Presentatie project uitgangspunten voor beeldvormende bijeenkomst gemeenteraad Bergen op Zoom d.d. 7 januari 2021

Nieuwbouw woongebouw
met 85 levensloopbestendige
gasloze koopappartementen

Residence Mazairac

Erasmuslaan 6 - 10
te Bergen op Zoom

AKM projectontwikkeling

Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV

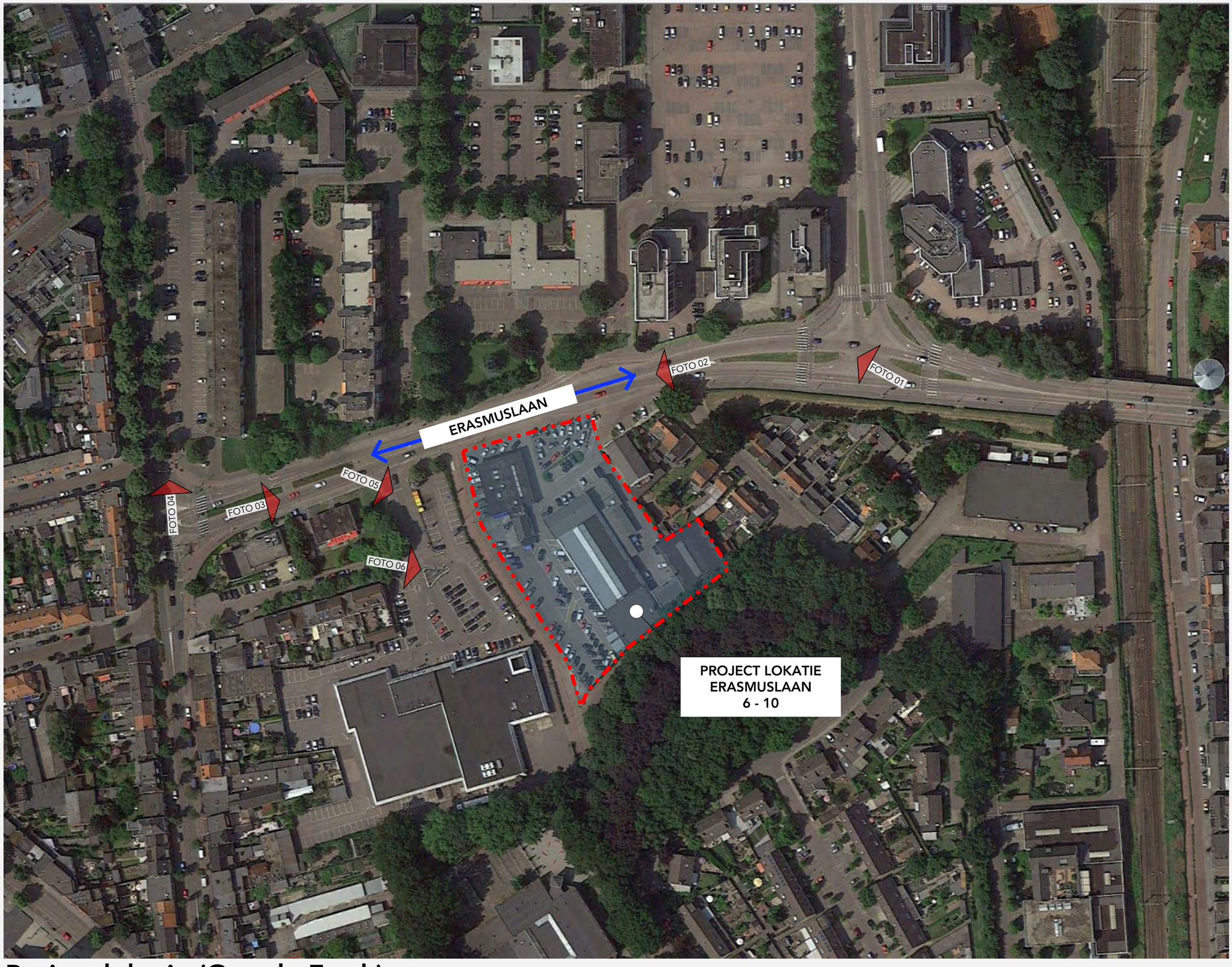
Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE
- project locatie in de context
- samenvatting stedenbouwkundige aanleiding en ambitie
- samenvatting initiatiefplan en doorontwikkeling met omwonenden
- samenvatting dossier omwonenden
- samenvatting wijzigingen bouwplan na welstand
- samenvatting verkeersoplossing Ahold expeditie
- samenvatting duurzaamheidaspecten
- samenvatting woonconcept
- samenvatting mobiliteit
- samenvatting bezonning

ONDERLIGGENDE PROCESDOCUMENTEN
- voorlopig ontwerp boekwerk dd. 21-02-2019
- omwonendenpresentatie 21-08-2019
- definitief ontwerp boekwerk dd. 11-02-2020
- samenvatting definitief ontwerp boekwerk college behandeling dd. 11-02-2020
- dossier omwonenden (ingediend 18-02-2020)
- welstand presentaties dd. 06-08-2020 / 17-08-2020 / 19-08-2020
- indieningsboekwerk college behandeling 22-09-2020

Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV

Project locatie in context



Project lokatie (Google Earth)

Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV



KRUISING ERASMUSLAAN - J. OBRECHTLAAN IN WESTELIJKE RICHTING

FOTO 01



ERASMUSLAAN IN WESTELIJKE RICHTING (LINKS PLANGEBIED)

FOTO 02



ERASMUSLAAN IN OOSTELIJKE RICHTING

FOTO 03



KRUISING ANTWERPSESTRAAT - ERASMUSLAAN IN NOORDELIJKE RICHTING (CENTRUM)

FOTO 04



INRIT VANAF ERASMUSLAAN NAAR 'HET GLACIS' MET OP ACHTERGROND PLANGEBIED

FOTO 05



ZICHT VANAN GLACISSTRAAT OP 'HET GLACIS' MET OP ACHTERGROND PLANGEBIED

FOTO 06

Locatie impressie (Google Earth)

Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV

Stedenbouwkundige aanleiding en ambitie

STEDENBOUWKUNDIGE AANLEIDING

Erasmuslaan 6-10 (voormalige garage Mazairac) is gelegen in een Amorf - enigszins achtergebleven - gebied met scherp contraster zijden. De noordwest zijde van de ontwikkelschef (het bijzonder gevormde perceel) grenst aan de centrale doorgaande weg welke h centrum van Bergen op Zoom verbind met de snelweg A4, de zuidoost zijde grenst aan het Patersbos. De noordoost zijde grenst a dorpse karakter van de Galgenbaan en de zuidwest zijde grenst aan het Glacis met haar winkelgebouw en parkeerplein. Een passer stedenbouwkundige invulling van de scherf moet reageren op haar directe omgeving, maar moet ook in de grote context gezien w namelijk de rol die de locatie vervult als ambitieuze eerste ontwikkeling in de belangrijke aanrij route naar het centrum. Het uitgesp adagium 'hoog waar kan en laag waar moet' is consequent toegepast om de twee belangen, directe omgeving en ambitie te vere

AMBITIES

<u>Entree naar centrum versterken</u>
- investeren in de kwaliteit en vergroening van de Erasmuslaan
- realiseren van een kwalitatief front aan de Erasmuslaan en Glacis

<u>Zorgvuldige lokale inpassing</u>
- adagium: hoog waar kan en laag waar het moet
- in samenspraak met omwonenden

<u>Natuurontwikkeling</u>
- groendaken
- groene kaders rondom bebouwing
- creëren van groen sociaal hart (geluidluw binnenplein)
- investeren in Patersbos in samenspraak met omwonenden

