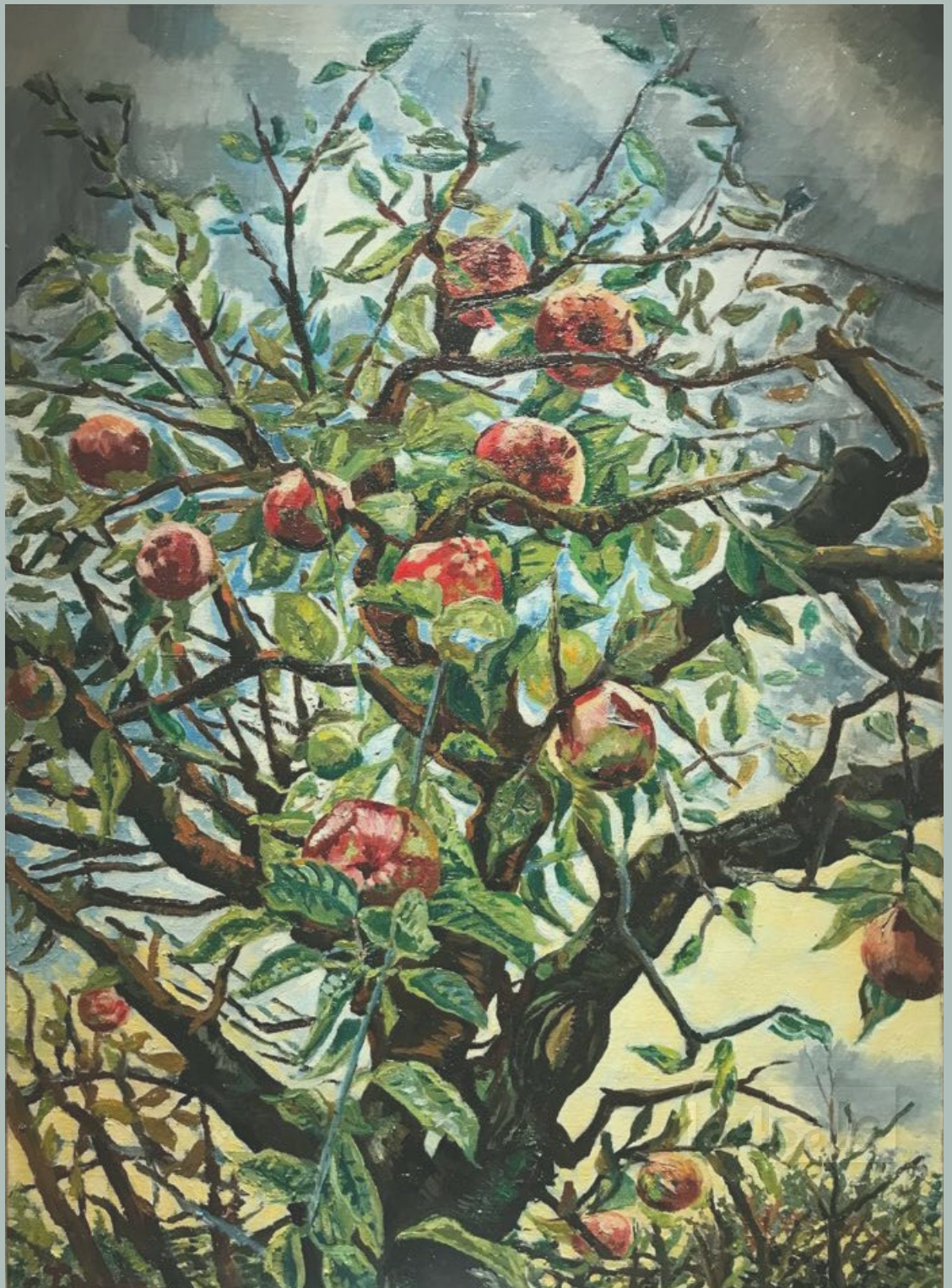


# Bergen Oudburgerpolder

Ruimtelijk kwaliteitskader





# Inleiding

- 1 identiteit
- 2 ontwikkelingsstrategie
- 3 kwaliteitskaders

In de wijk Oudburgerpolder aan de (noord)oostzijde van Bergen ligt een verzameling van verschillende locaties rondom de gemeentelijke begraafplaats, die de komende tijd voor herontwikkeling met nieuwe (zorg)woningen en/of eventueel andere functies in aanmerking komen. In de vastgestelde Structuurvisie Oudburgerpolder (3 juli 2020) zijn hiervoor de programmatische, stedenbouwkundige en verkeerskundige kaders gegeven. Daarbinnen geeft dit document aanvullend de *ruimtelijke kwaliteitskaders* voor de stedenbouwkundige invulling en de uitwerking van de architectuur en de openbare ruimte op hoofdlijnen.

Het eerste deel van dit document beoogt de identiteit van het studiegebied te duiden, wat dient als basis en inspiratie. Het geeft (historische) achtergrondinformatie, en onderzoekt via abstractie de ruimtelijke componenten en structuren waarmee het gebied is opgebouwd, waarna het de *bebouwingstypologieën* onderscheidt die haar kenmerken.

Het tweede deel, de ontwikkelingsstrategie, zet vanuit de gevonden identiteit lijnen door naar de toekomst voor Oudburgerpolder. Het tekent locaties als *ruimtelijke eenheden* af en stelt voor elke gevonden eenheid de huidige of toekomstige bebouwingstypologie, geeft een profiel en omschrijft kansen en mogelijkheden voor toekomstige ontwikkeling. Allereerst in de vorm van verbeterpunten voor de bestaande eenheden, vervolgens meer strategisch voor de verwachte te herontwikkelen eenheden. Vervolgens wordt in dit deel het 'casco' van *structuurlijnen* in beeld gebracht en van een ontwikkelingsstrategie voorzien, de hoofdontsluiting, het groen, het water en de informele routes.

Het derde deel bevat de daadwerkelijke kwaliteitskaders. Het geeft compact en overzichtelijk de concrete ingrediënten waarmee plannen gestalte moeten krijgen. Hier kunnen in beeld, tekst en referenties de handvatten en richtlijnen worden gevonden voor uitwerking van verkaveling, architectuur en buitenruimte. De hier gegeven principeverkavelingen en criteria vormen de 'harde kern' van dit *Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK)*. In essentie wordt in dit deel samengevat alles wat planvormers en plantoetsers nodig hebben voor invulling van hun rol in het proces.

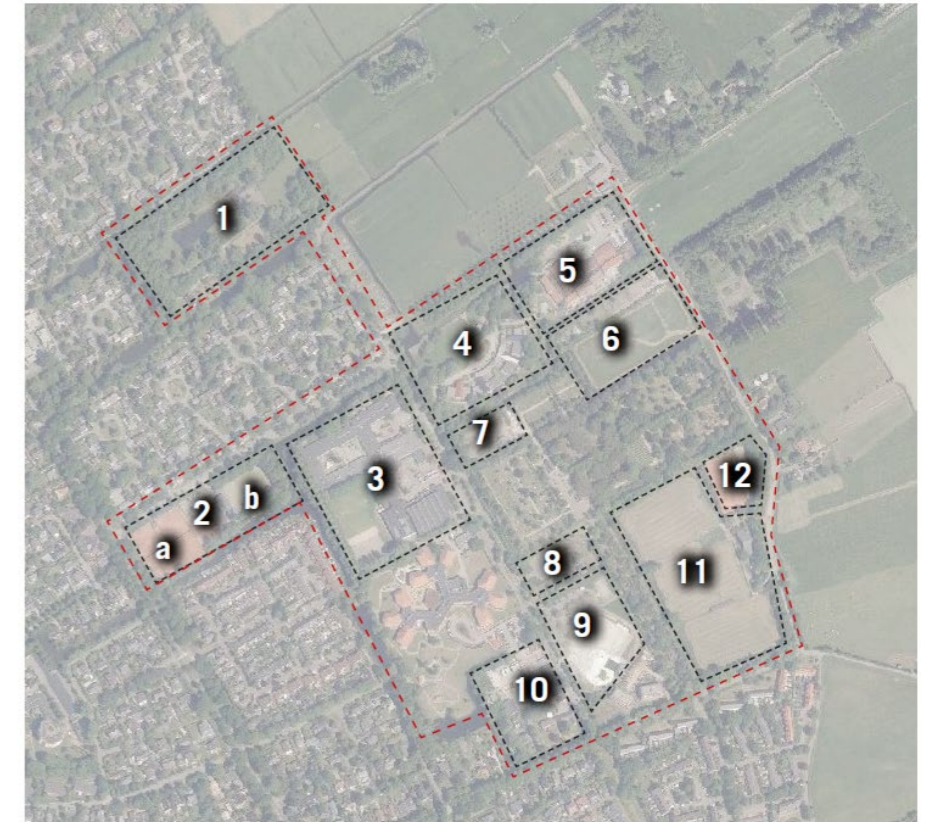
## Situering potentiële ontwikkellocaties

De potentiële ontwikkellocaties zijn:

1. Elzenhoeve
2. Tenniscomplex TC Bergen (a) / Euratom (b)
3. Europese school
4. Blauwe Reiger
5. Mytyl school
6. IJbaan
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.



uit: structuurvisie Oudburgerpolder, juli 2020



### Legenda

- |  |                             |  |                               |
|--|-----------------------------|--|-------------------------------|
|  | Plangrens                   |  | Groene verbinding             |
|  | Potentiële ontwikkellocatie |  | Kansrijke blauwe verbinding   |
|  | Laan                        |  | Bestaande waterstructuur      |
|  | Losse bomengroepen          |  | Zoekgebied nieuwe ontsluiting |
|  | Bosschage                   |  | Waardevol zicht               |
|  | Met groen omsloten kamers   |  |                               |



# Inhoud

<i>Inleiding</i>	<i>blz 2</i>
<i>Leeswijzer</i>	<i>blz 6</i>
<b>1. Identiteit</b>	<i>blz 8</i>
• <i>1.1 Geschiedenis</i>	<i>blz 10</i>
• <i>1.2 Opbouw</i>	<i>blz 18</i>
• <i>1.3 Bebouwingstypologieën</i>	<i>blz 26</i>
<b>2. Ontwikkelingsstrategie</b>	<i>blz 30</i>
• <i>2.0 ruimtelijke eenheden</i>	<i>blz 32</i>
• <i>2.1 bestaande eenheden</i>	<i>blz 42</i>
• <i>2.2 ontwikkel eenheden</i>	<i>blz 54</i>
• <i>2.3 structuurlijnen</i>	<i>blz 68</i>
<b>3. Kwaliteitskaders</b>	<i>blz 86</i>
• <i>Stedebouwkundig ensemble</i>	<i>blz 88</i>
• <i>Gebouw en Park</i>	<i>blz 92</i>
• <i>Landelijk Ensemble</i>	<i>blz 96</i>
• <i>Het Erf</i>	<i>blz 100</i>
<i>Colofon</i>	<i>blz 105</i>



## Procedure

Dit RKK biedt de bouwstenen en ruimtelijke uitgangspunten waarmee nieuwe ontwikkelingen in het gebied kunnen worden gevormd en waaraan ze worden getoetst. Op basis van deze informatie kunnen initiatiefnemers van de gebieden hun ontwikkelmogelijkheden verkennen en participatie voeren met de omgeving. De gemeente stuurt er op aan dat zij vroegtijdig bij alle ontwikkelingen betrokken raakt bij de planontwikkeling. Zo kunnen ook andere ruimtelijke en maatschappelijke eisen worden verwerkt in de plannen, zoals maximale bouwhoogte, de bestemming of het aandeel sociale woningbouw.

Voor ieder plan zal vervolgens een ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden. Dit kan door middel van een omgevingsvergunning of een herziening van een bestemmingsplan, en na invoering van de omgevingswet een omgevingsplan.

Besluiten over verkeer en programma zijn al genomen of zijn nog te nemen, dat gebeurt dus niet in dit RKK. Haar werking ligt puur op het vlak van de ruimtelijke kwaliteitssturing als er ontwikkelingen plaats gaan vinden. Uitspraken die hier desondanks gedaan worden over programma en verkeer moeten dan ook gelezen worden als aanbevelingen, bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

Als de Structuurvisie de eerste stap was, dan is dit RKK de tweede. De derde stap zal zijn het bepalen van daadwerkelijke programma's en verkeersstructuren en het opstellen van concrete plannen voor afzonderlijke locaties.

## Programma

Omdat de aard en het programma van de definitieve ontwikkelingen voor de meeste locaties nog niet bekend zijn, poogt dit RKK naast zo concreet als nodig tegelijk zo flexibel als mogelijk te zijn. Onder andere door zoveel mogelijk te werken met *relatieve criteria* in plaats van *absolute*. Waar voor een bepaalde locatieontwikkeling echter het RKK door een te afwijkend programma uiteindelijk toch niet passend blijkt, kan het nodig zijn om voor die plek de kaders aan te passen. Nota bene, dit betekent nadrukkelijk niet dat de kaders naar willekeur kunnen worden toegepast of dat men ze terzijde kan leggen als dat beter uit komt. Eventuele door de gemeente noodzakelijk geachte aanpassing kan alleen met moverende redenen en zal op net zo'n zorgvuldige wijze moeten plaats vinden als de totstandkoming van dit RKK. Ze zullen ook op overtuigende wijze evengoed moeten passen in de geest van dit RKK en genoemde ambities gestand doen.

## Verkeer

In dit RKK worden aanbevelingen gegeven voor een gewenste structuur en inrichting van langzaamverkeersroutes en ontsluitingswegen, zoals Churchilllaan en Molenweidje en verbindingen naar het buitengebied en de omringende wijken. Deze aanbevelingen zijn slechts gericht op het vergroten van ruimtelijke kwaliteit en herroepen nimmer de vastgestelde besluiten en uitgangspunten zoals neergelegd in o.a. de *Structuurvisie Oudburgerpolder (2020)*, de *Wegcategorisering (2005)* en het *Fietsbeleidsplan (2016)*. Eventuele daadwerkelijke inrichtingsplannen moeten tevens onderhevig zijn aan de richtlijnen van het CROW en de te verwachten verkeersstromen en -intensiteiten.

Hetzelfde geldt voor aanbevelingen en criteria die parkeren betreffen, uiteindelijke plannen zijn onderhevig aan de nota parkeernormen 2020 en het parkeerbeleid 2021. Tegelijk ontstaan er mogelijk nieuwe inzichten en wensen, bijvoorbeeld vanuit de omgeving, misschien ook wel aangezwengeld door dit RKK. De tijd staat dus niet stil, en gemeente wil hieraan tegemoet komen door als vervolgstap na vaststellen van dit RKK een nader in te vullen (interactief) proces te organiseren, waarin in overleg met omwonenden een nieuw netwerk voor alle verkeersmodaliteiten wordt bepaald.



# 1

## Identiteit

### 1.1 *geschiedenis*

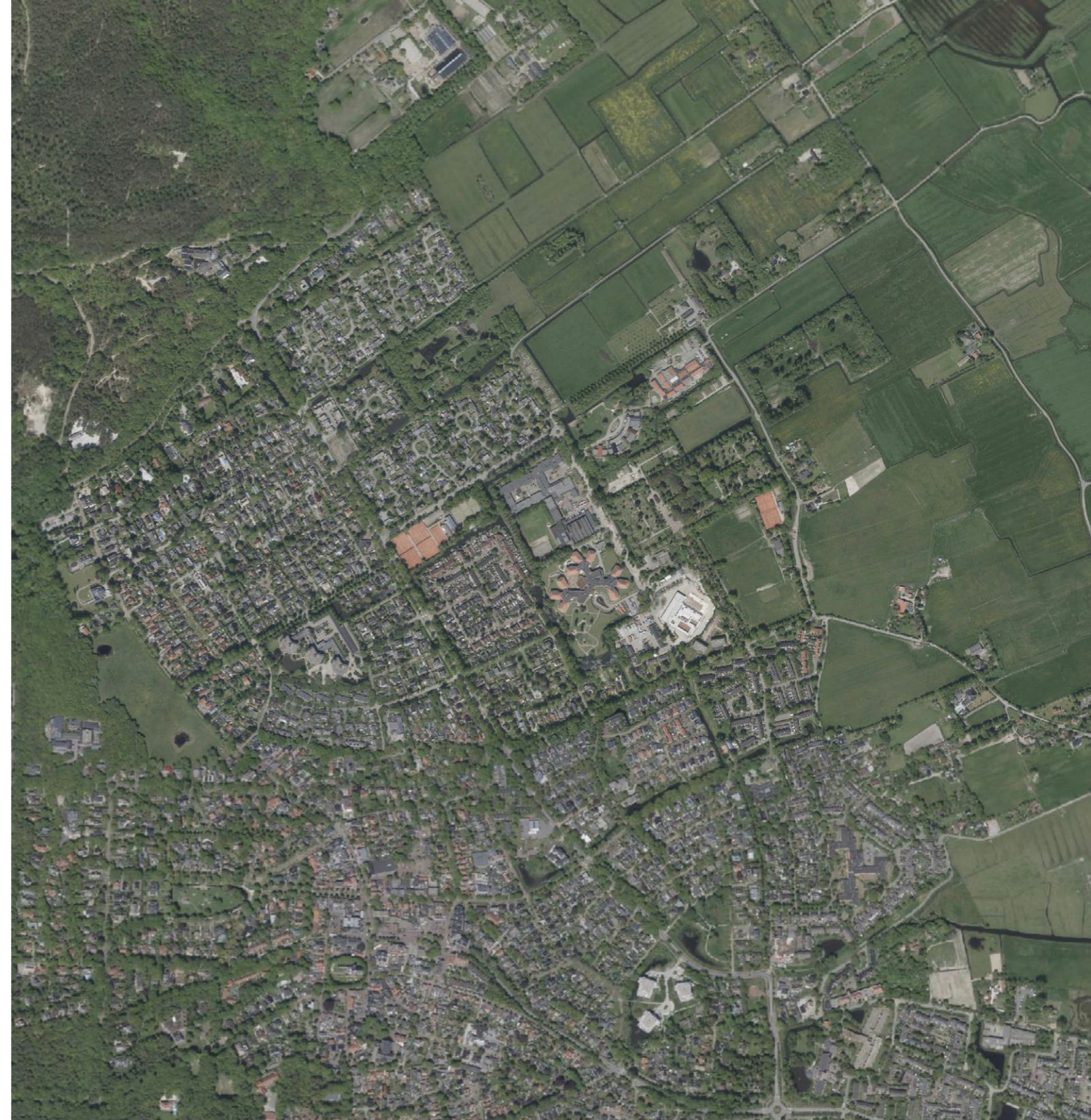
### 1.2 *opbouw*

### 1.3 *bebouwingstypologieën*

De Oudburgerpolder heeft een lange ontwikkelingsgeschiedenis. Om het gebied goed te kunnen begrijpen is het belangrijk deze geschiedenis te kennen en als context die van het Bergen eromheen.

Het gaat daarbij vooral om het herkennen van de verschillende gebieden, hun opbouw in structuren en bebouwingstypologieën te begrijpen en deze ook te kunnen waarderen. Zo kan in het gebied een logische vervolgstap worden uitgelegd. Tegelijk is het van belang ook een nieuw perspectief te bieden, een ontwikkeling voor te stellen die weer een nieuwe stap zet in het gebied.

Door het gebied te begrijpen en de waarden te kennen wordt het mogelijk een nieuwe ontwikkeling in het gebied te laten passen en herkenbaar te maken. Het is de bedoeling om de kenmerkende rijkdom aan verschillen die er is ontstaan te behouden, door niet overal hetzelfde te doen, maar juist verder te bouwen in de structuur van het landschap en haar ontstaansgeschiedenis. In de Stedebouwkundige ensembles anders dan in de landelijke, in de groene straten anders dan op de erven - in concreto aan het Molenweidje anders dan aan de Oudburghweg en op de gemeentewerf anders dan op het terrein van de Europese school - terwijl het geheel samen nog een eenheid blijft vormen.





## Bergen Geschiedenis

Bergen is een dorp met een lange geschiedenis.

Aan de Oosterdijk op de uiterste punt van de Baakmeergeest, op de oude strandwal, is een urn gevonden uit de 1e eeuw na Christus. De oudste vermelding van Bergen is die in een document dat uit het begin van de 10de eeuw stamt. In Bergen zijn dan 5 hoeven in bezit van de Domkerk van Utrecht.

Het dorp wordt omstreeks 1280 een Ambachtsheerlijkheid, een dorp waarover de bestuurlijke en juridische bevoegdheden door de graaf van Holland in leen waren gegeven.

Een bijzonder zware noordwesterstorm, de Sint Elisabethsvloed, veroorzaakte in de nacht van 18 op 19 november 1421 overal overstromingen, waardoor onder meer het oude dorp Petten door de zee werd verzwolgen.

