijks niet-gesubsidieerde culturele en sociaal-maatschappelijke doelen gaat financieren, specifiek en uitsluitend gericht op het eiland Texel. Mijns inziens is het wenselijk dat tot in lengte der dagen hiervoor jaarlijks een blijvend substantieel bedrag gereserveerd zal gaan worden..

Na rijp beraad heb ik besloten al bij leven en welzijn, zelf een begin te maken met het realiseren van mijn idealistische doelstellingen door een belangrijk Texels project op te willen zetten die met een in-de-tijd een jaarlijks opklimmend rendement gaat vormen. Als een voorbeeld uit het verleden memoreer ik de nieuwbouw van supermarkt Albert Heyn die ik in 1980 liet uitvoeren. Ik had slechts een aanvangsrendement van nauwelijks 4 %, terwijl dit nu inmiddels, vijftientig jaar later, is opgelopen naar jaarlijks ruim 22 %. Uiteraard zijn de kapitaalslasten niet in deze percentages verwerkt. De ervaring heeft mij geleerd dat er op deze wijze ook andere projecten kunnen ontstaan. Een project wat uiterst geschikt kan zijn voor een ideëel doel is het Groen-Zwarte plaats project en wat tegelijkertijd ook een “Goed voor Texel-Project” is.

Het is dus ook bedoeling dat met dit project de jaarlijks opklimmende opbrengsten ten goede gaan komen aan de eerder genoemde Stichting. De donaties van mij in die Stichting en zeer waarschijnlijk ook anderen met een charitieve instelling, kan deze stichting die met zo weinig mogelijk of zelfs zonder kapitaalslasten opereren. Al snel zal die een goed rendement hebben tbv die beoogde Texelse goede doelen. Na een gedegen uitwerking zullen dus ook andere Texelse maecenassen beslist in dit project willen investeren. De realisering van het gehele project hangt echter wat mij betreft daar niet van af.

Ook een andere zeer belangrijke voorwaarde zonet de belangrijkste is m.i. is dat het eigendom van het hele project niet versnipperd moet gaan worden en in één overkoepeling of een soort “Groeneplaats Consortium” blijft. Hiermee heeft de gemeenschap de meeste garantie dat via gronduitgifte of erfpachtconstructie de continuïteit van gekozen doelstellingen en voorwaarden van ons centrum ten alle tijden gegarandeerd zullen blijven. Hoe dit juridisch nauwkeurig uitgewerkt moet worden is op dit moment nog even niet relevant !

Het ligt in de lijn der verwachting dat binnen drie jaar, vóór eind 2009, de verhuizing van ons stadskantoor een definitief feit is en de planvorming zou synchroon moeten lopen met de bouw van het nieuwe gemeentehuis. Het is inmiddels ook de Gemeenteraad ernst dat er een door bevolking gedragen centrumvernieuwingsplan moet komen, gezien de opdracht aan Witpaard. Budget neutraal weliswaar te verstaan !

Juist om te voorkomen dat de Texelse bevolking en toeristen met een leeg en totaal oninteressant centrum geconfronteerd zullen worden, ben ik van mening dat de feitelijke uitvoering van deze plannen hoe dan ook vóór eind 2009 in gang gezet moeten worden. Net als bij schaatsen, als het ijs dun is, is snelheid de enige manier om bij het doel aan te komen, nietwaar ? Ik ontvouw hierbij mijn ideeën. De gemeenteraad dient zo snel mogelijk met hun stem het startsein te geven !

F. Langeveld, juni 2007

2. Parkeernoodzaak



De enige oplossing! Ik wil met deze presentatie wat over historie van dit plein tonen en mijn ideeën aan u meegeven. Als de Groeneplaats gaat veranderen, zullen er méér mensen komen. Dat is toch de bedoeling? In ieder geval niet minder mensen! Meer Tesselaars, méér toeristen, niet alleen méér maar ook vaker. Met mooi weer èn met slecht weer. Meer jonge mensen en meer vergrijzende ouderen, goed en slecht ter been. Meer fietsers en meer auto's. Hoe de Groeneplaats ook wordt, er zullen parkeervoorzieningen moeten komen. We kunnen daarvoor natuurlijk niet de parkeerplaatsen van de mensen in de directe omgeving afpakken. Onze toeristische gasten en bezoekers kunnen niet automatisch allemaal hun weg zoeken naar parkeerterreinen buiten Den Burg. Dus is parkeren in het Hart van Den Burg zèlf de (enige) oplossing. Maar niet zo, dat al die nieuwe initiatieven achter die mooie auto's verdwijnen en het zicht op de Groeneplaats blokkeren.

Als u die mooie aanzichten en foto's van vroeger ziet, stonden er ook geen geparkeerde auto's. Dus een parkeergarage! Bijvoorbeeld onder de grond. Zonder een gekwantificeerd verkeersplan zal ook het mooiste ontwerp mislukken! Het beste ontwerp begint met een ondergrondse parkeergarage.

De Lindeboom heeft eenzelfde oplossing voor haar vergrote parkeerproblemen in petto. Ook andere ondernemers zullen sneller bereid zijn investeringen op de Groeneplaats en omgeving te doen als er een parkeergarage is.

3. Historie van het plein

Hoe was het vroeger? We zien hier enige overzichten van de Groeneplaats. Let u eens op de oude bestratingen en de bomen.

De Groeneplaats was niet alleen het centrale hart van Texel, maar ook de plek voor evenementen, bijeenkomsten èn was een ontmoetingsplaats voor de bevolking. "De plek waar het volk zich verbindt met de grote gebeurtenissen in de geschiedenis van Texel".



De vismarkt met oude gemeentehuis.



Het "Raaksie" met kapper Appelboom, later Piet Uitgeest

De toegang tot het plein, richting de Parkstraat



Hotel Texel, het huidige Lindeboom complex



De oostzijde, het "Raaksie" met café Den Burg



Het vroegere Hotel "de Lindeboom" met zijn mooie balkon en daarachter Hotel de Oranjeboom

Hier werden ook de bruiloften van de Tesselaars gehouden



Zoals u ook kunt zien was de Groeneplaats toen al "de" plek bij uitstek voor evenementen

Maar vooral ook van vermaak en plezier
"Strijd om de man en de vrouw"



Alle horecabedrijven van Den Burg waren aan het plein gelegen.

Kunnen we hiervan wat leren?

Ik denk het wel !

Ik kom hier later op terug.