<u>Verleggen expeditie route Ahold</u>



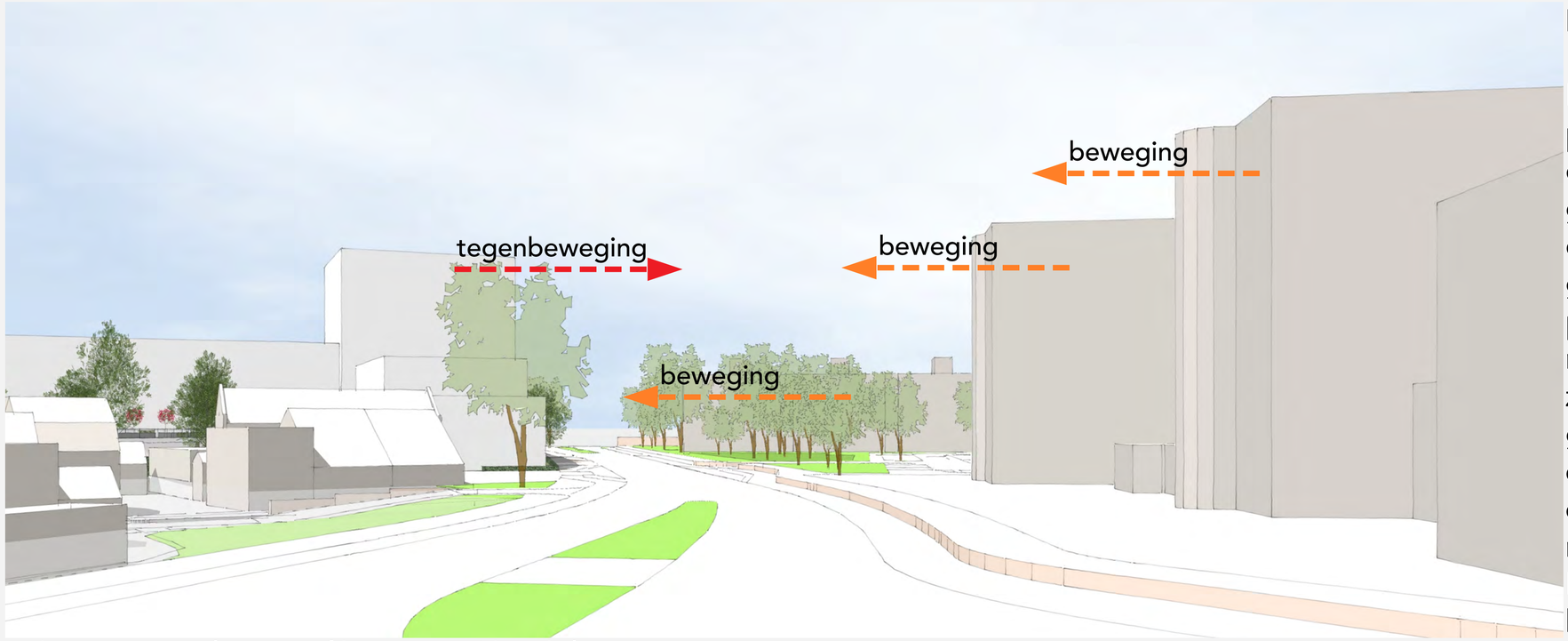






hoogte accenten leiden de weg naar het centrum

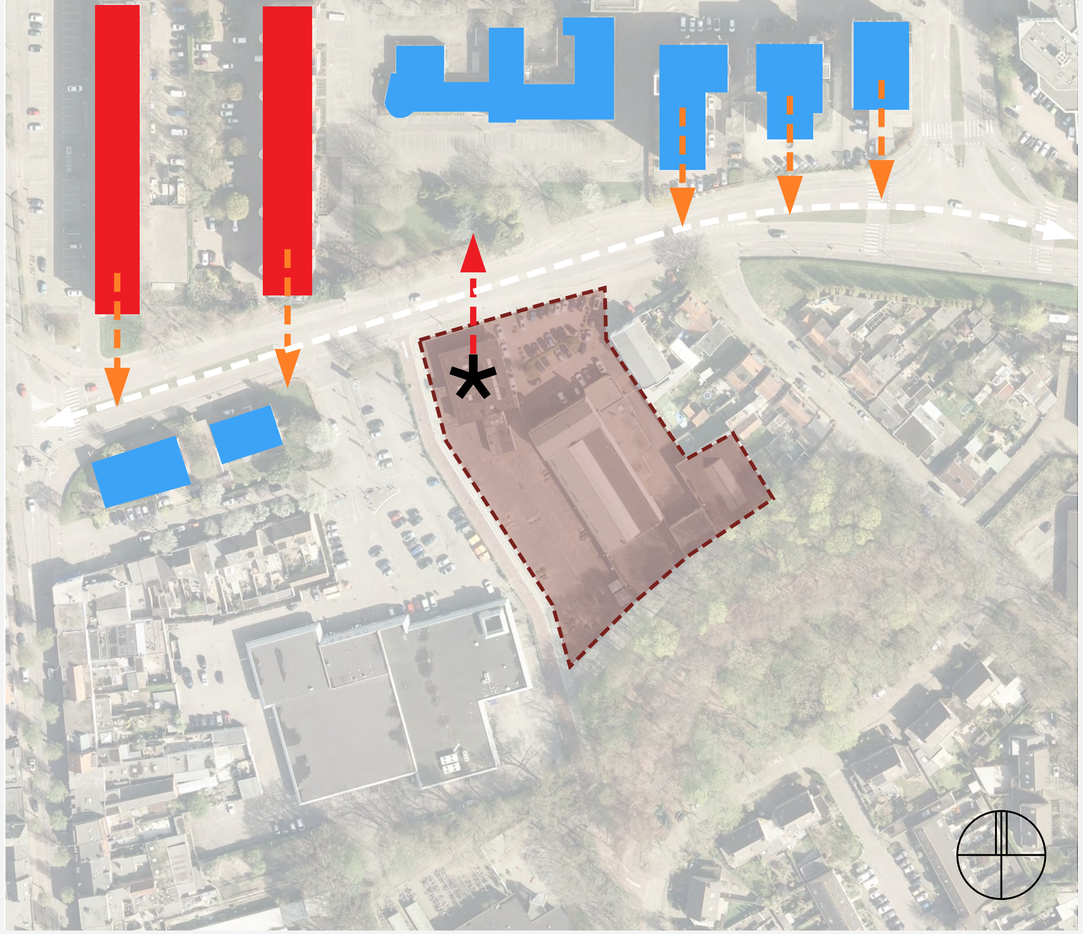
Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV



zicht op Erasmuslaan vanaf kruising J. Obrechtlaan

HOOGTE ACCENT LOKAAL

Een hoogte accent op de project locatie past binnen een idee van leidende gebouwen richting het centrum zoals reeds aan-gegeven op de voorgaande pagina. Maar ook op het niveau van de Erasmuslaan zelf past een hoogte accent goed als tegenbeweging op de kantoor en woonvolumes die als het ware vanaf de noordzijde van de Erasmuslaan het blikveld binnen komen steken.



plangebied met hoogte accent gelegen tegen Erasmuslaan



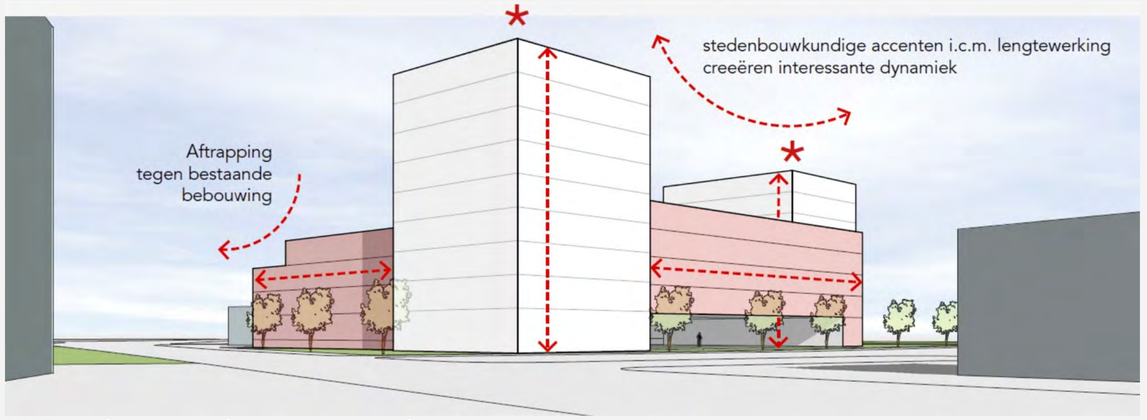
Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV

Samenvatting initiatiefplan

COLLEGE BEHANDLING 18-06-2019
Op deze pagina een aantal samenvattende beelden uit de presentatie van het initiatiefplan (V.O.) horende bij het College besluit dd. 18 juni 2019 en (D.O.) college presentatie op 8 april 2020.



