



# Structuurvisie Oudburgerpolder Bergen

26 juli 2021



**Rho**  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



**Rho**  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



gemeente BERGEN

## RHO ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Weena 505 3013 AL Rotterdam (Delftse Poort)

Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM

3013 AA Rotterdam

t: 010-2018555

w: [www.rho.nl](http://www.rho.nl)

Project: Structuurvisie Oudburgerpolder

Projectnummer: 20200017

Status: Definitief

- Initiele structuurvisie vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juli 2020;
- toevoeging aan de structuurvisie van het addendum verkeersstructuur en beeldkwaliteit op basis van het besluit van de gemeenteraad op 22 oktober 2020;
- toevoeging van het addendum locatie knip Molenweidjtje op basis van het besluit van de gemeenteraad op 20 mei 2021.

Datum: 26 juli 2021

## Colofon:

Toelichting naamgeving gebied van de structuurvisie: Het gebied heette in het verleden Oudburgerpolder. Het verzorgingshuis en de weg oostelijk langs de voormalige Berdos-velden dragen de naam 'Oudtburgh' en 'Oudtburghweg' volgens de 17de-eeuwse spelling, zoals die staat op de 'Kaart van Blaeu' uit ca 1660. De weg heette eerder gewoon Oudburgerweg, maar die naam is toen veranderd omdat men vond dat die teveel leek op 'Oude Bergerweg'. Dat was in het pre-postcodetijdperk en zo'n argument zou nu geen rol meer spelen. Ook de mode om 'oudhollandse' namen, althans de spelling ervan, te gebruiken bij nieuwe ontwikkelingen is een beetje geluwd. Dus wanneer je de plannen voor de wijk een historische naam wilt geven, zou de moderner spelling 'Oudburgerpolder' het meest voor de hand liggend zijn.

Met dank aan de heer Frits David Zeiler uit Bergen voor deze toelichting en onderbouwing.

Foto voorkant: Kerkedijk

# Inhoudsopgave

Aanleiding	4
Doel	4
Vervolg	5
Analyse relevant beleid en kenmerken huidige situatie	6
Potentiële ontwikkellocaties	17
Op weg naar een ruimtelijk raamwerk	24
Quick scan mogelijke effecten	34

## Aanleiding

De oostrand van de gemeente Bergen is nu een gebied waarin verschillende functies aanwezig zijn. In het gebied liggen diverse sportcomplexen, scholen, woonvoorzieningen, landgoederen, een gemeentelijk gronddepot, de gemeentewerf en een begraafplaats. Mede door zijn ligging aan de open polder in de richting van de Rijksweg N9 is dit een uniek gebied. In het gebied zit een behoorlijke dynamiek: het voetbalcomplex is niet meer in gebruik, het afgebrande zwembad wordt herbouwd en in de komende jaren zal een aantal functies uit het gebied verdwijnen. Daardoor komen locaties beschikbaar voor (her)ontwikkeling.

De ontwikkellocaties hebben in een aantal gevallen een onderlinge samenhang, maar kennen elk hun eigen dynamiek. Daarbij is niet zeker of alle ontwikkelingen wel of niet gerealiseerd zullen worden. Ook is het moment in de tijd niet altijd bekend. Verder bestaan per ontwikkellocatie verschillende programmatische invullingsmogelijkheden. Elk programma heeft een ander effect op de ruimtelijke structuur en de leefomgeving.

Om de ontwikkelmogelijkheden te verkennen heeft de gemeente behoefte aan een structuurvisie, dat kan fungeren als een ruimtelijk raamwerk om de kwaliteit van de leefomgeving te borgen en ook de effecten, die spelen op een hoger schaalniveau dan alleen de ontwikkellocatie te beschouwen. Daarbij kan gedacht worden aan effecten op de verkeersstructuur, de waterstructuur, de groenstructuur, maar ook de ambities ten aanzien van duurzaamheid.

Tot slot is ook van belang wat de financiële gevolgen zijn van de verschillende invullingen van de ontwikkellocaties en de effecten op het ruimtelijk raamwerk. Deze bepalen immers welke bijdragen de ontwikkellocaties moeten afdragen ten behoeve van de onderliggende infrastructuur

en daardoor ook welke ambities haalbaar en betaalbaar zijn. Tevens geeft dat inzicht in het thema kostenverhaal in het kader van gesprekken met de grondeigenaren/ontwikkelaars over de ontwikkeling.

Een bijkomend element voor de realisatie van een structuurvisie is dat daardoor de mogelijkheid wordt gecreëerd om aan de bouwinitiatieven vallend in het plangebied van de structuurvisie een bijdrage te vragen ten behoeve van de realisatie van maatschappelijke voorzieningen (en dan met name de herbouw van de multifunctionele accommodatie 'De Beeck' in het plangebied). De wens is om gelijktijdig met de vaststelling van de structuurvisie tevens een nota kostenverhaal vast te stellen, waardoor concreet invulling wordt gegeven aan de te vragen bijdrage vanuit bouwinitiatieven ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.

Deze structuurvisie 'light' is in een beperkte tijdsperiode door Rho Adviseurs voor Leefruimte gemaakt in nauw overleg met de gemeentelijke projectgroep.

## Doel

Het doel van deze structuurvisie is het beleidsmatig verkennen van de ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied. Voorwaarden waaronder (mogelijke) ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, worden in deze structuurvisie niet benoemd. Bij voorwaarden kan gedacht worden valt aan voorwaarden als: te hanteren parkeernormen, aantallen woningen, typen woningen, eisen op het gebied van duurzaamheid, groen, openbaar gebied, etc.

In deze structuurvisie worden geen concrete beleidsbeslissingen voorgesteld, met uitzondering van de verkeersstructuur en de knip op het Molenweidjtje. Het gaat het vooral om de verkenning van de ruimtelijke impact van mogelijke ontwikkelingen voor de lange(re) termijn en de daarbij behorende/noodzakelijke ingrepen in de structuurdragers van het ruimtelijk raamwerk (wegen, water en groen) in het plangebied.

# Vervolg

Uit de zienswijzen op de ontwerpstructuurvisie is duidelijk geworden dat het agenderen van de mogelijkheden in de ontwikkellocaties en de mogelijke aanpassingen in de structuurdragers veel reacties hebben opgeroepen. In de zienswijzen wordt terecht gewezen op het verder uitwerken en nader onderbouwen van de implicaties van de mogelijke keuzen.

Mede om de realisatie van een aantal ontwikkellocaties op korte termijn mogelijk te maken dient een aantal keuzes in de structuurdragers in het plangebied gemaakt te worden. De ontwikkellocaties die op korte termijn tot concrete uitvoeringsplannen gebracht zouden moeten worden zijn: de directe omgeving van de multifunctionele accommodatie De Beeck en BSV-voetbal.

De gemeente is dan ook voornemens na de vaststelling van de structuurvisie, het addendum verkeersstructuur en beeldkwaliteit en het addendum knip Molenweidjtje, een verdiepende studie te doen naar de mogelijkheden om het sluipverkeer op de Baakmeersedijk en de Zuidlaan te voorkomen (1), mogelijke maatregelen om de verkeersveiligheid van de aansluiting van de Kerkedijk en de Churchilllaan op de Landweg/Koninginneweg te verbeteren (2) en het verkennen van de mogelijkheden om veilige doorgaande fietsroutes door het plangebied van de structuurvisie te realiseren alsmede een toekomstbestendig groen-, en waterstructuur ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied.

--- Plangebied

Huidig programma

## Plangebied en huidig programma



# kenmerken huidige situatie

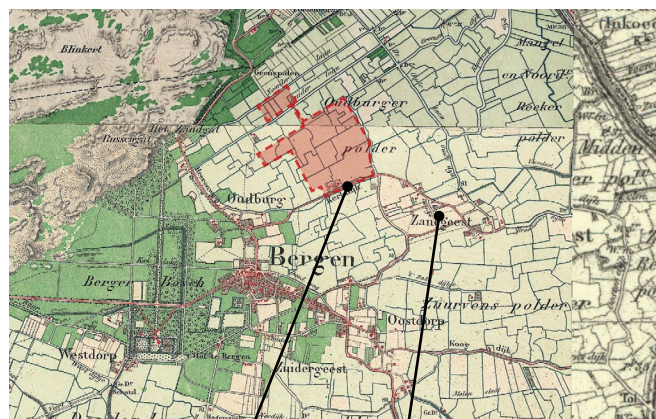
## Historie

Bergen is ontstaan uit een buurtschap rond een kerk. Om Bergen lagen een aantal buurtschappen welke nu onderdeel van Bergen uitmaken. Het dorp groeide en de buurtschappen werden onderdeel van het stedelijk weefsel. Eén van die buurtschappen is momenteel nog goed herkenbaar en ligt nog los van de bebouwde kom: Zanegeest.

De Kerkedijk is de verbinding tussen Zanegeest en Bergen. De Kerkedijk is een lommerrijke laan en heeft daarmee ook naast cultuurhistorische waarde ook waarde vanuit groen. In begin jaren 50 is de begraafplaats vrij in het agrarische landschap aangelegd en vanaf de Kerkedijk met een oprijlaan verbonden. De begraafplaats is sindsdien wat uitgebreid en de bomen langs de oprijlaan zijn uitgegroeid tot een bijzonder mooie berkenlaan.

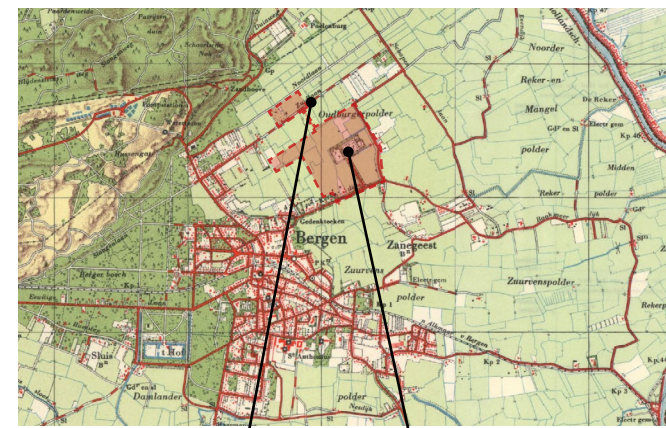
Zowel de Noordlaan, de Zuidlaan en de Oudburghweg zijn oude verbindingen tussen stad en land en hebben daarmee cultuurhistorische waarde.

In de jaren 70 en 80 heeft het gebied meer zijn vorm en gebruik gekregen zoals het momenteel is: een locatie voor grotere functies die meer ruimte vragen omsloten door enkele monofunctionele woonwijken. Met het vullen van het gebied is de ontsluiting Molenweidjtje stapsgewijs vanaf de Kerkedijk naar het noorden uitgebreid, iedere keer met een eigen inrichting waardoor het huidige straatprofiel een aantal verschillende inrichtingsprincipes kent. Kenmerkend voor het plangebied is daarnaast de rustige ligging, waardoor hier sprake is van een prettig woon- en leefklimaat. Ook het buitengebied ten oosten van het plangebied kwalificeert zich op basis van provinciaal beleid als rust- en stiltegebied.



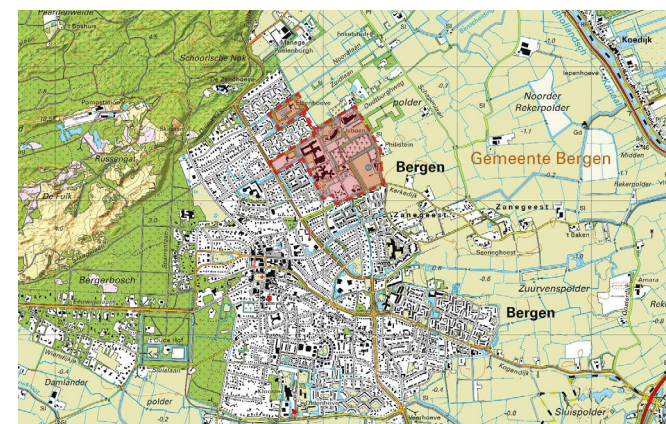
1877

Kerkedijk Zanegeest



1950

Zuidlaan Begraafplaats en oprijlaan



2018

## Provinciaal beleid

In de omgevingsvisie Noord Holland 2050 wordt ingezet op het zoeken van een balans tussen economische groei en leefbaarheid. De ambities richten zich op klimaatverandering, gezondheid en veiligheid en biodiversiteit en natuur alsmede economische transitie, wonen en werken en mobiliteit. Om deze ambities te bereiken is dynamiek en ontwikkeling nodig. Verstedelijking vindt daarbij primair plaats nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden, zoals o.a. Alkmaar. Belangrijke accenten voor Bergen in de provinciale visie zijn het unieke karakter van het duinlandschap, de groen/landschappelijke buffer in de polder tussen Alkmaar en Bergen.