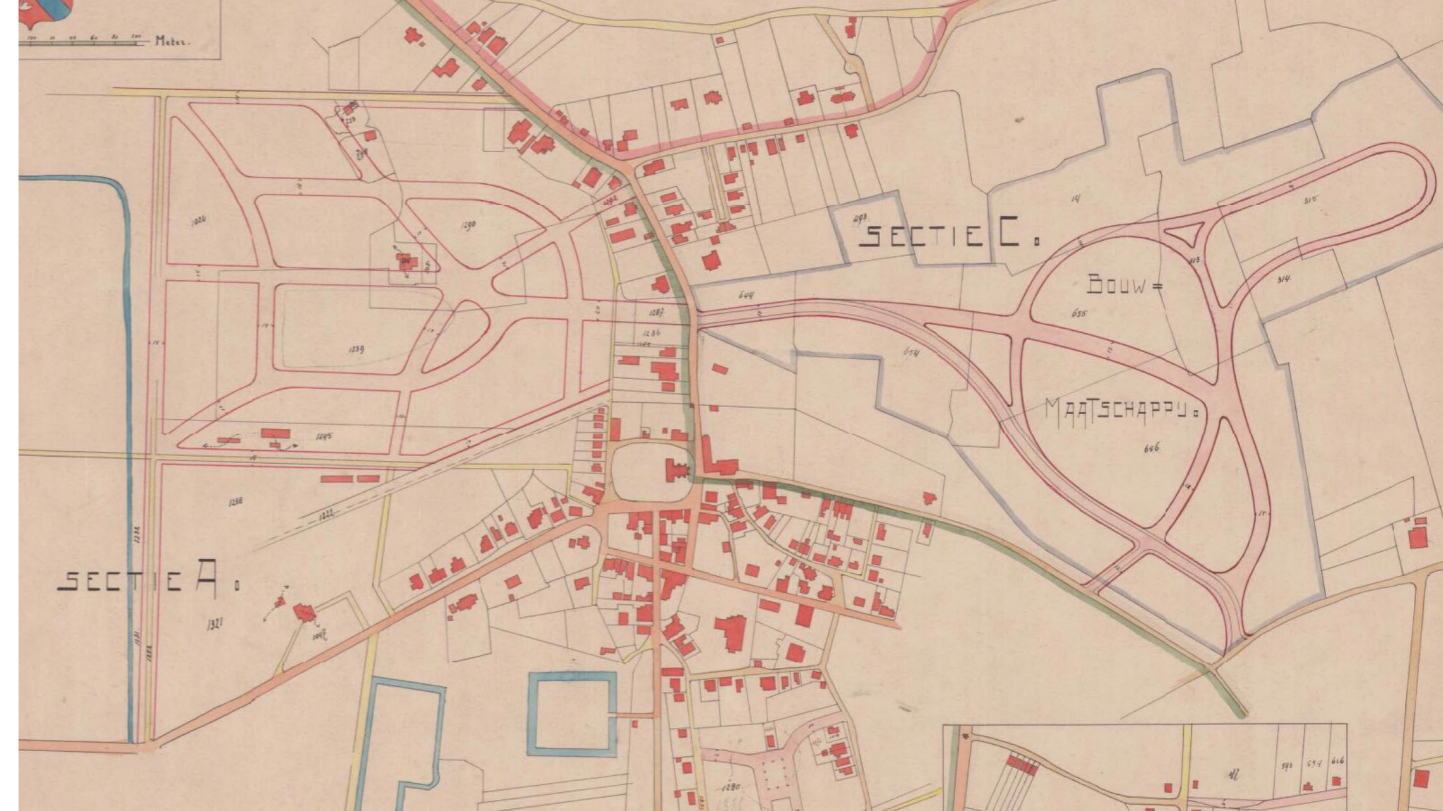
Na de storm werd aan de oever van Zanegeest een kistje aangetroffen met daarin een pyxis en ciborie met hosties. Alleen een priester mocht ze nuttigen, wat de van elders toegesnelde pastoor van Petten dan ook deed. Echter, het zeewater in het kistje, dat wegens de aanraking met de hosties óók als gewijd gold, stond hem dermate tegen, dat hij het in een schaal goot die in een kast werd opgeborgen. Die schaal werd een half jaar later gevonden en daarin bleek het water te zijn opgedroogd tot een vlies met een rode kleur. Dat werd geïnterpreteerd als 'het bloed van Christus' en dat is na onderzoek door een keur aan prelaten erkend als 'Het Mirakel van Bergen'. Het Mirakel van Bergen bracht een grote toeloop van pelgrims teweeg, de kerk van Bergen was de grootste van Noord-Holland. De huidige Ruïnekerk is wat resteert van deze grote kerk.

In het bos ten zuiden van de Eeuwigelaan staat het



Oude Hof. De Heer van Bergen, liet het bouwen in de jaren na 1642. De tuin liep met rechte lanen door tot het huidige Duinvermaak, met de Sparrenlaan als centrale as. Er werden, eerst twee dienstgebouwen neergezet. Het ene is in 1829 gesloopt, en het andere vormt de kern van het huidige gebouw. Het hoofdgebouw zelf is er nooit gekomen. Via verkoop gaat de Heerlijkheid tenslotte in 1815 naar het geslacht Barnaart, die het Oude Hof gedeeltelijk laat slopen. In 1851 wordt de hele Heerlijkheid gekocht door mr. Jan Jacob van Reenen. Hij betreft het Oude Hof.

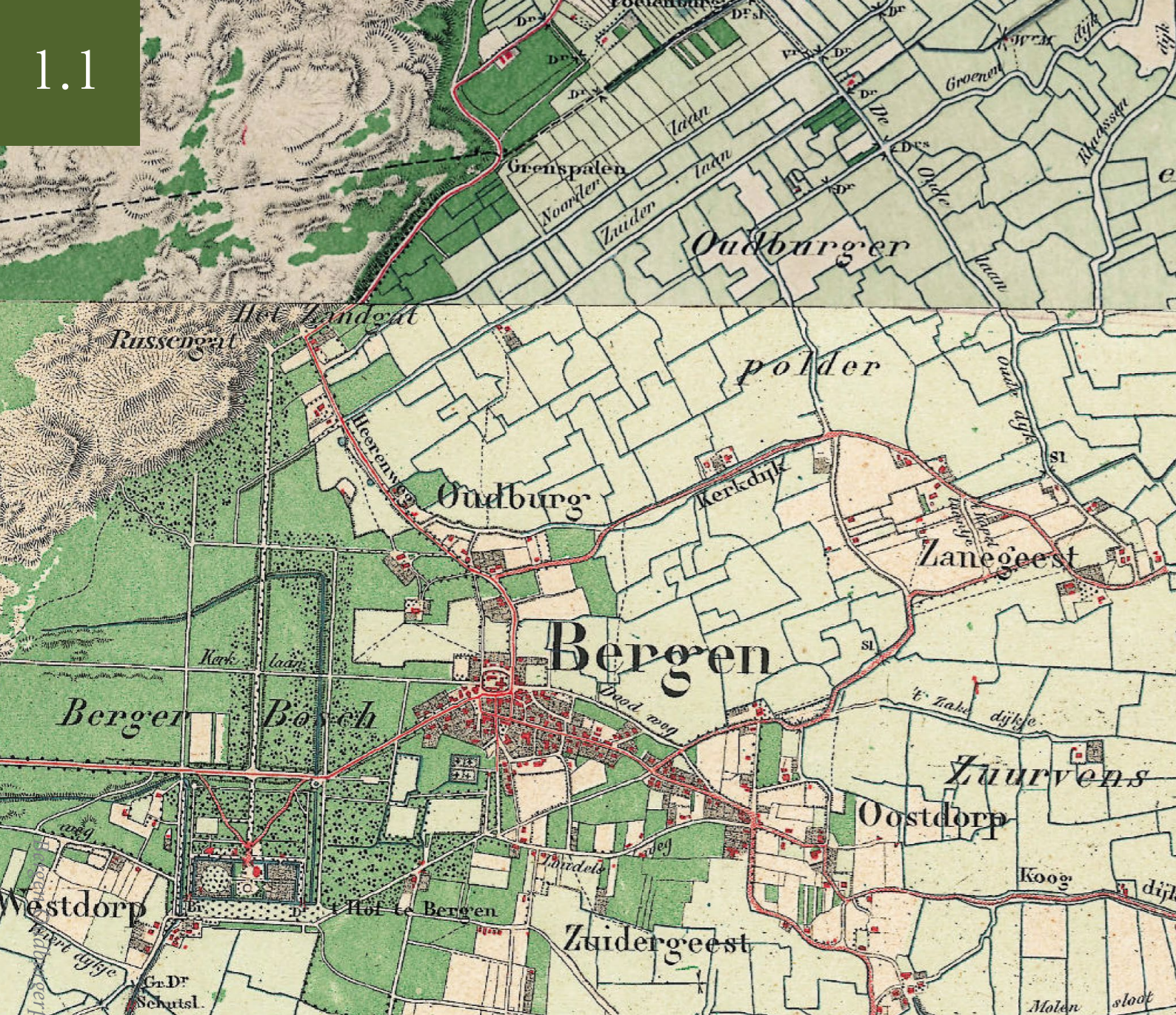
Kort voor zijn overlijden laat hij voor zijn oudste zoon Jacob een nieuw huis bouwen: Kranenburgh. Jacob van Reenen wordt behalve Heer ook burgemeester. Hij ontwikkelt Bergen samen met zijn vrouw Marie Völter. Er komen steeds meer pensions in het dorp. De Van Reenens beginnen met het verkopen van een deel van hun grond voor de bouw van villa's. Als eerste het kleine villaparkje aan de Jan Jacoblaan omstreeks 1875, daarna volgen vanaf 1906 Bergen aan Zee en twee niet-geslaagde projecten in het duin (Verbrande Pan en Zanderij Franschman) en vanaf 1912 komt de BBMBB met Van Reenenpark, Eeuwigelaan en andere projecten. In 1906 stichten ze de badplaats Bergen aan Zee. Al vier decennia eerder begonnen ze zich te beijveren voor een spoorwegverbinding met Alkmaar. In 1909 was de spoorwegverbinding klaar van Bergen aan Zee naar Alkmaar en verder naar Amsterdam.



Bergen aan Zee wordt na de oorlog herbouwd. Ook in Bergen zelf worden dan nieuwe wijken gebouwd, nu ook voor 'de gewone man': in de jaren zestig bijvoorbeeld de wijk 'de Negen Nessen'. Een groot deel van deze wijk werd toegewezen aan 'Europeanen' die bij Euratom en het toenmalige Reactor Centrum Nederland in Petten werkzaam waren. De spoorlijn wordt in 1955 opgeheven. Vele Bergenaren en badgasten uit die tijd betreuren nog steeds het verlies van hun Bello, de stoomlocomotief die nu dienst doet op de museumlijn tussen Hoorn en Medemblik. Op 1 januari 2001 zijn de gemeenten Bergen, Egmond en Schoorl samengevoegd.







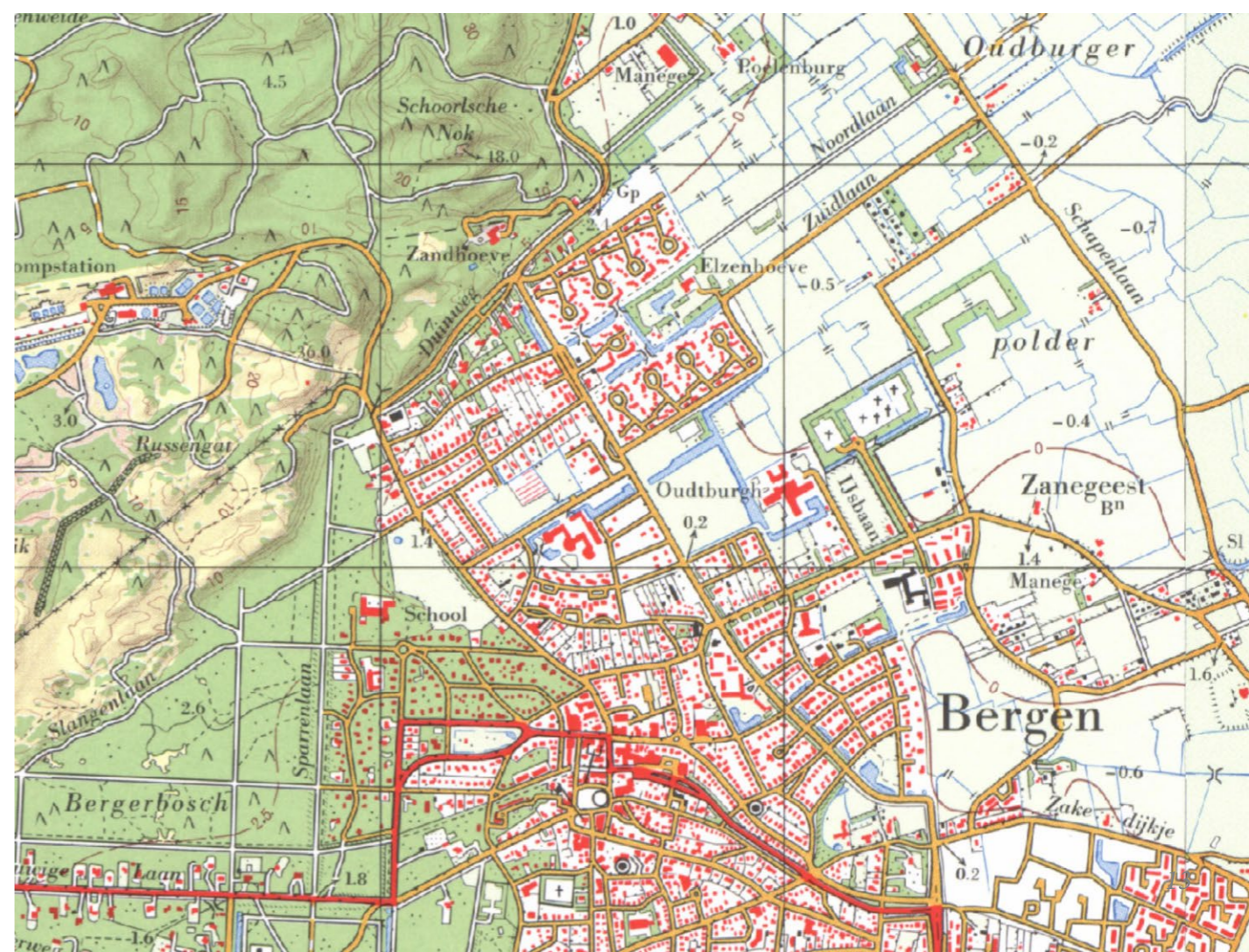
1878 – Het landelijk gebied Oudburgerpolder ligt oostelijk van Oudburg, een buurtschap ten noorden van Bergen. Er liggen twee erven langs de Kerkedijk en het buurtschap Zanegeest. De westelijke grens van Oudburgh is de Heerenweg

1950– Oudburgerpolder is nog steeds een landelijk gebied, maar het ligt nu vast aan Bergen, dat Oudburgh heeft ‘aangesloten’. Er is een bebouwingslint gegroeid langs de Kerkedijk en de begraafplaats is aangelegd in het landelijk gebied. Ook langs de Heerenweg (nu Breelaan) is een bebouwingslint gegroeid. Tussen de Zuidlaan en de Noordlaan ligt een kavel met een huis en boom beplanting dat later op de kaart van 1961 Elzenhof heet.

1971– Oudburgerpolder is nog steeds een landelijk gebied, maar het ligt nu ingesloten tussen Bergen en het nieuwe woongebied van de Nessen aan de noordzijde en de nieuwe woongebieden ten zuiden van de Kerkedijk. Elzenhof heet nu Elzenhoeve en de kavel is vergroot in oostelijke richting. Oudburgh is nu de naam van het nieuwe verpleeghuis.



1950



1971

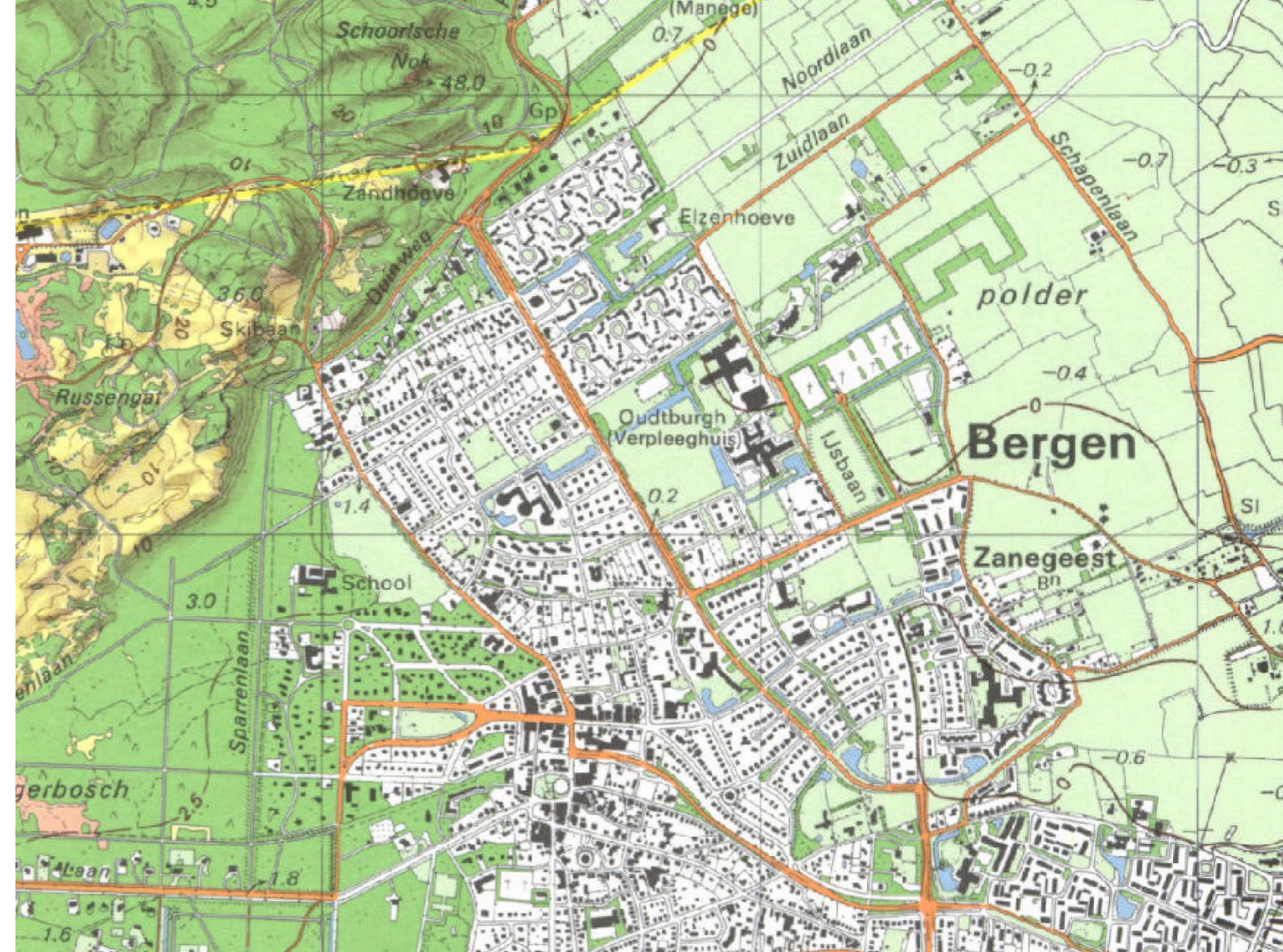




'Oudtburgh', circa 1980

1980 – Oudburgerpolder is voor een groot deel geen landelijk gebied meer, maar vormt een bebouwd onderdeel van Bergen, waarin het verpleeghuis Oudtburgh en de Europese school, de Mytyschool en de Blauwe Reiger, de ijsbaan en het sportterrein zijn ontwikkeld. De westelijke grens van Oudburgerpolder wordt gevormd door de Landweg, die oostelijk van de Breelaan ligt. Er is nog een grote open weide tussen de ontwikkelingen en de Landweg.

1980

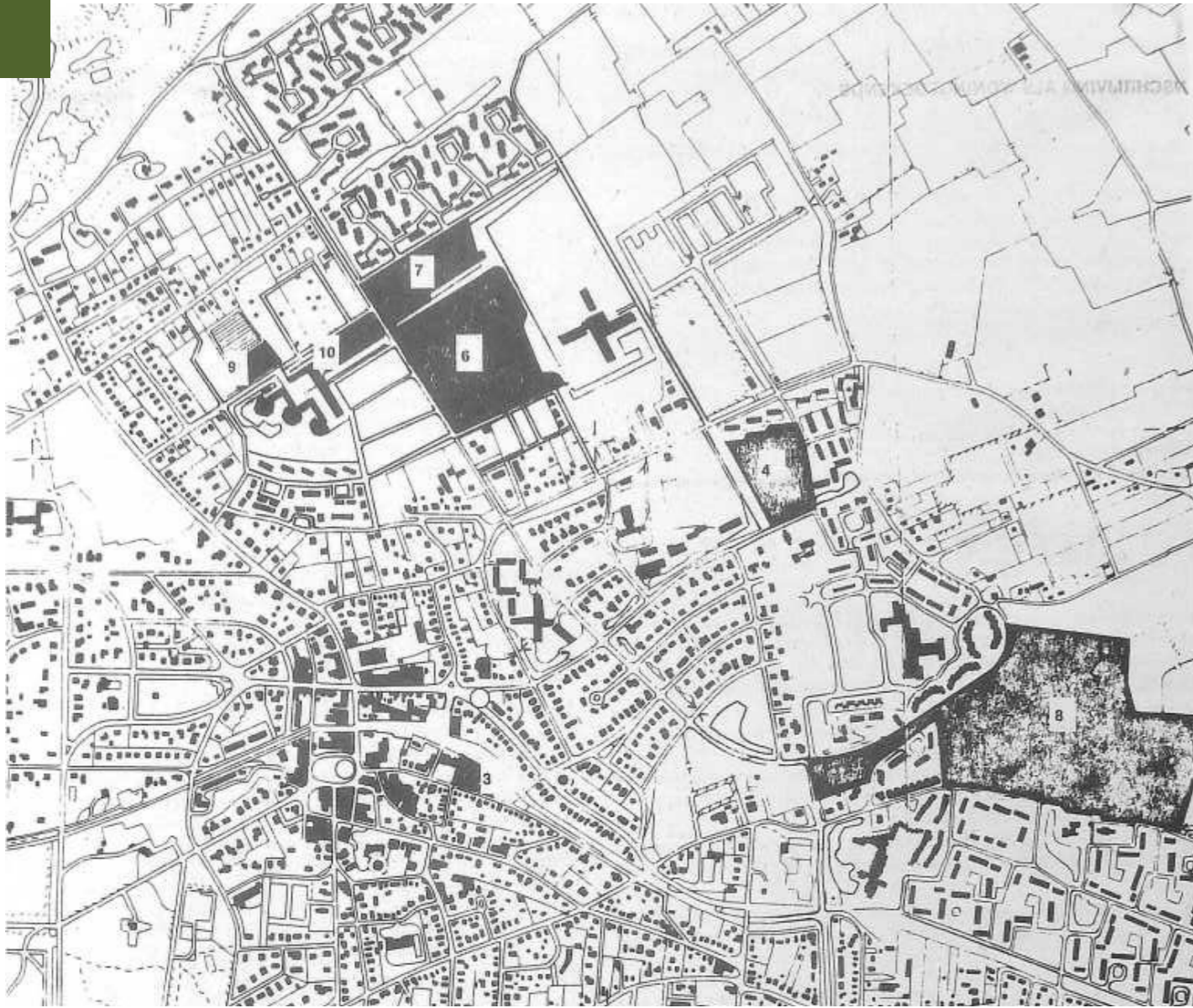


1990 – De open weide tussen verpleeghuis Oudtburgh en de Landweg wordt opgevuld met een woonwijk en een tennisveld. Dit deel van Oudburgerpolder vormt nu de laatste wijk van het bebouwde gebied van de gemeente Bergen. Oostelijk gaat het over in het landelijk gebied van de Oudburgerpolder.