4. Impressie heden

Hierbij een paar impressies van het heden ofwel het toekomstige verleden.

Dit mist toch de vroegere sfeer en belevingswaarde?

Vindt U ook niet?



5. Bovenaanzicht te ontwikkelen gebied

Hier een bovenaanzicht van het te ontwikkelen gebied. Laten we hier even bij stilstaan. Duidelijk is dat het park hier een groene oase op zich zelf is en zal m.i. daarom ook beslist moeten blijven bestaan.

Niet dood en verscholen zoals nu ! Een heringericht levend park waarin geïntegreerd een **centrale fietsenstalling**. Om de bestaande bomen heen aantrekkelijke beplantingen.



6. Ambities

Waarop zijn mijn AMBITIES gebaseerd ?

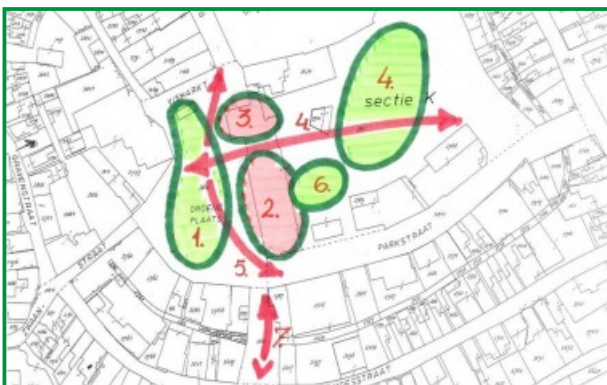
“Laten we de kans van het moment aanpakken”

- Verbeteren van de leefbaarheid, Groene Plaats gezellig !
- Verbeteren van de stedelijke structuur
- Verbeteren van de beeldkwaliteit
- Verbeteren van de bereikbaarheid
- Herbestemmen oude Raadhuis
- Economische stimulans centrumgebied
- Stimuleren horeca voorzieningen op het plein. Gedacht kan worden de bestaande horeca zeker ook hier te concentreren. Niet alleen bedrijven van Weverstraat, Parkstraat en Gravenstraat, die een duidelijke voorkeur moeten krijgen, maar ook andere tesselse bedrijven de mogelijkheid te geven zich te kunnen verplaatsen naar het plein.
- Centrale plek voor uitgaansleven voor alle leeftijden.
- Definitieve terugkeer evenementen naar Groeneplaats

7. I dee ontwerpvisie



Het plangebied wordt gedomineerd door de Groeneplaats en de te open Vismarkt. De schaal en vorm maakt dat de gewenste pleinfunctie als verblijfsgebied en als centrum, winkel- en evenemententerrein niet tot haar recht kan komen. Het verkeersbelang overheerst. Het Raadhuis domineert in het gebied door haar omvang en verschijning. Dit maakt dat het centrale park op een verborgen achterplek is gelegen, zonder meerwaarde en samenhang met het totale centrum als verblijfsgebied.



Het basisconcept voor de ontwerpvisie is gebaseerd op herstel.

Herstel van de historische waarden, herstel van de oorspronkelijke beleving en herstel van samenhang, maar ook op verblijfskwaliteit, op toekomstwaarde en op duurzaamheid van het méést waardevolle verblijfsgebied in het centrum van Den Burg. De visie voorziet in versterking van de verblijfskwaliteit voor de voetgangers en fietsers op het plein, door het leggen van relaties en doorzichtmogelijkheden tussen plein en park en op het plein als geheel.

Rijdend motorverkeer wordt beperkt toegestaan en voor stilstaand autoverkeer is een hoogwaardige ondergrondse parkeergarage onderdeel van de visie.

8. Ontwerpvisie vertaald naar plangebied



Ontwerpvisie vertaald naar het plangebied. Vertaald naar het plangebied betekent dit een heroriëntatie op de functie van het Raadhuis, zodanig dat het verblijven op- en rondom plein en park wordt verbeterd. De oorspronkelijke historische kwaliteiten van het plangebied worden hierbij geïntegreerd in een nieuw totaalplan.

“Groene Plaats: stralend en groen”.

Het “omloopje” door het centrum over Vismarkt en Groene Plaats wordt hierbij gestimuleerd. Er is ruimschoots plaats voor Horecaterrassen op het zuiden en westen, dus de héle dag in de zon. Ook in de winter is het er heerlijk toeven door de huidige mogelijkheden van terrasverwarming en is er een ontmoetingsplek voor het- hele- jaar- rond gecreëerd.

De centrale functie van Den Burg als hart van Texel wordt gestimuleerd door de directe koppeling van de parkeergarage aan de waarde van plein en park.

U ziet in het ontwerp dat er gekozen is voor een duidelijke (eventuele verlichte) looproute door het nieuwe park, rechtstreeks vanaf de Groeneplaats naar de splitsing Burgwal/ Parkstraat.