Bron: Omgevingsvisie Noordholland 2050

## Vigerend bestemmingsplan stedelijk gebied

Het vigerende bestemmingsplan Bergen Noord (vastgesteld mei 2005) geeft aan het gebied verschillende functies, die in essentie het huidige gebruik toestaan:

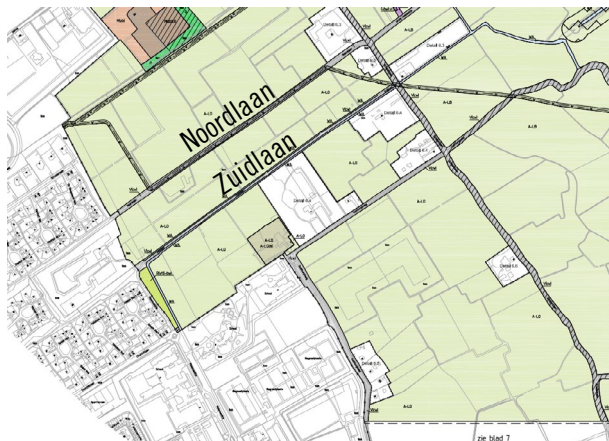
- Maatschappelijke doeleinden (oranje)
- Doeleinden van sport en recreatie (donkergroen)
- Begraafplaats (bruin)
- Bedrijfsdoeleinden (paars)
- Cultuurgrond (lichtgroen)
- Landschappelijk waardevol groen (groen).
- Woondoeleinden C (donkergroen).



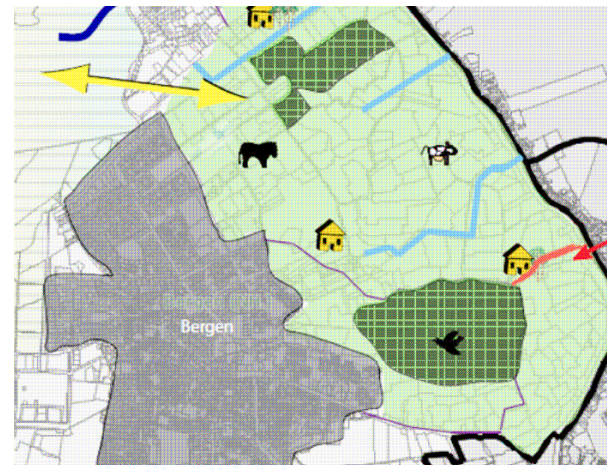
Bron: Bestemmingsplan Stedelijk gebied

## Omliggend landelijk gebied

In zowel de structuurvisie landelijk gebied als het vigerende bestemmingsplan landelijk gebied Bergen (vastgesteld juli 2011) wordt ingezet op het open houden van het gebied tussen de huidige bebouwde kom van Bergen en het lint langs de N9 en het Noord-Hollands Kanaal. Het gebied ten oosten van de Oudtburghweg heeft voornamelijk de bestemming Agrarisch-landschapsontwikkeling. In deze zone is sprake van landschappelijke openheid, kleinschalige veehouderij en verspreid liggende incidentele bebouwing. Het gebied is ecologisch waardevol vanwege de zeer diverse flora. Kenmerkend in dit deel is tot slot ook de rechte lintstructuur (de Noordlaan en de Zuidlaan). Naast het bewaken van het karakter van de polder vormen het watersysteem en de versterking van de fietsstructuur de belangrijkste aandachtspunten voor de ontwikkeling van het landelijk gebied. Naast het inzetten van de

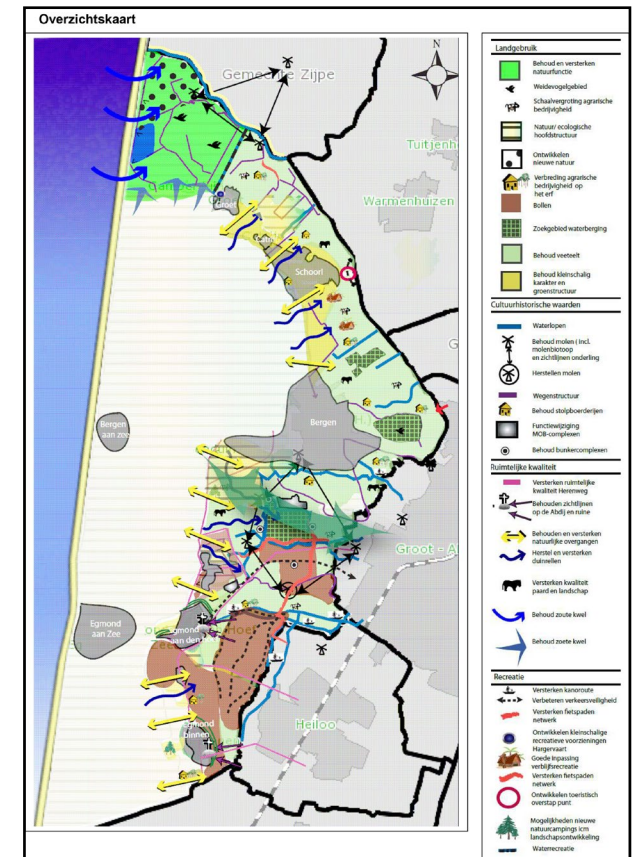


Bron: Bestemmingsplan landelijk gebied



Bron: Structuurvisie landelijk gebied

kwaliteiten van het buitengebied bij de ontwikkeling van het plangebied vormen de fietsstructuur en het watersysteem aandachtspunten voor de ontwikkeling van de structuurdragers in deze structuurvisie.



Kaart Structuurvisie landelijk gebied





## Woonbehoefte

Op verschillende schaalniveaus wordt gesproken, nagedacht, afgestemd en onderzoek verricht naar de woningbehoefte van de gemeente Bergen. Op basis van de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland komt de kwantitatieve prognose voor de gemeente Bergen volgens de provincie Noord-Holland uit op 550 tot 700 woningen in de periode 2019-2030. Regio's kunnen deze prognose gebruiken bij het actualiseren van hun regionale afspraken, zoals vastgelegd in het Regionaal Actie Programma (RAP).

In het RAP (d.d. juni 2017) staan de belangrijkste ambities en regionale afspraken op het gebied van wonen weergegeven in de regio Alkmaar inclusief de acties. In dit RAP wordt nadrukkelijker ingezet op binnenstedelijk bouwen en transformatie van kantoor- en bedrijventerreinen. In de woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar (d.d. februari 2019) worden scenario's verkend om te komen tot een vitale en aantrekkelijke regionale woningmarkt. Daarbij wordt in de scenario's rekening gehouden met een overloop vanuit de Amsterdamse agglomeratie en de Propositie Wonen in Noord-Holland-Noord, waarin circa 40.000 extra woningen in Noord-Holland Noord worden toegevoegd. In kwalitatieve zin is in de regio sprake van een grote toename van het aantal alleenstaande 65+'ers, maar kan ook worden geconstateerd dat met name woningzoekers aan de onderkant van de markt weinig keuzemogelijkheden hebben. Hetzelfde geldt ook in mindere mate voor de middeninkomens. In kwantitatieve zin wordt in het RAP en de regionale woningbouwafspraken uitgegaan van een woningbehoefte voor de gemeente Bergen van circa 550 tot 650 woningen tot 2030.

De gemeente zelf heeft ter staving van haar woningbouwbeleid onderzoek laten verrichten naar de lokale woningmarkt. Uitgangspunt voor deze onderzoeken was het inzichtelijk maken welke woningbouwbehoefte er tot 2030 bestaat. In dat verband is een woning schaarste-onderzoek (d.d. oktober 2019) en een woningbehoefte-onderzoek (d.d. november 2019) uitgevoerd. Tezamen leiden deze onderzoeken tot een actuele, concrete en cijfermatige beschrijving van de woningbouwbehoefte voor de gemeente Bergen.

Als ambitie voor de woonbehoefte gaat de gemeente uit van het volgende: de gemeente Bergen streeft naar een kwalitatief goed en gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit op de vraag van haar huidige en toekomstige inwoners. Daarbij wordt ernaar gestreefd dat verschillende doelgroepen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en een wooncarrière kunnen maken binnen de gemeente. Hierbij zijn de demografische ontwikkelingen een gegeven.

Het woning schaarste-onderzoek trekt de volgende conclusies:

- de woningmarkt- en verhuisdynamiek duiden op woning schaarste. Deze schaarste komt primair in het betaalbare tot middeldure segment (tot circa € 300.000) naar voren;
- een deel van de reguliere voorraad is in gebruik als tweede woning of voor recreatieve verhuur;
- de toetreding op de woningmarkt voor starters is uiterst lastig: dit wordt ondersteund door een bovengemiddeld grote uitstroom van jongeren tot 30 jaar.

Uit het woningbehoefte-onderzoek blijkt:

- dat er sprake is van een stijging van de huishoudensverdunding: er zijn dus steeds meer woningen nodig om dezelfde hoeveelheid mensen te huisvesten;
- dat er sprake is van een instroom van voornamelijk groepen ouder dan 30 jaar uit regiogemeenten en Amsterdam.
- Dat de groei van het aantal huishoudens primair in de 65+ doelgroep (vergrijzing) zit.

Hierdoor ontstaat, naast een aanhoudende behoefte aan betaalbare grondgebonden woningen voor jonge huishoudens, een verschuiving van een behoefte van grondgebonden woningen naar nultredenwoningen.

De gemeente wil met name het vertrek van jongeren en jonge gezinnen uit de gemeente Bergen voorkomen. De gemeente is van mening dat met name het gebrek aan betaalbare woningen het vertrek van jongeren en jonge gezinnen veroorzaakt en niet zozeer de behoefte van die groepen om in een grotere stad (als Alkmaar) te wonen. Door middel van een keuze in de programmering van de nieuwbouwopgaven kan gestuurd worden op het behoud van deze groepen jongeren en jongere gezinnen (zie tabel 1). De gemeente stelt dat het mogelijk moet zijn om 50% van de jongeren en jonge gezinnen te beïnvloeden om binnen de gemeente te blijven. Indien dat lukt ontstaat een woningbehoefte van circa 1.100 tot 1.200 woningen volgens het scenario behoud jongeren uit het woningbehoefte-onderzoek. Voorwaarde is dan wel dat de toe te voegen woningen in de categorie betaalbaar tot goedkoop worden gerealiseerd.