1990







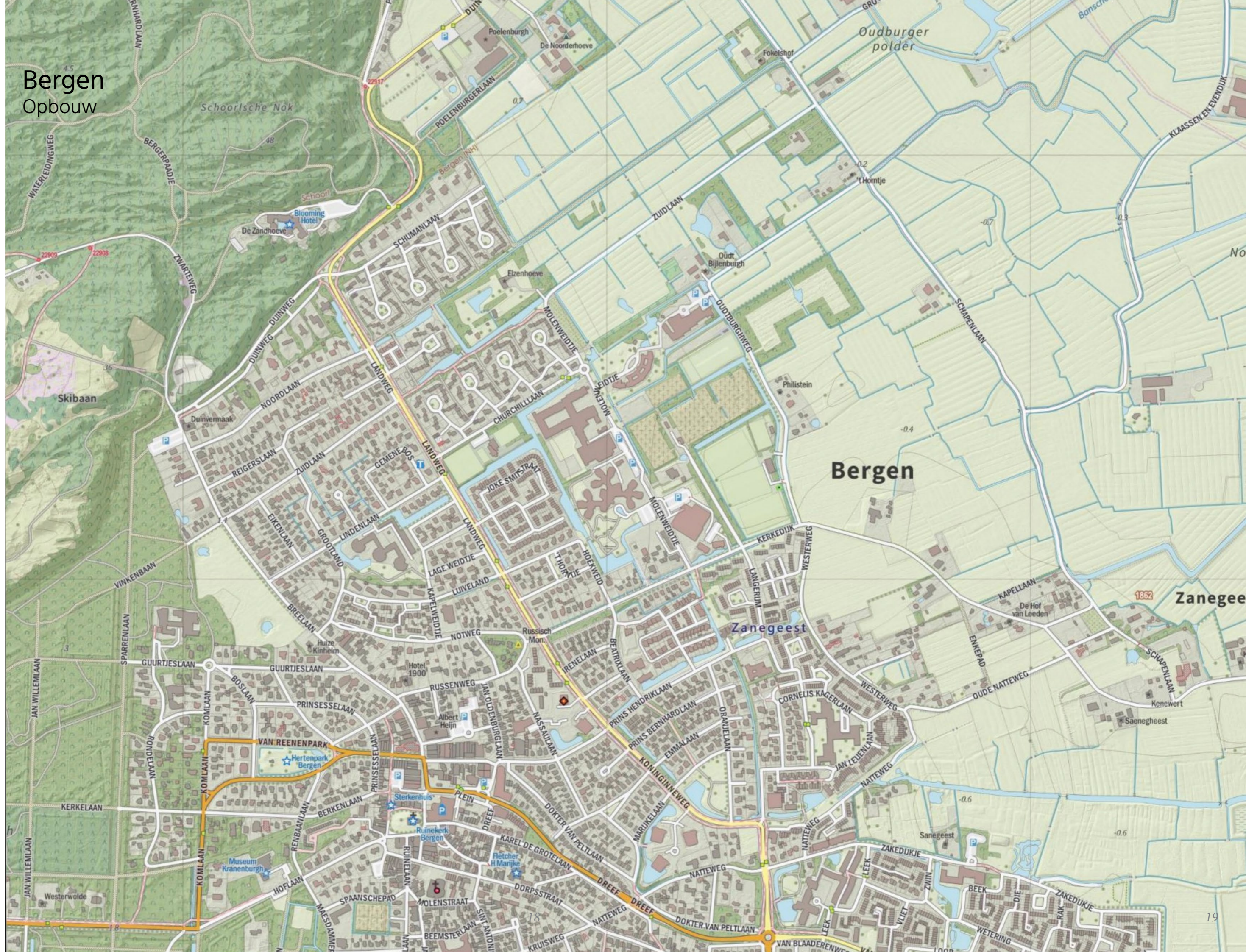
1981 – Fotokopie van een kaart afgedrukt in De Duinstreek van 8 oktober 1981: Overzicht van de zeer beperkte nieuwbouwmogelijkheden welke Bergen nog resten. Deze worden duidelijk getoond en het merendeel ervan zal later worden gerealiseerd. Men richt zijn blik voor wat betreft de uitbreidingsplannen op de mogelijkheden binnen de dorpskom, het zgn. 'inbreien'. Het plan is te beschouwen als een antwoord op de in Bergen algemeen verfoeide plannen om het eeuwenoude cultuurlandschap er omheen vol te zetten met grote flats.

Verpleeghuis Oudtburgh (r), sporthal Europahal (m), Europese School (l) en bebouwing in de Nessen (uiterst links) gezien vanaf de toen nog open weide aan de Landweg  
Circa 1980





# Bergen Opbouw





# Bergen Abstractie



Om grip te krijgen op de identiteit van het plangebied Oudburgerpolder, is de complexe opbouw aan ruimtelijke structuren en verschijningsvormen van bebouwing en bijbehorende buitenruimte geabstraheerd. Van daaruit is gepoogd te komen tot een voor ruimtelijke kwaliteitssturing hanteerbare indeling in verschillende (stedenbouwkundige) *bebouwings-typologieën*.

Door deze typologieën voor locaties met nieuwe ontwikkelingen richtinggevend te laten zijn, wordt met 'gebiedseigen ingrediënten' verder gebouwd aan de identiteit en wordt de samenhang tussen bestaand en nieuw versterkt.





## Geleidelijke groei

Bergen bestaat voor het overgrote deel uit vrijstaande woningen met ruime tuinen, gelegen langs dorpsse wegen en straten. Tussen de buurten met groene straten liggen af en toe parkachtige enclaves met grotere gebouwen, voornamelijk appartementen, in een grote groene tuin.

Het woongebied in het noordelijke deel van Bergen aan de westzijde van de Landweg bestaat ook voornamelijk uit vrijstaande woningen die allemaal individueel zijn ontwikkeld. Het gebied is eigenlijk nog 'jong' op een aantal woningen langs de Breelaan na. Dit deel van Bergen is vooral gegroeid vanaf 1950. De woonsfeer is rustig en lommerrijk. Kenmerkend aan de bebouwing is dat er een enorme variatie aan bouwstijlen en volumes is. De tuinen zijn groot en vaak omgeven door groene (menshoge) hagen. De wegen zijn landelijke klinkerwegen zonder stoepen. Langs de wegen staan bomen in een smalle groene berm.



## Projectmatige ontwikkeling

Na de aanleg van de Landweg in 1970 wordt ten oosten van de weg de Oudburgerpolder ontwikkeld. Na de begraafplaats (1) komt eerst het verpleeghuis Oudtburgh (2). Daarna de woonhoven van de Nessen (3) en daarna de Europese school (4). Dit gedeelte van Bergen is veel planmatiger aangepakt. Vooral met de vanuit de stedenbouw ontwikkelde woonhoven van de Nessen waarin alle bebouwing ook dezelfde architectuur heeft. De woonhoven zijn duidelijk herkenbare Stedebouwkundige ensembles. Als laatste wordt in 1990 aan de Landweg een woonwijk (5) in de weide voor het verpleeghuis Oudtburgh gebouwd. Ook een projectmatige ontwikkeling, met vrijstaande huizen, tweekappers en rijwoningen binnen dezelfde architectuur. Op het moment van schrijven zijn de plannen vastgesteld om ook op de voormalige sportvelden (6) een nieuwe woonwijk planmatig te ontwikkelen als ensemble van appartementengebouwen en woningrijtjes met veel groen ertussen.





## Landschappelijke inscenering

De projectmatige ontwikkelingen van Bergen ten oosten van de Landweg gaat aan de oostzijde over in het landelijk gebied.

Hier wordt de inscenering veel landschappelijker. De verschillende onderdelen hebben een groenere opbouw. Er liggen een aantal grote landelijke korrels, een aantal boerenerven en een klein stukje bebouwingslint langs de Oudtburghweg. De grote landelijke korrels worden gevormd door de begraafplaats (1), de Elzenhoeve (2), en twee nieuwe met elkaar verbonden NSW gerangschikte landgoederen Oudt Bijlenburgh (4) en Reeckerhof (3). Belangrijk in de landschappelijke inscenering zijn de grote weide met bomenlaan, boomgaard en volkstuintjes (5) langs Molenweidje en Zuidlaan, het voorterrein met kinderboerderij van de Blauwe Reiger (6) en de ijsbaan (7) aan de Oudtburghweg.

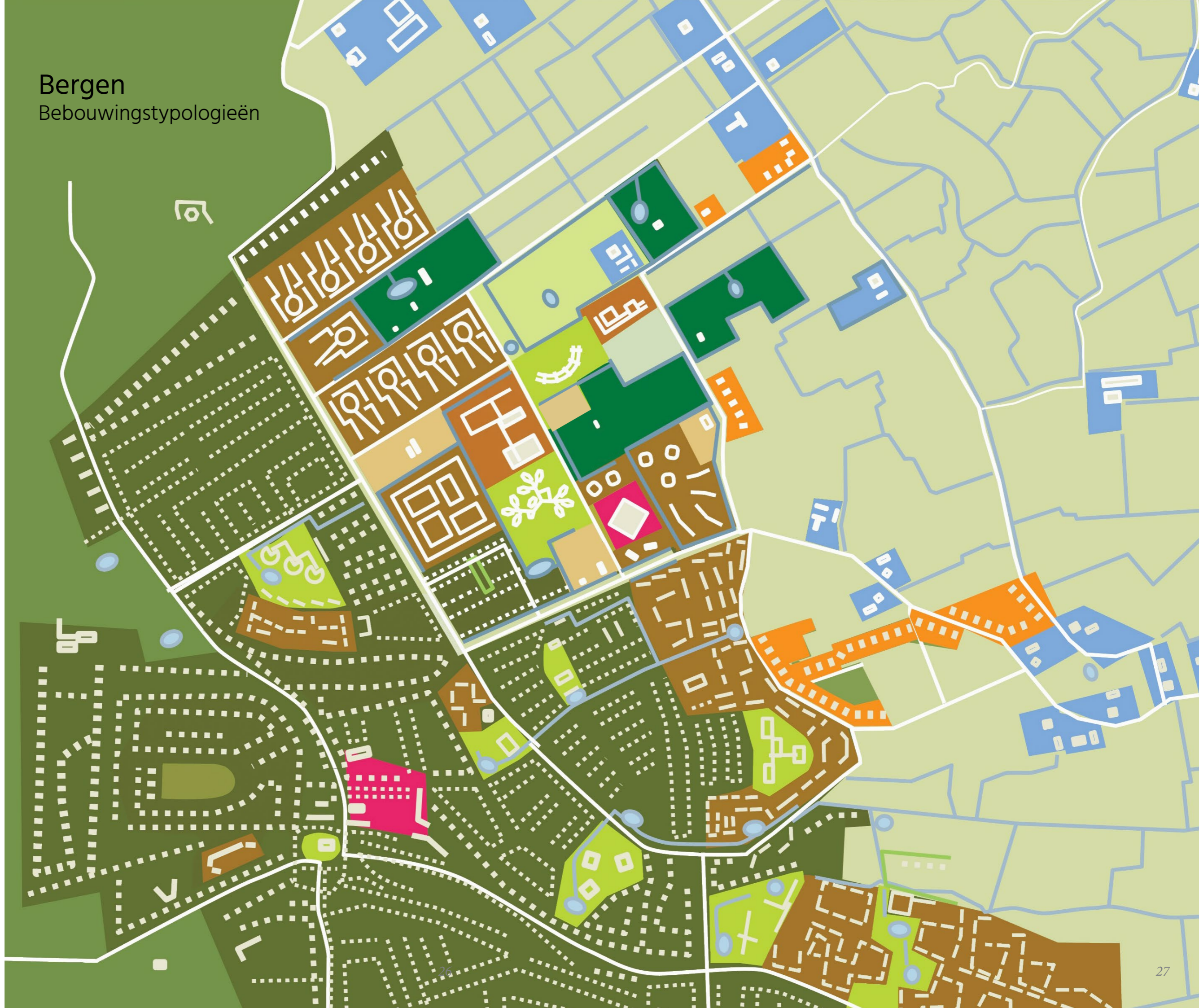


## Bergen Bebouwingstypologieën

Bergen heeft aan deze kant vanuit haar ontstaansgeschiedenis grotendeels een vrij gelijkmatige opbouw met een bebouwingstypologie van groene straten met vrijstaande huizen, met af en toe een 'inbreuk' van de bebouwingstypologie gebouwd in een parkachtige tuin.

Oudburgerpolder valt daarbinnen op als afwijkend met meer en andere bebouwingstypologieën. En in plaats van een continu doorgaand weefsel, vormen in Oudburgerpolder projectmatig ontwikkelde typologieën onderscheidbare *ruimtelijke eenheden* met een eigen invulling, die als het ware als 'tegels' samen een meerkleurig patchwork vormen. Een tegelwerk waarin ook de 'voegen' tussen de tegels als samenbindende structuur een belangrijke rol spelen.

Deze min of meer samenhangende variatie aan herkenbare eenheden kenmerkt de identiteit van het plangebied, ze vormt dan ook het uitgangspunt voor (her)ontwikkeling.

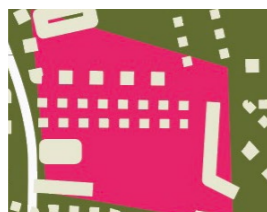




# Bergen

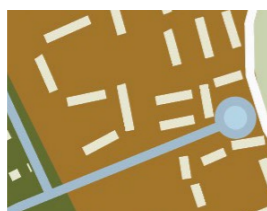
## Bebouwingstypologieën indeling

### Te onderscheiden dorpse typologieën



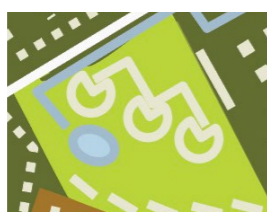
#### Centrum

Plek of gebouw waar veel mensen samenkomen, met een gebiedsoverstijgende functie.



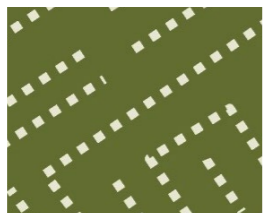
#### Stedebouwkundig ensemble

Gebieden met een duidelijk herkenbare ontworpen bebouwingsopzet, veelal eengezinswoningen in een repeterend patroon. De bebouwing vormt een ruimtelijke samenhangende eenheid. De buitenruimte bestaat meestal uit verhard oppervlak van straten en pleinen met een enkel plantsoen.



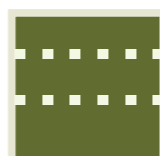
#### Gebouw en Park

Gebouwen van een grote schaal in een parkachtige ruimte. De 'parkvoet' is een substantieel onderdeel van het geheel maar het gebouw is dominant in het beeld. De parkvoet is openbaar toegankelijk. De gebouwen zijn vaak appartementen.



#### Groene Straten

Aaneengesloten gebied met een grote variatie aan veelal vrijstaande huizen in tuinen van allerlei afmetingen, geordend langs straten met veel bomen.

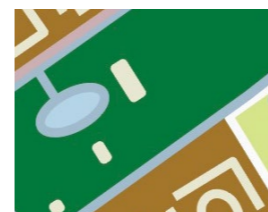


#### Lint

Variatie aan veelal vrijstaande huizen op grotere kavels, gelegen langs een landweg in het landelijk gebied.

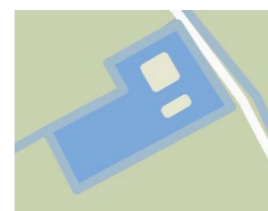


### Te onderscheiden landschappelijke typologieën



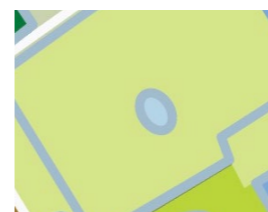
#### Landelijk ensemble

Bebouwing in een grote groene voet. De groene voet heeft een landschappelijk karakter en is dominant in het beeld. De bebouwing is ondergeschikt. De groene voet is openbaar toegankelijk of opengesteld.



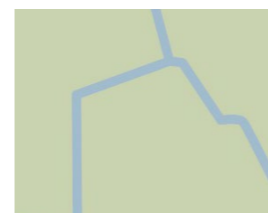
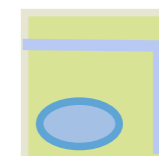
#### Erf

Ensemble van bebouwing op een grote herkenbare kavel. Het ensemble bestaat uit meerdere volumes die een duidelijk onderscheid hebben tussen hoofd en bijgebouwen. De groene voet bestaat uit een landelijke groene omlijsting van de kavel en een (vaak) grote voortuin.



#### Bijzonder landschap

Landschappelijke open ruimte die door de 'groene' componenten als bijzonder kan worden gewaardeerd. Ruimte die van groot belang is voor de landschappelijke inscenering en beleving.



#### Landelijk gebied

Groot aaneengesloten gebied met een landschappelijke agrarische inrichting van open weide en sloten her en der.



#### Duingebied

Groot aaneengesloten gebied met een landschappelijke natuurlijke inrichting van bos en duin.





# 2

## Ontwikkeling strategie

### 2.0 ruimtelijke eenheden

### 2.1 bestaande eenheden

### 2.2 ontwikkel eenheden

### 2.3 structuurlijnen

Oudburgerpolder bestaat uit een 'patchwork' structuur van duidelijk te onderscheiden *ruimtelijke eenheden* die als 'tegels' tegen elkaar aan liggen. Deze eenheden zijn in de loop van de tijd ontstaan door projectmatige ontwikkeling van afgebakende locaties. Elk kreeg een in principe op zichzelf staande invulling met een eigen *bebouwingstypologie*.

Doordat aan de randen vaak water en groen is gemaakt of behouden, zijn langs de 'voegen van de tegels' soms lange groenblauwe *structuurlijnen* ontstaan. Een aantal keer vallen die samen met de belangrijke openbare ontsluitingslijnen (Churchillaan en Molenweidjtje), maar meestal is dit 'voegwerk' tussen de tegels geen publieke doch een private aangelegenheid. Soms lopen er informele voetpaden langs de randen van tegels of zelfs middendoor, aansluitend op eenzelfde voetpad bij de buurtregel of het landelijk gebied, waarmee 'toevallige' routes ontstaan tussen de eenheden onderling en de omgeving.

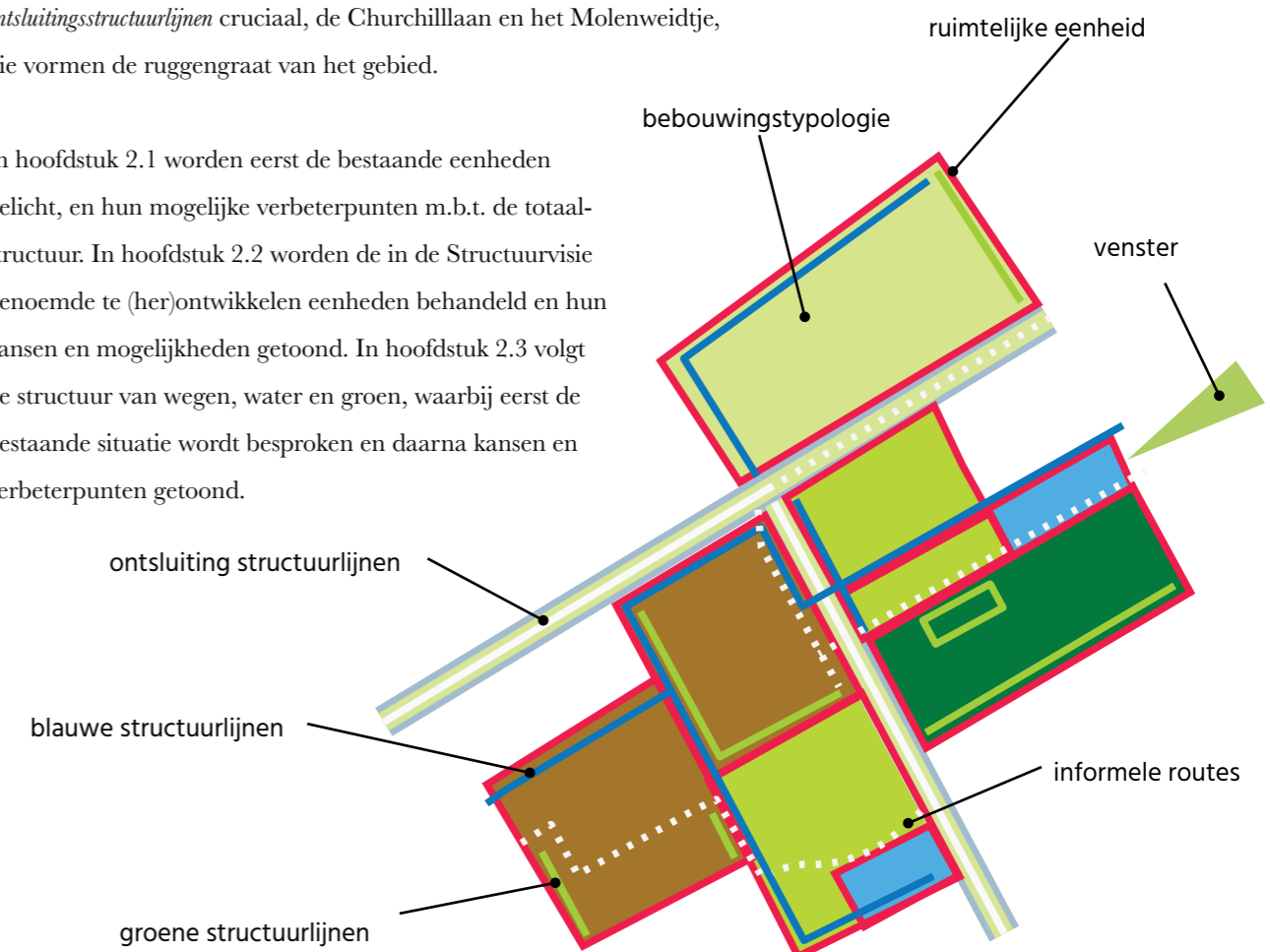
In plaats van een van bovenaf opgelegde ontworpen structuur waarbinnen onafhankelijke ontwikkelingen zijn gegroeid, is de bindende structuur in Oudburgerpolder dus van onderop gegroeid, doordat afzonderlijk ontwikkelde eenheden elk individueel daar een stukje aan hebben bijgedragen. Dit is kenmerkend maar ook kwetsbaar. De verantwoordelijkheid voor het (voort)bestaan (en de versterking) van deze structuur - die de functionele en ruimtelijke samenhang draagt - ligt daarmee immers in handen van elke individuele (her)ontwikkelaar. Om de gebiedstypische identiteit te behouden en versterken moeten (her)ontwikkelingsplannen voor de eenheden dus op zich worden bekeken, maar evengoed als onlosmakelijk onderdeel daarvan ook de structuur van wegen, water en groen die ze samen maken en die hen onderling verbindt.