V.O. ontwerp plattegrond eerste verdieping met binnentuin



V.O. schematisch ontwerp volume programmering


D.O. ontwerp gevelaanzicht Erasmuslaan / Glacis na omwonendentraject


D.O. ontwerp vogelvlucht perspectief na omwonendentraject

Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV

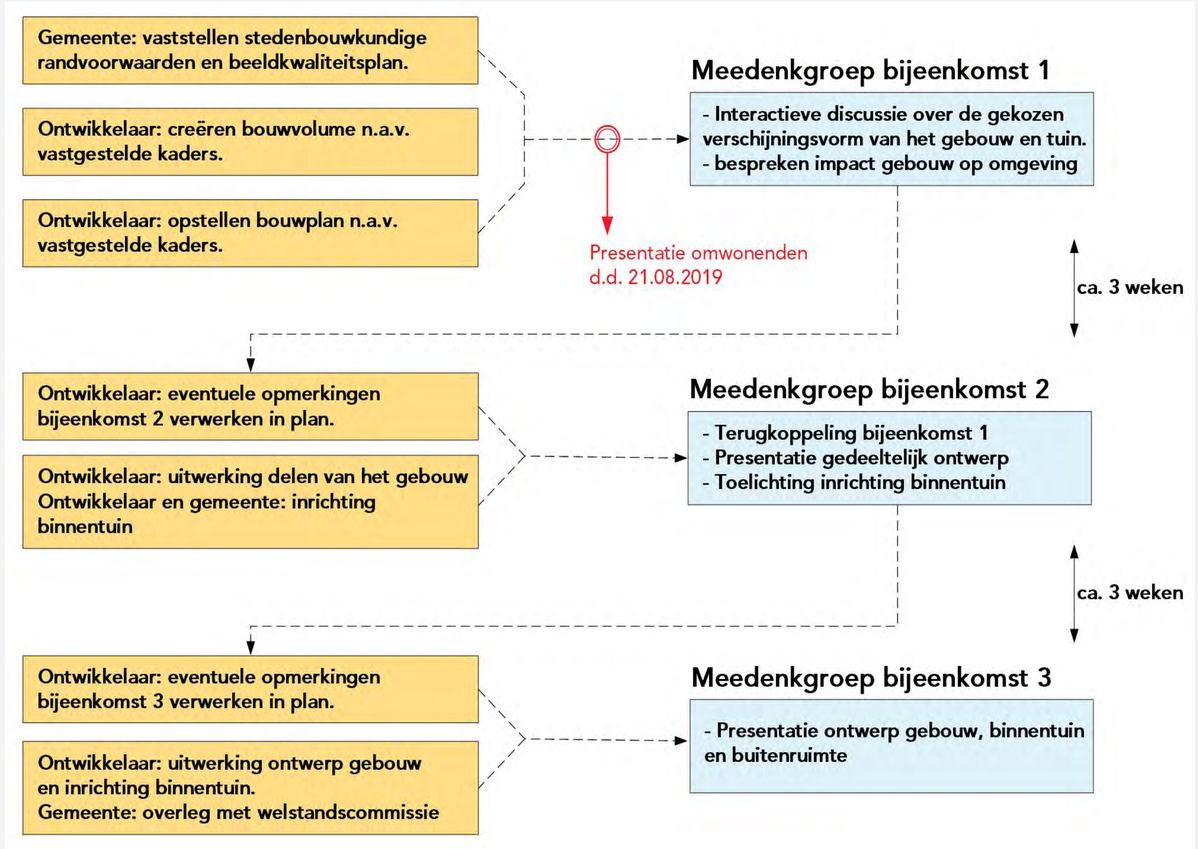
Dossier omwonenden

ALGEMEEN
Op 21 augustus 2019 heeft een omwonendenpresentatie plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is een presentatie van de bouwplann gepresenteerd aan ca. 60 geintresseerden. Na dit overleg hebben er meerdere individuele gesprekken plaats gevonden met zowel eigenaren van woningen aan de Galgenbaan alsmede een eigenaar van de Antwerpsestraat. Tevens is er met een groep van 13 inschrijvers een participatie traject opgestart. In 3 sessies in het najaar van 2019 zijn alle aspecten van het bouwplan uitvoering besp en is het bouwplan (met name de binnentuin) verder vormgegeven. Omwonenden hebben allen schriftelijk de voorkeur kenbaar ge voor één van de vier voorgestelde massa varianten. Alle betreffende documenten waaronder vergaderschema's, verslagen, present en procesdocumenten zijn in het bezit van de gemeente Bergen op Zoom.

Een afrondende participatie avond moet nog belegd worden naar aanleiding van het College akkoord en de aanpassingen op het bouwplan na overleg met de welstandscommissie. Wel is inmiddels een bezonningsstudie aangetoond dat het verder verfijnde ontw na welstand zowel in volume en bezonning geen nadelige effecten heeft ten opzichte van het met omwonenden besproken ontwer

VVE PLEIN 13
Op 17 januari 2020 heeft gemeente Bergen op Zoom een prematuur bezwaar ontvangen van de VVE plein 13. Ondertussen zijn er gesprekken gevoerd met de VVE. Het bestuur van de VVE was uitgenodigd en aanwezig op de presentatie. In het bezwaar geeft de VVE twee kernpunten aan, ten eerste de angst voor schade aan het bezit en ten tweede privacy. In een brief is na constructief onderzoek een reactie geformuleerd die besproken is met de VVE. Ondertussen is de VVE bevestigd dat er trillingvrij en geluidarm zal worden geheid (boorpalen). Tevens is het bestuur van de VVE op de hoogte gesteld van de bezonnings-studie van het bouwplan na welstand. Hierin wordt opnieuw aangetoond dat deze impact minimaal is. Daarnaast is hoge raad documentatie gedeeld met de VVE van vergelijkbare casus waar de appalanten (bezwaarmakers) op het punt privacy in het ongelijk zijn gesteld. Dit omdat we hier te maken hebben met een sterk stedelijke omgeving waar zowel de bestaande woningen als het bouwproject zijn gelegen.

Ondertussen is naast de toezegging inzake heiwerk ook een toezegging gedaan dat er een planpresentatie komt naar de bewoners en het bestuur van de VVE is uitgenodigd deel alsnog te nemen aan de afrondende participatie bespreking.



stroomschema participatie traject

Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV

Doorontwikkeling met omwonenden

Tijdens de omwonenden participatie gesprekken is met omwonenden gesproken over de meest passende invulling van het bouwvc
en hoogten van de verschillende onderdelen. Er zijn een viertal varianten gemaakt, waaronder een variant van het gehele bouwblok
lagen hoog. Deze variant is gemaakt om duidelijk te maken dat een maximale hoogte aansluitend op de bebouwing aan de Erasmu
niet de oplossing is voor deze locatie. De meeste omwonenden dachten dat dit in eerste instantie de oplossing zou zijn. De variante
besproken en alle participanten hebben een voorkeur voor een variant uitgesproken. Dit heeft geleidt tot een aanpassing van het
bouwplan van 9 - 5 - 8 lagen naar 10 - 4 - 8 bouwlagen. Voor deze variant (variant 3) zijn de meeste voorkeurstemmen uitgegaan.

Variant 1





Deze variant is het uitgangspunt geweest voor de besprekingen met de omwonenden. Door middel van de locatie analyse en de volumestudie is duidelijk gemaakt hoe we tot dit volume en deze uitwerking gekomen zijn. Dit is tevens variant 1 van de drie varianten die we uiteindelijk aan de buurt hebben voorgelegd.
Erasmuslaan: 9 lagen met uiteinde van 4 lagen aflopend naar 3 aan de Galgenbaan. Tussenlid: 5 lagen. Boszijde: 8 lagen met uiteinde van 4 lagen aflopend naar 3.

Variant 2





Voor variant 2 hebben we inzichtelijk gemaakt dat we wel kunnen schuiven in volume, maar dat het totale volume nagenoeg gelijk moet blijven om het plan haalbaar te houden voor deze locatie. Wanneer het hoogteaccent aan de 'boszijde' lager wordt, zal het hoogteaccent aan de Erasmuslaan omhoog gaan.
Erasmuslaan: 10 lagen met uiteinde van 4 lagen aflopend naar 3 aan de Galgenbaan. Tussenlid: 5 lagen. Boszijde: 7 lagen met uiteinde van 4 lagen aflopend naar 3.

Variant 3





In variant 3 is het bouwdeel tussen de accenten een verdieping lager gemaakt. Het accent aan de Erasmuslaan is hier wederom met één laag verhoogd.
Erasmuslaan: 10 lagen met uiteinde van 4 lagen aflopend naar 3 aan de Galgenbaan. Tussenlid: 4 lagen. Boszijde: 8 lagen met uiteinde van 4 lagen aflopend naar 3.