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40
Vroeg Volwassen	Dorps en Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	420	+ 5 (+95*)	-45
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	310	+ 5 (+75*)	-35
Familie doorzouwen		gezinnen	laag en midden	1.155	-95	-110
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	2.595	-220	-240
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1.040	-15	-220
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	2.080	-35	-445
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	2.345	+ 405	+ 660
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3.100	+ 535	+ 870
JOLO (JONG LOkaalgebonden)		Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	-	-
Blijvers en Terugkeerders	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar		midden en hoog	-	-	-
Rurale ruimtezoekers gezin	gezinnen		laag	210	-20	-20
Gegoed ruraal gezin	gezinnen		midden en hoog	120	-10	-10
Blijf-in-de-wijkers	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar		laag	115	-	-25
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar		midden en hoog	80	-	-15
Landelijke eenvoud	alleenstaanden en stellen 65+		laag	80	+ 15	+ 25
Landelijke luxe	alleenstaanden en stellen 65+		midden en hoog	335	+ 60	+ 95

Bron: Woningbehoefteonderzoek Bergen 2019

## Verkeersstructuur

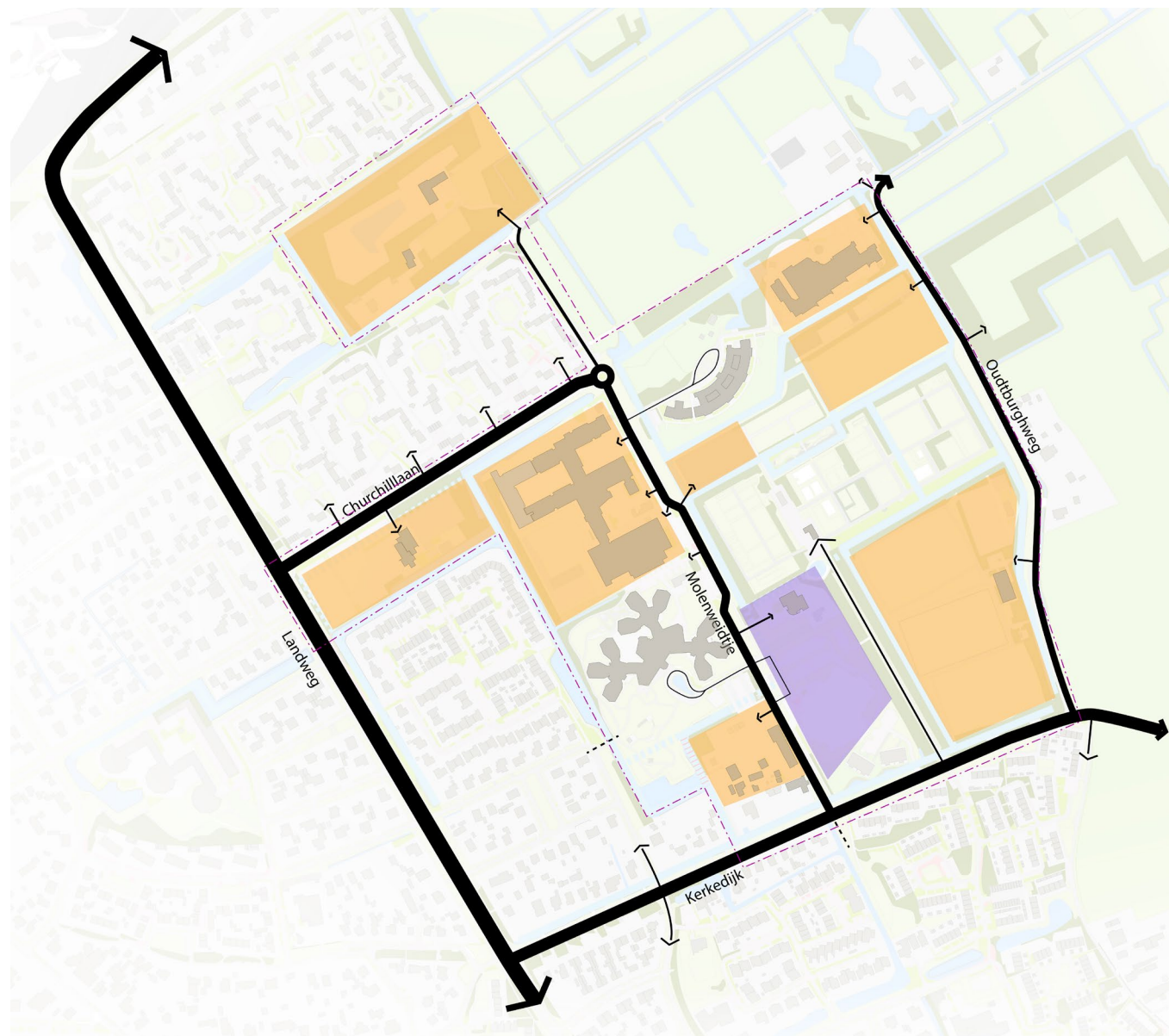
Het plangebied wordt voor het autoverkeer volledig ontsloten via de Landweg/Koninginneweg. Het plangebied kan vanaf deze hoofd verkeersader alleen bereikt worden via de Churchilllaan en de Kerkedijk.

Daarbij kent de Kerkedijk een kenmerkend en uniek laanprofiel, dat de maximaal te verwerken verkeersintensiteit limiteert. Ook is in het laanprofiel beperkte ruimte voor fietsverkeer. Bij een verhoging van de verkeersintensiteiten kan dat leiden tot verkeersonveilige situaties.

Het wegprofiel van de Churchilllaan is voldoende breed om het huidige verkeersaanbod te verwerken. Wel is verbetering mogelijk door de realisering van een fietspad of fiets suggestiestroken en het opheffen van parkeerplaatsen, als er geen behoefte meer is aan parkeerplekken direct langs de Churchilllaan.

De Oudtburghweg vormt nu de oostelijke grens tussen het 'bebouwd' gebied en het buitengebied. De Oudtburghweg heeft een smal profiel (circa 4 meter wegbreedte) en heeft een profiel dat eigenlijk alleen in staat om het bestemmingsverkeer te verwerken. Tevens heeft de Oudtburghweg een belangrijke functie ten behoeve van recreatief fietsverkeer.

Het Molenweidjtje vormt de centrale as van het plangebied. Nabij de Kerkedijk heeft het Molenweidjtje een recht profiel met aan weerszijden fiets suggestiestroken. In het deel van het Molenweidjtje voor het verzorgingstehuis Oudtburgh verspringt het wegprofiel en versmalt deze tot een weg met een éénrichtingssituatie voor het autoverkeer met aanliggend parkeervoorzieningen. Een wandelpad wordt in dat deel gecombineerd met de parkeerontsluiting en deze loopt langs een skatebaan. Op het gedeelte van het Molenweidjtje voor de Europese school is op een deel sprake van een vrij liggend fietspad en een trottoir aan één zijde. Samengevat heeft het Molenweidjtje thans een sterk wisselend wegprofiel met als dominante gebruiker het autoverkeer.



## Fietsroutes

Uit de kaart met hoofdfietsroutes blijkt dat een deel van de doorgaande (regionale) fietsroutes door het plangebied loopt:

- Oost-west fietsroute via de Kerkedijk / Baakmeerdijk;
- Oost-west fietsroute via de Zuidlaan / Churchilllaan (met als ambitie deze recht door te trekken via de Zuidlaan);
- Noord-zuid fietsroute via de Schapenlaan (ten oosten van het plangebied);
- Noord-zuid fietsroute via het Molenweidjtje;
- Noord-zuid fietsroute via de Landweg / Koninginneweg.

De Oudtburghweg maakt thans geen deel uit van het fietsstelsel conform de hoofdfietsroutekaart. Omdat de Oudtburghweg wel veelvuldig gebruikt wordt door fietsers is deze gestippeld weergegeven in bijgevoegde kaart.

## Voorzieningen voor de voetganger

In het plangebied zijn relatief weinig voorzieningen voor de voetganger in de openbare ruimte gecreëerd in de vorm van wandelpaden/trottoirs:

- Langs de Kerkedijk, de Oudtburghweg en het Molenweidjtje (op het deel tussen de Zuidlaan en de Churchilllaan) zijn geen trottoirs. Die passen overigens ook niet bij het karakter en het wegprofiel van die wegen;
- Langs het Molenweidjtje is aan één zijde van de weg op een beperkt deel een trottoir aanwezig;
- Langs de Churchilllaan liggen trottoirs.

Ook in de, voor een groot deel, groen ingerichte openbare ruimte liggen weinig (informele) wandelpaden en mogelijkheden om bijvoorbeeld 'een ommetje' te lopen.

Wel begint bij de rotonde Churchilllaan/Molenweidjtje een informeel ingerichte wandelroute richting het landgoed Oud Blijenburgh. Door de creatie van een robuust verkeersstelsel met aandacht voor alle verkeersmodaliteiten als structuurdrager bij de ontwikkeling van de potentiële ontwikkellocaties kan de kwaliteit en ruimtelijke samenhang van het plangebied worden vergroot.



## Groenstructuur

Het plangebied heeft een groen karakter. Een aantal functies zoals o.a. de begraafplaats, de Elzenhoeve, de voetbalvelden en de tenniscomplexen wordt omzoomd door groene randen en groensingels met volwassen bomen. Andere delen van het gebied hebben meer een open karakter waarin de weidsheid van het buitengebied ervaren kan worden. Met name geldt dit voor het gebied ten oosten van het Molenweidjtje (tussen de Churchilllaan en de Zuidlaan) in de richting van het landgoed Oud Blijenburgh en de Ijsbaan. Dit soort van doorkijken tussen het dorp en het buitengebied zouden meer gecreëerd kunnen worden om het unieke karakter van het gebied te versterken.

Kenmerkend zijn verder de groene begeleiding van de historische wegen aan de randen van het plangebied zoals de Zuidlaan, de Kerkedijk en de Oudtburghweg.

In het plangebied ligt ook een aantal delen waarop het groen beter vorm gegeven kan worden: dit geldt met name in de zone langs het Molenweidjtje (tussen de Kerkedijk en de Churchilllaan) en aantal randen van ontwikkelingslocaties langs de Oudtburghweg en de Churchilllaan.

Door het groen in te zetten als structuurdrager bij de ontwikkeling van de potentiële ontwikkellocaties kan de kwaliteit en ruimtelijke samenhang van het plangebied worden vergroot.



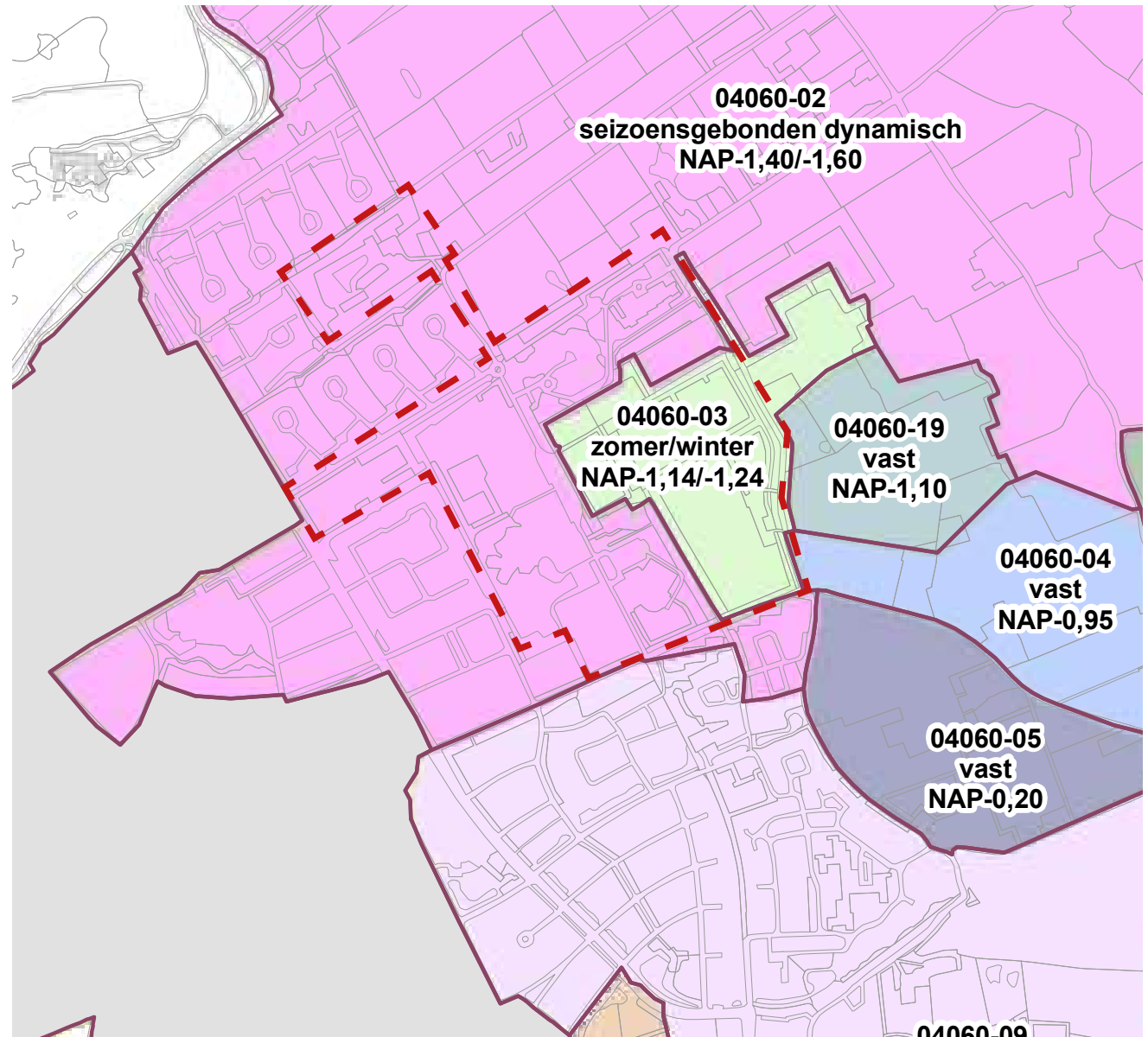
## Waterstructuur

De waterstructuur in het plangebied beoogt een aantal doelstellingen te bereiken. Uiteraard dient deze structuur ervoor te zorgen dat bij de toevoeging van verhard oppervlak op de ontwikkellocaties voldoende waterberging wordt gerealiseerd en dat op alle ontwikkellocaties geen sprake is van wateroverlast, bijvoorbeeld bij extreme neerslag.