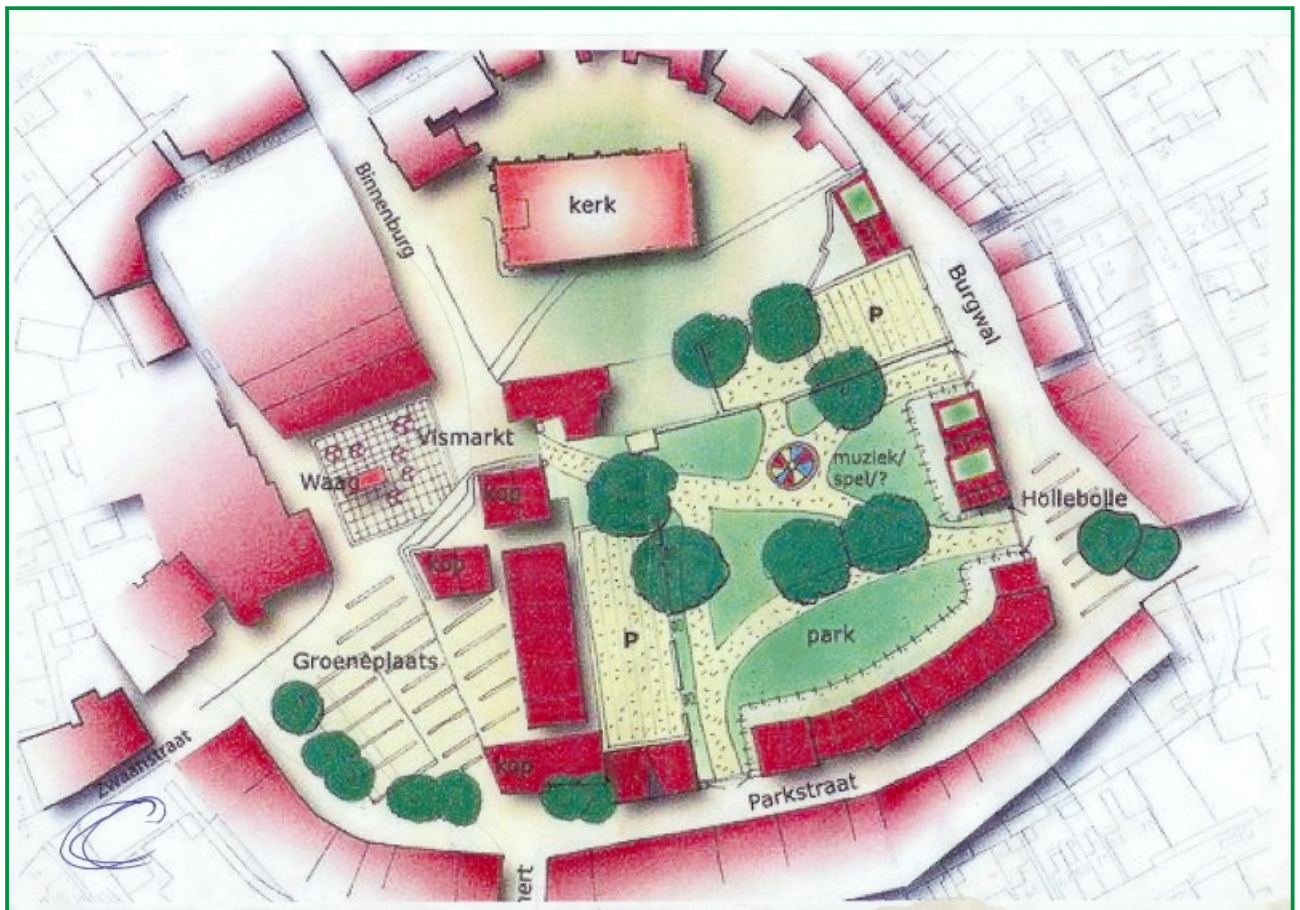
Nü een dooie plek, straks... een levendige ader !

Een van de belangrijke dingen in mijn plan is dat het bestaande raadhuis blijft staan, maar wel helemaal gestript gaat worden. Het skelet van het bestaande raadhuis vertegenwoordigt als gebouw een belangrijke waarde. Slopen en afvoeren van het hele gebouw inclusief atoomkelder en bouwrijp maken kost een aanzienlijk aantal tonnen euro's. Dit is puur onnodige kapitaalvernietiging.

Met een beperkte aanvullende bebouwing kan, 6 meter vóór de bestaande gevel, een nieuwe façade ontworpen worden.

Deze wand, kan gekoppeld worden aan het gestripte Raadhuis met zijn split-level niveau t.o.v. de straat. Of de andere mogelijkheid, zoals in plan C, waarbij op de uiterste punten van het raadhuis 2 gebouwen komen. Tegen de "plint" een paar kleine 1.20 mtr hoge tweezijdige trappartijen, waarin in het midden toegangen naar de bestaande kelder. U weet wel, iedereen kent ze van de grachtenpanden.

De 2 gebouwen aan de hoefinden worden in dit plan dan horeca locaties van waaruit de verwarmde terrassen geëxploiteerd kunnen worden.



Plan C

Op de verdiepingen voorziede ruimtes voor maatschappelijke dienstverlening of anders, ook te bereiken dmv een lift aan de rechterzijde van de doorgang naar het park. Deze aangepaste bovengaveels dienen s'avonds verplicht blijvend aangelicht te worden.

Zo ontstaat een nieuwe hoge gevelwand met een wellevende nostalgische uitstraling. Dit zal het nieuwe plein zonder meer een intiemer en gezelliger belevingswaarde geven.

Dit nieuwe front mag beslist nièt bestemd worden voor winkels. Het gevaar bestaat dat er dan s'avonds weer een "spookachtige" aanblik gaat ontstaan. Een aantal restaurantjes en een comeback van de bestaande cafés met vernieuwd interieur, aangevuld met verwarmde terrassen zal het nieuwe plein zozegzegd zonder meer een intieme en behaaglijke sfeer geven ènhet plein weer levendig maken ! Terrassen dragen zozegzegd positief bij aan het gebruik van dit historische plein en aan een grote gastvrijheid voor bewoners en bezoekers van Den Burg.



Veel ouderen zouden heel graag in het centrum willen wonen. De achterkant cq de parkzijde geeft ruimschoots de mogelijkheid om er seniorenappartementen met balkon te bouwen. Parkeerfaciliteiten zijn voor de meesten niet noodzakelijk. Dus absoluut geen huisvestingen voor gezinnen ! Dat heeft geen meerwaarde voor de door mij bedoelde centrumfunctie. De Mars is voor die woondoeleinden een veel betere locatie !



Hierbij een paar impressies waarbij u al kunt zien dat het bestaande gebouw in tweeën gesplitst is. Waar de huidige trapopgang is, wordt deze straks verwijderd ten behoeve van de looproute naar en door het park.

Links van deze doorgang komt een gezellig Grand Café en Brasserie “het Ouwe Raethuys”. Daarboven en ervoor een theaterachtige aanzicht met ronde vormen, een Cultureel centrum waarin ook ruimte is voor een podium voorziening. Daar waar nu de verdieping van de huidige raadszaal en publieks tribune is. Een welkome aanvulling op andere locaties tbv onze culturele uitingen. Een geweldige oplossing tbv een meer besloten karakter van de Vismarkt.



9. Grand Café 't Oude Raethuys



Onder het Grand Café bevindt zich het vroegere restaurant de “Raadskelder”. Deze behoorlijk grote ruimte zou uitstekend geschikt zijn als alternatief voor Discotheek de Jelleboog. Dit bedrijf is gedateerd en heeft zijn langste tijd op de huidige plek gehad. De eigenaar zou er goed aan doen om in de Raadskelder een bedrijf te vestigen dat aan de actuele behoefte van het publiek tegemoet komt. Een extra voordeel is dat op de vrijkomende plek vijftien jongeren appartementen gemaakt kunnen worden.