Gehele blok 6 lagen





Om duidelijk te maken aan de deelnemers van het participatieoverleg dat hoogte verschillen dynamiek brengen in de ervaring van een bouviolume, is een variant waarbij alle bouwdelen bestaan uit 6 lagen ook inzichtelijk gemaakt. Hier werd duidelijk niet positief op gereageerd.
Erasmuslaan: 6 lagen met uiteinde van 6. Tussenlid: 6 lagen. Boszijde: 6 lagen met uiteinde van 6 lagen.

Doorontwikkeling bouwvolume i.s.m. omwonenden

originele plan 9 - 5 - 8 variant 2: 10 - 5 - 7

Doorontwikkeling bouwvolume i.s.m. omwonenden

variant 3: 10 - 4 - 8 variant 4: 6 - 6 - 6

Doorontwikkeling bouwvolume i.s.m. omwonenden

Gemaakte keuze door leden van de participatiegroep welke hun stem hebben uitgebracht:

Variant 1: 3
Variant 2: 1
Variant 3: 5
Variant 4: 1

Het initiatiefplan is in de dialoog met omwonenden uitgewerkt naar een gebouwconcept (variant 3). Dit gebouwconcept is vervolge
het vooroverleg met Welstand verder uitgewerkt en verfijnd qua architectuur.

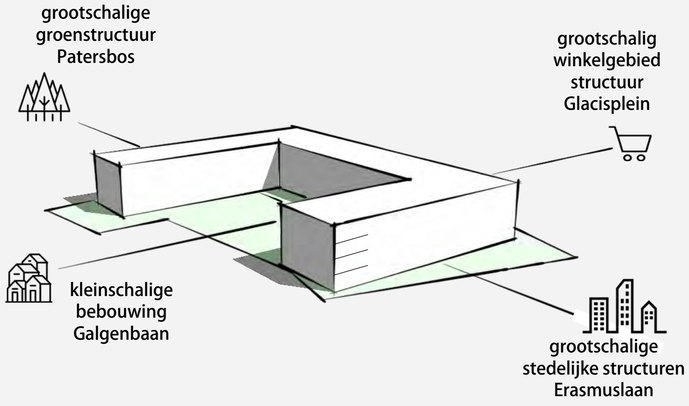
Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV

Wijzigingen bouwplan na welstand

PROCES
Op 11 mei 2020 heeft commissie welstand kennis genomen van het bouwplan. Voor welstand overtuigde het getoonde concept nc
en heeft een aanhouding plaats gevonden. Voornamelijk de massa in relatie tot de verschijningsvorm en het ontbreken van een dui
onderliggend concept was reden voor de aanhouding. Na het presenteren van een helder onderliggend concept heeft een
doorontwikkeling en verfijning plaatsgevonden wat een grotere differentiatie aan woningen heeft opgeleverd. Welstand heeft in de
vergadering van 31 augustus 2020 goedkeuring verleend op het onderstaande massa concept en het op de volgende pagina's get
uitwerking.

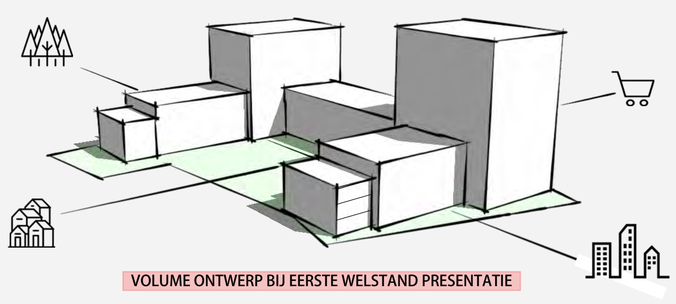
'STRIPVERHAAL' DOORONTWIKKELING VOLUME

1.



ROTTERDAMSE KOEK MET BESCHERMD BINNENGEBIED -
'HARD VAN BUITEN, ZACHT VAN BINNEN'

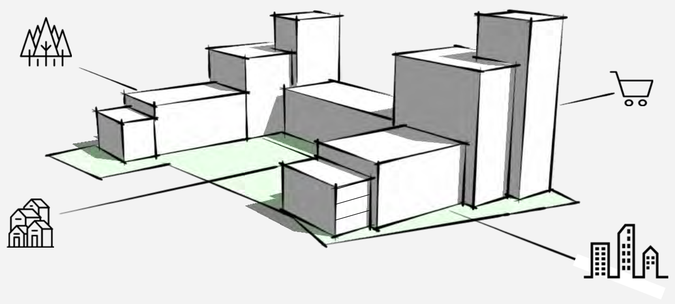
2.



VOLUME ONTWERP BIJ EERSTE WELSTAND PRESENTATIE

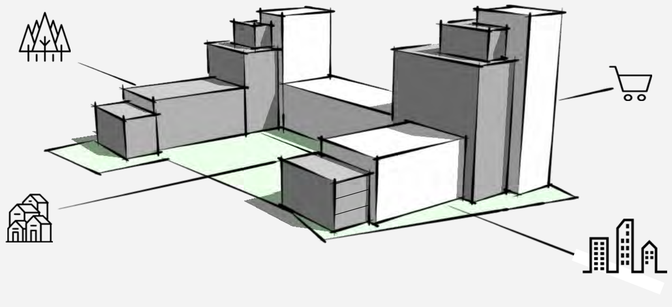
RUIMTELIJKE KANSEN VOLGENS ADAGIUM -
'LAAG WAAR MOET EN HOOG WAAR KAN'

3.



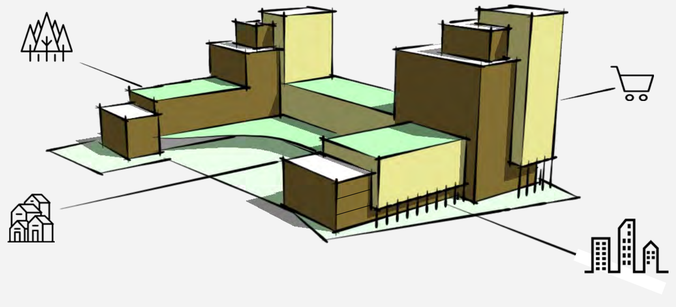
VERSTERKING HOOGTE ACCENTEN MET ALS GEVOLG EEN VERTICALE
TOREN GELEDING

4.



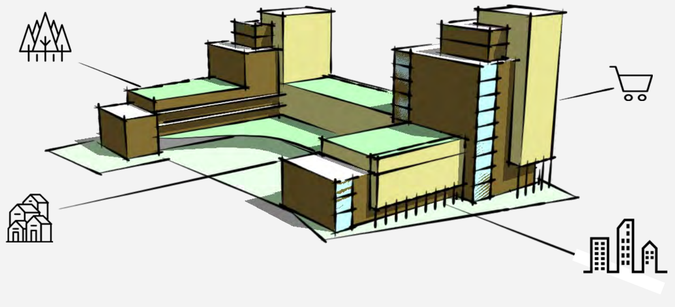
DOORONTWIKKELING VAN VOLUMES PASSEND BIJ AANSLUITING
OPENBARE RUIMTE

5.



DOORONTWIKKELING VOLUME MET OVERKRAGINGEN EN
MATERIALISERING

6.

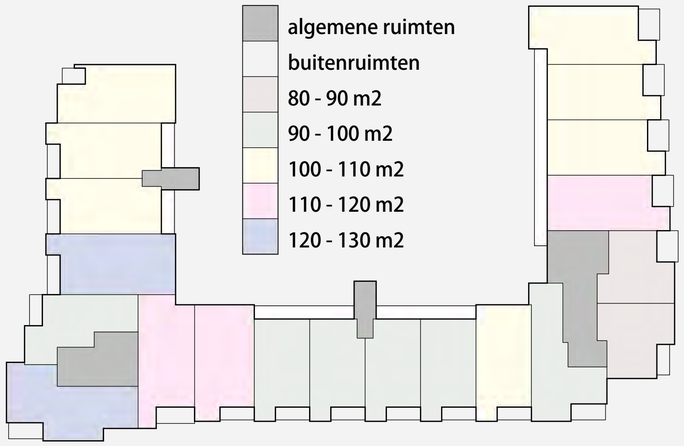


DOORONTWIKKELING IN DIVERSITEIT WOONFUNCTIES EN DEFINIERING
BUITENRUIMTEN

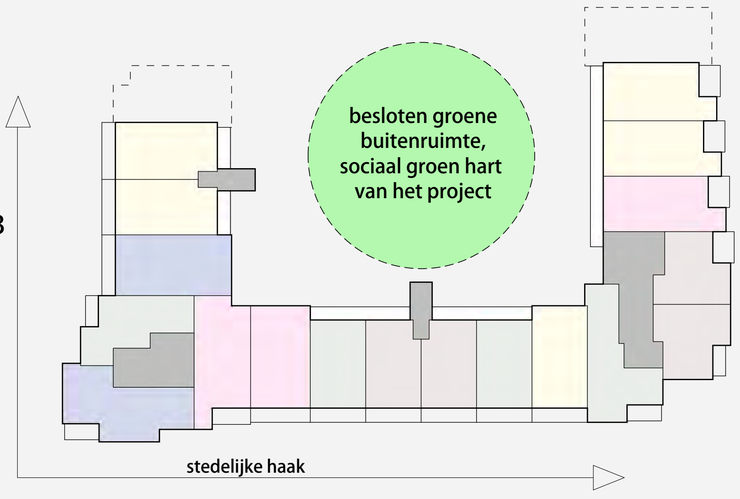
Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV

PLATTEGROND SCHEMA'S, AANSLUITING ENTREE OP OPENBARE RUIMTE EN UITWERKING BINNENTUIN

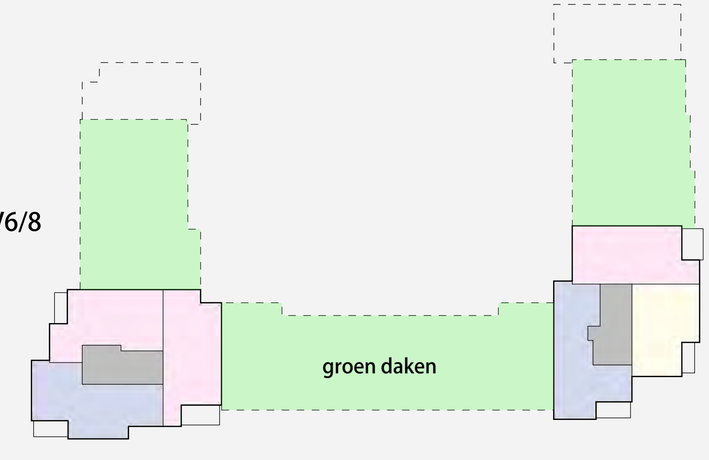
bouwlaag V1-V2



bouwlaag V3



bouwlaag V4 -V6/8



bouwlaag V7 - V11 zijn allen uniek
met eigen woonmilieus



concept uitwerking aansluiting entree op openbare ruimte



concept uitwerking binnentuin

Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV

INPASSING GEBOUW IN DE OMGEVING MET CONCEPT UITWERKING WIJZIGING PROFIEL ERASMUSLAAN





Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV

INPASSING GEBOUW IN DE OMGEVING MET CONCEPT UITWERKING WIJZIGING PROFIEL ERASMUSLAAN





Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV

VERKLARING EN VISIE NAAMGEVING

geveluiting 1:
naam gebouw boven
entree



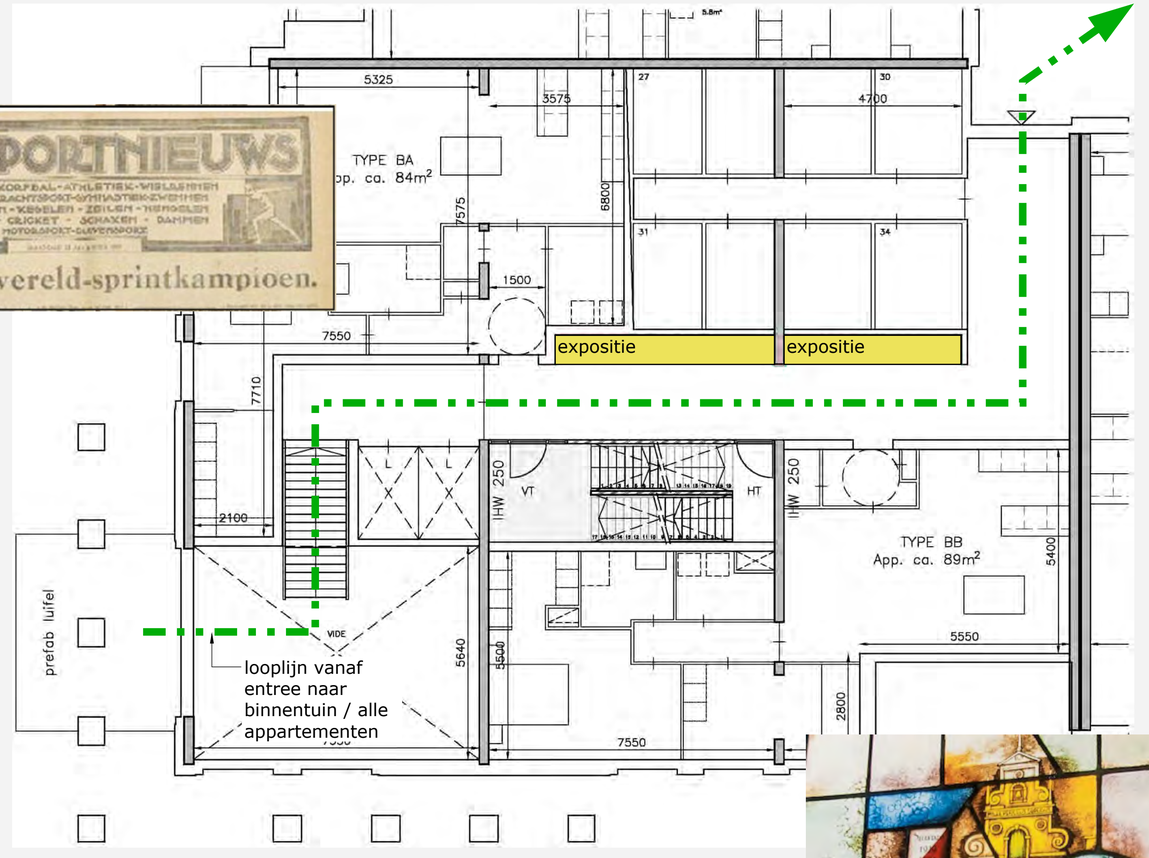
geveluiting 2:
kopgevel toren 1
zichtbaar vanaf Erasmuslaan



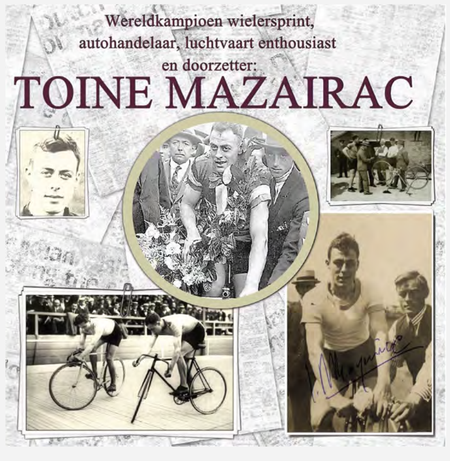
betonnen element
pose Mazairac,
samen te bepalen
met zoon (Jan) van
Toine Mazairac

geveluiting 3:
binnengevel toren 2
zichtbaar vanaf Glacis





permanente expositie
Toine Mazairac in het gebouw
plattegrond eerste verdieping
Toren 1







EERBETOON AAN 1929 WERELDKAMPIOEN EN 1928 VICE OLYMPISCH KAMPIOEN WIELRENNEN

Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV

Expeditie Ahold

UITGANGSPUNTEN
Een van de uitgangspunten in de ontwikkeling van het bouwplan is het onderzoek en de integratie van een verlegging van de bestaande expeditie route Ahold door de Galgenbaan. Al tijdens de eerste omwonendenpresentatie is hiervan melding gemaakt, hetgeen tot een groot draagvlak vanuit de buurt heeft geleid.

PROCES
Na eerste verkennende overleggen met Ahold is gebleken dat er een renovatie traject voor het bestaande parkeerterrein reeds was voorzien. In het najaar van 2019 heeft een groot comité overleg met ontwerpers AKM, Ahold met diens adviseurs, ambtenaren van gemeente Bergen op Zoom plaatsgevonden, waarbij de integratie van de verlegging van de expeditie route met de plannen voor renovatie van het parkeerterrein zijn besproken. Hieruit zijn een aantal voorstellen naar voren gekomen welke allen voorzagen in een nieuwe expeditieroute voorlangs het gebouw en een mogelijke verlegging van bestaande fietsroute. De focus ligt op een plan dat onafhankelijk van de plannen van Ahold kan worden gerealiseerd. Ahold heeft ondertussen haar parkeerterrein gerenoveerd en respecteert hiermee de bestaande erfgrenzen. Het is ook duidelijk dat er ca. 10 transporten per etmaal plaats vinden, waarvan ca. 4 grote transporten. Vergelijkbare situaties van combinatie van langzaam verkeer en incidentele expeditie zijn in Bergen op Zoom te vinden aan o.a. de Zuivelstraat, Fortuinstraat en de Van der Rijtstraat.