Het behouden van de herkenbare *ruimtelijke eenheden* is het eerste uitgangspunt bij de verdere (her)ontwikkeling van het gebied. Vervolgens het invullen daarvan met de gebiedseigen *bebouwingstypologieën*. Er moet worden gezocht naar een binnen de toegewezen typologie passende invulling die de kwaliteit behoudt, maar ook nieuwe kansen biedt.

Daarnaast is het samenbrengen van de ruimtelijke eenheden tot een herkenbaar gebied een belangrijk uitgangspunt. De eenheden liggen nu soms nog teveel als los zand aan elkaar. Er moet (verder) gewerkt worden aan een verweving die de 'overall sfeer' van het gebied maakt. Elke (her)ontwikkeling moet daarom haar steentje bijdragen aan de groene en blauwe *structuurlijnen* die als stevig casco de ruimtelijke samenhang versterken. Met andere woorden, er moet zowel aandacht zijn voor de 'tegels' als de 'voegen'.

Omdat de identiteit van het gebied per definitie uit fragmenten bestaat is het bijdragen aan de onderlinge verbondenheid met *routes, zichten en vensters* essentieel. Daarin is ook de relatie van het gebied met het omringende landelijk gebied een belangrijke factor die moet worden meegenomen in elke nieuwe ontwikkeling. Er ligt hier een prachtig landschap en daar kan beter op worden aangesloten. Speciale aandacht verdienen niet alleen de zichten van binnen naar buiten, maar ook die van buiten naar binnen; het 'gezicht' dat Oudburgerpolder maakt naar het landschap. Haar silhouet moet landelijk blijven. Als laatste is de 'herontwikkeling' van de twee belangrijkste *ontsluitingsstructuurlijnen* cruciaal, de Churchillaan en het Molenweidjtje, die vormen de ruggengraat van het gebied.

In hoofdstuk 2.1 worden eerst de bestaande eenheden belicht, en hun mogelijke verbeterpunten m.b.t. de totaalstructuur. In hoofdstuk 2.2 worden de in de Structuurvisie benoemde te (her)ontwikkelen eenheden behandeld en hun kansen en mogelijkheden getoond. In hoofdstuk 2.3 volgt de structuur van wegen, water en groen, waarbij eerst de bestaande situatie wordt besproken en daarna kansen en verbeterpunten getoond.

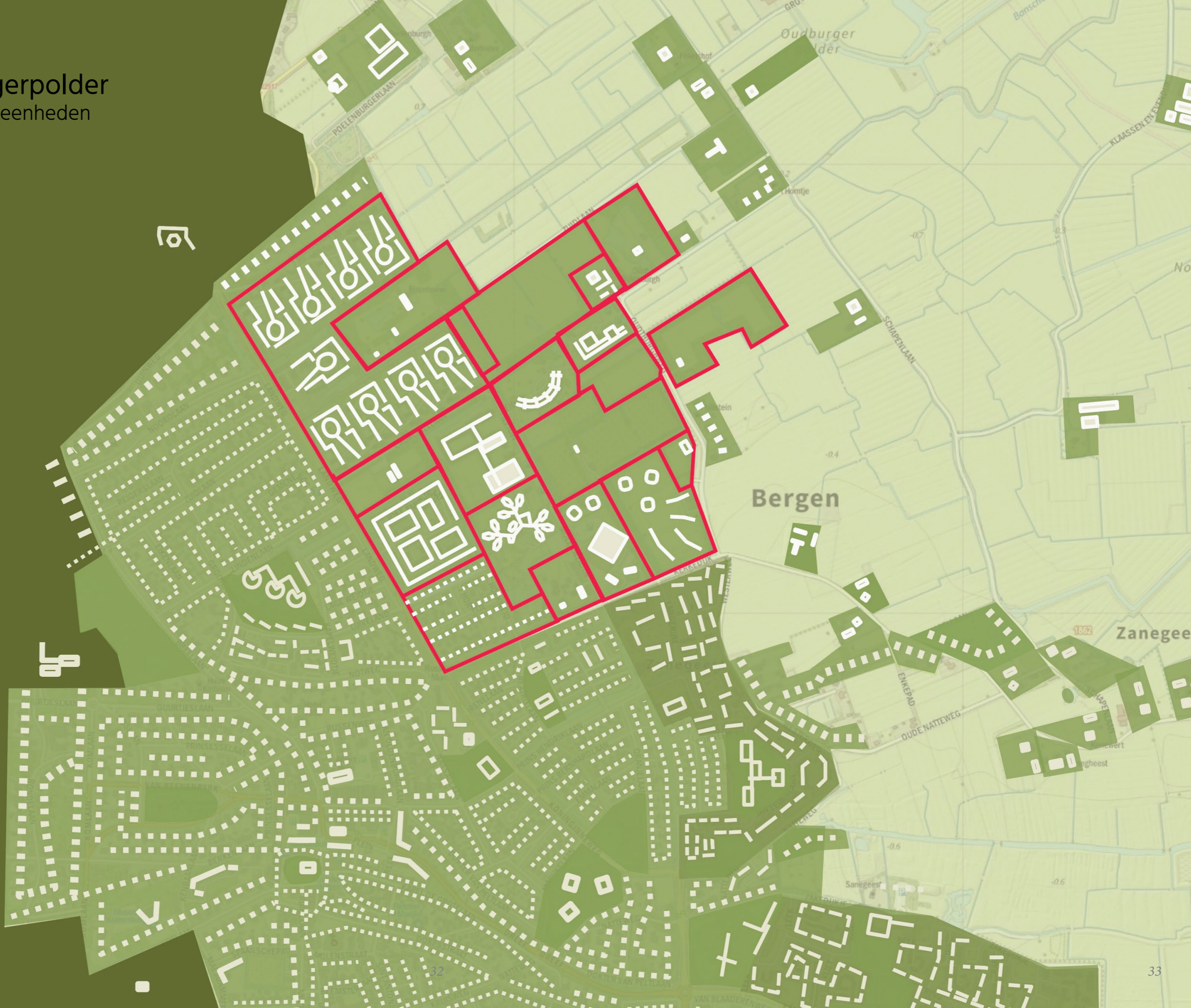


schematische weergave van de toegepaste begrippen in dit RKK



# Oudburgerpolder

Ruimtelijke eenheden







Bergen-Duaburgerpolder - ruwheid, je kwaliteitskader - lafsale - november 2023












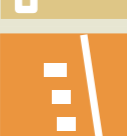





# Oudburgerpolder

## Bestaande bebouwingstypologieën

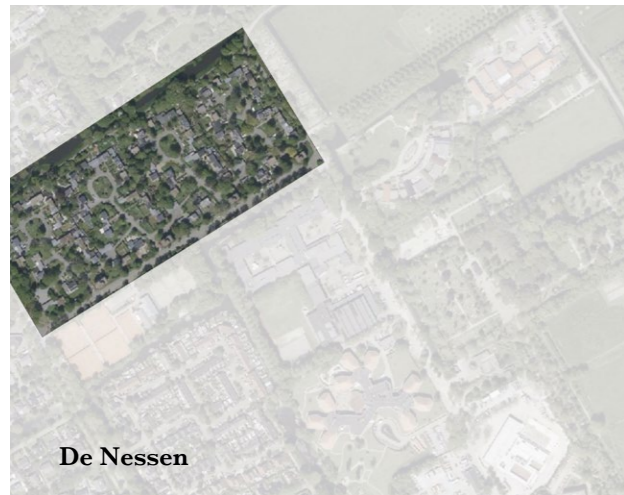
Voor alle te onderscheiden ruimtelijke eenheden in Oudburgerpolder is de bestaande bebouwingstypologie benoemd. Deze bebouwingstypologie is vertrekpunt voor elke verdere ontwikkeling van een eenheid. Ze geeft aan wat het karakter van de eenheid is en hoe die dat kan blijven en zelfs verbeterd kan worden. Voor eenheden zonder duidelijke typologie wordt er in het navolgende hoofdstuk strategisch één gekozen. Dit bepaalt op hoofdlijnen de ontwikkelingsstrategie en ruimtelijke kwaliteitskaders. In deel drie van dit document wordt dat concreet gemaakt.

-  Stedebouwkundig ensemble
-  Gebouw en Park
-  Landelijk ensemble
-  Erf
-  Centrum
-  Groene Straten
-  Bijzonder landschap
-  Verhard terrein
-  Lint



# Oudburgerpolder

Ruimtelijke eenheden



De Nessen



Landgoed Elzenhoeve



Zuidlaan/Molenweidjtje



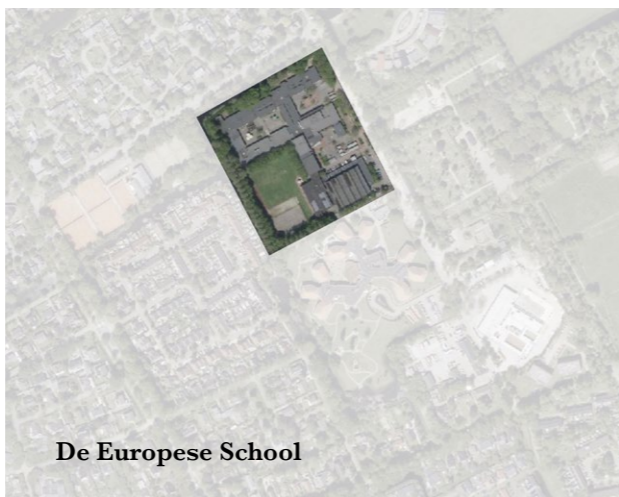
Landgoed Oudt Bijlenburgh



Landgoed Reeckerhof



Tennispark Bergen



De Europese School



De Blauwe Reiger



Mytyschool



Bos van Bijl



Landweg woonwijk



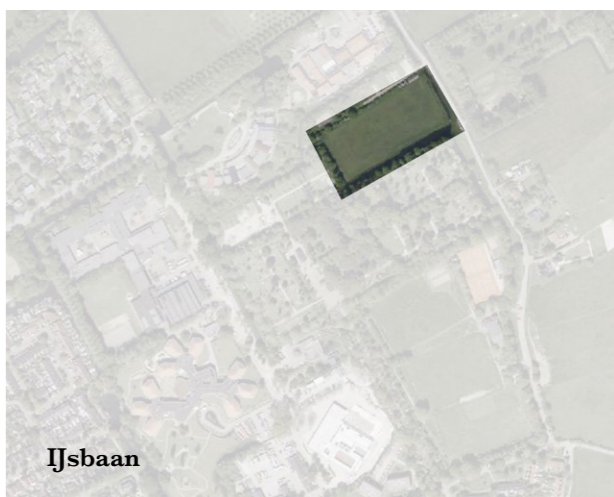
Oudtburgh



Begraafplaats aan de Kerkedijk



Grondepot



Ijsbaan



Groene straten



Gemeentewerf



Sportcentrum De Beeck



Park De Beeck



BSV Tennis





## Verpleeghuis Oudtburgh Gebouw en Park

Het verpleeghuis Oudtburgh is een mooi voorbeeld van de korrel Gebouw en Park.

De gebouwen en de tuinen hebben een duidelijke betrekking op elkaar en de groene voet is een substantieel onderdeel van het geheel. De gebouwen zijn van het type architectuur dat is geïnspireerd door de natuur en is gebaseerd op de harmonie tussen de natuurlijke en bebouwde vormen. De grote tuin aan de zuidzijde van het gebouw is ongeveer een hectare groot. Er is een dierenweide met geiten, een jeu de boulesbaan, er zijn mooie wandelpaden en een bruggetje naar de naastgelegen woonwijk en de oevers van het brede water staan vol met oeverplanten. Er staan over de tuin verspreid prachtige grote bomen. De groene voet is openbaar toegankelijk, waardoor het gebied onderdeel uitmaakt van de openbare ruimte in de wijk. De korrel van Oudtburgh opent zich naar de omgeving en sluit aan op de looproutes vanuit de omgeving. De korrel vormt momenteel een van de belangrijkste openbare ruimten in het gebied.



*De doorloop over het terrein vanuit het dorp naar Centrum De Beeck is een van de belangrijke looproutes die door de wijk lopen. Er is ruimte om nog meer van dergelijke looproutes te ontwerpen over het terrein van Oudtburgh die de samenhang van de omgeving ten goede komen.*



## De Beeck Een centrum

Centrum De Beeck heeft een centrale hal waar verschillende functies samenkomen. Naast het zwembad is er een sporthal, een jongeren centrum, een biljartzaal, een sportschool, een raadzaal en meerdere multifunctionele zalen.

Gelegen aan de rand van een woonwijk en in de buurt van scholen en sportverenigingen, zal het gebouw functioneren als een echt schakelpunt in de wijk. Een plek voor zeer diverse groep gebruikers. Het nieuwe De Beeck is het meest duurzame zwembad van de regio, energieneutraal en gasloos. In het gebouw is veel aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen. Onder andere door groene daken, vleermuiskasten, een bijenvolk en geïntegreerde vogelkasten in de aluminium cassettes scoort het gebouw 20 punten op natuurinclusiviteit. Den Beeck vormt daarmee een voorbeeld voor een verdere natuurinclusieve ontwikkeling van de wijk.

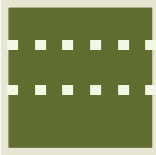


*Bouw van sportcentrum "De Beeck", Molenweidjtje 2, met rechts de inmiddels ontruimde woning Kerkedijk 39 a,b,c. 1994*

*Het centrum zal in de toekomst veel mensen trekken die uit alle windrichtingen komen. De Beeck moet daarom als een spin in zijn web liggen.*







## Hoekweid/Het Horntje/Kerkedijk Groene straten

In Oudburgerpolder ligt nog een klein stukje lommerrijke straten. Op de hoek van de Landweg en de Kerkedijk liggen nog twee 'Groene straten'. Deze straten hebben dezelfde opbouw als heel Bergen aan de westzijde van de Landweg. Het zijn slechts twee straten, maar de sfeer is overduidelijk hetzelfde, luxe en lommerrijk.



## Landweg Stedebouwkundig ensemble

Het stedebouwkundig ensemble aan De Landweg is rond 1990 ontwikkeld. Het is een op zichzelf staand, naar binnen gekeerd woongebiedje. Er is een centrale rondgaande weg die alle woningen ontsluit. Het ensemble vormt een duidelijk herkenbare eenheid met rijtjeswoningen, tweekappers en vrijstaande woningen, ieder met hun eigen repeterende architectuur, geordend en bij elkaar gegroepeerd. De woningen hebben hun achtertuinen naar de omgeving. De buurt wordt grotendeels omgeven door water en hoog opgaand groen. De buurt is een eiland.

De enige relatie met de omgeving is de autotoegang aan de Landweg bij de hoofdentree. Aan de zijde van het verzorgingshuis Oudtburgh is een doorgang voor voetgangers naar de dierenweide, die verborgen ligt achter de huizen.

Hier zou het ensemble beter kunnen aansluiten op de mooie tuin van Oudtburgh. Ook het zicht op de tuin kan meer worden benut om de sfeer binnen het ensemble te laten meegenieten van de landschappelijke sfeer op Oudtburgh.



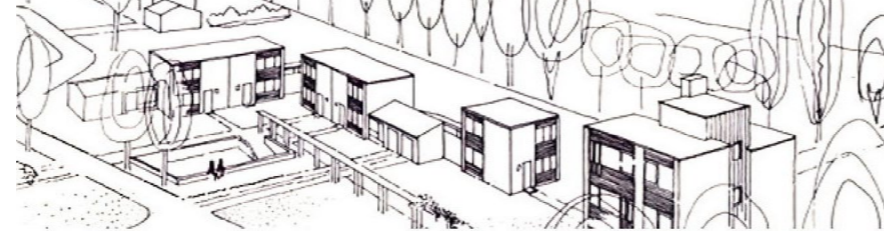
*In relatie tot de nieuwe ontwikkelingen op de kavel van de Europese school zou verbetering kunnen worden aangebracht door een loop/fietsroute noord-zuid te realiseren, die aansluit op een route over het terrein van de Europese school. Ook zou de bestaande sloot meer natuurlijke oevers kunnen krijgen en een rol spelen in het blauwe netwerk van de wijk.*







## De Nessen Stedenbouwkundig ensemble



De Nessen zijn negen heel duidelijk herkenbare stedenbouwkundige ensembles, met een zelfde ontwerpzet. In 1965 wordt begonnen met de bouw van de woonwijk naar een stedenbouwkundig ontwerp van David Zuiderhoek. Het ensemble bestaat uit negen bijna identiek opgebouwde ensembles (de 'nessen'), gesitueerd rondom de Elzenhoeve, die het groene hart van de wijk vormt. Alle huizen worden vanaf de rand ontsloten voor autoverkeer, zodat er in de wijk geen doorgaande wegen zijn en er één groot, aaneengesloten autovrij- en autoluw gebied ontstaat. De bestaande structuur van polders en sloten vormt de basis voor de verkaveling.

De woningen naar ontwerp van architect Hein Klarenbeek zijn moderne, eenvoudige blokjes in baksteen met een houten afwerking en platte daken. Ieder ensemble bestaat uit 19 eengezinswoningen, al dan niet geschakeld door garages, die losjes zijn gegroepeerd rondom een hof. Stoepen ontbreken, wat het informele en groene karakter van de buurt versterkt. Een kleine toren met acht appartementen accentueert de entree van elk hof. De hoven zelf

zijn naar binnen gekeerd en door het hoge groen rondom de tuinen niet zichtbaar. De paden in de groenstroken binnen het gebied sluiten wel aan op de omgeving maar de zichtrelatie vanuit de paden en groenstroken naar de omgeving is minimaal.

De Nessen kunnen een belangrijke rol vervullen in het aaneensluiten van routes van het dorp naar het landschap en tussen de gebieden van Oudburgerpolder onderling.

*Bij herontwikkeling van de naastgelegen locaties is het ruimtelijk en functioneel beter verbinden van de bestaande groene ruimte met voet- en fietspaden op omliggende eenheden en landschap gewenst. Bovendien kan het zicht vanuit de omgeving op de hoven zelf worden verbeterd. Het groen kan landelijker en ecologischer worden.*



Noordlaan

*Op de voorgrond woningen aan de Gardini Nes, midden links het terrein van Elzenhoeve (met bomen) en rechts daarvan het terrein, waarop de Monnet Nes zal worden aangelegd, op de achtergrond de in aanbouw zijnde 4 Nessen aan de Churchillaan. Links achter het verpleeghuis Oudtburgh aan het Molenweidje. Circa 1967*







## Begraafplaats Kerkedijk Landelijk ensemble

De begraafplaats aan de Kerkedijk is aangelegd in 1920. De gemeente kon toen, buiten de toenmalige bebouwde kom, een eigen begraafplaats aanleggen. Sindsdien is hier begraven. Het ontwerp is van de gemeentearchitect J.C. Leijen. Belangrijk is de entree met twee bakstenen hekpijlers en een statige, lange oprijlaan. Na de Tweede Wereldoorlog werd op de begraafplaats ter herinnering aan 252 in de oorlog gesneuvelde militairen een ereveld aangelegd.

Als herinnering aan de weggevoerde Joodse inwoners is er voor hen een gedenksteen geplaatst aan de zuidoostzijde van de begraafplaats.

Tevens is er een gedenksteen geplaatst voor de Bergense inwoners die in het verzet hebben gestreden voor de bevrijding. Ook zijn graftekens van de verzetsstrijders op het nieuwere gedeelte ten westen van de algemene grafvelden, bij elkaar geplaatst; de graftekens liggen voornamelijk langs de daar aanwezige sloot en voetpad. Er liggen veel bekende kunstenaars begraven zoals bijvoorbeeld Adriaan Roland Holst, dichter (1888-1976), Charley Toorop, schilder (1891-1955), E. du Perron, schrijver (1899-1940), Lucebert, dichter / schilder (1924- 1994) en Joost Zwagerman, schrijver (1963-2015).