Aan de andere kant moet, om andere doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie te behalen, juist ook het water in het gebied gehouden worden. Dit helpt tegen hittestress en om het water in perioden van droogte niet af te voeren maar te benutten voor het behoud van (bijzondere) vegetatie.

Het water is nu ook één van de structuurdrager van het plangebied. Met name rond de begraafplaats is nu op drie zijden sprake van een watersingel als afscheiding. Ook op delen langs de Churchillaan en nabij de gemeentewerf/ verzorgingstehuis Oudtburgh zijn watersingels en waterpartijen aanwezig, die niet altijd even goed zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

Bij de uitwerking van de ontwikkellocaties en de structuurdragers van het plangebied is het thema water een onderwerp waarmee rekening gehouden zal moeten worden. Relevante beleidsdocumenten van de Provincie en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) op dit vlak zijn: het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie, het waterprogramma 2016-2021 van HHNK en de keur en de legger wateren. Uit het laatste komt bijgevoegde uitsnede van het gebied. Uit die uitsnede blijkt dat in delen van het plangebied verschillende waterpeilen gehanteerd worden.



Kaart Peilgebieden HHNK

## Duurzaamheid

De gemeente Bergen neemt verantwoordelijkheid in het klimaat-en energievraagstuk en ziet duurzaamheid als een kans voor economische groei. In dat verband wil de gemeente energieneutraal worden en zullen alle nieuw te realiseren vastgoedobjecten aan die ambitie moeten voldoen en waar mogelijk een stapje verder gaan.

Op het gebied van energie is de doelstelling:

- 49% CO2 reductie in 2030
- 50% reductie elektriciteit en aardgas in 2050
- 100% aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050
- 20% energiebesparing;
- CO2-afvang;
- Geen gasaansluiting bij de realisatie van nieuwbouwwoningen;
- Stimulering van het plaatsen van zonnepanelen op daken van grootschalige gebouwen;
- Realisatie van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG);
- Realisatie van nul op de meterwoningen;
- Vergroting van de laadinfrastructuur en stimuleren van het gebruik van de fiets;
- meer opwekking van duurzame energie (vooral wind-, en zonne-energie; in lijn met Regionale Energie Strategie).

Op het gebied van klimaatadaptatie is de doelstelling:

- Gescheiden rioolstelsel;
- Opslag van hemelwater;
- Afkoppelen daken en verharding op oppervlaktewater;
- Meer loofbomen i.v.m. wateropslag;
- Ontharding openbare ruimte;

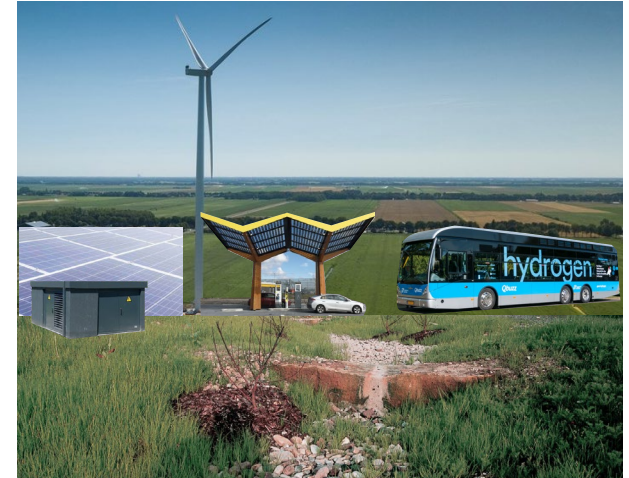
Op het gebied van een circulaire economie is de doelstelling:

- Afval is grondstof;
- Voldoende ruimte voor milieuparkjes;
- Maak gebouwen van duurzame materialen;
- Steun de lokale economie.

Op het gebied van gezondheid is de doelstelling:

- Meer ruimte om te bewegen in de buitenruimte;
- Meer groen ter voorkoming van hittestress;
- Vergroting van de biodiversiteit in de groene buitenruimte;
- Bundeling van sportclubs om de toekomstbestendigheid te bevorderen.

Bij de verdere uitwerking van de structuurdragers en de ontwikkelingslocaties zijn deze doelstellingen belangrijke toetsingscriteria. Deze zullen in één van de vervolgstappen concreter uitgewerkt worden om als randvoorwaarde te fungeren voor de mogelijke transformatie van de ontwikkellocaties en het toekomstbestendig maken van de structuurdragers.



Nieuw te bouwen projecten moeten voldoen aan de volgende ambities:

- Natuur inclusief
- Omgeving inclusief
- Principes van circulariteit (te denken valt aan flexibele bouw en bio-based bouw)
- Ter alle tijden ten miste te voldoen aan het laatst vastgestelde gemeentelijk en provinciaal beleid ten aanzien van duurzaamheid.



# Potentiële ontwikkellocaties

## Programmatische invullingen van de verschillende ontwikkellocaties

### Wonen

Op het moment dat functies uit het plangebied verdwijnen is de woonfunctie een goede invulling van de vrij gevallen locatie. Van belang is om daarbij niet alle locaties met hetzelfde woonprogramma te vullen en daarin te differentiëren afhankelijk van de kenmerken van de betreffende plek en de woonbehoefte.

### Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn nu twee maatschappelijke voorzieningen aanwezig: de woonvoorziening voor kinderen en jong volwassenen De Blauwe Reiger en het woonzorgcomplex Oudtburgh. Deze twee complexen blijven gehandhaafd in het plangebied. Het plangebied leent zich door zijn ruimtelijke structuur uitstekend voor nieuwe maatschappelijke voorzieningen.

Overigens is het beleid er ook op gericht om zorgwoningen te integreren in 'reguliere' woongebieden. Die mogelijkheid zal bij de uitwerking van de verschillende ontwikkellocaties verder verkend moeten worden.

### School

In het plangebied zijn nu twee scholen aanwezig: de Europese school en de Mytyschool. Beide scholen hebben aangegeven op termijn te zullen verhuizen uit het plangebied. Niet uitgesloten is dat in het plangebied op termijn een nieuwe school gehuisvest zal worden.

### Sport

Binnen het plangebied lag een voetbalcomplex. Deze functie heeft inmiddels het plangebied verlaten. Ten aanzien van de locatie van de ijsbaan is het goed mogelijk dat deze functie naar een andere locatie wordt verplaatst, waardoor deze locatie vrij komt voor een andere functie.

Binnen het plangebied is nu sprake van 3 tenniscomplexen. De ambitie is geformuleerd om deze op termijn samen te bundelen naar één modern complex op een locatie waarbij direct omwonenden minder hinder hebben van deze functie.

Tot slot worden in de te herbouwen multifunctionele accommodatie De Beeck meerdere sportvoorzieningen gecombineerd waaronder het zwembad.

### Detailhandel

In het plangebied is ruimte voor een (kleine) buurtwinkel (circa 600 m<sup>2</sup> bvo) mits dit geen toevoeging is van het verkoopvloeroppervlak binnen de gemeente Bergen.

### Werken

In het plangebied is geen ruimte voorzien voor directe werkfuncties.

Onder andere vanwege de logistiek op het terrein, de ontsluiting van het terrein en de ligging ten opzichte van woonbebouwing is verplaatsing van de gemeentewerf op termijn wenselijk.

Op sommige ontwikkellocaties is de toevoeging van woon/werkeenheden een optie. Met name geldt dat voor de locatie gemeentewerf.

Overigens zijn er verschillende functies in het plangebied die van belang zijn voor de werkgelegenheid: de multifunctionele accommodatie De Beeck, scholen en zorg.

### Recreatie en Toerisme

Op het gebied van recreatie en toerisme zijn er geen lopende wensen vanuit de gemeente voor dit deel van de gemeente Bergen. Het karakter van dit gebied vraagt er echter wel om dit deel van Bergen niet 'vol' te bouwen en uit te gaan van een ruime stedenbouwkundige opzet met veel openbare ruimte en aandacht voor 'slow' recreatiemogelijkheden: wandelen, verblijven, fietsen etc.

### UMTS zendmast

In het plangebied ligt nu aan de rand van de locatie van BSV-voetbal een UMTS zendmast. Op het moment dat deze ontwikkellocatie met woningbouw wordt ingevuld moet deze zendmast verplaatst worden naar een locatie waarbij geen woningen in de invloedssfeer van deze mast liggen. Afhankelijk van de invullingen van de andere ontwikkellocaties in het plangebied zijn er meerder plekken, waar de zendmast gesitueerd zou kunnen worden.

### Ontwikkellocaties

In het plangebied kunnen 12 ontwikkellocaties worden onderscheiden.

## Situering potentiële ontwikkellocaties

De potentiële ontwikkellocaties zijn:

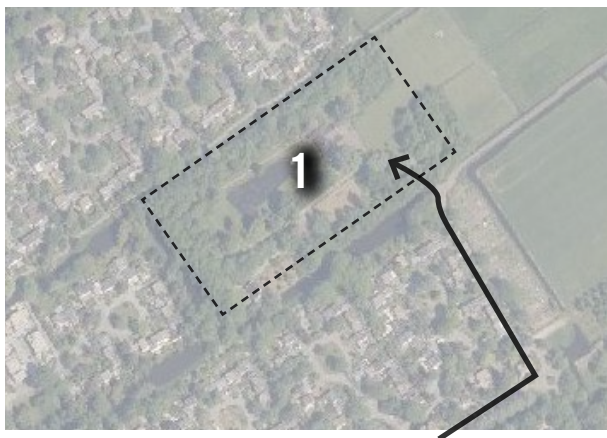
1. Elzenhoeve
2. Tenniscomplex TC Bergen (a) / Euratom (b)
3. Europese school
4. Blauwe Reiger
5. Mytyl school
6. IJsbaan
7. Gronddepot
8. Uitvaartcentrum
9. De Beeck
10. Gemeentewerf
11. BSV voetbal
12. BSV tennis

Naast de hierboven onderscheiden ontwikkellocaties ligt er in het plangebied een aantal locaties, waarvan (her)ontwikkeling van de locatie naar verwachting niet aan de orde is. Dat zijn de volgende gebieden:

- De tussen ontwikkellocatie 7 en 8 gesitueerde begraafplaats met oprijlaan vanaf de Kerkedijk;
- Het tussen ontwikkellocatie 3 en 10 gesitueerde woonzorgcomplex Oudtburgh.



## 1 Elzenhoeve



### Kenmerken

Op landgoed Elzenhoeve is een gebouw uit 1906 aanwezig. De cultuurhistorische waarde van het gebouw is onbekend. Het gebouw de Elzenhoeve is in 1965 gerealiseerd. Het landgoed is een omsloten kamer met volwassen groen en een centrale waterplas. Deze kenmerkende elementen moeten uitgangspunt zijn voor de (her)ontwikkeling. De ontsluiting loopt via het Molenweidjtje en de Zuidlaan.

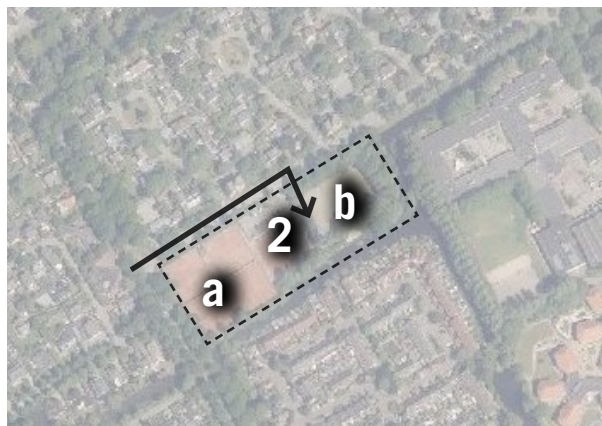
### Programmatische mogelijkheden

- Woningbouw

### Ontsluiting

- Molenweidjtje: met een breedte van 3.5m en passeerhavens is deze weg te smal om een intensivering van het verkeer aan te kunnen.
- Zuidlaan: het is niet wenselijk om de Zuidlaan als ontsluiting voor het autoverkeer te gebruiken i.v.m. cultuurhistorische en recreatieve waarde van deze oude route.

## 2 Tennis



### Kenmerken

Hier zijn twee tennisverenigingen gevestigd. Het terrein ligt wat lager dan de omgeving en is omkaderd met groen. De huidige tennisverenigingen zijn ontsloten via de Churchilllaan.