Ik laat u zo dadelijk voorbeelden zien hoe het



aanzicht van het bestaande lelijke gebouw een metamorfose ondergaat door een geheel nieuw gevelbeeld te creëren. Op het kopeinde, in de Parkstraat, t.o. de doodlopende uitgang van de Elemert, een prachtige hoge aansprekende gevel, die de entree tot Den Burg een veel hogere meerwaarde geeft.

Links van deze façade ook weer de doorgang naar het park. Dit geeft toch een heel ander beeld nietwaar? Zo'n ontwerp is evenwel afhankelijk van de toekomstige bestemming van het gebouw. Ideeën van de bevolking dienen geactiveerd te worden door middel van een prijsvraag, of door drie geheel “nieuwe” gevelconcepten uit te werken en deze als keuzemodellen aan de bevolking voor te leggen.





10. Binnenburg / Vismarkt



We gaan even om de hoek naar de Vismarkt vanuit de Binnenburg gezien.

Dit afschuwelijke gevelbeeld vraagt om totale vernieuwing.

Mijn suggestie is het gevelbeeld van het oude raadhuis van voor 1960 er voor te plaatsen of te integreren.

Een juweel van een gevel !. Nu de mogelijkheid zich voordoet, zou het zonde zijn dat deze historische gevel niet teruggeplaatst gaat worden. Wie of welke commissie zou hierop tegen kunnen zijn?

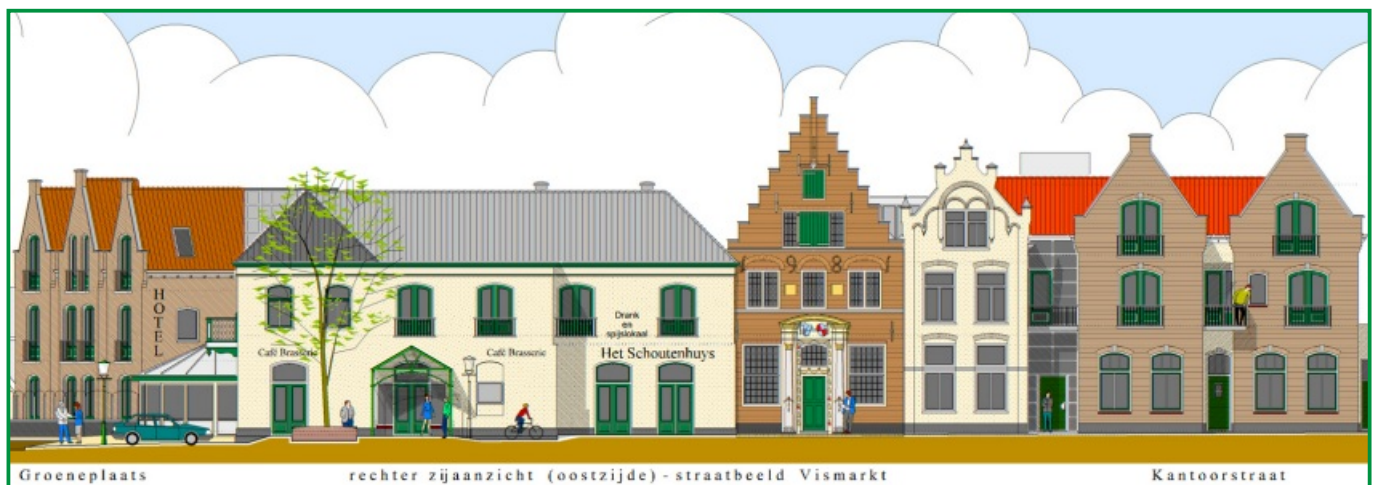
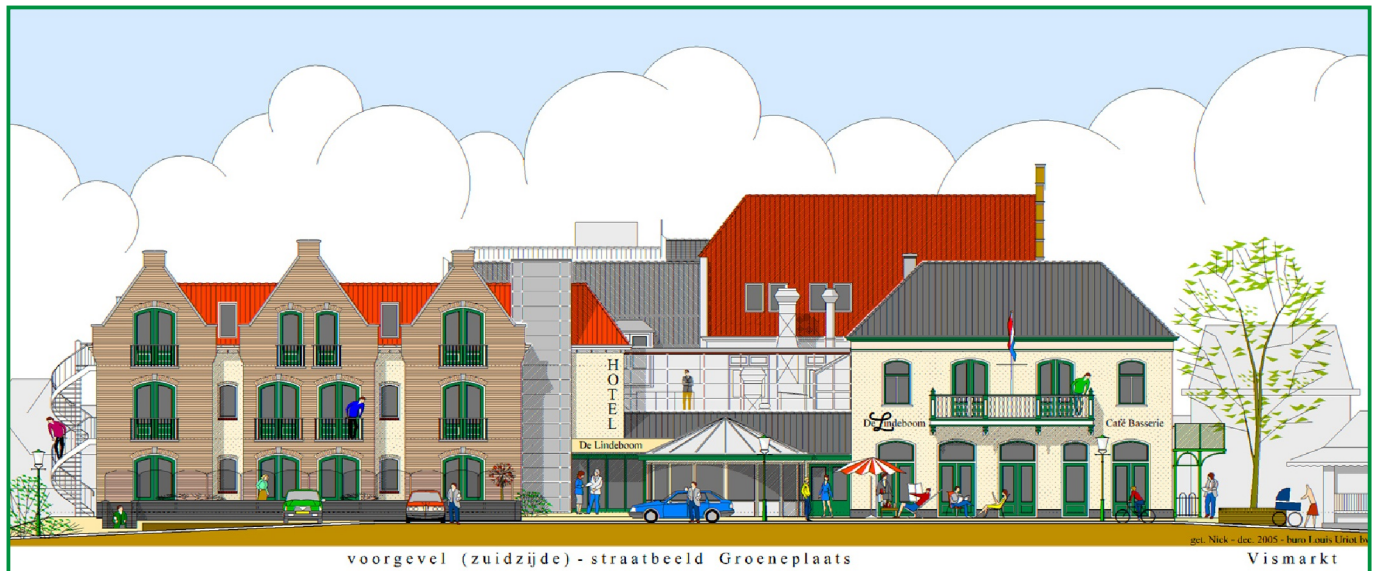


11. Huidige plannen Lindeboom

We gaan vervolgens verder naar de huidige plannen van de Lindeboom die binnenkort in uitvoering gaan komen. Ook dit is een zeer welkome aanvulling om aan het plein zijn oorspronkelijke functie terug te geven. Prachtige impressie, en eenmaal gerealiseerd zal het nog mooier zijn.