De begraafplaats is een vrij afgesloten kamer in het gebied. Behalve de oprijlaan zijn er geen zichtrelaties naar de omgeving en ook geen aansluitingen op omliggende paden. Aan de zijde van het landschap vormt de begraafplaats een groene muur.

De begraafplaats is een eiland.

*Bij verdere ontwikkeling van het gebied zou de begraafplaats meer onderdeel kunnen zijn van de groene woonwereld die er omheen komt te liggen. De begraafplaats zou voor voetgangers en fietsers een goede doorgaande route kunnen faciliteren vanuit het dorp naar het omliggende landschap.*

*Er zou een zichtrelatie gemaakt kunnen worden vanuit de begraafplaats naar het landelijk gebied.*

*De beplanting van de oprijlaan zou versterkt moeten worden. Een verrijking van de vegetatie en een meer natuurlijk beheer kan bovendien leiden tot een grotere soortenrijkdom, waarmee de begraafplaats een bron van biodiversiteit kan zijn.*

*Bij herontwikkeling van het voormalig uitvaartcentrum kan de watergang langs de begraafplaats afgemaakt worden en verbonden met het water van het Zorgcentrum Oudtburgh.*

*Hierbij kan ook de herinrichting van de gemeentewerf een rol spelen. De watergang kan in formaat en inrichting meer betekenis geven aan deze plek aangrenzend aan het Centrum De Beek.*



Orijlaan gezien vanaf de Kerkedijk, circa 1980

De begraafplaats gezien vanaf de Oudtburghweg, een dichte wand.







## Reeckerhof en Bos van Bijl Landelijk ensemble

Deze twee landelijke ensembles maken een belangrijk onderdeel uit van de landschappelijke inscenering in het landschap aansluitend aan het gebied Oudburgerpolder. Met name het 5 hectare grote NSW landgoed Reeckerhof (Oudtburghweg 7) is met de mooie open tuin met hoge boombeplanting een prachtige verschijning in het gebied. De hoge bomen van de tuin begrenzen het stuk bijzonder landschap Zuidlaan -Molenweidjtje. Het landschap krijgt daardoor een kleine tussenschaal als overgang van het bebouwd gebied naar het grote open weidelandschap. Ook het zogenaamde 'Bos van Bijl' ten noorden van Oudtburghweg 14 draagt op eenzelfde manier bij aan de tussenschaal langs de Oudtburghweg ter hoogte van de ijsbaan en de begraafplaats. De twee korrels geven het landschap een romantische variatie met mooi zichten.

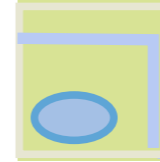
*De mooie inscenering van dit landschap geeft aanleiding tot het aanleggen van een paar onverharde wandelpaden waarmee het landschap beter beleefbaar wordt dan over de smalle autowegen.*



Landschap vanaf Oudtburghweg



tuin van landgoed Reeckerhof



## Zuidlaan/Molenweidjtje Bijzonder Landschap



Het landschap tussen Oudtburghweg en Molenweidjtje heeft een grote ruimtelijke kwaliteit. Het zijn met name de verschillende landschappelijke ensembles die het gebied hier zo afwisselend en ruimtelijk interessant maken. Ook een aantal mooie groenonderdelen zoals de moestuintjes, de bomenlaan met hek, de boomgaard en de knotwilgen langs de sloot maken dit stukje landschap absoluut het behouden waard.

Vanuit het gebied Oudburgerpolder kan er meer worden aangesloten op dit landschap. Nu is de overgang nogal abrupt, zoals aan het einde van de Churchillaan waar de weg doodloopt op een rotonde en het doorzicht naar het mooie landschap geheel ontbreekt. Maar ook vanuit de Nessen is de relatie minimaal. De Blauwe Reiger ligt met zijn dierenweide naar het landschap, maar heeft daar vervolgens wel een hek staan. Vanuit Mytylschool en De Europese School is er in het geheel geen relatie. Het aanleggen van een brede zichtlijn vanuit zowel de Churchillaan als het Molenweidjtje (vanaf Centrum de Beeck) kan het hele gebied verbinden met dit mooie stuk landschap.

*Er kan meer met de mooie ligging worden gedaan. Met name de eenheden die aan het landschap grenzen kunnen hun relatie versterken. Met brede zichten op het gebied en wandelpaden door de mooie omgeving.*



Lindelaan met opengesteld pad  
vanaf Molenweidjtje



Landschap vanaf Zuidlaan





## Landgoed Oudt Bijlenburgh Een Erf

Het grootste gedeelte van het Bijzonder Landschap Zuidlaan/Molenweidje behoort bij nieuw landgoed Oudt Bijlenburgh (Oudtburghweg 5). Het agrarisch land van toen is nu een boomgaard, met een groot aantal verschillende fruitbomen, een stukje bos en een grote weide met schapen. Over Oudt Bijlenburgh loopt een voor het publiek opengesteld wandelpad dat omzoomd is door een laan van Lindes naar het Molenweidje. Het landgoed is 5 hectare groot en wordt gezamenlijk beheerd met het naastgelegen Reeckerhof.

Het landgoed is NSW gerangschikt, de Natuurschoonwet 1928 die de aanleg en het beheer van natuur door particulieren bevordert.

Op Oudt Bijlenburgh is de buitenschoolse opvang Bijls Buiten gevestigd. Bij BSO Bijls Buiten draait het om buitenspelen en natuurbeleving. De BSO is een boerenkorrel met meerdere gebouwen rond een erf, zoals een boerderij, een stolphooiberg en een aantal mooie nieuwe schuurgebouwen. Door deze bebouwingsvorm valt het landgoed in dit RKK in de categorie Erf.

Het landgoed Oudt Bijlenburgh vormt een onmisbaar onderdeel van de landschappelijke inscenering tussen Oudtburghweg en Zuidlaan. Het zou interessant zijn als wat kleine halfverharde paadjes het landgoed voor wandelaars zou ontsluiten.



*Kleine wandelpaadjes op het landgoed zouden de doorkruisbaarheid en beleving van het landschap kunnen verbeteren.*



## Park De Beeck Stedebouwkundig ensemble

Voor de eenheid van de bestaande voetbalvelden ligt al een vastgesteld stedebouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Gebouwen zijn zorgvuldig in de ruimte gepast en zijn 'te gast' in de groene parkachtige omgeving. De gebouwen bestaan uit appartementenblokjes en grondgebonden rijwoningen. Met name in dat deel is meer sprake van een Stedebouwkundig ensemble dan van Gebouw in Park. Het uitgangspunt is dat er samenhang komt in de architectuur van de verschillende gebouwen, waar ook de MFA en de bestaande appartementen ten zuiden daarvan onderdeel zijn. Alle gebouwen zijn een 'familie' en vormen een herkenbare eenheid. Ook in die zin vormt het Park de Beeck een Stedebouwkundig ensemble vergelijkbaar met bijvoorbeeld de Nessen waar ook grotere en kleinere gebouwen in een samenhangende architectuur zijn ontwikkeld. Vandaar de dubbele typologie bestempeling.

Het bestaande groen in de randen wordt zo veel als mogelijk behouden en versterkt. Het doorbreken van de grote groene omwalling ter plekke van de Oudtburghweg vormt een 'venster' dat in combinatie met een langzaamverkeerstrote de relatie met het naastliggende landschap versterkt.

Alle woningen worden via een centrale 'oprit' vanaf de Kerkedijk ontsloten. Aan deze zijde zou enige transparantie wenselijk zijn om het nieuwe woongebied ook een gezicht te geven naar de Kerkedijk. Er is sprake van een inrichting van de ruimte waarbij een prettig verblijfsklimaat het uitgangspunt is en de auto te gast. De fietsroute tussen de binnenduinrand en het weidegebied wordt binnen het plangebied onderdeel van het padennetwerk.

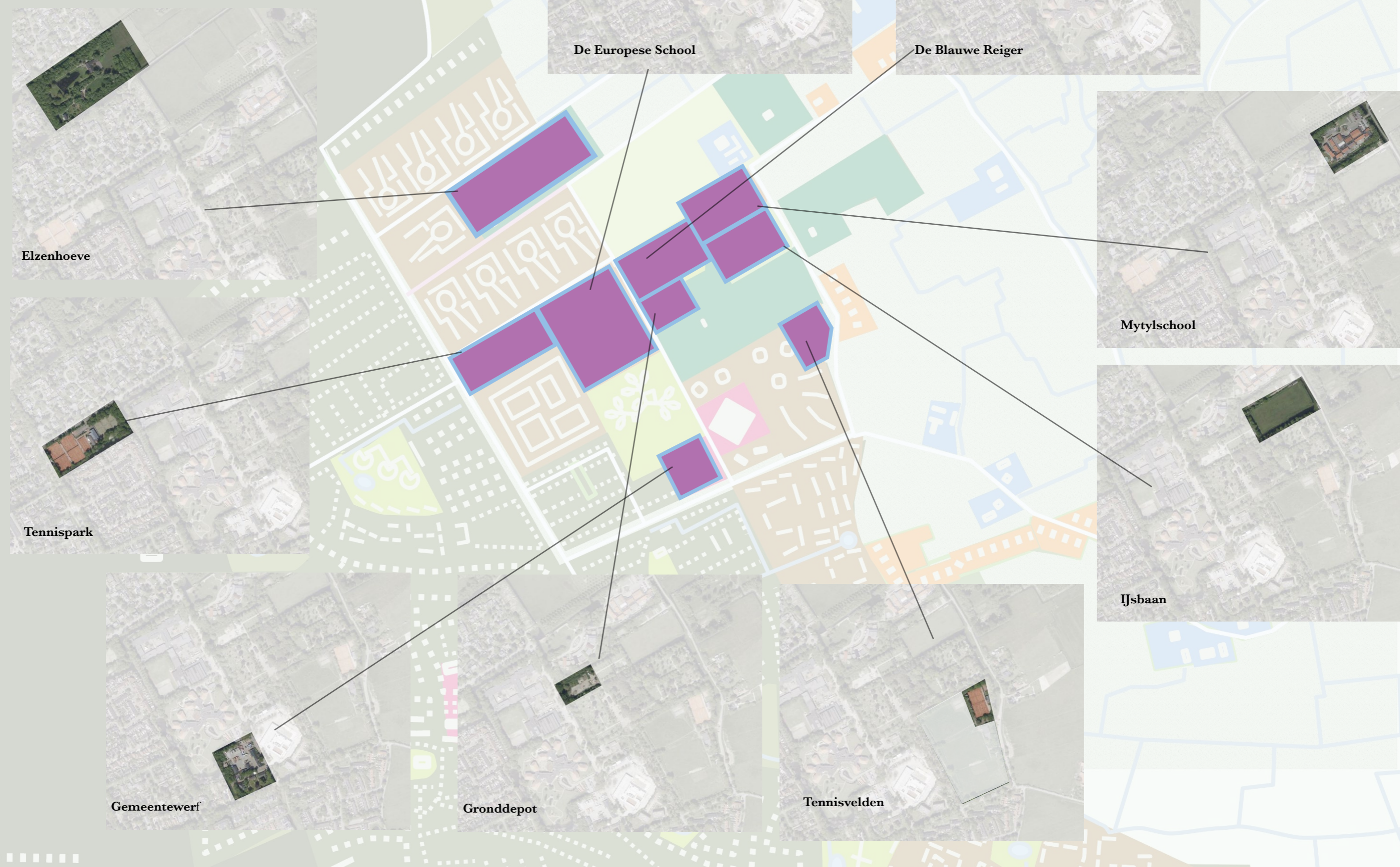
*Er zou een aansluiting kunnen worden gezocht in het landelijk gebied door middel van het continueren van de fiets/voetgangers route door het gebied in een smal pad over de weide richting Klaassen en Evendijk.*

*Het water moet ruimtelijk en functioneel goed aangesloten worden op het water in de omgeving.*





# Oudburgerpolder Ontwikkeleenheden





## Oudburgerpolder Ontwikkeleenheden



Bij de ontwikkeling van verschillende individuele locaties die in de structuurvisie zijn benoemd vormt het behouden van de kenmerken van het gebied een belangrijk uitgangspunt. Elke locatie krijgt als *ruimtelijke eenheid* een gebiedseigen *bebouwingstypologie* toegewezen die leidraad is voor ontwerp. Dat genereert continuïteit en samenhang. De toewijzing kan een gevolg zijn van de determinatie van wat de eenheid in essentie als is, of een strategische keuze inhouden voor transformatie.

De verschillende projectmatige ontwikkelingen moeten vervolgens aan elkaar worden gehecht tot een samenhangend woon/leefgebied. Dat wil niet zeggen dat alle nieuwe ontwikkelingen een gelijke stedenbouwkundige opzet, functie of architectuur moeten hebben. Het onderling verschil is juist kenmerkend. Vanzelfsprekend is er ruimte voor en behoefte aan vernieuwing. Vanuit de keuze voor een bebouwingstypologie worden daarom specifieke ruimtelijke kaders gegeven, waarbinnen genoeg bandbreedte zit voor flexibiliteit en eigenheid.

Eerst worden de te ontwikkelen eenheden apart besproken, van daaruit wordt de gekozen bebouwingstypologie gemotiveerd en worden kansen en wensen uitgesproken. Nota bene, herontwikkeling ligt voor deze locaties op termijn in de lijn der verwachting, maar er liggen nog geen concrete initiatieven. De kaders gaan dus voor de planvorming uit (zoals ook logisch is). In deel drie worden de *ruimtelijke kaders* die bij elke specifieke bebouwingstypologie horen vervolgens in woord en beeld concreet gemaakt, o.a. d.m.v. principeverkavelingen en criteria.





## Elzenhoeve Landelijk ensemble

Het Landgoed Elzenhoeve vormt het belangrijkste landschappelijke ensemble in het gebied. De eerste bebouwing van het landgoed dateert uit circa 1906. De grote groene voet van het landgoed is tussen 1965 en 1967 ontstaan. Het groen is dominant in het beeld. De opbouw bestaat uit een omsloten kamer met volwassen groen en een centrale waterplas. Vanuit de omgeving is weinig zicht naar binnen. Deze kenmerkende elementen moeten uitgangspunten zijn voor de (her)ontwikkeling. De ontsluiting loopt via het Molenweidje en de Zuidlaan.

Het landgoed vormt een groene enclave tussen de hoven van De Nessen. Het woonhuis ligt op een markante positie met uitzicht over de weilanden.

Het groen aan de landschapszijde vormt een belangrijk onderdeel van de landschappelijke inscenering. Het groen grenzend aan de Nessen is van belang als begeleiding van de groene routes die vanuit het dorp naar het landschap lopen.

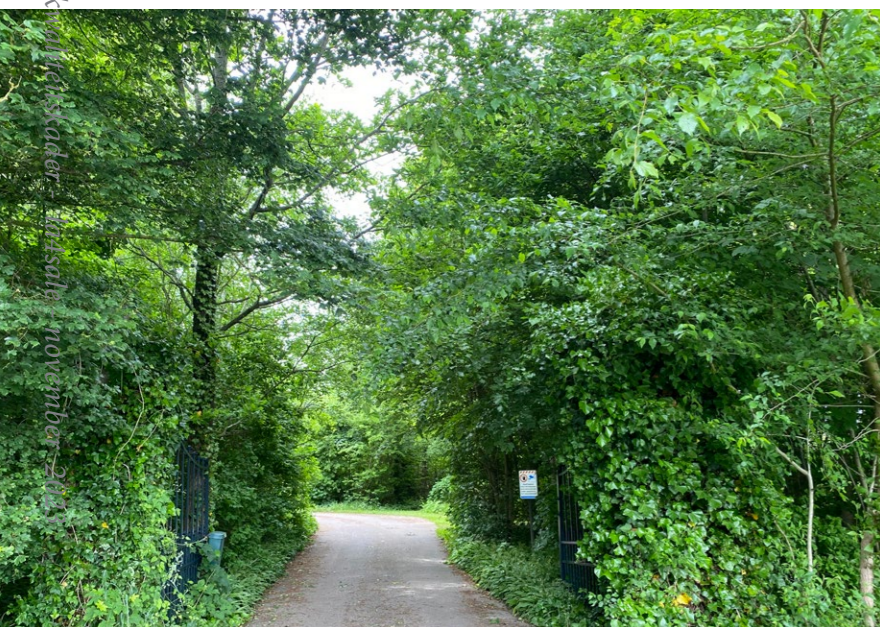
*Er kunnen woningen op het landgoed worden gerealiseerd. Voor de landschappelijke waarde van Elzenhoeve dienen de woningen zoveel mogelijk in het midden van de korrel rond de waterplas komen te liggen, zodat de randen sterk en groen blijven en de korrel als landschappelijk ensemble herkenbaar blijft. Ook de positie van het woonhuis als enige blikvanger vanaf het landschap moet behouden blijven. Voor de doorwandelbaarheid van het landgoed zouden meer aansluitingen op de omgeving moeten worden gemaakt. Met name de Noord-zuid verbinding is van belang tussen Zuidlaan en het verlengde van de Noordlaan*



Markante ligging bestaand hoofdhuis



Landhuis "Elzenhoeve" aan Zuidlaan 73, circa 1967







## De Europese school Stedebouwkundig ensemble

De eenheid van de Europese school ligt heel centraal in het gebied van Oudburgerpolder. Bij het vrijkomen voor ontwikkeling van deze eenheid is vanwege de ligging, zo direct aan de hoofdontsluiting van de Churchillaan en het Molenweidjtje een meer dicht bebouwde eenheid van een stedebouwkundig ensemble interessant. De bebouwing moet daarbij een ruimtelijke samenhangende eenheid vormen. Op dit moment ligt de ontsluiting aan het Molenweidjtje. De rest van de eenheid is rondom omgeven met breed water en groen. De watergangen op zich zijn mooi en de bomen erlangs zijn groot, maar de eenheid ligt door deze omsluiting wel letterlijk als een eiland in Oudburgerpolder. De eenheid ligt ook aan het mooie landschap, maar is er volkomen van afgesloten, er staat een dichte bossage rondom. De locatie kan een sleutelrol spelen in de zichtbaarheid en doorkruisbaarheid van het gebied naar de omgeving. Deze plek moet de herkenbaarheid van het gebied versterken.



*Dichte bossages rond Europese school*

*Bij herontwikkeling moet de Europese School uit zijn isolement worden gehaald en veel meer een poort vormen van Oudburgerpolder naar de omgeving. Het water moet niet uitsluitend als 'begrenzing' worden gebruikt en dient ook naar binnen te worden getrokken en onderdeel te worden van de stedebouwkundige opzet.*



## Tennispark Bergen Gebouw en park

Op de hoek van de Landweg en de Churchillaan ligt het tennispark van de Tennisclub Bergen. Een prachtige locatie, precies op de kop van de Lindenlaan. Op dit moment rij je vanuit de Lindenlaan tegen een hek met een elektriciteitskastje aan. Er zit hier precies een gat in de groene struiklaag waardoor je de tennisvelden kan zien liggen. Eigenlijk wel een mooi doorzicht, in ieder geval is er iets te zien. Deze locatie heeft echter meer potentie. Een markant gebouw, met tegelijk behoud van openheid. Een gebouw met een voor het dorp interessante functie. Een locatie voor Gebouw en park. Tennis zou hier een plek kunnen krijgen, maar dan veel meer als een onderdeel van het park. Nu is het park alleen te gebruiken door leden van de tennisclub. Bij de herinrichting zou het park toegankelijk moeten worden voor iedereen.



*Een markant gebouw in een mooi park moet de blikvanger vormen op de kop van een lange zichtlijn vanuit het dorp.*







## De Blauwe Reiger Gebouw en park

De Blauwe Reiger heeft zonder twijfel de beste locatie van het hele gebied. Gelegen aan het einde van de Churchillaan en frontaal aan het bijzonder landschap. In de huidige situatie wordt de ligging aan het landschap goed benut. De locatie richt zich naar het landschap met een licht gebogen gebouw dat een leuke dierenweide omarmt. Locatie en landschap vloeien in elkaar over. De Churchillaan daarentegen loopt dood op De Blauwe Reiger met een bossage en een hek. De mooie locatie geeft aanleiding om hier verder door te kunnen als voetganger of fietser naar het landelijk gebied.

De locatie heeft geen gezicht naar het Molenweidje, maar ligt hier verborgen achter het groen. Dat is jammer, meer openheid zorgt voor meer samenhang. De locatie wordt in zijn geheel omgeven door een sloot. Deze sloot zou meer betekenis kunnen krijgen voor de Blauwe structuur, in gebruik en ecologisch. De locatie vormt momenteel een duidelijke eenheid van 'Gebouw in Park'. Wat nog ontbreekt is de openbaarheid van de groene voet. Langs het park zou een mooie landelijke openbare route over de locatie kunnen lopen die een aansluiting vormt op de Oudtburghweg. Het park zou zo veel beter kunnen aansluiten op de omgeving.

*Het aanleggen van een openbare route over het terrein naar de Oudtburghweg zou een waardevolle aanvulling vormen om het gebied beter doorkruisbaar te maken en beter aan te laten sluiten op de omgeving. Het park zou zich bovendien meer moeten openen naar het Molenweidje.*



## Gronddepot Gebouw en park/Een Erf

Het Gronddepot is een kleine eenheid van slechts ± 5000 m<sup>2</sup> gelegen tussen De Blauwe Reiger en de Begraafplaats. Het ligt verscholen achter zijn groene rand en is alleen zichtbaar door het hek. Het Gronddepot kan als eenheid maar een kleine ontwikkeling dragen. De locatie zou kunnen worden toegevoegd aan de naastgelegen eenheid de Blauwe Reiger of op zichzelf ontwikkeld worden. Als het gebied wordt aangevuld op de Blauwe Reiger kan daar in de toekomst de ontwikkeling van Gebouw en Park een ruime plek krijgen.