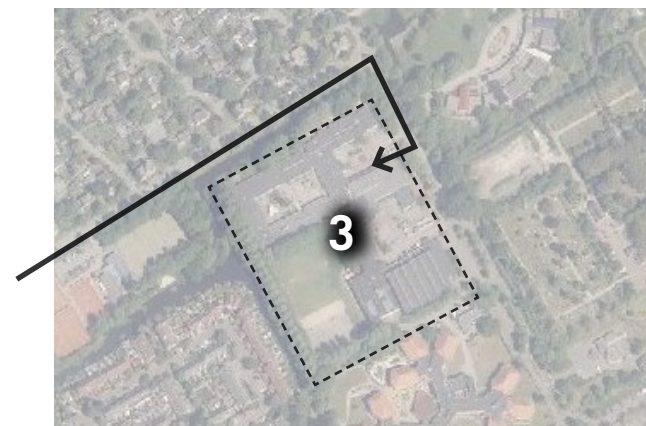
### Programmatische mogelijkheden

- Woningbouw
- Tennis

### Ontsluiting

Nieuwe ontwikkelingen zullen via de Churchilllaan worden ontsloten.

## 3 Europese school



### Kenmerken

De Europese school is één laag hoog en bevat een aantal binnenpleintjes. Aan de zuidzijde is een sporthal (Europahal) gelegen welke ongeveer 9,5 m hoog is. De school wordt momenteel ontsloten via het Molenweidjtje.

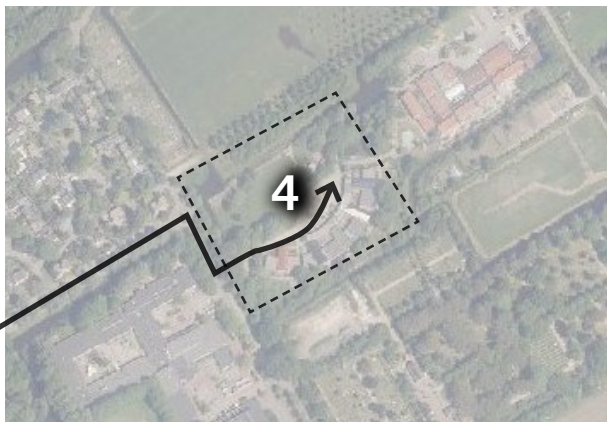
### Programmatische mogelijkheden

- Woningbouw
- Zorgwoningen
- Buurtwinkel
- Medische voorzieningen gekoppeld aan zorgwoningen

### Ontsluiting

Het is goed voorstelbaar dat deze locatie bij herontwikkeling een aansluiting krijgt op zowel de Churchilllaan als het Molenweidjtje.

## 4 Blauwe Reiger



### Kenmerken

De Blauwe Reiger is een voorziening voor kinderen en jong volwassenen. Het is een modern gebouw van één laag hoog en ingekaderd met groen. De locatie is voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via het Molenweidtje. Naast de Blauwe Reiger ligt een kinderboerderij in een groene setting. Het terrein is ruim opgezet. Op dit moment zijn er geen concrete herontwikkelingsinitiatieven voor deze locatie (het gebouw is immers redelijk recent gerealiseerd), maar vanwege de regionale reorganisaties in de zorg wordt herontwikkeling op de lange termijn niet uitgesloten.

### Programmatische mogelijkheden

- Maatschappelijke voorziening
- Woningbouw

### Ontsluiting

- Molenweidtje

## 5 Mytyl school



### Kenmerken

De Mytylschool is een schoolgebouw van één laag hoog. De school is nu ingekaderd door groen. De locatie is voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Oudtburghweg en voor langzaam verkeer via het terrein van de Blauwe Reiger.

### Programmatische mogelijkheden

- Woningbouw
- Zorg wonen
- Nieuwe school
- Zonneweide / Zonnepanelen

### Ontsluiting

- Oudtburghweg: het huidige wegprofiel kan een verhoging van de verkeersbelasting niet aan: de weg zal verbreed moeten worden.
- Verlengde Churchillaan: een mogelijke nieuwe ontsluiting vanaf het Molenweidtje in de richting van de ontwikkellocaties langs de Oudtburghweg.

## 6 IJsbaan



### Kenmerken

De IJsbaan bestaat uit een open veld en een kleine opstal uit 1970. De IJsbaan is ontsloten via de Oudtburghweg.

### Programmatische mogelijkheden

- Woningbouw
- Tennis
- Zonneweide / Zonnepanelen

### Ontsluiting

- Oudtburghweg: het huidige wegprofiel kan een verhoging van de verkeersbelasting niet aan: de weg zal verbreed moeten worden.
- Verlengde Churchillaan: een mogelijke nieuwe ontsluiting vanaf het Molenweidtje in de richting van de ontwikkellocaties langs de Oudtburghweg.

## 7 Gronddepot



### Kenmerken

Het gronddepot heeft aan drie zijden watergangen. Op het terrein staat weinig groen. De toegang is vanaf het Molenweidjtje. Door de centrale ligging trekt het Gronddepot zwaar verkeer naar het hart van het plangebied. Onbekend is in welke mate het terrein al den niet verontreinigd is en/of het terrein gesaneerd dient te worden dan wel er restricties zijn in het gebruik.

### Programmatische mogelijkheden

- Uitbreiding begraafplaats
- Woningbouw
- Parkeren
- School
- Nader te bepalen

### Ontsluiting

- Molenweidjtje: bij ontwikkeling tot woningbouw zal de locatie zal via het Molenweidjtje ontsloten blijven. Indien de locatie bij de begraafplaats wordt getrokken zal deze intern ontsloten worden en opgehoogd moeten worden tot hetzelfde peil als de begraafplaats. ( $\pm 1.1$ m hoger).

## 8 Uitvaartcentrum



### Kenmerken

Het niet meer in gebruik zijnde uitvaartcentrum is gelegen tussen de begraafplaats en het voormalige zwembad. Het uitvaartcentrum wordt ontsloten via het Molenweidjtje. Langs het Molenweidjtje is sprake van volwassen bomen, die zorgen voor een groene afscherming van de locatie. Op het terrein is sprake van veel verharding en een keerlus (cul du sac). Het uitvaartcentrum zelf is 1 tot 2 bouwlagen hoog. Rond deze locatie ligt een aantal niet doorlopende watergangen.

### Programmatische mogelijkheden

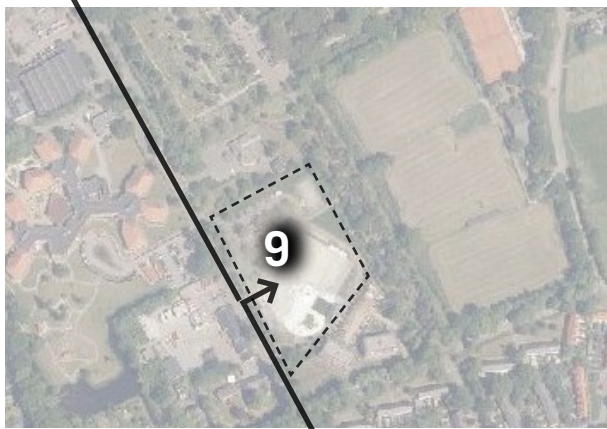
- Woningbouw
- Parkeren: de locatie is geschikt voor extra parkeerplekken voor de multifunctionele accommodatie De Beeck of bezoekers parkeren voor de BSV-locatie
- Ontsluiting voor BSV: de BSV-locatie kan via deze locatie op het Molenweidjtje worden aangesloten. Daardoor kunnen de Oudtburghweg en de Kerkedijk ontlast worden. Wel dient hiervoor de oprijlaan van de begraafplaats doorsneden te worden (hetgeen de

huidige uitstraling van de oprijlaan aantast). Nader onderzocht dient te worden in welke mate de effecten van deze doorsnijding van de oprijlaan met mitigerende maatregelen gecompenseerd zou kunnen worden.

### Ontsluiting

- Molenweidjtje: bij de ontwikkeling tot woningbouw zal deze via het Molenweidjtje worden ontsloten.
- Ontsluiting BSV.

## 9 Multifunctionele accommodatie de Beeck



### Kenmerken

Het zwembad, dat voorheen lag op deze locatie, is na de brand afgebroken en er is een kale vlakte overgebleven. Deze locatie is vanaf het Molenweidjtje ontsloten.

### Programmatische mogelijkheden

- Zwembad
- Publieksfuncties
- Commerciële functies

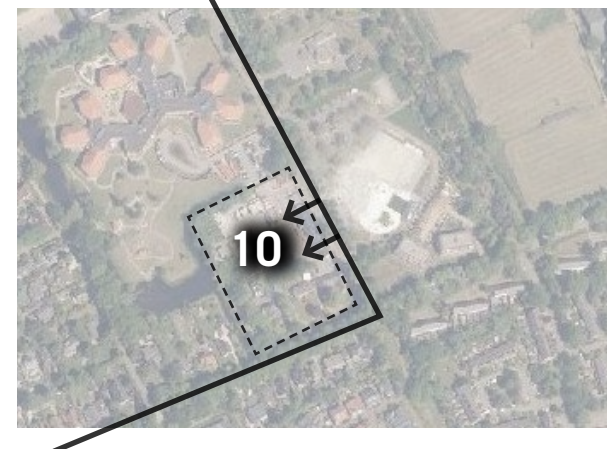
### Parkeren

Onduidelijk is nog of voor de multifunctionele accommodatie uitgegaan kan worden van het oude aantal parkeerplaatsen (vroeger was er ook geen tekort aan parkeerplaatsen) of dat op basis van een berekening met kentallen rondom de accommodatie extra parkeerplaatsen gerealiseerd zouden moeten worden. Een combinatie met het parkeren voor de ontwikkeling van het BSV-terrein levert dan waarschijnlijk weinig soelaas op omdat voor beide locaties de avondperiode de maatgevende periode is.

### Ontsluiting

- Molenweidjtje: na nieuwbouw zal de ontsluiting van de multifunctionele accommodatie via het Molenweidjtje blijven lopen.

## 10 Gemeentewerf



### Kenmerken

Op de gemeentewerf staat aan de zuidoost hoek een oude woning (met schuur) die beeldbepalend is en front maakt naar de Kerkedijk en het Molenweidjtje. De locatie is grotendeels verhard, aan de westzijde staat langs de watergang opgaand groen.

### Programmatische mogelijkheden

- Woningbouw
- Zorgwoningen
- Woon/werkunits
- Kleinschalige bedrijvigheid / kantoren / creatieve hub
- Nieuwe school

### Ontsluiting

- Molenweidjtje: de locatie zal ontsloten blijven via het Molenweidjtje.

## 11 BSV-voetbal



### Kenmerken

De voetbalvereniging maakt inmiddels geen gebruik meer van deze locatie. De locatie BSV-voetbal is omgeven door watergangen en windsingels. De locatie is nu ontsloten via de Oudtburghweg.

### Programmatische mogelijkheden

- Woningbouw

### Ontsluiting

Voor de ontsluiting van de locatie BSV-voetbal bestaan meerdere mogelijkheden:

- via het Molenweidjtje en het perceel van het Uitvaartcentrum : de BSV-locatie kan op deze wijze op het Molenweidjtje worden aangesloten. Wel dient hiervoor de oprijlaan van de begraafplaats doorsneden te worden.
- via de Kerkedijk: de Kerkedijk is een cultuurhistorische, recreatieve waardevolle weg. Intensivering van het verkeer op deze weg zal om naar alle waarschijnlijkheid maatregelen vragen om voor fietsers de route

verkeersveilig te houden.

- via de Kerkedijk en de Oudtburghweg: het huidige wegprofiel van de Oudtburghweg kan de verkeersbelasting niet aan: de weg zal verbreed moeten worden. Verder zijn naar alle waarschijnlijkheid maatregelen voor fietsers nodig op de Kerkedijk om de route verkeersveilig te houden.
- via de verlengde Churchilllaan en de Oudtburghweg: voor deze ontsluitingsmogelijkheid zal een verlengde Churchilllaan gerealiseerd moeten worden en zal de Oudtburghweg over een aanzienlijk deel verbreed moeten worden, waarbij voor fietsers een onveilige route blijft bestaan.

## 12 BSV-tennis



### Kenmerken

De tennisvereniging maakt nog steeds gebruik van deze locatie. De locatie BSV-tennis is eveneens omgeven door watergangen en windsingels. Deze locatie is ook ontsloten via de Oudtburghweg.