De kant van de Vismarkt wordt zo mogelijk nog mooier.

Bekijk u het maar eens goed. In een woord “Geweldig”!



12. Ontwerp Karseboom



Mocht u allen en de totale gemeenschap besluiten dat het plein weer gezellig kan worden, aangevuld met mijn doelstellingen, zal het oudste café van Texel ook weer kunnen herrijzen in een nieuwe nostalgische vorm.



We hebben het over De "Karseboom". Deze naam is een verbastering van een kaarsenboom, of beter gezegd een bloeiende kastanjeboom. Zogezegd een "pareltje" aan het nieuwe plein !



Winnubst en de Chinees hebben ook vergevorderde plannen, maar zullen deze dan pas in uitvoering brengen als zij zeker weten hoe het plein er uiteindelijk bij gaat liggen.



Ook hier liggen kansen om er een nostalgisch bebouwing voor terug te krijgen. Ziet u het al voor u, hoe aantrekkelijk de Groeneplaats kan worden met al deze nieuwe mogelijkheden?



13. Groenplaats zuid-west zijde



Aan de schaduwzijdeletterlijk en figuurlijk, daar waar de huidige twee banken staan, zullen deze moderne gebouwen er blijven. Ze staan er, dat is nu eenmaal niet anders! Ze zullen echter volgens mijn plannen niet meer het totaalbeeld van het plein domineren. Een betere inpassing voegt een belangrijke waarde aan de gebouwen toe.

14. Entree park en Burgwal



De vroegere bodewoning dient gesloopt te worden en zal plaats maken voor de toegang naar het Park, de centrale fietsenstalling, de seniorenflats, bevoorrading horecabedrijven en het recht van overpad .t.b.v. de Makelaars Eelman en van Heerwaarden.



Mijns inziens dient deze vijfvoudige entree gekoppeld te worden aan de hoofdingang van het nieuwe park door de karakteristieke historische poort weer terug te plaatsen. Om het park een toch wat meer besloten karakter te geven, zal aan de Burgwal een “nostalgische lage bebouwing” moeten komen. Dit zouden kleine bejaardenwoningen kunnen zijn maar ook locaties voor de sterk in opkomst zijnde commerciële oude ambachten, zoals bont- en leerbewerkers, kaarsenmakers, glasblazen of een vestiging cq galerie van alle tesselse producten.

15. Hoek Parkstraat / Elemert



Het hoekpand van Damesmode Moerbeek zou opnieuw kunnen herrijzen op de Elemert tussen Parkstraat en Warmoesstraat met een aantal zeer aansprekende gevels. Dit alles bij t.o. de nieuwe kopgevel en hoofdentree tot het centrum.



16. Parkeerkelder



Een eenmalige kans in de toekomstige historie is het gelijktijdig aanleggen van een ondergrondse parkeerkelder, genaamd “Mecenas”. Deze naam betekent weldoener en het is dan ook de bedoeling dat ook de netto parkeer opbrengsten gedoneerd worden aan de stichting beschreven in mijn voorwoord.

Wat zijn de mogelijkheden ?

- Een parkeergarage in 2 niveaus met méér dan **250** plaatsen.
- Ontsluiting via de Elemert
- Perfekte fundering voor de besproken nieuwe gevelwand.
- Koppeling aan het plein voor flaneren (fietsen en auto's zijn te gast)
- Koppeling aan toekomstige parkeerkelder Lindeboom
- Ruimte voor een muziekpodium annex waterfontein midden op de Groeneplaats in het zicht van de diverse terrassen van de horecabedrijven.



- De oude vismarkt wordt de algemene voetgangers in- en uitgang naar de parkeergarage.
- Door het creëren van meerdere vluchtingen en aanvullende ventilatie e.d. kan men mogelijk het bovenste parkeerniveau ook gebruiken voor winterharde evenementen zoals kerstmarkten en anderzijds.



- Het vloeistofdichte parkeerdak biedt de mogelijkheid om in de winter een permanente ijsbaan te creëren. Vriesleidingen kunnen in bestrating meegenomen worden.



- Géén onnodige verkeersbelasting meer van Parkstraat en Weverstraat
- Veilige en geconditioneerde verkeersbewegingen op de Elemert naar en vanaf de parkeerkelder.

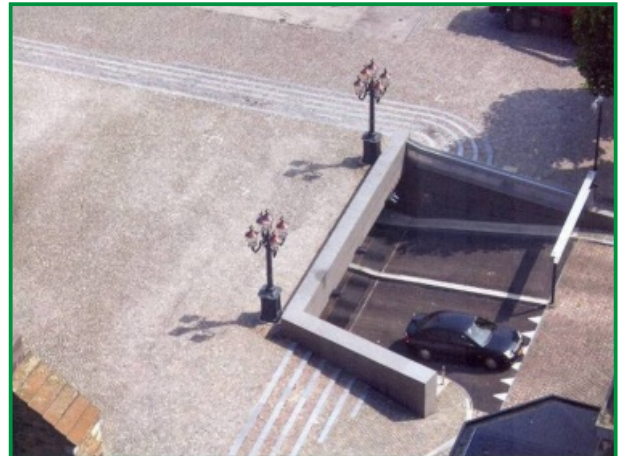
Structuur verkeerscirculatie.

De in -en uitrit wordt gecombineerd op een hellingbaan met 2 rijstroken via de Elemert. De parkeervloeren krijgen éénrichtingsverkeer met schuin parkeren. Daglichttoetrding waardoor de beleving en de sociale veiligheid in de garage zal toenemen. De huidige verkeerscirculatie blijft bestaan.

Als er geen parkeerproblemen worden opgelost, betekent dit dat er ook niet meer mensen zouden komen. Met andere woorden, dan is het zinloos voor ondernemers te gaan investeren in het centrumgebied.