OMWONENDEN
Voorkeur voor omwonenden is - indien een gecombineerde fietspad/ expeditie route om veiligheidsredenen niet mogelijk zou zijn - het fietsverkeer over de Galgenbaan/Pater Dehonlaan te leiden van en naar de achterliggende school/buurt.

SHARED SPACE (PATER LUIJTENPAD)
Nu duidelijk is dat Ahold niet verder in het krachtenveld beweegt en met respect voor de eigen erfgrenzen de renovatie van het parkeerterrein heeft uitgevoerd is gekozen voor een shared space oplossing voor het expeditie verkeer. De beschikbare ruimte voor het gebouw is dusdanig dat er een 8 meter brede strook kan worden aangelegd waarover gewandeld, gefietst en de incidentele expeditie op ontspannen wijze kan plaatsvinden.



huidige situatie expeditie / fietspad zoals getoond tijdens omwonendenpresentatie



voorgestelde situatie expeditie / fietspad zoals getoond tijdens omwonendenpresentatie (vrijspelen van Galgenbaan)

Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV

INPASSING SHARED SPACE STROOK (PATER LUIJTENPAD) TUSSEN TERREIN VAN AHOLD EN HET BOUWPLAN



Het Pater Lujitenpad wordt ingezet als nieuwe bevoorradingsroute vanaf de Erasmuslaan naar het terrein van Ahold. Dit pad blijft van belang voor de nieuwe bewoners en voor voetgangers en fietsers naar de achtergelegen buurt/school. Gezocht wordt naar een heldere en ontspannen inrichting waar een vrachtwagen zich te gast gedraagt.



bestaand voet- en fietspad





nieuwe inrichting en asfalt parkeerterrein Ahold met milieupark

Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV

Duurzaamheid

In het bouwplan zijn de volgende duurzaamheidsaspecten samen gekomen:

WARMTEPOMPEN MET VERTICALE BRONNEN, APPARTEMENTEN MET VERWARMING EN KOELING

Gasloos bouwen is de norm en ondertussen zijn er vele warmtepomp systemen beschikbaar welke eventueelgecombineerd met zonnepanelen de warmte opwekking verzorgen. Er is slechts één systeem, verticale bodemwisselaars, welke actief kan koelen. Met de keuze van dit systeem worden alle appartementen naast verwarming tevens standaard van koeling voorzien en worden de daken grotendeels vrij gespeeld van zonnepanelen en installaties. Op deze daken kan vervolgens een andere invulling plaatsvinden om te hitte stress als gevolg van opwarming van bitumineuze daken te voorkomen.

WATER RETENTIE / VASTHOUDEN VAN REGENWATER

Groene mos-sedum daken verlagen de omgevingstemperatuur en vertragen in de zomer de opwarming van de constructie significant als gevolg van de kleur van het materiaal als wel het absorberende vermogen en verdamping van de begroeiing. Tevens is het een esthetisch middel dat ingezet wordt om het aanzicht van bovenliggende appartementen op de onderliggende daken sterk te verfraaien. In het ontwerp van het dak is gekozen voor een meanderende lijn 'water' (siergrind) dat tussen een groene bedding als water zijn weg vind. Enkel komen er een aantal uitblaas punten op het dak, verder zal het dak op de 3e en 4e bouwlaag vrij blijven van verder installatie onderdelen. Mos-sedum vertraagt en absorbeert deels het hemelwater, waardoor er minder stress op het huidige gecombineerde HWA/VWA systeem plaats vind.



mos-sedum daken op 3e en 4e bouwlaag

GROENE BINNENTUIN ALS SOCIAAL HART VAN HET BOUWPLAN

Het ontwerpconcept 'hard van buiten - zacht van binnen' heeft betrekking op de voorgestelde binnentuin. De binnentuin, gelegen op de eerste verdiepingsvloer is ontworpen als een ontmoetingsplaats en primaire verkeersruimte van en naar de appartementen. Het ontwerp bestaat uit gekromde lijnen als contrast op het orthogonale bouwplan. Het binnenplein ligt rondom een aantal volwassen bomen welke in het onderliggende parkeerterrein worden ingeplant. Op het dek zal een combinatie van grassen, kuipbeplating, zitelementen en natuurlijke afwerkingen een groen geluidluw totaalbeeld opleveren.



binnentuin op 1e bouwlaag

Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV

NATUUR ONTWIKKELING BINNEN EN RONDOM HET BOUWPLAN

Teneinde 'verstening' in de binnenstad tegen te gaan en leefbaarheid terug te brengen is voldoende aandacht voor natuur ontwikk zowel binnen als rondom het bouwplan. De groene daken èn het binnenplein zijn reeds besproken, maar ook de kaders van het plangebied worden voorzien van brede groenperken welke i.s.m. een landschapsarchitect verder worden vormeggeven. Dit betreft perken aan de Erasmuslaan en Het Glacis, alsmede de groenstrook die ontstaat na het wegnemen van de bestaande expeditie rout Ahold tegen het Patersbos. In samenspraak met omwonenden van de Glagenbaan worden nabij de oplevering hagen, struiken en b strategicsh geplaatst zodat 'schermwerking' kan plaatsvinden. Dit proces gaat actief met de omwonenden plaatsvinden.

ZONNESTROOM VOOR ALGEMENE RUIMTEN

Ten behoeve van de verlichting van de algemene ruimten worden op de hoogte accenten ca. 100 zonnestroom panelen aangebracht met een totale jaarlijkse opbrengst van ~30.000 kWh.



zonnestroom panelen op hoogte accenten

BIJDRAGE REVITALISATIE PATERSBOS I.O.M. OMWONENDEN

Een van de belangrijke aandachtspunten van het participatie overleg betrof de integratie van de revitalisatie van het Patersbos in de voor-genomen bouwplannen. Omwonenden kennen de excessen welke in het bos in het verleden hebben plaatsgevonden en benadrukken het belang van de integratie van het Patersbos voor zowel de buurt als de verkoopbaarheid van de appartementen gelegen aan het Patersbos. De ontwikkelaar doet een bijdrage aan de revitalsatie van het bos en wil samen met een klankbord groep uit de buurt de nodige maat-regelen treffen om het bos weer toegankelijker en veiliger te maken.

BIJDRAGE HERININRICHTING EN VERGROENING ERASMUSLAAN

De ontwikkelaar doet een bijdrage aan de herinrichting en vergroening aan dat gedeelte van de Erasmuslaan waaraan het gebouw is gelegen, inclusief de hiervoor noodzakelijke ontsluiting van de parkeergarage.