### Programmatische mogelijkheden

- Woningbouw
- Tennis
- Zonneweide / Zonnepanelen

### Ontsluiting

Zie onderwerp ontsluiting bij locatie BSV-voetbal.

# Op weg naar een ruimtelijk raamwerk

## Algemeen

De exacte ontwikkelrichting van veel van de potentiële ontwikkellocaties is nog onbekend en zal in de loop der jaren anders kunnen zijn dan nu gedacht wordt. Ook is het moment in de tijd waarop de (her)ontwikkeling van de ontwikkellocaties aan de orde kan zijn niet bepaald. Om die reden is het van belang te groeien naar de creatie van een duurzaam robuust ruimtelijk raamwerk, dat de toekomstige ontwikkelingen kan faciliteren en zorgt draagt voor een goed woon-, leef-, en werkklimaat in het plangebied, waarbij verschillende mogelijke invullingen van de ontwikkellocaties het uitgangspunt zijn.

Voor het ruimtelijk raamwerk zijn van belang :

- De groenstructuur;
- De waterstructuur;
- De verkeersstructuur.

## Groenstructuur

Het plangebied heeft nu een open karakter door de diversiteit aan functies en oriëntatie van de bebouwing. Ook heeft het plangebied een groene uitstraling met volwassen groen met zo nu en dan doorkijken naar de openheid van het buitengebied. Het handhaven en uitbouwen van de groene kwaliteit van het gebied is één van de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plangebied.

In de analyse van de aandachtsgebieden klimaatkwetsbaarheden (stresstest) voor Bergen is gebleken dat het plangebied een aandachtsgebied is vanwege de aanwezigheid van relatief veel ouderen. Dit pleit voor de aanwezigheid van voldoende verkoelend groen in de directe omgeving.

Delen van Bergen (en zeker het centrum) zijn relatief dichtbevolkt en vol geluid: stiltegebieden in een gemeente zijn vaak schaars. Tegelijkertijd is daar wel behoefte aan bij mens en dier. Om die reden wil de gemeente aan de randen van de kern en ook in dit deel van Bergen meer waarde toekennen aan de realisatie en borging van 'stiltegebieden'. Bij de uitwerking van de structuurdragers en de potentiële ontwikkellocaties is dat een aandachtspunt, waarbij het vertrekpunt is dat de heersende 'natuurlijke rust' zo min mogelijk wordt verstoord.

Van belang daarbij is om onderscheid te maken in omsloten kamers (b.v. BSV-terrein en begraafplaats) met opgaand groen aan de randen en open gebieden waarin de weidsheid van de polder ervaren kan worden, zoals het gebied langs het Molenweidje tussen de Zuidlaan en de Churchilllaan.

Kenmerkend is verder de aanwezigheid van mooie laanprofielen (Kerkedijk) en karakteristieke polderwegen (Zuidlaan en Oudtburghweg). Het Molenweidje zou ook

omgevormd kunnen worden naar een laanprofiel, waardoor centraal in het gebied meer verblijfskwaliteit, uitstraling en beleving kan ontstaan. Vanaf de Churchilllaan is een doorkijk met groen en water richting het open buitengebied een stedenbouwkundig wenselijke verbetering van het ruimtelijk raamwerk. De mogelijkheid om een wandelpad te creëren langs de Churchilllaan / verlengde Churchilllaan kan een versterking geven van de ruimtelijke structuur in het gebied.

Tot slot is van belang om de doorwaardbaarheid van het plangebied te vergroten, waardoor formele en informele wandelroutes kunnen ontstaan met verrassende verblijfsplekken. Hierdoor kan een zodanige structuur van de openbare ruimte gecreëerd worden dat het totale gebied meer ruimtelijke samenhang krijgt en de unieke kenmerken van dit gebied met veel groen, water, weidsheid en omsloten kamers op alle ontwikkellocaties ervaren wordt.





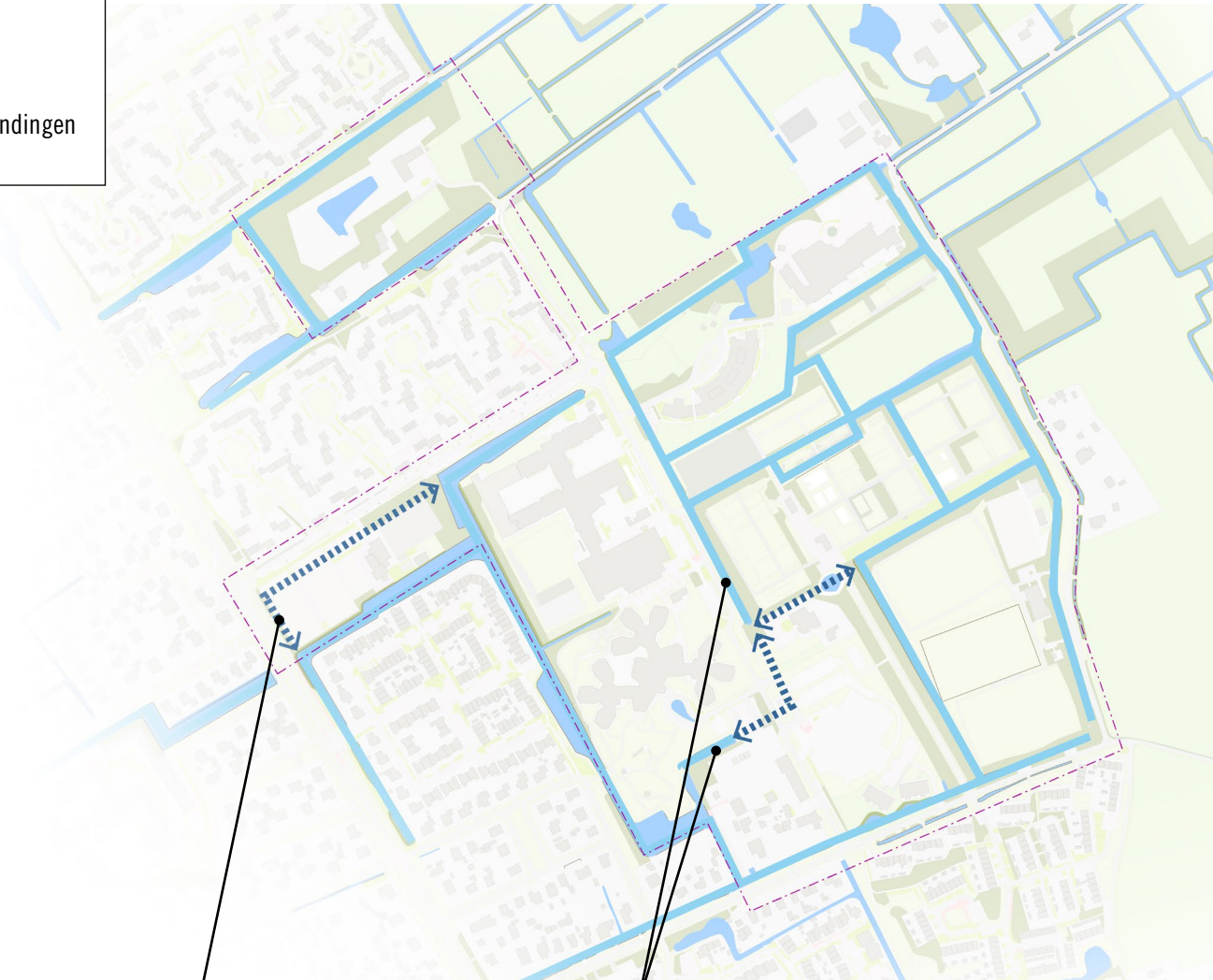
## Waterstructuur

Uit de analyse blijkt dat water een belangrijke structuurdrager is in dit relatief laag gelegen gebied. In het gebied bevinden zich nu ook een aantal veel waterlopen. Water is nadrukkelijk een identiteitsdrager in het plangebied en moet dat ook blijven. Het creëren van een duurzame waterstructuur vraagt op basis van de analyse enerzijds in de lagere peilgebieden om voldoende waterberging te creëren en handhaven en om aandacht bij pieken om wateroverlast te voorkomen. Aan de andere kant vragen hittestress en voorkomen van het verloren gaan van vegetatie bij droogte om voldoende waterretentiemogelijkheden. Dit pleit voor aan nadere uitwerking van de eisen en randvoorwaarden om te komen tot een duurzaam watersysteem van het plangebied. Alhoewel er op termijn (mogelijkerwijs) ook bebouwing en verharding verdwijnt op verschillende ontwikkellocaties wordt niet uitgesloten dat door de toevoeging van programma extra waterberging gecreëerd moet worden conform de eisen van HHNK. Daarnaast bevindt zich nu in het plangebied een aantal waterlopen die niet doorlopend zijn en de ontwikkeling van het gebied is een kans om deze waterlopen als ruimtelijke structuurdrager –waar mogelijk- te verbinden. Stedenbouwkundig is het ook wenselijk dat het water vanaf de Landweg meer ervaren kan worden in de oost-west richting. Daarmee kan het gebied ook meer een eigen karakter krijgen.

Drie zijden van de begraafplaats zijn nu omzoomd met een mooie waterloop. Een ruimtelijk kans is om ook de zuidzijde van de begraafplaats op die wijze vorm te geven met een afscherpende doorlopende waterloop. Ook langs het Molenweidje is het water nu weinig zichtbaar. Bij een herprofilering van het Molenweidje is het wenselijk water als structuurdrager langs deze centrale as in het plangebied meer zichtbaar te maken en een rol te laten spelen in de ruimtelijke samenhang en de unieke kenmerken van dit gebied.

Bestaand water

Kansrijke nieuwe verbindingen



Verbeteren leefbaarheid  
waterstructuur

Doodlopende waterstructuren

## Verkeersstructuur

Het plangebied wordt voor het autoverkeer grotendeels ontsloten via de Landweg/Koninginneweg en kan vanaf deze hoofd verkeersader alleen bereikt worden via de Churchilllaan en de Kerkedijk.

In een participatieproces met omwonenden en belanghebbenden zijn drie verkeersvarianten nader beschouwd:

1. Nadruk op de Churchilllaan/Molenweidjtje;
2. Nadruk op de Kerkedijk/Oudtburghweg;
3. Alle wegen gelijkwaardig.

In de buurt is geen uitgesproken voorkeur voor één van de varianten. In de verkeersstudie zijn de verkeerseffecten berekend als gevolg van deze varianten. Zie daarvoor het rapport 'Berekening verkeersmodellen Structuurvisie Bergen Oost, d.d. 24 september 2020'.

Logischerwijs worden de verkeersintensiteiten op de Churchilllaan en het Molenweidjtje hoger als op die wegen de nadruk wordt gelegd en op de Kerkedijk/Oudtburghweg als meer verkeer naar één van deze wegen wordt geleid. Indien alle wegen gelijkwaardig blijven verdeelt het verkeer zich over alle wegen. Wel wordt dan de verkeersbelasting op de, vanuit historisch perspectief, meest kwetsbare wegen ook vergroot. Dit zijn de Kerkedijk, de Oudtburghweg en door sluipverkeer ook de Zuidlaan en mogelijk de Baakmeerdijk. In de voorgestelde verkeersstructuur in deze structuurvisie is met name dit effect doorslaggevend geweest. Een bijkomend argument is dat de wegprofielen op deze wegen niet kunnen worden aangepast zonder schade te doen aan de cultuurhistorische waarde. Hierdoor is het niet mogelijk om een verkeersveilige situatie te creëren voor alle weggebruikers en dan met name de fietsers.