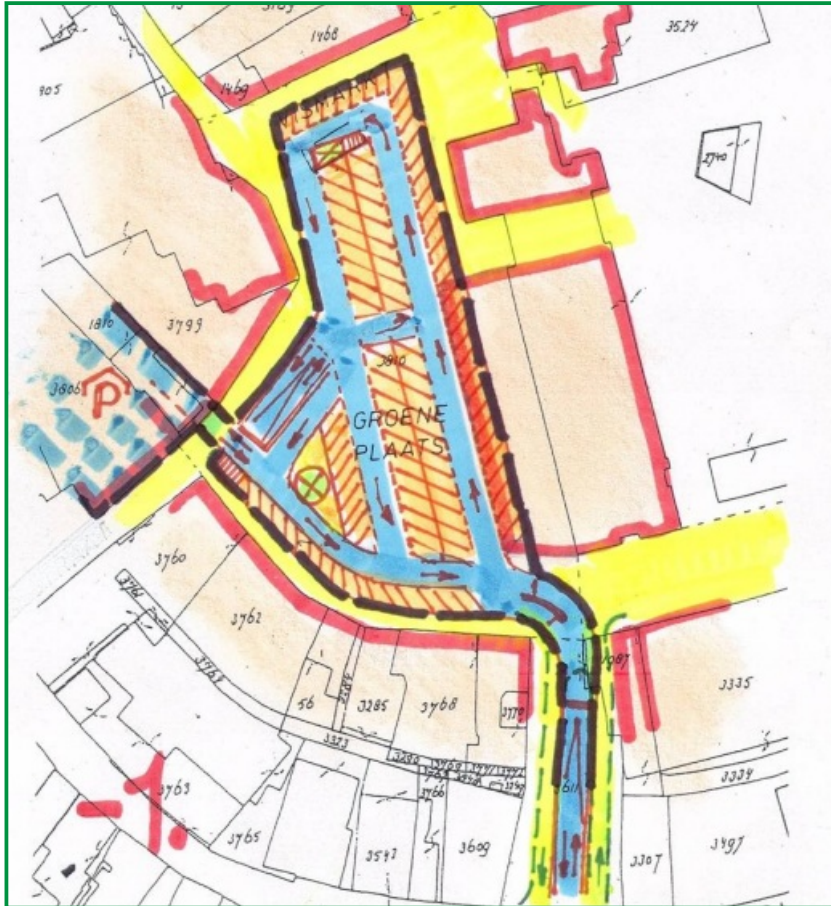
De Groeneplaats en de omliggende straten worden autoluw. Argumenten zijn: bereikbaarheid, voetganger vriendelijk, geen sfeer bederf en beeldvervuiling door geparkeerde auto's.

Het voorafgaande geeft aan hoe ik onvermijdelijk op die gedachte kom en concludeer: Zonder parkeergarage geen nieuwe Groeneplaats.

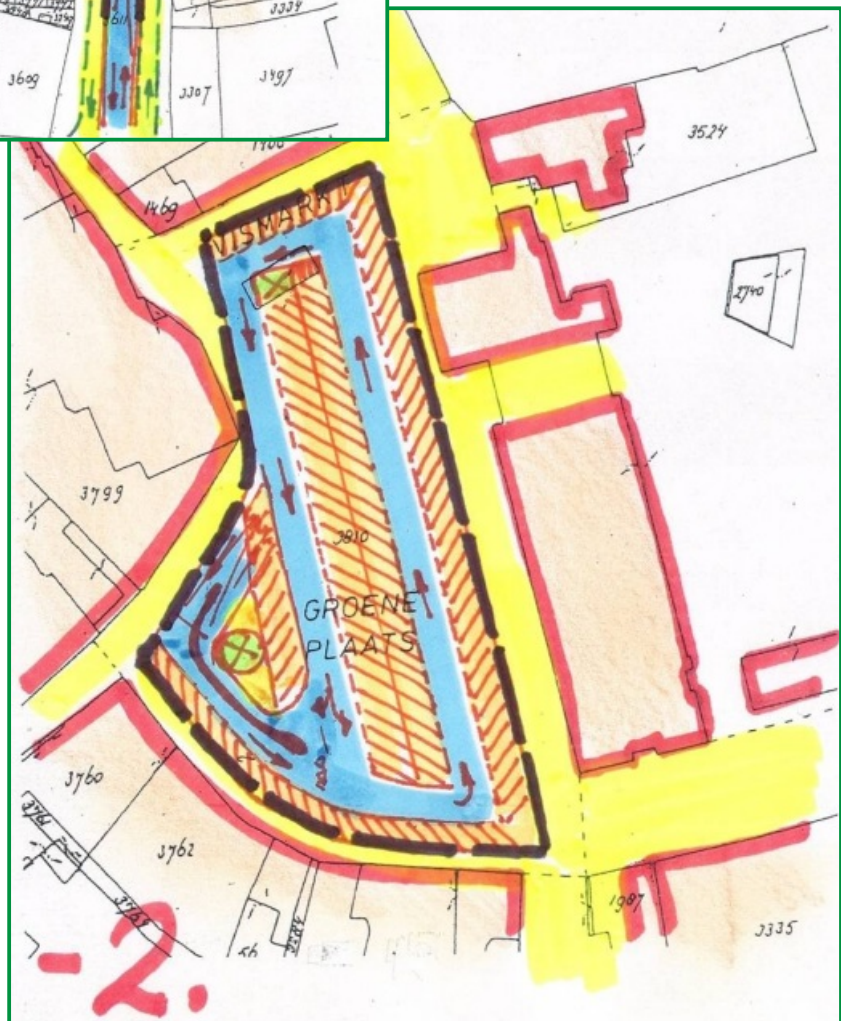


De in en uitgang van de kelder kan gesitueerd worden via het talud van de Elemert, daar waar nu bomen en de geïmproviseerde fietsenstalling staan.