beeld vernieuwde Erasmuslaan

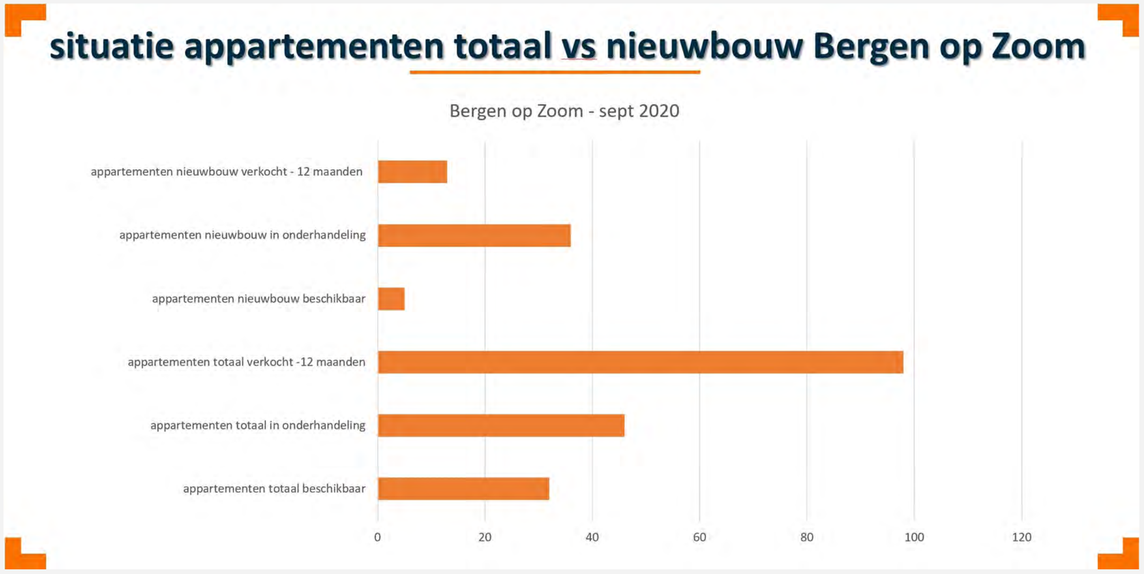
INVESTERING IN TRILLINGSVRIJ EN GELUIDARM HEISYSTEEM

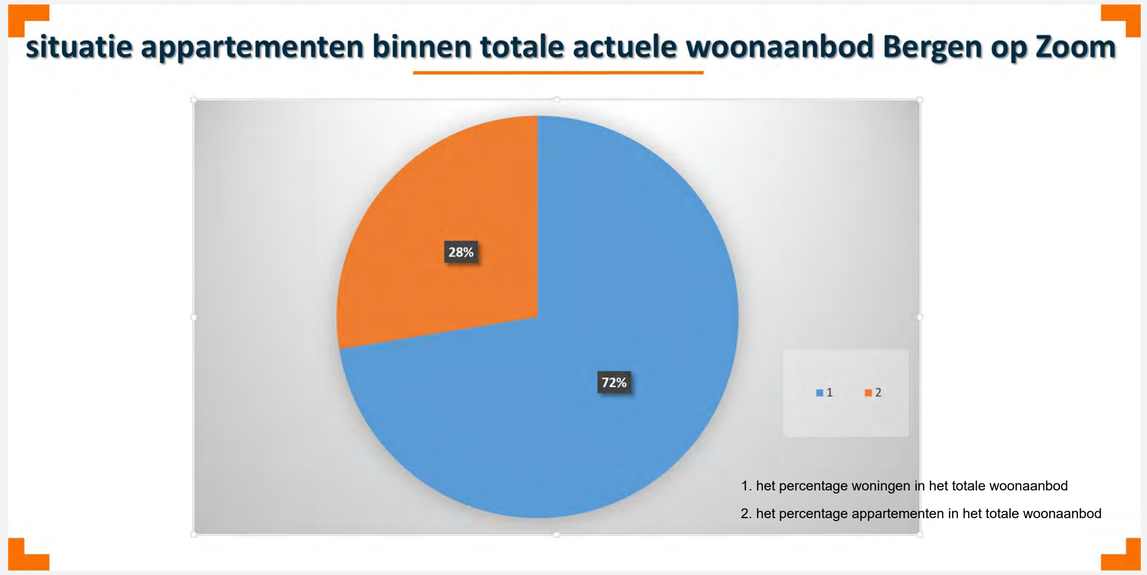
De ontwikkelaar investeert in trillingsvrij en geluidarm heiwerk d.m.v. het toepassen van een boorpaal systeem voor alle heipalen.

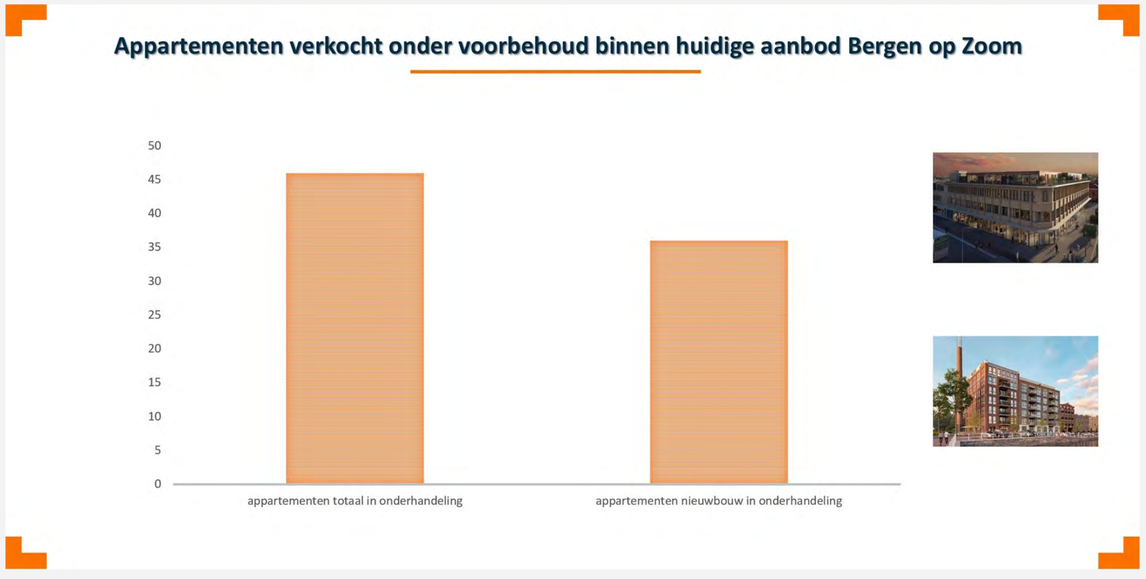
Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV

Wooncoпcept 'meer wonen in de stad'.

Residence Mazairac beschikt over 85 levensloop bestendige duurzame appartementen in oppervlakte variërend van 60 tot 135m2 r gemiddelde appartement grootte van 105 m2 met daarnaast 4 onderscheidende penthouses. De zeer grote diversiteit aan apparte (40+ stuks verschillende typen) afmetingen en ligging zorgt voor een maximale bediening in de verschillende doelgroepen (voor iec wils). Doelgroepen zijn senioren (55+ -ers), 'empty nesters', doorstromers op de appartementen markt en in mindere mate, maar we enkele starters. De goede ligging ten opzichte van HOV punten, goede en directe onsluiting naar de A4, winkelgelegenheid naast gebouw, gebouwde parkeervoorziening en nabijheid tot het centrum maakt dat de locatie zich ideaal leent voor een breed koop pu







Rijksoverheid 15-6-2020
De woningbouwproductie moet op gang blijven om de groeiende vraag op te vangen en tegelijkertijd het woningtekort weg te werken. Dit is een van de belangrijkste doelen uit de Staat van de Woningmarkt 2020.

Conclusie
Anno 2020 is blijkens alle voorgaande cijfers de vraag naar kwalitatieve nieuwbouw appartementen nog altijd onverminderd hoog. Het aantal beschikbare appartementen vanaf 80 m2 met kwalitatieve buitenruimte neemt binnen het huidige woningaanbod zienderogen af in Bergen op Zoom. Wij voorzien binnen het huidige palet aan nieuwbouw aanbod, geen concurrentie. De locatie is op zichzelf zo uniek en het architectonische onderscheidende vermogen zo hoog, dat ondanks de schaal van het project alle appartementen binnen een korte verkoopperiode zullen worden verkocht.