De belangrijkste uitgangspunten voor de verkeersstructuur zijn:

- Het Molenweidjtje en de Churchilllaan worden de belangrijkste wegen voor de verkeersafwikkeling van het gebied. Om die reden dienen op een zo kort mogelijke termijn alle noodzakelijke maatregelen te worden getroffen op de Churchilllaan om de geluidbelasting te verlagen, snelheidsbeperking te stimuleren, en trillingen tegen te gaan, bijvoorbeeld door de Churchilllaan aan de zuidzijde uit te breiden met een tijdelijke rijstrook en deze geschikt te maken en te bestemmen voor bouwverkeer voordat er sloop-, en bouwactiviteiten plaats vinden op ontwikkellocaties. Vanwege problemen met de verkeersveiligheid (beschikbare ruimte en gebruik door auto-, en fietsverkeer) en de natuur- en cultuurhistorische waarde van de Kerkedijk, de Oudtburghweg en de achterliggende wegen Baakmeerdijk en Zuidlaan worden deze wegen zoveel mogelijk ontzien van een te grote verkeersbelasting;
- Het Molenweidjtje (het gedeelte tussen Kerkedijk en de Churchilllaan) wordt tweerichtingsverkeer. Om de verkeersbelasting op zowel de Kerkedijk en de Churchilllaan te reguleren zal op het Molenweidjtje een 'knip' worden gerealiseerd. De exacte ligging van de knip is na een participatieproces in de periode januari-maart 2021 in mei 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. De knip zal worden gerealiseerd ter plaatse van de Kerkedijk;
- Met het oog op het huidige bouwverkeer ten behoeve van De Beeck en toekomstig bouwverkeer ten behoeve van het BSV-terrein zal het Molenweidjtje op een zo

kort mogelijke termijn worden heringericht om de Kerkedijk maximaal te ontlasten. Daarbij zal het Molenweidjtje op een groot deel in twee richtingen berijdbaar worden. Ook zal een aparte fietsvoorziening langs het Molenweidjtje worden gemaakt. Voor de verkeersafwikkeling van het bouwverkeer van en naar de BSV-locatie komt een tijdelijke doorkruising van de oprijlaan van de begraafplaats richting het Molenweidjtje. Hierdoor kan het bouwverkeer worden afgewikkeld via het Molenweidjtje en de Churchilllaan. Mede daarvoor zullen de onder de eerste bullit vermelde maatregelen op de Churchilllaan worden uitgevoerd. Ook bij het geschikt maken van het Molenweidjtje voor tweerichtingsverkeer zullen maatregelen worden genomen om extra geluidbelasting en trillinghinder te voorkomen en snelheidsbeperking te stimuleren. Daarbij is het, in verband met de verkeersveiligheid op het Molenweidjtje en de Churchilllaan, niet toegestaan een half uur voor aanvang en een half uur na afloop van de scholtijden van de Europese School bouwverkeer over deze wegen te laten rijden;

- Het Molenweidjtje wordt heringericht waarbij het uitgangspunt voor het Molenweidjtje een combinatie van verkeersafwikkeling en verblijf wordt. Het profiel van de Kerkedijk en de Oudtburghweg wordt niet gewijzigd;
- De ontwikkellocatie BSV-terrein wordt ontsloten vanaf de Kerkedijk. Voor die ontsluiting is gekozen omdat voor de aansluiting op het Molenweidjtje een doorsteek nodig is over de oprijlaan van de begraafplaats. Dit stuit op bezwaren van een deel van de omwonenden en ook vanuit cultuurhistorisch perspectief is dit niet wenselijk. Om die reden is niet

voor de optie Molenweidjtje als ontsluitingsweg voor de ontwikkellocatie BSV gekozen. Er is ook niet gekozen voor een aansluiting op de Oudtburghweg omdat dan een verbreding van deze weg noodzakelijk is ten behoeve van de doorstroming en verkeersveiligheid;

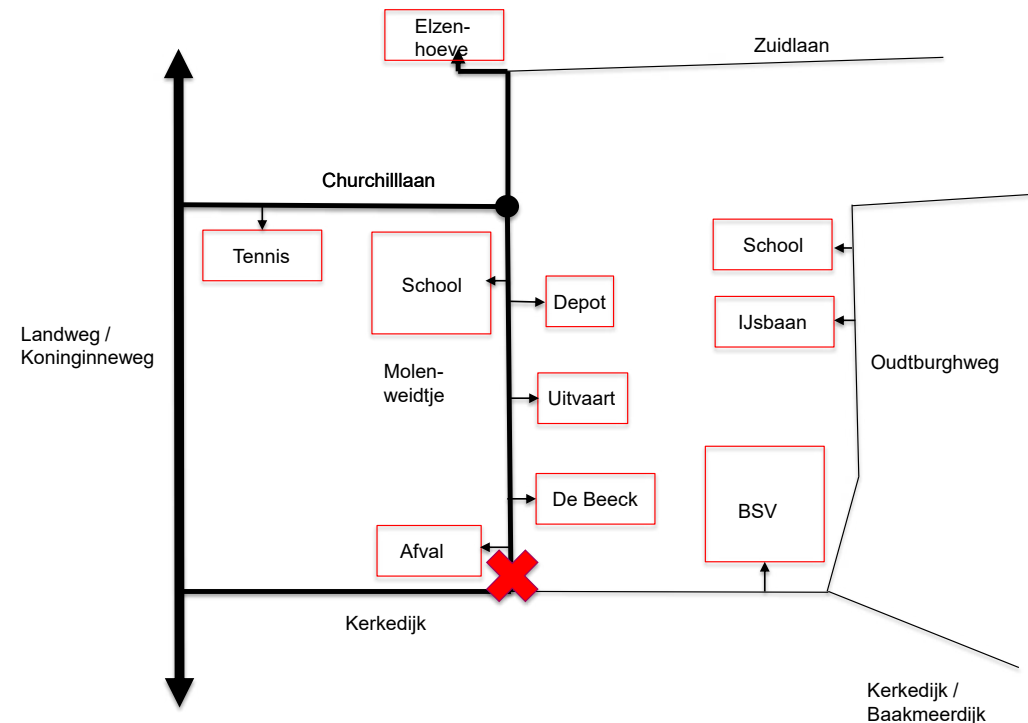
- Door het Molenweidjtje af te sluiten vanaf de Kerkedijk wordt de extra verkeersbelasting op de dijk als gevolg van de aansluiting van BSV gecompenseerd door het wegvallen van het verkeer richting De Beeck en het afvalbrengstation en de gemeentewerf. Doelstelling is dat de afsluiting van het Molenweidjtje is gerealiseerd vóór de oplevering van de BSV-locatie;
- Uitgangspunt voor de andere ontwikkellocaties is dat deze worden ontsloten vanaf het Molenweidjtje of de Churchilllaan. Voor de locaties Ijsbaan en Mytyschool zijn er twee opties: ontsluiting vanaf het Molenweidjtje of vanaf de Oudtburghweg zoals in de huidige situatie. Dit kan een op een later moment worden besloten afhankelijk van de extra verkeersbelasting als gevolg van het nieuwe programma en de (financiële) haalbaarheid van een doorsteek naar het Molenweidjtje.

Door de toevoeging van de knip op het Molenweidjtje wordt voorkomen dat de auto's een vrije keuze hebben om door het plangebied te rijden. Daarmee worden automobilisten gedwongen om ofwel via de Kerkedijk ofwel via de Churchilllaan te rijden. Dat houdt de verkeersintensiteiten op beide wegen beheersbaar gehouden kunnen worden.

Daarnaast zal een aantal aanvullende maatregelen worden getroffen. Voor de exacte invulling moet nader onderzoek worden gedaan. Dit betreft:

- Verkeersbelemmerende maatregelen getroffen om sluipverkeer richting de Baakmeerdijk en de Zuidlaan te voorkomen;
- Maatregelen om de veiligheid van de aansluiting van de Kerkedijk en de Churchilllaan op de Landweg te verbeteren;
- De mogelijkheden voor een doorgaande van het autoverkeer gescheiden veilige fietsroute door het gebied worden onderzocht.

In onderstaand plaatje wordt de voorgestelde verkeersstructuur gevisualiseerd.



## Beeldkwaliteit

Het plangebied heeft een groen karakter. Een aantal functies zoals de begraafplaats, Elzenhoeve, en de voetbalvelden van BSV worden omzoomd door groene randen en groensingels met volwassen bomen. Andere delen van het gebied hebben meer een open karakter waarin de weidsheid van het buitengebied ervaren kan worden. Met name geldt dit voor het gebied ten oosten van het Molenweidjtje (tussen de Churchilllaan en de Zuidlaan) in de richting van het landgoed Oud Blijenburgh en de IJsbaan.

In het participatieproces met omwonenden en belanghebbenden geeft het overgrote deel van de respondenten aan een mix van beslotenheid/omslotenheid en weidsheid/openheid te willen als beeldkwaliteit voor dit gebied in de structuurvisie. Deze keuze is verder uitgewerkt in een aantal uitgangspunten, die gelden voor de uitgangspunten beeldkwaliteit om te komen tot de realisatie van een samenhangende ruimtelijke structuur in het plangebied en de juiste ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkellocaties.

Dit zijn daarbij de belangrijkste punten:

1. Begraafplaats is het hart van het gebied als omsloten kamer
2. Het 'Schapenweidjtje' is en blijft een open gebied
3. Versterken van de historische linten
4. Ontwikkellocaties moeten veel groen krijgen
5. Water is/wordt een verbindend element voor de openheid
6. Verbeteren verblijfsmogelijkheden voor langzaam verkeer

Ad 1. De begraafplaats is nu een historische plek in het plangebied. Deze ligt ook centraal in het gebied. Dit moet een rust- en gedenkplek blijven en zal niet verstoord mogen worden. Dit kan door langs één zijde water te creëren en de begroeiing rond de begraafplaats te handhaven.

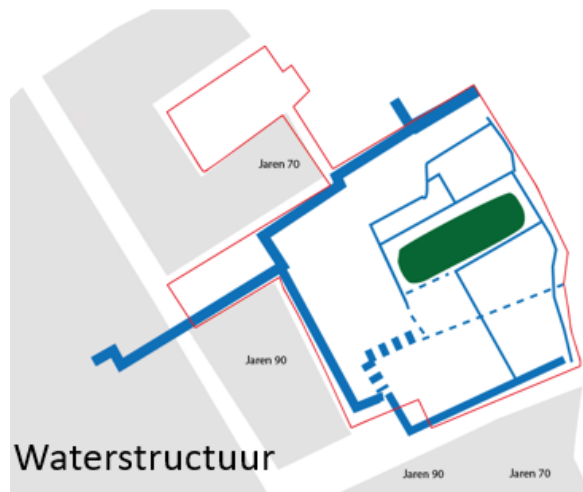
Ad 2. Het gebied ten oosten van het Molenweidjtje (tussen de Churchilllaan en de Zuidlaan) in de richting van het landgoed Oud Blijenburgh en de IJsbaan met de daarin langs het Molenweidjtje gelegen volkstuinten blijven een kenmerkend open gebied, dat onaangetast blijft.

Ad 3. De historische linten worden versterkt door de verkeersbelasting op deze wegen te beperken, waardoor de huidige kwaliteit gehandhaafd kan worden. In bijgevoegde illustratie wordt een aanzet gegeven voor de te structureren van het groen als ruimtelijke drager.

Ad 4. Het gebied kenmerkt zich nu door verschillende bebouwingstypologieën in een ruim opgezette groene setting. Het beeldmerk van dit gebied zou moeten zijn dat de korrelgrootte van de nieuwe bebouwing antwoord moet geven op de korrelgrootte van de nabij liggende bebouwing en de aangrenzende woonwijken. In de referentiebeelden voor de uitstraling van de openbare ruimte en de architectuur wordt daar van uitgegaan.



Ad 5. Met name langs de Churchilllaan en langs BSV-voetbal moet de waterstructuur meer beleefbaar gemaakt te worden als verbindend element tussen dorp en buitengebied. Ook langs het Molenweidjtje dat ingericht moet gaan worden als de centrale as in het plangebied zou het water als structurerend en verbindend element ingezet moeten worden. In bijgevoegde illustratie wordt een aanzet gegeven voor de te structureren van water als ruimtelijke drager.



Ad 6. De doorwaadbaarheid van het totale plangebied voor het langzaam verkeer (zowel voetgangers als ook fietsers) moet vergroot worden. Ook moeten meer informeel ingerichte 'ommetjes' gecreëerd moeten worden. In bijgevoegde illustratie wordt een aanzet gegeven voor de te onderzoeken/creëren routes voor het langzaam verkeer.



De beeldkwaliteit zal verder uitgewerkt dient nader uitgewerkt te worden door een landschapsarchitect, waardoor waarden als natuur inclusief bouwen en versterking van de aanwezige biodiversiteit worden meegenomen.