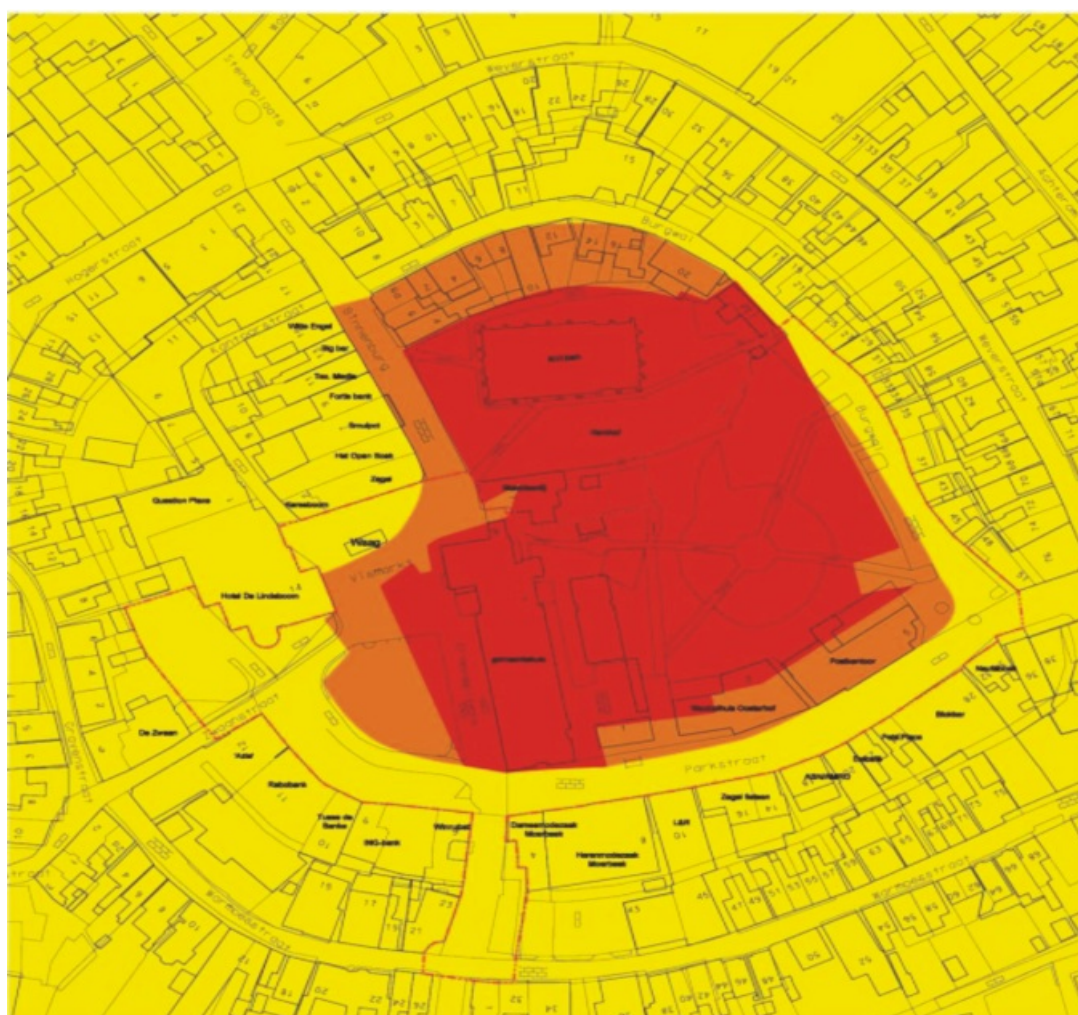
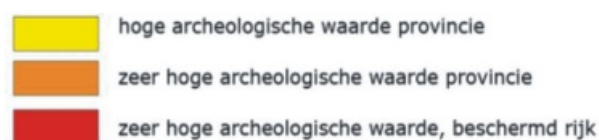
Hierbij ziet u een indeling van de beide garage niveaus. De garagevloeren zijn overzichtelijk. Er kan gemakkelijk worden geparkeerd door het schuine inparkeren en de kolomvrije overspanningen. De parkeergarage zal daglicht-toetreding krijgen op bepaalde plekken en voor voetgangers d.m.v. stijpunten (Lindeboom, Vismarkt en Parkstraat) goed aansluiten op de pleinvoorzieningen.



17. Archeologisch Monument.

Het archeologisch monument dat mogelijk in de ondergrond zit, kan mogelijk een beperking zijn voor de ontwikkeling van een parkeergarage. Om vast te stellen of dat feitelijk ook zo is, zou onderzoek moeten plaatsvinden. Bureau Witpaard heeft slechts 1 gesprek gehad op 6 april 2007 met het RACM en reeds besloten om gezien tijd en kosten af te zien van voorstellen tot inventariserend onderzoek. Als de RACM dat al geadviseerd zou hebben, is dat in geen enkel verslag terug te vinden. De late datum van het gesprek bij het RACM in de hele planvernieuwing wijst op lage prioriteit van een parkeergarage bij Bureau Witpaard. Onderzoek zou ruim plaats kunnen vinden in de 1½ jr durende bestemmingprocedures die sowieso al noodzakelijk zijn.

Een nieuwbouw wordt dus niet vertraagd of verstoord. Mocht men ondergrondse gewelven vinden, dan heeft Texel er een attractie bij. Vindt men ze niet dan zou er een voorbeeld kunnen worden genomen aan de gemeente Woerden. Daar heeft men in de wanden van de parkeerkelder vitrines met archeologische vondsten gemaakt. Deze kelder heeft daardoor ook nog eens een hogere belevingswaarde van de omgevingshistorie bereikt. Als men dus niets waardevols zou vinden, kan de bouw van een parkeerkelder ongehinderd plaats vinden. De onderzoekskosten moeten eerst geraamd worden, voor je kunt beoordelen of ze te hoog uitvallen. Het lijkt er op dat men die mogelijk al heeft laten liggen en daardoor een parkeergarage op de meest ideale plek.



18. Alternatieve parkeerkelder

Alternatieve locatie

Hoewel ik deze oplossing als minder aantrekkelijk ervaar, wil ik niet nalaten deze mogelijkheden naar voren te brengen. De voor het vernieuwde centrum gewenste parkeervraag en de aanwezige parkeerproblematiek lijkt zoals aangegeven onder de Groeneplaats goed te kunnen worden opgevangen door een ondergrondse parkeergarage die ontsloten wordt via de hogere Elemert.

Kan of wil men hier niet van weten, is het natuurlijk ook mogelijk rechtstreeks aan te sluiten op het hoofdverkeerssysteem voor auto's rondom het centrum van Den Burg en die bovendien op een mogelijk aantrekkelijke en veilige loopafstand van het centrum is gelegen.

In de praktijk is tot attractiepunten zoals Den Burg-Centrum met zijn uitgebreide winkelhart voor een soortgelijke parkeergarage een kritische loopafstand vanuit de parkeergarage zo'n maximaal 200 meter gebleken en een langere afstand kan een drempel zijn voor het gebruik van de parkeergarage.



Dat geldt zeker bij slechte weersomstandigheden of bij een sociaal onveilig gevoelde looproute. Deze route moet dus wel sociaal veilig worden ingericht met aandacht voor verlichting, windbeschutting en rustbanken.