Als het Gronddepot een eigen ontwikkeling moet krijgen kan hier een Erf worden ontwikkeld met wellicht een bijzondere voorziening, zoals een short stay hotel of een groepsaccommodatie. Een functie die bezoekers van het gebied kan faciliteren, zoals sporters of mensen die betrokken zijn bij de zorg. Een functie met een niet al te grote footprint zodat het gebouw zich wat meer voegt in de mooie groene setting van de begraafplaats. Overigens een setting die wel vraagt om een bijzonder gebouw. Belangrijk is dat de eenheid zich meer opent naar het Molenweidje als hoofdontsluiting van het gebied.



*Bij herontwikkeling kan deze eenheid een kleine parel worden.*





## Gemeentewerf Een erf

In het buitengebied bij Bergen ligt aan de Kerkedijk op de kaart van 1850 een erf. In 1939 is daar de gemeentewerf naast gebouwd. De locatie is dus een plek met een landelijke historie. Binnen de 'kamer' van gemeentewerf ligt dus nog een oud erf aan de Kerkedijk 29, een 'onvolledige' stolp met aangebouwd voorhuis, bouwjaar 1929. Het oude gebouw van de gemeentewerf uit 1939 heeft een landelijke verschijningsvorm, een kruising tussen een boerderij en een dorps huis. Bij herontwikkeling van de locatie is een erfmodel ter versterking van de historie en de bestaande bebouwing het meest voor de hand liggend. Het hoofdhuis staat er in feite al. Bij ontwikkeling zijn nieuwe volumes als 'bijgebouwen' achterop en een herkenbare bindende groene voet nodig. Ook en misschien zelfs juist bijzonder woonvormen zoals combinaties met zorg passen in een dergelijke erfopzet. Denk aan zorgboerderij De Hulst in Oterleek van Faro Architecten.

De ontsluiting zou visueel ruimtelijk vanaf de Kerkedijk kunnen zijn, in de vorm van een langzaamverkeersentree bijvoorbeeld, terwijl auto's gewoon functioneel vanaf het Molenweidje aan de zijkant komen.

De Gemeentewerf speelt ook een belangrijke rol in het sluiten en continu maken van de watergangen.



*Dienstwoning met opslagruimte voor de gemeentelijke reinigingsdienst aan de Kerkedijk 35-s 1939*

*De Gemeentewerf speelt een cruciale rol in de historische aanblik van Oudburgerpolder.*



## BSV Tennis Een erf

Het tennisparkje vormt een kleine eenheid aan de Oudtburghweg, omgeven door een mooie groene wal. Aan de west en zuidzijde wordt deze eenheid omgeven door de parkeerplaatsen van het nieuwe woongebied van Park De Beeck. Hierdoor krijgt de eenheid functioneel en ruimtelijk een sterke oostelijke oriëntatie naar het landelijk gebied. De eenheid wordt daarmee bijzonder geschikt voor de ontwikkeling van een landelijke bebouwingskorrel zoals een Erf. Recht tegenover reeds bestaande erven versterkt het zodoende de landelijke kwaliteit van de Oudtburghweg. Het geheel kan daarmee ook een landelijk tegenwicht geven aan het meer stedelijke Park De Beeck.



*Bij herontwikkeling inzetten op het versterken van de landelijke sfeer aan het lint Oudtburghweg.*





## De Ijsbaan Een erf

De bestaande Ijsbaan is een open groen omkaderde landelijke ruimte. Hij ligt op een prachtige locatie aan het landschap. Het is een weide die ingeklemd ligt tussen de begraafplaats en het terrein van Mytylschool. Het grote groen langs de weide is afkomstig van de begraafplaats en van de grote landelijke kavel aan de andere zijde van de Oudtburghweg. De weide is omgeven door een sloot met een enigszins natuurlijke rand van oeverbeplanting. Bij herontwikkeling van de locatie is een erfmodel, als een korrel met een duidelijke omkadering, op de overgang naar het landelijk gebied hier het meest voor de hand liggend. Bij ontwikkeling kan de sloot groter worden en een rol spelen in het Blauwe netwerk. Binnen de ruimtelijke kaders van een erf is niet alleen een (regulier) woonprogramma mogelijk. Ook werken en/of sporten kunnen in principe heel goed een overtuigend erf vormen; mits het programma te vatten is in een ensemble van hoofd- en bijgebouwen dat zich qua schaal laat vergelijken met de erven in de omgeving. Een en ander vraagt natuurlijk om zorgvuldig ontwerp, maar ook een zendmast en/of tennisbanen met sportgebouw zijn hier binnen de bebouwingstypologie Erf dus in principe in te passen.

*Het Ijsbaanterrein als erf zal het landelijk karakter van de Oudtburghweg versterken. Omdat de omgeving al zo vol in de bomen staat kan het erf veel water dragen.*



## Mytylschool Een erf

Mytylschool ligt op een van de mooiste plekken in het gebied. De locatie wordt aan twee zijden omgeven door prachtig landschap. Met de huidige inrichting wordt daar niets mee gedaan. Er ligt een groot parkeerterrein aan de landschapszijde. De locatie is, op wat groene scherven na, compleet bebouwd en verhard. De hele locatie wordt omgeven door een dichte groene wal van bomen en struiken met een sloot. De locatie vormt een naar binnen gekeerd eiland. De groene wal aan de Oudtburghweg is voor het landschap een belangrijk onderdeel van de groene enscenering. Samen met Elzenhoeve en de twee grote groene kavels langs de Oudtburghweg vormt het een kleinschaliger coulisselandschap. Ook vanuit de Zuidlaan is het de achtergrond voor bomenlaan en boomgaard. Het verwijderen van de groene wal rondom de locatie is dus zeker niet gewenst. Wel is het van belang dat een eventuele nieuwe invulling een grotere relatie krijgt met het landschap door een meer landelijk invulling met groene componenten op de locatie zelf te realiseren en doorzichten van binnen naar buiten te ontwerpen. Daarom wordt voor een eventuele toekomstige ontwikkeling op deze locatie uitgegaan van de bebouwingstypologie erf. Om de samenhang en de doorkruisbaarheid van het gebied te verbeteren is het van belang dat er een doorgaande route vanaf de Churchillaan naar het landelijk gebied over deze locatie loopt.

*De locatie heeft een belangrijke gezicht naar het noorden en het oosten. Op deze belangrijke locatie vormt het erf een markering in het landschap van de wijk Oudburgerpolder.*

*Een route over het terrein zal de verbinding tussen Churchillaan en landelijk gebied functioneel verbeteren.*



Groene wal vanaf Oudtburghweg





## Oudburgerpolder Structuurlijnen



Er moet gezocht worden naar een verweving die de ‘overall sfeer’ van het gebied maakt. Daarbij moet een groene structuur en een blauwe structuur de ruimtelijke samenhang versterken. Omdat de identiteit van het gebied uit fragmenten bestaat is de onderlinge verbondenheid met routes en zichtlijnen essentieel. Onderdeel daarvan is dat het gebied ook beter moet gaan aansluiten op de omgeving van het dorp Bergen en op het landschap.

Water en natuur zouden hiervoor een leidend thema kunnen zijn. De natuur als algemene deler voor de inrichting van de nieuw te ontwikkelen eenheden en het water niet als de scheiding tussen de eenheden, maar als de verbinding. Het water is bovendien typisch voor dit laaggelegen polder gebied, water komt in het grootse gedeelte van Bergen niet voor. Het water draagt dus bij aan het versterken van de identiteit van het gebied. Met name visueel, functioneel zijn er verschillende waterpeilen, zodat het water niet overal echt met elkaar verbonden kan worden.

De wegen en paden binnen het gebied moeten ook meer op elkaar aansluiten en onder het natuurthema vallen. Dat wil zeggen dat profielvoorstellen tot doel hebben de wegen een meer landschappelijke inrichting te geven en een meer natuurlijke beplanting.

De opgave is om een natuurlijk casco te realiseren dat het gehele gebied een herkenbaarheid geeft. Een casco dat bovendien het gebied beter doorkruisbaar maakt en dat de aansluiting tussen dorp en het landschap sterker maakt. Onderdeel van het casco zijn ook punten en zichten die de herkenbaarheid vanuit de omgeving naar het gebied versterken.

Bijzonderheid is dat dit casco niet zozeer als één groot publiek werk wordt gemaakt, maar moet ontstaan en blijven bestaan door de optelsom van de vele particuliere onderdelen waaruit ze is opgebouwd in de afzonderlijke ruimtelijke eenheden.

In dit hoofdstuk worden de belangrijke structuurlijnen afzonderlijk bekeken en worden er voorstellen gedaan voor de verbetering. Hiervoor worden eerst de verschillende wegen besproken en daarna het water en het groen.



## Oudburgerpolder

### Routes punten en zichten

*Aanbeveling voor het realiseren van lijnen en punten die de relatie met de omgeving versterken. Vensters en markeerpunten geven meer zicht naar buiten en geven meer gezicht van buiten naar binnen. Verbeterde en nieuwe routes maken het gebied meer doorkruisbaar en sluiten het beter aan op het dorp en op het landschap.*

*Nota bene, in een interactief vervolgproces met bewoners zal daadwerkelijk gestalte gegeven worden aan een verkeersnetwerkplan.*

-  bestaande voetgangers en fietsers verbindingen
-  verbeteren bestaande voetgangers- en fietsers-verbindingen
-  nieuwe voetgangers verbindingen, evt ook fiets
-  bestaande onverharde verbindingen
-  nieuwe onverharde verbindingen
-  bestaande structurerende laan
-  te verbeteren structurerende laan
-  groene knoop
-  te behouden of te realiseren 'venster' op het landschap
-  bestaand markeerpunt naar omgeving
-  nieuw markeerpunt naar omgeving





# Oudburgerpolder

## Structurerende lanen en wallen

*Aanbeveling tot aanvullen van het bestaande groene casco met lanen en groenwallen. Versterken van de natuurlijke sfeer.*

- 
 handhaven laan
  1. wilde berm
  
- 
 aanpassen laan
  1. landelijk profiel
  2. continue bomenlaan
  3. wilde berm
  4. water in beeld
  
- 
 nieuwe laan (geen auto)
  1. landelijk profiel
  2. wilde berm
  3. water in beeld
  
- 
 bestaande bomenwal,
  1. aanbrengen soortenrijke onderbeplanting
  
- 
 bestaande bomenwal,
  1. aanbrengen soortenrijke onderbeplanting
  2. openen naar omgeving door middel van een landschappelijk 'venster' op de omgeving





## Churchillaan

### Structurerende laan

De Churchillaan loopt langs de noordzijde van het gebied. De laan ontsluit drie van de Negen Nessen en het Tennispark. De Churchillaan verbindt ook het Molenweidje met de Landweg.

De laan begint aan de zijde van het dorp als een duidelijke groene laan, maar heeft een wat onduidelijk eindpunt bij het landelijke gebied. De Churchillaan heeft een vrij consequent profiel van een rijbaan van klinkers met langsparkeren en aan beide zijden een trottoir van tegels. Het groen, dat de straat begeleidt is gevarieerd en bestaat voor grote delen uit de gesloten groene randen van de aangrenzende eenheden. Er staan ook straatbomen, soms aan weerszijden van de weg, soms in de parkeervakken, soms op de stoep, soms in het groen erlangs. De bomen wisselen van soort en verschillen in grootte. De straat heeft een rommelige inrichting en een stedelijke sfeer. De straat is ook erg breed met veel parkeren wat hem hard en stenig maakt. Als entree van Oudburgerpolder moet het vooral een landelijke laan worden met een ontspannen groen profiel en natuurlijke bermen. De laan moet niet breder zijn dan nodig. Het moet duidelijk zijn dat je hier een meer landschappelijk gebied binnenkomt. Ook is het goed om vanuit de aanliggende te heronwikkelen eenheden meer zichtrelatie met de Churchillaan te realiseren. Nu is de Churchillaan meer een aanrijroute, maar niet echt onderdeel van het gebied. Dit komt mede doordat eenheden niet worden ontsloten vanaf de Churchillaan.

Het uiteindelijk profielontwerp voor de Churchillaan moet in samenhang met dat van het Molenweidje worden gemaakt. Beide lanen moeten niet hetzelfde worden, maar wel herkenbaar familie zijn, zodat ze samen één geheel vormen.



*De Churchillaan moet een landelijke ontspannen groene entree worden. Door de laan als voetgangersroute door te zetten voorbij het Molenweidje kan een mooie verbinding worden gemaakt met het landelijk gebied. De nieuw te ontwikkelen eenheden moeten zowel ruimtelijk als functioneel met de Churchillaan worden verbonden.*



*Kale straat, stenig, stedelijk en sfeerloos.*



*Eenduidige materialen, profiel van een smalle landelijke weg*



*Entreelaan groene landelijke sfeer.*



## Molenweidjtje Structurerende laan

Het Molenweidjtje vormt de ontsluiting van veel eenheden. Ontsloten worden De Blauwe Reiger, De Europese school, verzorgingshuis Oudtburgh, Centrum De Beeck, het Gronddepot en de Gemeentewerf.

Het Molenweidjtje heeft nu geen duidelijk inrichting. De weg verspringt, heeft soms langsparkeren, soms gestoken parkeren en de materialen verschillen, met op plekken een onrustig beeld. Er loopt een tweerichtingen fietspad dat verspringt van de ene naar de nadere kant van de weg. Ook de bomen die langs de weg staan wisselen van grootte, soort en plaatsing.

Het Molenweidjtje heeft een stenig profiel met weinig verblijfsruimte en ruimte voor natuur.

Het Molenweidjtje kan veel meer een verblijfsgebied worden door deze niet zo op te delen in rijbaan, voetpad, fietspad, grasstrook en parkeerplaatsen.

Het profiel is op plekken wel 30 meter breed. Deze breedte kan worden benut om een mooie verblijfsruimte te maken met als kern bijvoorbeeld een brede halfverharde strook aan de ene zijde en een verbreding van de sloten tot meer beleefbare waterpartijen met mooie groene oevers aan de andere zijde, plus specifieke plekken voor ontmoeting en sport en spel. De afmeting biedt ruimte voor een samenhangend ontwerp van een prettige, gedeelde openbare ruimte van formaat, de ruggengraat van Oudburgerpolder.

*Het Molenweidjtje moet als een van de belangrijkste ontsluitingen in het gebied een mooie, groene openbare ruimte worden. Een ruggengraat voor heel Oudburgerpolder. Het eenduidige profiel moet een gedeelde ruimte zijn voor auto's, fietsers en voetgangers. De breedte kan worden benut voor het plaatsen van ontmoetings- en speel- en sportfaciliteiten.*



*Wel veel ruimte, maar weinig verblijfsruimte*

*Onduidelijk profiel*



76



*Verspringing en onrust in materialen*



*Eenduidig profiel, landelijk materiaal, zicht op water*



*Aaneengesloten bomenlaan en prettige openbare ruimte met ontmoetingsplekken*

77



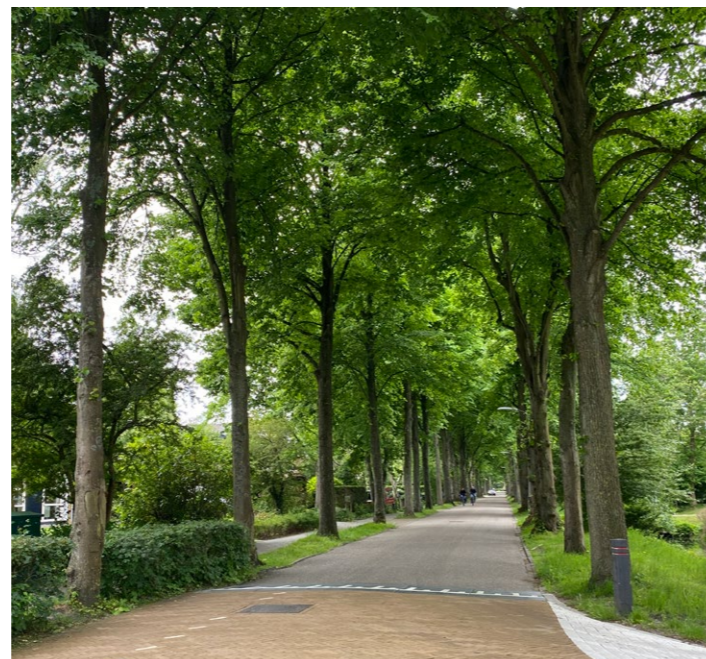
## Kerkedijk Behouden laan

De Kerkedijk is een oude structurerende lijn in het gebied. De dijk ligt er al eeuwen en is de oude verbinding tussen wat vroeger de Heerenweg heette en het dorp Zanegeest.

De grote bomen langs de dijk vormen een mooie regelmatige laan. Ze staan dicht langs de weg, met een mooi smal profiel en aan de zuidzijde een vrijliggend voetpad. Ter hoogte van het Molenweidje verandert het profiel. Het voetpad laat de weg los en slingert door het gras langs de huizenrijtjes. Vanaf het Molenweidje krijgt het profiel een meer landelijke sfeer. De bomen staan onregelmatig en er zijn ook plekken zonder bomen. Vanaf de Oudburghweg wordt de Kerkedijk een open landelijk weg zonder bomen. De variatie van dichte bomenlaan waar veel huizen staan met ieder hun eigen oprit, naar meer open langs de rijwoningen, naar boomloos waar geen woningen meer staan, is een mooie gradiënt voor de Kerkedijk. Hij geeft eigenlijk aan hoe Bergen overgaat in het landschap.

De eenheden Park de Beeck en de Gemeentewerf zijn de enige die nog via de Kerkedijk worden ontsloten. Het Molenweidje heeft in de toekomst door de knip geen doorgaand verkeer meer, de auto's die naar de andere eenheden gaan zullen vanaf de Churchilllaan komen.

Er is nog wel aandacht nodig voor de vormgeving van de ontsluiting van Park de Beeck.



*De Kerkedijk mag vooral blijven zoals ie is. Inzaaien van de grasbermen met wilde bermmengels zal de natuur en belevingswaarde verder verhogen.*

## Verlengde Churchilllaan Nieuwe laan

In het verlengde van de Churchilllaan kan wellicht een nieuwe structurerende laan de verbinding naar het landelijk gebied en de Oudburghweg verbeteren. Het zou hier gaan om een informele voet/fietsverbinding met een landelijke uitstraling. De verbinding zou van de Churchilllaan over de rand van het terrein van de Blauwe Reiger en de Mytyschool lopen.

De rotonde aan het einde van de Churchilllaan zou kunnen worden opgeheven, de zichtlijn van de weg zou heel fraai simpelweg rechtdoor het landelijk gebied in gaan. De verbinding zou langs de bestaande groene laan en groene wal lopen. Belangrijk is om bij de inrichting rekening te houden met het informele karakter en het delen van de ruimte, waarbij een prettig verblijfsklimaat het uitgangspunt is. Dus bijvoorbeeld een mooi halfverhard (wandelfiets)pad, waar ook een paar bankjes staan met uitzicht naar het mooie landschap.



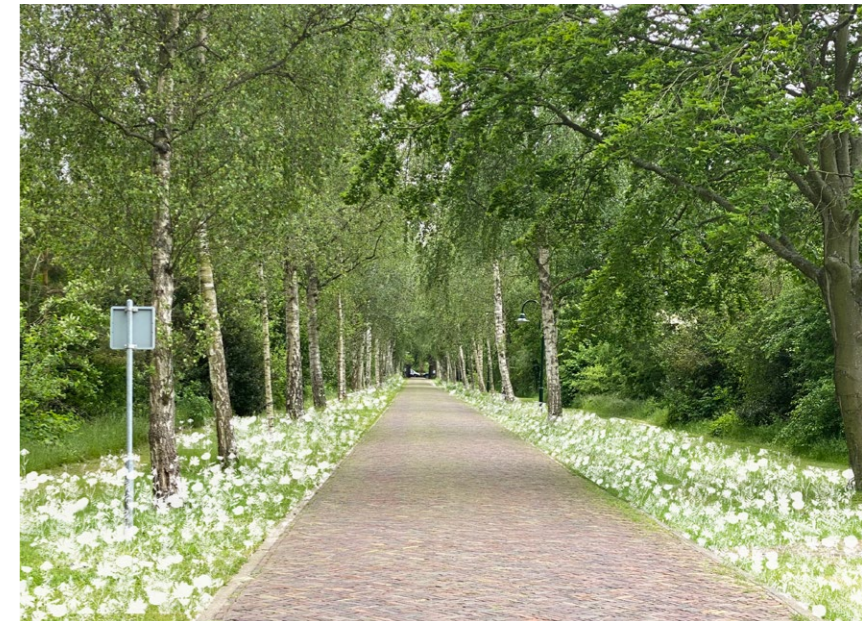


## Bomenlanen, groenwallen en bermen Groen Casco voor natuur

De bomenlanen, de groenwallen en de wegbermen vormen het groene casco voor de natuur. Soortenrijke, bloemrijke bermen en groene hagen en wallen zijn een leefgebied voor tal van planten- en diersoorten. De ecologische kwaliteit van wegbermen en groenwallen hangt onder meer af van de manier waarop ze worden aangelegd, ingezaaid en beheerd. Daarnaast spelen bermen en wallen een belangrijke rol in de ecologische infrastructuur. Als lintvormig element vormen ze verbindingen tussen natuurgebieden, waardoor de migratiemogelijkheden van planten en dieren worden verbeterd. Als zodanig hebben wegbermen en groenwallen een belangrijke functie binnen de ecologische structuur.