In de referentiebeelden voor de uitstraling van de openbare ruimte en de architectuur wordt daar van uitgegaan. Zie hiervoor de bijgevoegde illustraties.



de polder toegankelijke maken voor wandelaars



recreëren aan en op het water



ontmoeten en 'ogen op de straat' rondom het Molenweidje



Bankjes max. 100 meter uiteen, voor mensen slecht ter been

Bebouwen en versterken van cultuur, historische elementen



Vernatten van het gebied



beeldbepalende greppels zonder beschoeiing



Inrichtingsvoorbeelden openbare ruimte





Sfeerimpressies architectuur

# Quick scan mogelijke effecten

## Verkeer

Door het adviesbureau voor mobiliteit Goudappel Coffeng is in mei 2020 een studie verricht naar de verkeerseffecten op basis van twee modellen voor de verkeersstructuur en twee scenario's met een mogelijke invulling van programma op de ontwikkellocaties. Hierbij is ten behoeve van de verkenning van de effecten aan de ene kant van het palet uitgegaan van een scenario met op nagenoeg alle ontwikkellocaties woningbouw (maximaal programma) en aan de andere kant van het palet een scenario waarop ingezet wordt op de realisatie van een mix van wonen, zorg, voorzieningen en sport.

Nadrukkelijk wordt aangegeven dat in het kader van deze structuurvisie geen voorkeur bepaald is voor welk scenario dan ook. Het gaat alleen om inzicht te krijgen in de mogelijke verkeersgevolgen om een goede integrale afweging te kunnen maken en te kunnen komen tot een balans tussen het mogelijke programma van de ontwikkellocaties en de verdere ontwikkeling van de structuurdragers en daarmee de ruimtelijke samenhang in het gebied.

Als alle ontwikkelingen op basis van het scenario maximaal wonen zouden worden gerealiseerd en vooral via de Churchilllaan zal worden ontsloten, neemt het verkeer op de Churchilllaan met ongeveer 30 % toe.

Wel zullen, voor zover mogelijk, voorzieningen moeten worden getroffen om op alle wegen binnen de plangrens van de structuurvisie de verkeerveiligheid voor overige weggebruikers (met name fietsers) te vergroten.

In bijlage 1 (memo verkeerseffecten ontwerpstructuurvisie d.d. 20 mei 2020) worden samengevat de belangrijkste bevindingen uit de studie van bureau Goudappel Coffeng weergegeven.

## Financieel

Ten behoeve van de verkenning van de financiële haalbaarheid is op basis van kengetallen een raming gemaakt van de grondexploitatie van elke ontwikkellocatie op basis van een mogelijke invulling van de ontwikkellocaties. Hierbij is eveneens ten behoeve van de verkenning van de effecten aan de ene kant van het palet uitgegaan van een scenario waarbij op nagenoeg alle ontwikkellocaties woningbouw gerealiseerd wordt (maximaal programma) en aan de andere kant van het palet een scenario waarop ingezet wordt op de realisatie van een mix van wonen, zorg, voorzieningen en sport.

Daarnaast is een inschatting gemaakt van de investeringen in de gewenste en deels ook noodzakelijke ingrepen om de ruimtelijke structuurdragers in het plangebied duurzaam, robuust en toekomst vast te maken.

Wederom wordt nadrukkelijk aangegeven dat in het kader van deze structuurvisie geen voorkeur bepaald is voor welk scenario dan ook. Het gaat alleen om inzicht te krijgen in de mogelijke financiële effecten om een goede integrale afweging te kunnen maken en te kunnen komen tot een balans tussen haalbaarheid en ambities.

Ook is deze verkenning van de financiële effecten gebruikt om te onderzoeken of er voldoende ruimte zit in de grondexploitaties om een bijdrage te doen ten behoeve van het fonds bovenplanse ruimtelijke ontwikkelingen.

Als alle ontwikkelingen op basis van het mogelijke scenario maximaal wonen zouden worden gerealiseerd kunnen een groot deel van de investeringen in de structuurdragers gedekt worden van het resultaat van de grondexploitaties.

Als het plangebied vooral op basis van het mogelijke scenario met een mix van wonen, zorg, voorzieningen en sport zal worden ingevuld is de verwachting dat niet alle investeringen in de structuurdragers gefinancierd kunnen worden uit het resultaat van de grondexploitaties.

## Nota kostenverhaal

De wet geeft de gemeente de mogelijkheid om een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling te vragen. Eén van de doelstellingen om deze structuurvisie te maken is tevens om een fonds bovenplanse voorzieningen te creëren om vanuit de bouwplannen van de ontwikkellocaties vallend binnen het plangebied een bijdrage te vragen voor maatschappelijke voorzieningen.

In de verkenning van de financiële haalbaarheid is de afdracht vanuit de grondexploitaties ten behoeve van het fonds bovenplanse voorzieningen meegenomen conform de bij deze structuurvisie behorende nota kostenverhaal.

Als alle ontwikkelingen op basis van het mogelijke scenario maximaal wonen zouden worden gerealiseerd wordt een bedrag ter grootte van circa € 1,8 mln. 'opgehaald' in het fonds bovenplans.

Als alle ontwikkelingen op basis van het scenario met een mix van wonen, zorg, voorzieningen en sport zou worden gerealiseerd wordt een bedrag ter grootte van circa € 1,2 mln. 'opgehaald' in het fonds bovenplans. Het bedrag dat verkregen zal worden vanuit de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen is indicatief en uiteindelijk afhankelijk van het te realiseren programma en het aandeel sociaal, het aandeel appartementen en het aandeel dure woningen.

## Omgevingsaspecten

### Bodemkwaliteit

#### **Laag risico voor de meeste ontwikkellocaties**

Bij alle ontwikkellocaties waar een functiewijziging is beoogd, is in de bestemmingsplanprocedure een bodemonderzoek noodzakelijk om aan te tonen dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Ten behoeve van de structuurvisie is op basis van de kenmerken van het gebied de verwachting dat de bodemkwaliteit niet zodanig slecht zijn dat de gewenste ontwikkelingen niet mogelijk zijn. Mogelijk geldt dit niet voor de locatie van het Gronddepot en de voormalige gemeentewerf. De bodem ter plaatse zal naar alle waarschijnlijk verontreinigd zijn waardoor wellicht sanering noodzakelijk is.

### Archeologie

#### **Laag risico**

Het gehele plangebied valt volgens het vigerende bestemmingsplan onder regime III. Dit houdt in dat bij ingrepen in de bodem dieper dan 0,4 m en groter dan 500 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit betekent dat bij de (her)bouw van voorzieningen en woningen bij de omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Gezien het regime is echter aannemelijk dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden laag is.

### Water

#### **Gemiddeld risico**

Het plangebied is laag gelegen en kent een ondergrond met veel klei. Desalniettemin wordt in de huidige situatie slechts op een enkele plek wateroverlast ervaren bij hevige regenval (volgens de HHNK klimaatatlas). In het plangebied bevinden zich verschillende primaire en

secundaire watergangen. Afhankelijk van het programma vindt er een toename plaats van het oppervlak verharding. Wanneer de toename van het oppervlak verharding meer dan 2.000 m<sup>2</sup> betreft, moet er maatwerk worden geleverd ten aanzien van watercompensatie. Bij de uitwerking zal In overleg met HHNK een waterhuishoudkundig plan moeten worden opgesteld. In het gebied liggen kansen om de waterstructuur te verbeteren en meer oppervlaktewater te creëren.

### Milieuzonering

#### **Laag risico**

Binnen en in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen grote bedrijven uit een hoge milieucategorie met een grote milieubelasting. Hierdoor zijn er vanuit milieuperspectief geen belemmeringen voor de beoogde functies. Wel dient bij het opstellen van het bestemmingsplan getoetst te worden aan de richtafstanden.

Als nieuwe en verplaatste functies in de structuurvisie zijn het zwembad en de tennisbaan van belang. Omdat het om een herbouw van het zwembad gaat, hoeft niet aan de richtafstanden te worden getoetst voor de huidige woningen. Voor de beoogde woningen ten westen van het zwembad is dit wel het geval. Daarnaast is een tennisbaan op de plek van de ijsbaan beoogd. De milieuhinder van deze bestemmingen zijn vergelijkbaar met elkaar. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal aan de richtafstanden moeten worden getoetst.

### Geluidhinder

#### **Laag risico**

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidzone op grond van de Wet geluidhinder. Verder zijn er geen drukke wegen gelegen vlak langs

het plangebied. Alleen de Landweg grenst op een klein gedeelte aan het plangebied. Dit betekent dat er nauwelijks sprake zal zijn van wegverkeerslawaai/hogere grenswaarden. Bij de verdere uitwerking zal wel voor de 30 km/uur wegen en nieuwe ontsluitingswegen akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd om aan te tonen dat er sprake is van een goede leefomgevingskwaliteit.

### Externe veiligheid

#### **Laag risico**

Ten oosten van het plangebied bevindt zich de N9. Op de N9 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De maatgevende stofcategorie betreft GF3 met een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied valt niet in het invloedsgebied van de N9. Ten westen van het plangebied zijn verschillende buisleidingen gelegen. Het grootste invloedsgebied hiervan bedraagt 430 meter, dit raakt het plangebied niet.

### Luchtkwaliteit

#### **Laag risico**

Omdat in het plangebied niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gerealiseerd is het Besluit niet in betekenende mate van toepassing en dat houdt in dat er geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is. Wel dient t.z.t. in het bestemmingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening gemotiveerd te worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is voor woningen.

### Natura 2000

#### **Gemiddeld risico**

Het plangebied ligt op minder dan 300 meter afstand van een tweetal Natura 2000-gebieden (Schoorlse duinen en Noordhollands duinreservaat). Nieuwe functies kunnen in de aanlegfase leiden tot verstoring door geluid en in de gebruiksfase voor een toename van de recreatiedruk.

Positieve effecten op Natura 2000 zijn ook denkbaar. Zo leidt de beoogde transformatie tot het slopen van oude, gasgestookte gebouwen. Het aantonen van een dergelijk effect zou moeten plaats vinden een Passende Beoordeling. Een dergelijke toets is bewerkelijk en bovendien zijn de mogelijke ontwikkelingen nog niet concreet en zeker genoeg om een Passende Beoordeling te kunnen uitvoeren. Bij de verdere uitwerking van de plannen is dit wel een nadrukkelijk aandachtspunt.

#### Natuurnetwerk

##### **Laag risico**

Binnen het plangebied zijn geen onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) gelegen.

#### Flora en fauna

##### **Gemiddeld risico**

Gezien de gevarieerde bebouwing en beplanting van deels hoge leeftijd in de huidige situatie is aannemelijk dat er verschillende beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied met jaarrond beschermde verblijfplaatsen. Te denken valt onder meer aan vleermuizen, huismussen en kleine marterachtigen. Afhankelijk van de mate waarin dergelijke bebouwing en beplanting gespaard blijven bij de uitwerking van de plannen is nader veldonderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid van dergelijke (beschermde) soorten. Mogelijkerwijs moet bij concrete projecten een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming worden verkregen.

#### Kabels en Leidingen

##### **Laag risico**

In het plangebied zijn geen relevante leidingen of hoogspanningslijnen aanwezig.

##### **M.E.R-plicht**

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder deze drempelwaarden.

Ook een Passende Beoordeling als gevolg van de mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden kan tot een plan m.e.r.-plicht leiden. Zoals bij de beschrijving van het onderdeel Natura 2000 is aangegeven, zijn de ontwikkelingen nog niet concreet genoeg om een Passende Beoordeling te maken. Bij de nadere uitwerking van de plannen wordt aanbevolen een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.



A word cloud of urban planning and lifestyle terms. The words are arranged in a roughly triangular shape, with 'Natuur' and 'Groen' being the largest and most central. Other prominent words include 'Park', 'Veiligheid', 'Zonnepanelen', 'Landelijk', 'Tennis', 'Bedrijvigheid', 'Zorgwoningen', 'Wandelverbindingen', 'Senioren', 'Maatschappelijk', 'Rust', 'Sluipverkeer', 'Woningbouw', 'Drukte', 'Zwembad', 'Parkeren', 'Fietsverbindingen', 'Bomen', 'Commercieel', 'Begraafplaats', 'Betaalbaar', 'Recreatie', 'Integraal', 'Starters', 'Zicht', 'Karakteristieke Woningen', and 'Voorzieningen'. The colors range from dark brown to light tan.

Voorzieningen  
Zicht  
Starters Karakteristieke Woningen  
Integraal Park Veiligheid  
Recreatie Natuur Zonnepanelen  
Betaalbaar Landelijk  
Begraafplaats Bedrijvigheid Tennis  
Commercieel Groen Zorgwoningen  
Bomen Wandelverbindingen Senioren  
Parkeren Fietsverbindingen Sociaal  
Zwembad Maatschappelijk Rust  
Drukte Sluipverkeer  
Woningbouw

# Structuurvisie Oudburgerpolder



**Rho**  
—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

Rotterdam | Middelburg | Leeuwarden | Eindhoven | Deventer