De locatie tegenover het busstation lijkt weliswaar niet aan deze afstand te kunnen voldoen, maar is wat langer. Een gedegen parkeervraag- onderzoek, waarbij ook de parkeercondities voor de omgeving worden betrokken, kan daarover uitsluitsel bieden.

Daarbij moet naast de parkeervraag om de omvang van de parkeergarage goed vast te kunnen stellen ook de inrichting van de looproute naar het centrum worden betrokken. Dat geldt voor de veiligheid en windbeschutting van de parkeerder, maar ook voor de ondernemers langs die route. Een goed gebruikte looproute betekent immers ook klandizie voor winkeliers. Een zichzelf versterkend effect waarbij de situering van de parkeergarage een bijdrage kan leveren aan de verbetering van de stedelijke economie vooral aan en direct rondom de Elemert..



De praktijk in ons land kent ook goede voorbeelden van zo'n economische opwaardering.

Deze garage zelf omvat in aanzet ook ca. 250 parkeerplaatsen voorzien van een gecombineerde entree/uitgang met twee enkele in- en uitritstroken en een flexibel bruikbare wisselstrook (al naar gelang het moment van de dag bruikbaar in beide richtingen). De situering van de in- en uitrit ligt buiten de invloedssfeer van het busstation, zodat geen hinder van kruisend busverkeer wordt ondervonden bij het naderen en verlaten van de parkeergarage en omgekeerd.

Het gaat om een 1-laagse ondergrondse parkeervloer met 1-richtingsverkeer op de parkeerwegen tussen de vakken en kolomvrije overspanningen in verband met het doorzicht en de sociale veiligheid in de garage. De vakken zijn onder een hoek geplaatst zodat snel kan worden in- en uitgeparkeerd. Voor autoverkeer is daarom een vlotte en veilige verkeersdoorstroming in de garage gewaarborgd.

De vrije doorrijhoogte bedraagt 2,40 m, de lengte van de garage is 107,50 m, de breedte maximaal 43,20 m.



Voor voetgangers zijn een 6-tal trappenhuizen ingepast, waarvan 2 met lift. Bovendien is de looproute naar het centrum verkort door de oversteek in die richting vanuit de garage als voetgangerstunnel uit te voeren, waardoor de voetgangers een maximale veiligheid bij het oversteken wordt geboden.

Bovendien is aan de zijde van de oversteek een rookvrije voetgangerstraverse gepositioneerd waardoor parkeerders vanuit de parkeewegen veilig naar de voetgangerstunnel kunnen lopen zonder gehinderd te worden door autoverkeer. Door in die traverse een overdruk van de luchttoevoer te waarborgen kunnen er geen rookgassen vanuit de parkeervloer binnentreden. Dit komt het verblijfsklimaat in de traverse ten goede, maar maakt de traverse bovendien een veilige vluchtroute bij calamiteiten. De wand tussen traverse en parkeervloer is transparant, ook dit komt de sociale veiligheid en beleving van de parkeergarage ten goede.

Ook deze garage wordt voorzien van hoogwaardige energiezuinige verlichting volgens hedendaagse normen, bovendien moet worden onderzocht of niet via lichtkoepels of lichtlijnen in het dak van de parkeergarage daglichttoetreding mogelijk kan worden. De inrichting van het bovendeck van de parkeergarage is van groot belang met het oog op de sociale veiligheidsbeleving in en rondom de garage. De garage zelf zal voor niet-parkeerders ook niet toegankelijk zijn, maar voor de bovengrondse inrichting geldt dit niet. Daarom moet gezocht worden naar een bovengrondse maaiveld inrichting met **b e l e v i n g s w a a r d e z o a l s e e n "kijkvijver"/boombepanting/groenvoorziening**, maar ook een bouwkundige voorziening met een commerciële functie (bijvoorbeeld fitnesscentrum, sporthal, theater, schouwburg, dorpsmuseum o.d.) en helaas is het nieuwe gemeentehuis op een locatie als deze een gepasseerd station!

Deze mogelijkheden kunnen een extra bijdrage leveren in het gebruik en dus het uiteindelijk exploitatieresultaat van de garage. Bij het ontwerp van de parkeergarage speelt een rol dat

parkeerders het gevoel van de nadering van een "centrumstedelijke -parkeergarage" moeten beleven, om ervoor te zorgen dat parkeerders met als doel centrum van Den Burg de garage als een logische parkeerplek ervaren.

Daarnaast kan de garage natuurlijk ook voor langparkeerders (bewoners, personeel van bedrijven en winkels) een belangrijke functie verkrijgen. Een duurzame en milieuvriendelijke oplossing van de parkeerproblematiek ligt in het verschiet bij de realisering van de ondergrondse parkeergarage zoals volgens het voorgestelde plan wordt nagestreefd..

Het zal duidelijk zijn, dat het feitelijk gebruik van de garage ook wordt bepaald door de omgevingscondities (zo mogelijk parkeervergunningssysteem voor bewoners invoeren en handhaven) om een goed gebruik van de garage af te dwingen. Bovendien moeten alle legale en oneigenlijke alternatieven om te parkeren dicht bij het centrum dan de parkeergarage faciliteert voor langparkeerders onmogelijk of duurder worden gemaakt. Kortom om dit beeld inzichtelijk te maken is een goed parkeeronderzoek naar de bedrijfs-economische haalbaarheid van de garage vereist.

19. Conclusie

Ik weet zeker dat dán de “De terugkeer van een blijvend bruisend en gezellig hart van Texel” dan een feit wordt.

De Groene-Zwarte Plaats gaat in deze plannen hoog gewaardeerd worden als begin- en eindpunt voor een aangenaam bezoek aan Den Burg- Centrum.

Dús, “Voor alle Texelaars een blijvend immaterieel rendement”, nú en vooral in de verdere toekomst.



20. Verantwoording

* Initiatief, tekst & idee	Frits Langeveld
* Artist impression:	Andre v/d Berg
* Tekening Lindeboom	Louis Uriot
* Parkeerconcept ontwikkeling	Grontmij / Parkconsult

Ik heb getracht eventuele copyrights van sommige foto's tevergeefs te achterhalen, maar diegene die menen rechten hieraan te moeten ontleen, worden verzocht zich met mij in verbinding te stellen.

Deze (video) presentatie te ook te zien op website: <http://fritslangeveld.texel.com>
Dit bestand is daar ook te downloaden als PDF, onder “Ontwikkelingsvisie Plus.”