Op dit moment zijn er in beperkte mate natuurlijke bermen aanwezig in het gebied, de meeste kenmerkend voor voedselrijke zandige omstandigheden. Veel bermen zijn echter soortenarm met Engels raai-gras en paardenbloem. Door een ander bermbeheer kan een meer natuurlijke en soortenrijke berm ontstaan. Uit onderzoek door de Landbouwuniversiteit Wageningen is gebleken dat toepassing van ecologische bermbeheer leidt tot soortenrijk gras met een relatief hoge natuurwaarde. Bermen kunnen worden ingezaaid met bloemrijke kruidenmengsels. Deze zaadmengsels trekken tal van insectensoorten aan. Bloembollen kunnen voor deze insecten een waardevolle aanvulling vormen in de berm. Kruidenvegetatie bloeit vanaf april of mei, met bloembollen is er vanaf februari al bloei. Er kan een passend mengsel van inheemse kruidenvegetatie in combinatie met bloembollen worden samengesteld.

*Voor de totale waarde van gebied moet vanuit elke individuele eenheid worden gewerkt aan het samenhangende groene casco. Dat wil zeggen dat bomenlanen, groenwallen en wegbermen vanuit een samenhangende totaalvisie moeten worden meeontworpen.*





## Watergangen en plasjes Blauw Casco voor natuur

In het plangebied ligt veel water, meestal rondom de eenheden. Het zijn echter vaak niet zo brede en ook ondiepe sloten. Watergangen sluiten bovendien (ruimtelijk) niet op elkaar aan en het water is vooral een grens tussen de verschillende ontwikkelingen. Op dit moment zijn er in beperkte mate natuurlijke oevers langs de sloten en watergangen aanwezig. Stimuleren van de natuurvriendelijke oever is een goed streven voor flora en fauna en het levert een mooi beeld op. Door watergangen te verbreden en natuurlijke oevers te geven ontstaat een betere zichtbaarheid van het water, met bovendien een grotere bergingscapaciteit.

Op een aantal plekken heeft het water al een interessante maat. Zoals tussen de begraafplaats en de ijsbaan, langs het verzorgingshuis, de oostelijk gelegen woonwijk, langs de Churchillaan bij de Europese school en rond de Nessen.

Door deze gebieden met elkaar te verbinden ontstaat een interessant waternetwerk.

Binnen iedere nieuwe ontwikkeling moet worden gezocht naar een optimale waterverbinding met naastgelegen gebieden. Ook moet er binnen de eenheden meer worden gedaan met het water.

Er dienen nieuwe watergangen worden aangelegd en bestaande watergangen worden verbreed.



*Wel water, maar geen beleving*



*Mooi water, weinig natuur*





## Watergangen en plasjes Blauw Casco voor recreatie

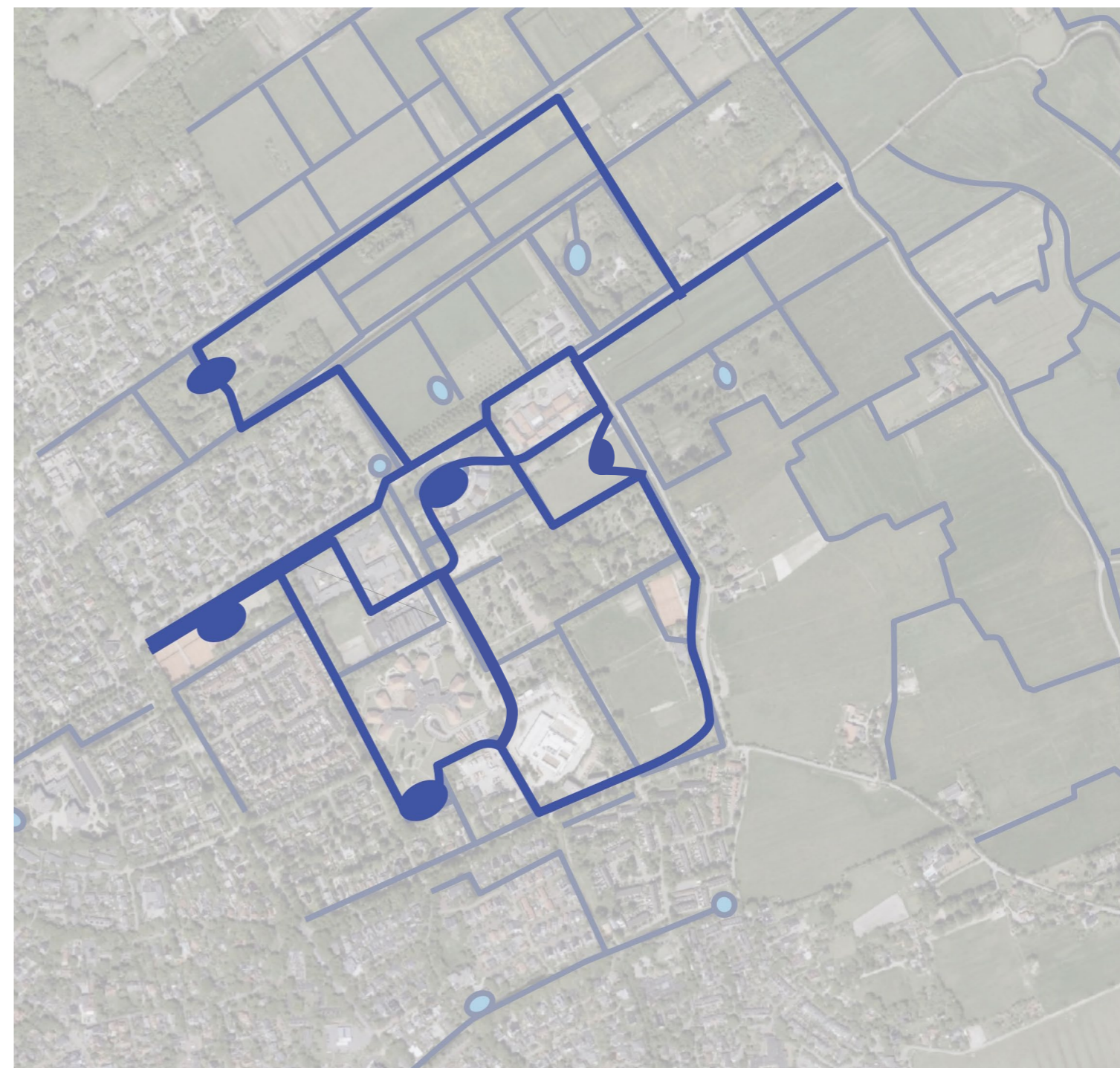
De Blauwe structuur heeft ook een recreatieve waarde. Door het aanvullen van het bestaande blauwe casco met watergangen en plasjes ter versterking van landschappelijke lijnen en eenheden kan ook een recreatief netwerk ontstaan. Door waar mogelijk watergangen goed op elkaar aan te sluiten en de watergangen zelf te verbreden ontstaat ruimte voor recreatie.

Er dienen dan ook op cruciale plekken bruggetjes worden aangelegd. Hiermee kan in eerste instantie voor de bewoners van het gebied een recreatienetwerk voor kano's, sup-boards en andere kleine bootjes worden ontwikkeld.

Hoe de route uiteindelijk gaat lopen is sterk afhankelijk van hoe de verschillende ontwikkelingen samenwerken.



*Wel water, maar geen gebruikswaarde*



*Water aaneensluiten*





# 3

## Kwaliteitskaders

Elk van de 4 bebouwingstypologieën die worden toegepast in de nieuw te ontwikkelen gebieden in Oudburgerpolder heeft een eigen beeldkwaliteit en bebouwingsofzet en heeft eigen criteria voor planvorming en plantoetsing. In de volgende pagina's wordt dit per bebouwingstypologie uitgewerkt.



### Stedebouwkundig ensemble

#### Stedebouwkundig ensemble

Gebieden met een duidelijk herkenbare ontworpen bebouwingsofzet, veelal eengezinswoningen in een repeterend patroon. De bebouwing vormt een ruimtelijke samenhangende eenheid. De buitenruimte bestaat grotendeels uit verhard oppervlak van straten en pleinen met een enkel plantsoen.



### Gebouw en Park

#### Gebouw en Park

Gebouwen van een grote schaal in een parkachtige ruimte. De 'parkvoet' is een substantieel onderdeel van het geheel maar het gebouw is dominant in het beeld. De parkvoet is openbaar toegankelijk. De gebouwen zijn vaak appartementen.



### Landelijk ensemble

#### Landelijk ensemble

Bebouwing in een grote groene voet. De groene voet heeft een landschappelijk karakter en is dominant in het beeld. De groene voet is meestal openbaar toegankelijk.



### Het Erf

#### Het Erf

Ensemble van bebouwing op een grote herkenbare kavel. Het ensemble bestaat uit meerdere volumes die een duidelijk onderscheid hebben tussen hoofd en bijgebouwen. De groene voet bestaat uit een landelijke groene omlijsting van de kavel en een (vaak) grote voortuin.







# Stedebouwkundig ensemble

## Profiel

Het Stedebouwkundig ensemble is de meest urbane categorie binnen de eenheden. De compositie wordt ontworpen rond het concept van een urbaan dorp. De schaal is urbaan, maar in een dorpse dichtheid rekening houdend met de landschappelijke context. Het geeft een dorps gemeenschapsgevoel. Het Stedebouwkundig ensemble is opgebouwd uit meerdere gebouwen die samen een dorpsachtig geheel vormen. Het biedt een gevarieerde mix van woonruimtes, gedeelde gemeenschappelijke voorzieningen, bedrijfs- en kantoorruimte en open buitenruimtes. Het biedt woningtypologieën die mensen van verschillende leeftijden bedient, van alleenstaanden tot gezinnen. De bebouwing biedt ook plek aan gemeenschappelijke voorzieningen voor gezamenlijk gebruik door de bewoners, zoals een sauna, een werkplaatsruimte voor het repareren van fietsen, wasfaciliteiten en ruimtes voor vergaderingen en hobby's. Elke woning heeft een balkon of een eigen terras aan de straat. Zo is de levendigheid ook aanwezig in het beeld van het gebouw en geeft het een eigen kleur en karakter aan de buurt.

Het ensemble is een architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel. Het ensemble bestaat uit bebouwing én omgeving.

Het ensemble heeft één architectonische grondtoon met een consistent en samenhangend materiaalgebruik en detaillering binnen het ensemble.

## Stedebouwkundig ensemble

Gebieden met een duidelijk herkenbare ontworpen bebouwingsofzet, veelal eengezinswoningen in een repeterend patroon. De bebouwing vormt een ruimtelijke samenhangende eenheid. De buitenruimte bestaat grotendeels uit verhard oppervlak van straten en pleinen met een enkel plantsoen.

Bebouwing en buitenruimte vormen een samenhangend geheel. Materiaal van de openbare ruimte moet aansluiten op materiaal van de bebouwing. De openbare ruimte heeft een dorpse functionele invulling. Het is niet zozeer een parkruimte maar kan zeker wel groen bevatten. Er moet voldoende ruimte zijn voor het aanleggen van groene plantvakken. De buitenruimte bevat ook grotere verharde ruimten, zoals een plein of een kade. De meer stenige openbare ruimte biedt ook plek aan de verschillende functies die in de gebouwen aan de openbare ruimte liggen. In het gebied moet ook plek zijn voor meer gebiedsoverstijgend gebruik, bijvoorbeeld voor een markt.

Het water wordt meeontworpen in de stedenbouwkundige opzet en speelt een belangrijke rol binnen de sfeer van de eenheid. Het water wordt uitdrukkelijk niet gezien als grens van de eenheid, maar als onderdeel die de eenheid dooraderd. In de openbare ruimte kan het water zelfs een van de belangrijkste componenten van het ensemble vormen.

Water en groen samen moeten de 'tegel' een 'voeg' geven die haar aansluiting op de omringende tegels hecht en verbonden maakt.



## Referenties

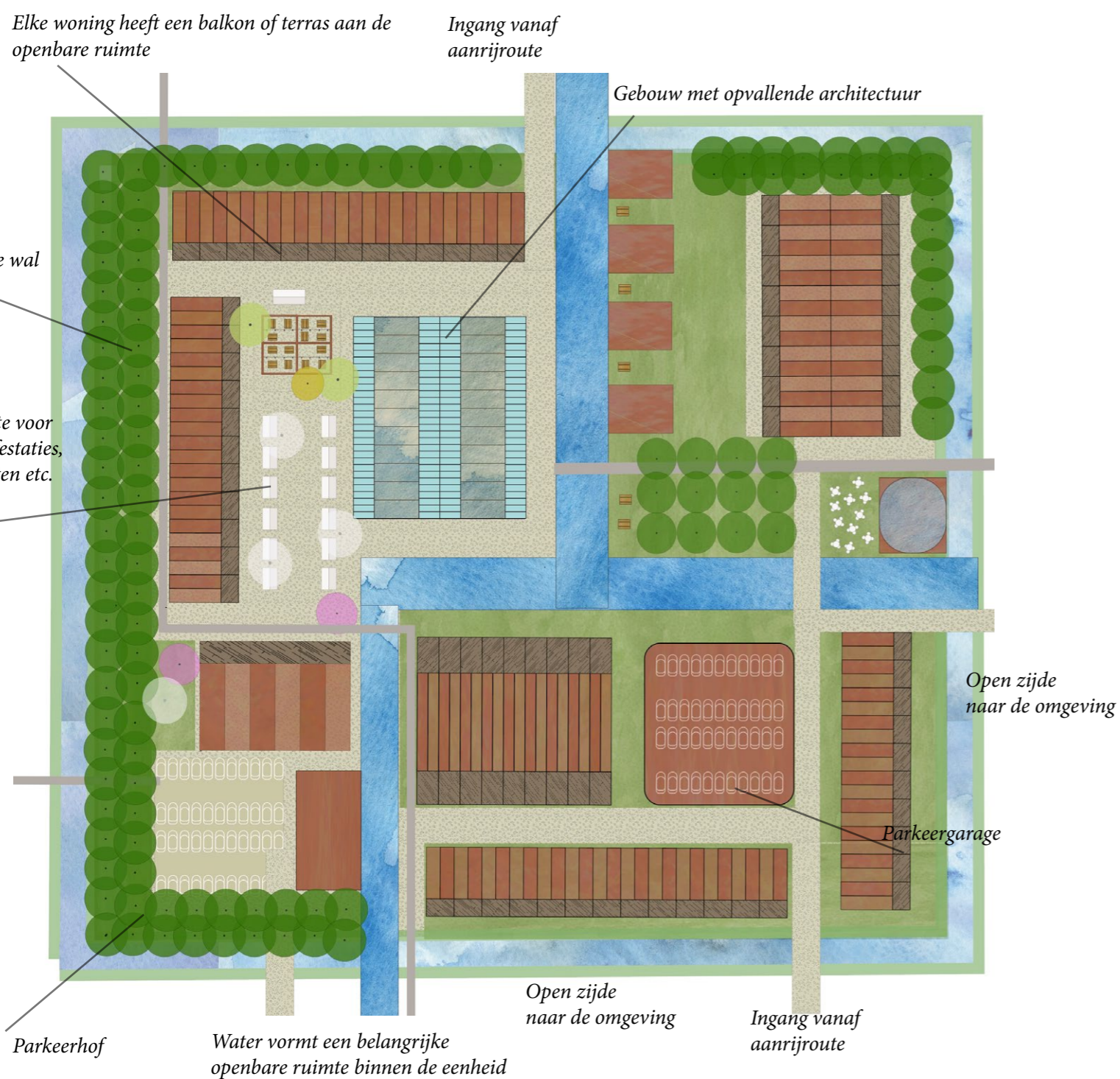






# Stedebouwkundig ensemble

## Principeverkeveling



## Criteria

### Criteria

#### Stedebouwkundig ensemble

1. Het Stedebouwkundig ensemble bestaat uit een ontworpen totaalstructuur van woningen, functies en openbare ruimte.
2. De schaal is urbaan, maar in een dorps dichtheid. Het geeft een dorps gemeenschapsgevoel en benadrukt ook de omringende context van het landschap.
3. Het Stedebouwkundig ensemble is opgebouwd uit meerdere gebouwen die samen een dorpsachtig geheel vormen.
4. Binnen het ensemble is er minstens een gebouw met een opvallende architectuur.
5. Het biedt een gevarieerde mix van woonruimtes en gedeelde gemeenschappelijke voorzieningen en open buitenruimtes.
6. De begane grond wordt geactiveerd om een levendige dorps gemeenschap mogelijk te maken. Aan de straatzijde zijn ruimtes gereserveerd voor verschillende soorten bedrijvigheid, van kantoorruimtes tot cafés en winkelruimtes.
7. Elke woning heeft een balkon of een eigen terras aan de straat.
8. Het ensemble heeft één architectonische grondtoon met een consistent en samenhangend materiaalgebruik en detaillering binnen het ensemble. De architectuurambitie is hoog.
9. Meerdere woningen kunnen samen één architectonisch gebouw vormen.
10. De materialisering van de openbare ruimte sluit aan op de architectuur van de bebouwing.
11. In de bebouwing zijn bijzondere functies opgenomen die zich presenteren aan de openbare ruimte.
12. De openbare ruimte biedt plek aan bijzonder gebruik vanuit de bebouwing.
13. Langs de tuinen staan erfscheidingen die aansluiten op de architectuur. Soms staan de huizen ook direct met hun gevel aan de openbare ruimte.
14. Het parkeren wordt bij voorkeur in een parkeergarage of hof verzameld, zodat er geen blik op straat of in voortuinen staat.
15. De eenheid heeft meerdere ingangen van aanrijroutes uit de buurt.
16. Water vormt een belangrijk onderdeel van de openbare ruimte binnen de eenheid en wordt mee ontworpen in de dorps opzet.
17. Rondom de eenheid ligt gedeeltelijk een groene wal met water, aan minimaal twee zijden is de wal open met contact naar de omgeving.
18. De groenblauwe wal is als bindende 'voeg' naar de andere tegels integraal onderdeel van het ontwerp. Optimale waterverbinding naar de omgeving met vergroting van recreatieve waarden en maximalisatie van ecologische waarden is uitgangspunt.
19. Eigendom en beheer van de 'voeg' moeten dusdanig geregeld worden dat instandhouding is gegarandeerd.





# Gebouw en Park

## Gebouw en Park

Gebouwen van een grote schaal in een parkachtige ruimte. De 'parkvoet' is een substantieel onderdeel van het geheel maar het gebouw is dominant in het beeld. De parkvoet is openbaar toegankelijk. De gebouwen zijn vaak appartementen.

## Referenties

### Profiel

Gebouw van een grote schaal in een parkachtige ruimte, dat is Gebouw in Park. Goede voorbeelden hiervan zijn de Buitenplaatsen van de 19e eeuw. Inmiddels staan er in Bergen een groot aantal modernere versies van dit concept zoals het verzorgingshuis Oudtburgh.

Kenmerkend voor Gebouw in Park is het enkele grote samengestelde gebouw met een opvallende architectuur. De bebouwing staat op een markante plek in het park, het park is als het ware rond de gebouwen gedrapeerd.

Het park heeft verschillende onderdelen zoals een waterpartij, een bloementuin, een moestuin, een dierenweide, een weide met grote solitaire bomen, etc. De oppervlakte park is groter dan de oppervlakte gebouw. Minstens 10% van de groene ruimte bestaan uit grote bomen. Bij Gebouw en Park is de parktuin altijd (gedeeltelijk) openbaar toegankelijk. Er zijn paden door de tuin die aansluiten op paden in de omgeving.

Onderdeel van het parkontwerp zijn de randen, waar groen en water samen de 'tegel' een 'voeg' geven die haar aansluiting op de omringende tegels en eventueel het landschap hecht en verbonden maakt. Maximalisatie van ecologische waarden is gewenst, alsmede vergroting van recreatieve mogelijkheden en aansluiting op omringende netwerken.

Het gebouw kan een bijzondere functie bevatten, maar kan ook enkel uit appartementen bestaan. Als het gebouw uitsluitend een woonbestemming heeft is het van belang een aantal gezamenlijke ruimtes te creëren aan de parktuin, zodat gebruik van de tuin ook vanuit het gebouw wordt gestimuleerd. Er worden geen privetuinen uitgegeven. Wel kunnen er kleine terrassen worden ontworpen die onderdeel zijn van de architectuur. De buitenruimte van de woningen is de gedeelde parktuin.

De architectuur heeft geen preferente stijl of materiaalgebruik. Alles kan, mits bijzonder. Wel moet het gebouw of de gebouwen zorgvuldig zijn gedetailleerd en mooie verhoudingen hebben. Geen zes lagen hoge galerijflat dus. Gebouwen zijn alzijdig en hebben naar alle zijden een mooie voorkant. Als er meer gebouwen zijn binnen een ruimtelijke eenheid is de architectuur van eenzelfde familie. Parktuin en gebouw moeten in stijl op elkaar aansluiten.

Auto's worden geconcentreerd op een parkeerplaats, parkeerlaan of in een garage.

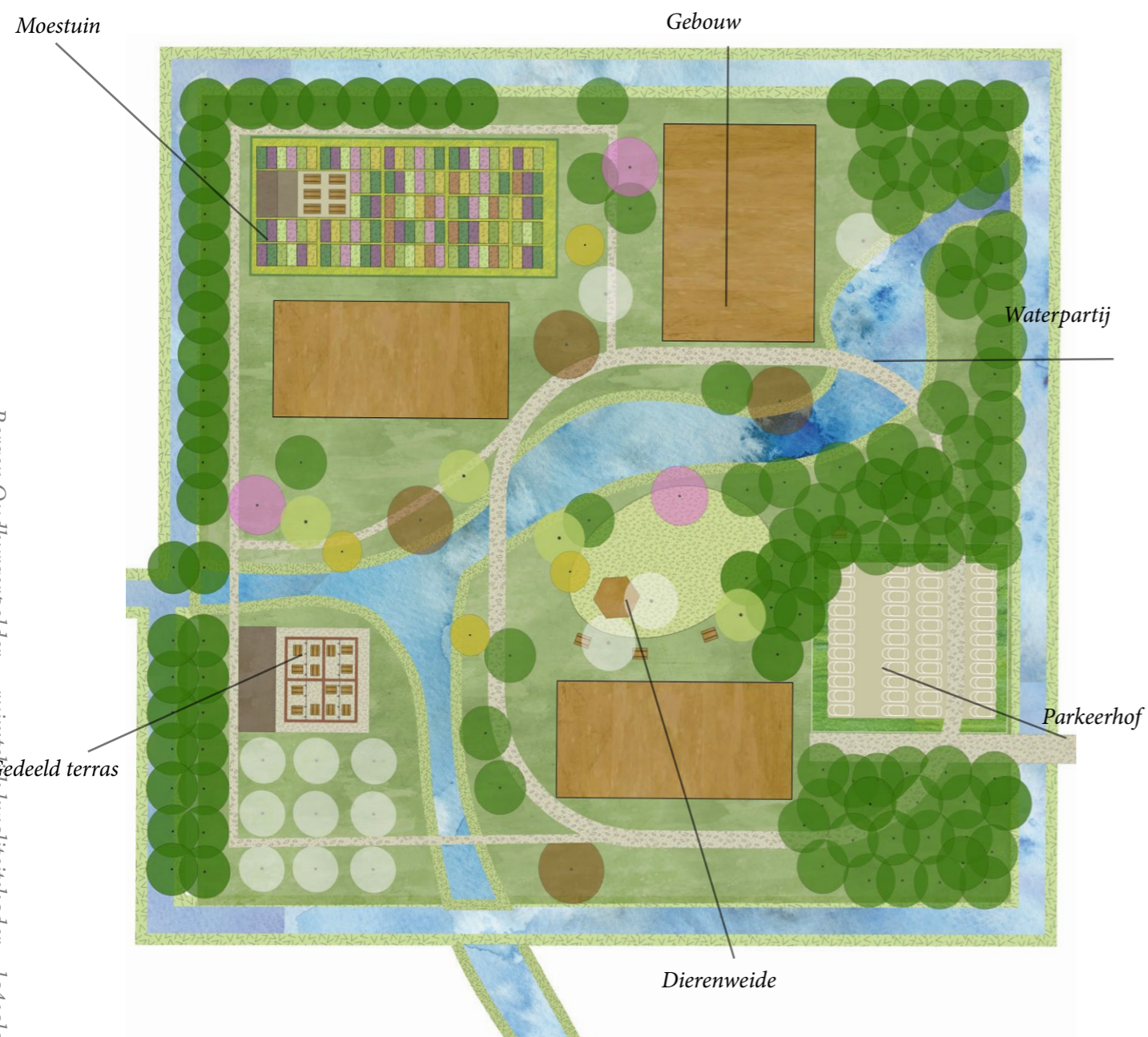






# Gebouw en Park

## Principeverkeveling



# Criteria

## Criteria Gebouw en Park

1. *Gebouw en Park heeft een oppervlakte van minimaal 1,5 hectare. Bebouwing en groene voet vormen daarin één esthetisch ontworpen ensemble.*
2. *Gebouw en Park heeft bebouwing bestaande uit één tot enkele volumes. De bebouwing mag niet meer dan 25% van de eenheid beslaan. De bebouwing is alzijdig.*
3. *Gebouw en Park heeft een specifiek groen thema dat de sfeer van de inrichting bepaalt, zoals natuur, werktuinen of siertuinen.*
4. *Er is een bijbehorende gedeelte of collectieve buitenruimte die kan bestaan uit meerdere parkonderdelen, zoals een moestuin, kas, dierenweide, gezamenlijk terras met tafels en stoelen. Alle onderdelen worden weer gebonden in één groene voet, een semi-openbaar 'park'.*
5. *De architectuur moet logisch voortvloeien uit het gekozen typische thema. De relatie tussen gebouw en groen moet op architectuurniveau maximaal worden uitgebuit en middels vormen van binnen-buiten (bv veranda's en serres) expressief gemaakt. Het ambitieniveau van de architectuur is hoog*
6. *Speciale aandacht verdienen erfscheidingen. Er zijn nergens ruimtelijke achterkanten, privacy van private ruimtes moet zorgvuldig gecreëerd worden met hagen en tuinmuren.*
7. *Auto's moeten uit het zicht blijven ten gunste van het groene beeld. Parkeren wordt bij voorkeur op een mooie manier ingepakt en gebundeld, en anders zorgvuldig op eigen kavel opgelost. Autoverkeer door het natuurlijke groen moet zoveel mogelijk voorkomen worden.*
8. *De gebruikers en bewoners van de parktuin worden met kleine architectonische voorzieningen (bv openslaande deuren, veranda's, terrassen) aangemoedigd de groene ruimte te gebruiken.*
9. *Door het Park lopen langzaamverkeersroutes die zijn verbonden met de omgeving. Gebouw en Park wordt daarmee deels opengesteld voor publiek.*
10. *Een rand van water en groen als bindende 'voeg' naar de andere tegels is integraal onderdeel van het ontwerp. Optimale waterverbinding naar de omgeving met vergroting van recreatieve waarden en maximalisatie van ecologische waarden is uitgangspunt.*
11. *Eigendom en beheer van de 'voeg' moeten dusdanig geregeld worden dat instandhouding is gegarandeerd.*
12. *De oppervlakte groene ruimte is groter dan de oppervlakte gebouw en verharding samen. Er zijn zoveel bomen dat het oppervlak van hun volwassen kronen minimaal gelijk is aan 10% van dat van de groene ruimte. Van deze getallen kan worden afgeweken bij plannen die toch overtuigend voldoen aan de ambities van Gebouw en Park.*







## Landelijk ensemble

Bebouwing in een grote groene voet.  
De groene voet heeft een landschap-  
peilijk karakter en is dominant in het beeld.  
De groene voet is meestal openbaar  
toegankelijk.

# Landelijk ensemble

## Profiel

Het Landelijk ensemble speelt een grote rol in de landschappelijke encenering van het hele gebied. Op een Landelijk ensemble kan bebouwing een plek krijgen. Dat kan een enkel gebouw zijn of een ensemble van gebouwen. De bebouwing staat in een grote groene voet. Het groen is dominant in het beeld en de bebouwing is ondergeschikt. Hoogbouw past hier niet. De groene voet bestaat uit hoge beplanting en solitaire bomen van de eerste grootte. Binnen de eenheid moet meer dan de helft van het oppervlak bestaan uit structurerend groen (bomen, bossages, bosplantsoen).

Het landelijk ensemble heeft een hoofdgebouw dat zich aan het landschap presenteert. Naast het hoofdgebouw zijn er meerdere bijgebouwen mogelijk. Samen vormen hoofd- en bijgebouwen een ensemble van architectuur. De bijgebouwen bevinden zich binnen het groen en zijn niet zichtbaar vanuit het omringende landschap. Een enkel mooi bijgebouw kan zich presenteren naar de omgeving, bijvoorbeeld aan de hoofdentree, met een poort en een laan. Het architectuurbeeld is ondergeschikt aan het natuurbeeld. Materialen moeten passen binnen het natuurbeeld. Geen wit gestucte gevels of opvallend gekleurde dakpannen, maar zo veel mogelijk natuurlijk ogende materialen.

De opzet van het groen is natuurlijk, met wilde bloemenweiden, halfverharde paden, landschappelijke hagen en natuurlijke slootkanten. Het groen van de kavels moet onderdeel zijn van het natuurlijke groen binnen de eenheid. Ook de 'voeg' van de 'tegel' moet nadrukkelijk meeontworpen worden. Ze moet de aansluiting vormen op de omringende tegels en even-

tueel het landschap. Maximalisatie van ecologische waarden is gewenst, alsmede vergroting van recreatieve mogelijkheden en aansluiting op omringende vaar- en natuurnetwerken.

Er zijn eigenlijk nergens achterkanten, privacy van private tuinen moet zorgvuldig gecreëerd worden met natuurlijke oplossingen. Geen schuttingen en hekken, maar takkenrillen, begroeid reliëf en wilde hagen.

Auto's moeten uit het zicht blijven ten gunste van het groene beeld. Parkeren wordt zoveel mogelijk gebundeld en op een mooie manier ingepakt.

Zoveel mogelijk oppervlak binnen het landelijk ensemble is bedoeld voor gemeenschappelijk gebruik. Gedeeld private buitenruimte, collectieve buitenruimte en openbare ruimte vallen daar onder, dus ook de ontsluiting en eventueel collectief parkeren. Beheer kan in een vereniging van eigenaren of via mandeligheid worden geregeld en zelfs in privaateigendom met privaatrechtelijke instandhoudingsverplichtingen. Niet meer dan de helft van het oppervlak mag worden uitgegeven als geheel private individuele kavels.

Het landschappelijk ensemble moet opengesteld zijn voor publiek door middel van langzaamverkeersroutes die zijn verbonden met de omgeving.



## Referenties





# Landelijk ensemble

## Principeverkeveling



Bergen Oudburgerpolder - ruimtelijk kwaliteitskader - la4sale - november 2023

## Criteria

### Landelijk ensemble

1. Het Landelijk ensemble heeft een oppervlakte van meer dan 3,5 hectare. Het groen is dicht en dominant in het beeld
2. Hoofdthema van het groen is natuur en biodiversiteit.
3. Het Landelijk ensemble heeft haar hoofdgebouw en daarmee 'gezicht' gericht op het omringende landschap. Aan de entree heeft het ook een gezicht, bv. in de vorm van een fraaie 'voorkant zijgevel' van het hoofdgebouw of een mooi bijgebouw of een bijzondere entree met poort en laan. De overige bebouwing ligt verborgen in het groen. Hoogbouw past hier niet.
4. Een Landelijk ensemble speelt een rol in de ruimtelijke inscenering van het landschappelijk gebied. Vanuit het ontwerp moet dit worden meegewogen.
5. De architectuur moet passen binnen de natuurlijke opzet van de eenheid.
6. De bebouwing vormt architectonisch een samenhangend geheel. Daarbij is de architectuur van het hoofdgebouw het meest bijzonder. Kenmerkend zijn een duurzame ambitie, zorgvuldige detaillering en/of gebruik van natuurlijke materialen. De relatie tussen gebouw en groen moet op architectuurniveau maximaal worden uitgebuit.
7. Speciale aandacht verdienen erfscheidingen. Er zijn nergens ruimtelijke achterkanten, privacy van private ruimtes moet zorgvuldig gecreëerd worden met natuurlijke hagen en afscheidingen zoals takkenrillen en groenwallen.
8. Auto's moeten uit het zicht blijven ten gunste van het groene beeld. Parkeren wordt bij voorkeur op een mooie manier ingepakt en gebundeld, en anders zorgvuldig op eigen kavel opgelost. Autoverkeer door het natuurlijke groen moet zoveel mogelijk voorkomen worden.
9. De gebruikers en bewoners van een Landelijk ensemble worden middels een door de ontwikkelaar op te stellen specifiek verkoopconcept aangemoedigd de groene ruimte op een natuurlijke wijze te beheren.
10. Door het Landelijk ensemble lopen langzaamverkeersroutes die zijn verbonden met de omgeving. Het Landelijk ensemble wordt daarmee deels opengesteld voor publiek.
11. Een robuuste rand van water en groen als bindende 'voeg' naar de andere tegels is integraal onderdeel van het ontwerp. Optimale waterverbinding naar de omgeving met vergroting van recreatieve waarden en maximalisatie van ecologische waarden is uitgangspunt.
12. Eigendom en beheer van de 'voeg' moeten dusdanig geregeld worden dat instandhouding is gegarandeerd.
13. Binnen de eenheid moet meer dan de helft van het oppervlak bestaan uit structurerend groen. Landelijke ensembles hebben zoveel bomen dat het oppervlak van hun volwassen kronen minimaal gelijk is aan 25% van dat van de hele eenheid. Bij voorkeur is niet meer dan de helft van de korrel als privé kavel uitgegeven. Van deze getallen kan worden afgeweken bij plannen die toch overtuigend voldoen aan de ambities van een Landelijk ensemble.

## Criteria







# Het Erf

## Profiel

Het Erf vind zijn inspiratie in de boerenerven van het landelijk gebied. Maar het betreft hier een woonerf, geen boeren-bedrijfserf.

Op het erf staat een ensemble van verschillende volumes. De volumes hebben eenvoudige, utilitaire vormen en altijd een kap. Er zijn geschakelde en vrijstaande woningen. De sfeer is landelijk, met informele architectuur.

Belangrijk is de compositie van de volumes. Niet allemaal dezelfde volumes op een rij, of langs een lijn opgesteld, maar verschillende volumes door elkaar en in verschillende richtingen geplaatst. Er moet een mooi samenspel ontstaan van volumes die een erf ruimte vormen en een landelijk silhouet naar de omgeving. Materiaalgebruik en kleur kunnen per volume verschillen maar de architectuur is van eenzelfde type en uitstraling. Geen verzameling architectuurtypen naast elkaar. De architectuur heeft een sober detailleringsniveau, agrarisch geïnspireerd.

De volumes liggen rond een gedeelde openbare ruimte. Deze openbare ruimte is autovrij. De woningen grenzen met een speciale buitenruimte aan de gedeelde ruimte. Dit kan een veranda zijn, of een serre. Deze ruimte zorgt voor levendigheid op het erf.

De gedeelde ruimte kan een nutstuin bevatten die door de bewoners gezamenlijk wordt beheerd. Hier kunnen bewoners voedsel produceren, maar ook met elkaar in de tuinen werken. Hierdoor ontstaat sociale cohesie. De gedeelde ruimte kan ook een siertuin zijn met mooie bloemen en een vijver.

Op het erf ligt een gedeeld terras met bijvoorbeeld een lange tafel en banken waar mensen samen kunnen komen.

## Erf

Ensemble van bebouwing op een grote herkenbare kavel. Het ensemble bestaat uit meerdere volumes die een duidelijk onderscheid hebben tussen hoofd en bijgebouwen. De groene voet bestaat uit een landelijke groene omlijsting van de kavel en een (vaak) grote voortuin.

De woningen op het erf delen de centrale ruimte, maar hebben ook een eigen privetuin.

Parkeren vind plaats in een afgesloten gedeelte liefst zo dicht mogelijk bij de erfentree. Parkeren kan in een grote schuur of in een met hagen omheinde parkeerhof.

Rond het Erf ligt een mooie hoge groene wal van bomen en onderbeplanting. De wal heeft een belangrijke ecologische waarde in het landschap. Rond de hoge wal ligt weer een natuurlijke brede watergang met natuurrijke oevers.

Er zijn op belangrijke punten doorzichten vanuit het erf naar de omgeving. Enkele vergezichten worden op de 'Lijnen en Punten' kaart aangegeven als te behouden zichruimte. Op deze punten liggen ook paden die aansluiten op de omgeving. Het erf is openbaar toegankelijk.

Op een erf ogen de volumes laag en landelijk, zelfs als er eventueel gestapeld wordt gewoond. Hoogbouw past niet op een erf. Met hun ligging vaak aan de rand van het landelijk gebied moet ook het 'gezicht' dat ze daarnaar maken bewust in het ensembleontwerp worden meegenomen.

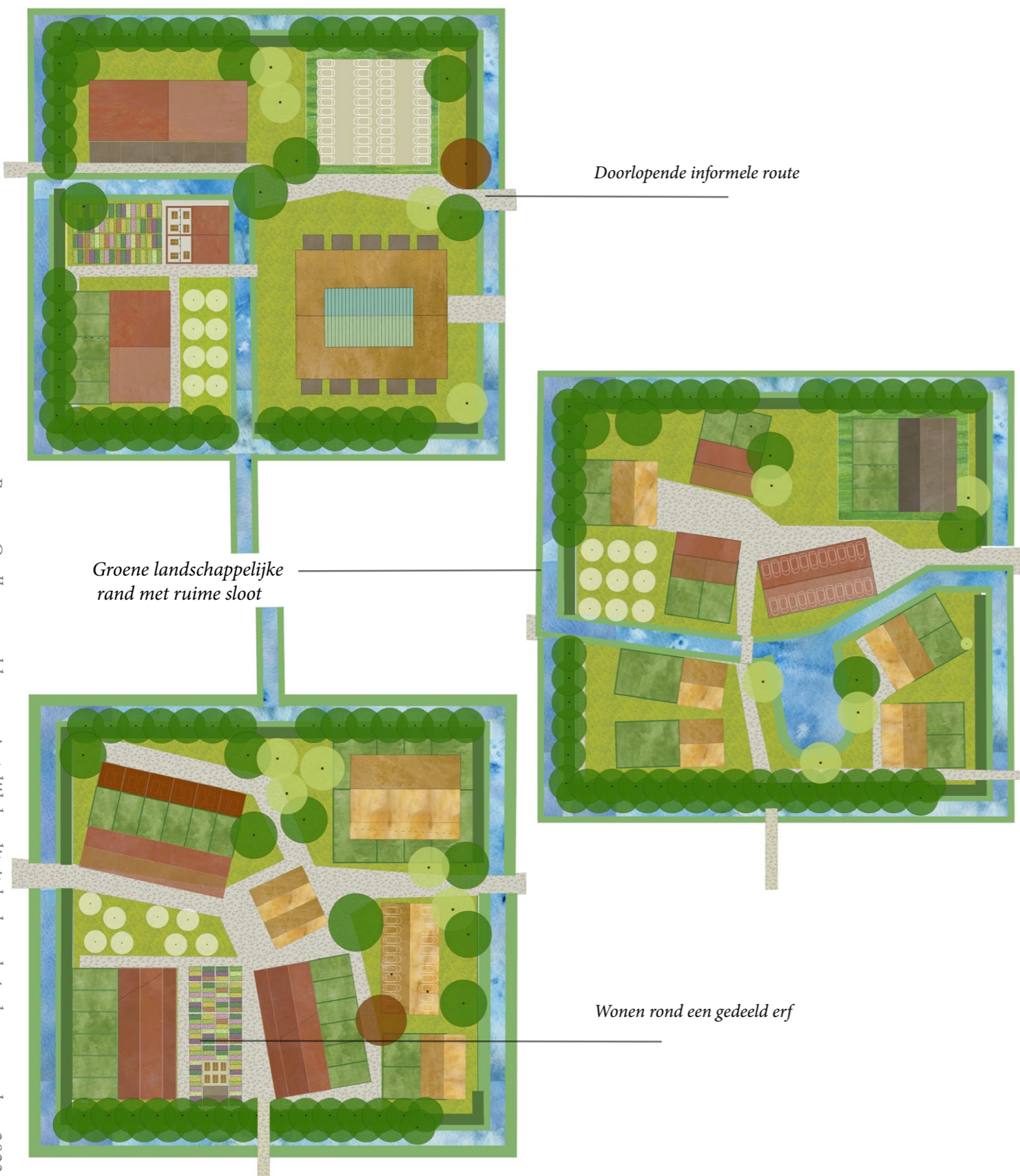






# Het Erf

## Principeverkeveling



Doorlopende informele route

Groene landschappelijke rand met ruime sloot

Wonen rond een gedeeld erf

# Criteria

## Criteria Erven

1. Erven zijn eenheden die liggen aan de randen van het gebied op de overgang naar het landschap.
2. Een variatie van volumes op een (deels verhard) erf omrand door een groene wal met ruime sloot.
3. Volumes zijn geïnspireerd op agrarische utilitaire gebouwen zoals schuren ed. Deze zijn groter dan het gewone rijtje. Volumes hebben een diepere plattegrond en een grotere kap.
4. De architectuur is ook qua materiaal en detaillering geïnspireerd op agrarische utilitaire gebouwen. Natuurlijke materialen en plaatmaterialen met een sobere vormgeving en zorgvuldig onnadrukkelijke detaillering.
5. Het Erf heeft een opgaande groene rand met bomen, waarmee het ensemble wordt afgebakend van de omgeving en een op zichzelf staand ensemble vormt.
6. Rondom het Erf ligt een ruime watergang met natuurrijke oevers die een (vaar) verbinding legt met de watergangen in de omgeving.
7. Als bindende 'voeg' naar de andere tegels is deze rand van water en groen integraal onderdeel van het ontwerp. Maximalisatie van ecologische waarden is uitgangspunt.
8. Eigendom en beheer van de 'voeg' moeten dusdanig geregeld worden dat instandhouding is gegarandeerd.
9. Op het Erf ligt een collectieve gebruiktuin, bijvoorbeeld een boomgaard en een moestuin, die door de omwonenden wordt gebruikt en onderhouden.
10. De huizen die aan dit collectieve groen en de erfruimte liggen hebben een bijzonder privé buiten zoals een veranda of klein terras.
11. Parkeren wordt bij voorkeur verzameld in een kloeke kapschuur of op een parkeerterrein omgeven door hagen en enkele bomen. Voor vrijstaande en half vrijstaande woningen is parkeren op eigen kavel, bij voorkeur inpandig, ook mogelijk.
12. De sfeer op een Erf is landelijk en ontspannen. Dit uit zich in buitenruimte ontwerp, beplanting en materialisering.
13. Over het erf lopen langzaamverkeersroutes die aansluiten op routes in de omgeving.
14. Vanuit bepaalde punten op het Erf zijn er vergezichten over het landschap. Enkele vergezichten worden op de Lijnen en Punten kaart aangegeven als te behouden zichtruimte.
15. Vanuit het landschap is er vaak ook zicht op de erven. Elk erf moet derhalve als onderdeel van het totale 'landelijke decor' worden ontworpen. Een zorgvuldig silhouet van landelijke volumes in een groene setting is uitgangspunt, hoogbouw past hier niet.





vorm en inhoud:

**la4sale**

Marieke Timmermans  
Pepijn Godefroy

in opdracht van:

**Gemeente Bergen**  
Arie Hogendoorn  
Duco van der Hoeven

© 3 december 2023





la4sale