R. Kuipers / partner Buuron & Kuipers makelaars en taxateurs

Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV

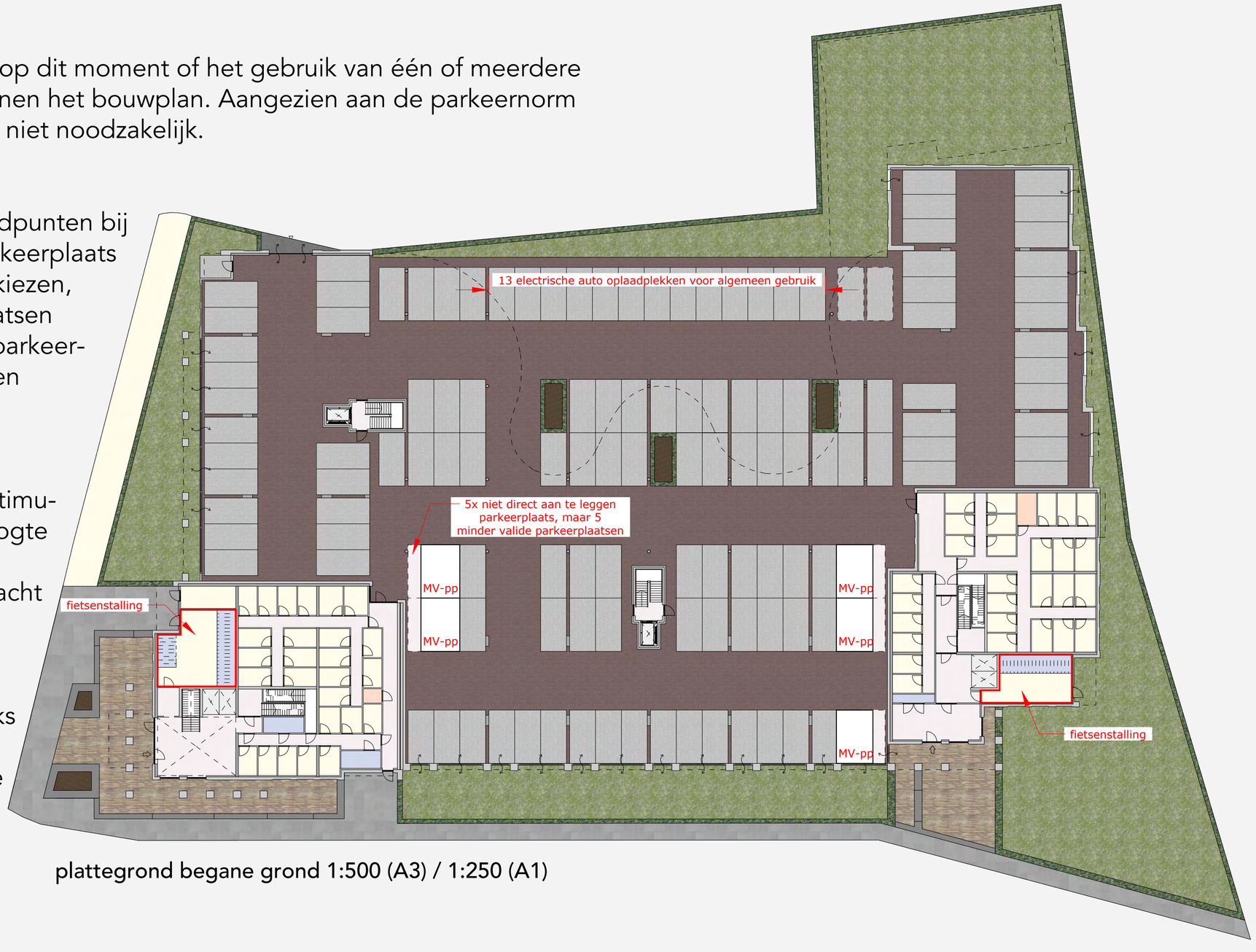
Mobiliteit

PARKEREN EN AUTOGEBRUIK
Conform geldende parkeernormen dient het bouwplan over 145 parkeerplaatsen (85app. * 1,7pp) te beschikken welke ook gerealis
kunnen worden. Wel is het idee dat niet alle parkeerplaatsen worden aangelegd, omdat de verwachting is dat vele van deze plaatse
grootte van de gebouwschaal niet gebruikt gaan worden. Vooral het achterliggende groen tussen de woningen aan de Galgenbaar
bouwplan is waardevol. Direct worden 133 parkeerplaatsen aangelegd (1,56pp/app) en worden 89 parkeerplaatsen toegewezen aa
toekomstige kopers, (1 parkeerplaats per appartement, 2 parkeerplaatsen per penthouse). Als gevolg van het weglaten van een aar
parkeerplaatsen ontstaat ruimte om een 5 tal minder valide plaatsen te realiseren.

DEELAUTO
Ontwikkelaar onderzoekt op dit moment of het gebruik van één of meerdere deelauto's haalbaar is binnen het bouwplan. Aangezien aan de parkeernorm kan worden voldaan is dit niet noodzakelijk.

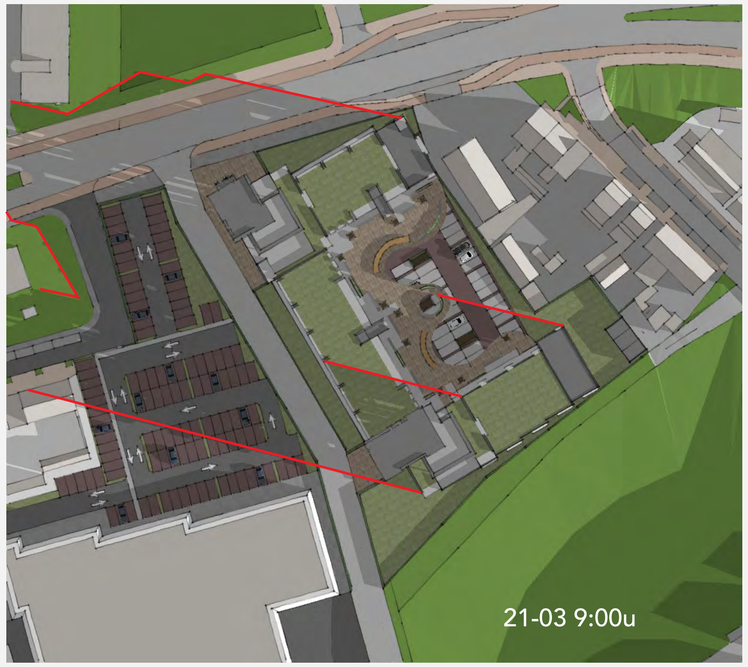
OPLAADPUNTEN
Naast de optionele oplaadpunten bij de eigen toegewezen parkeerplaats waarvoor kopers kunnen kiezen, worden 13 algemene plaatsen ingericht als oplaadpunt parkeer-plaatsen voor bezoekers en bewoners.

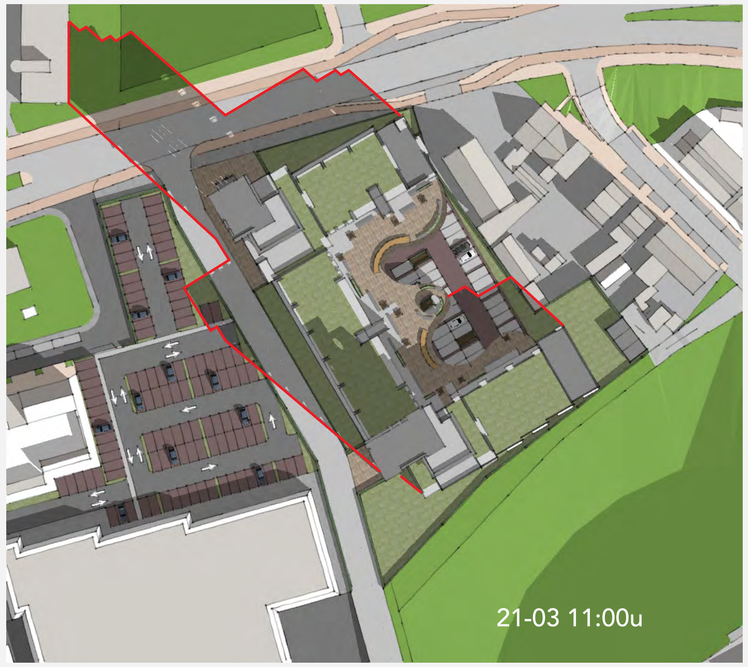
FIETSENSTALLINGEN
teneinde fietsgebruik te stimu-leren worden in beide hoogte accenten additionele fietsenstallingen aangebracht naast het gebruik van de eigen bergingen met een capaciteit van ca. 85 fietsen. Zo kan bij dagelijks gebruik eenvoudig de fiets gestald worden in de afgesloten stallingen.

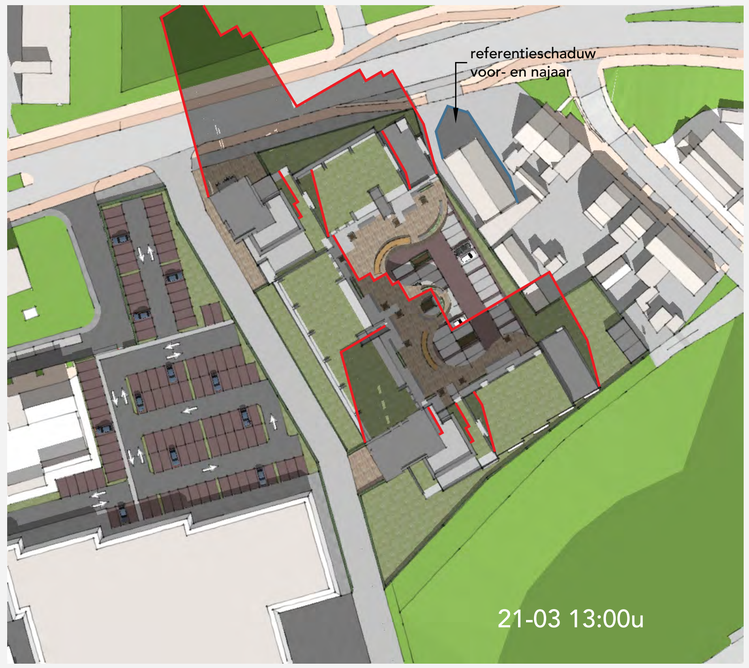


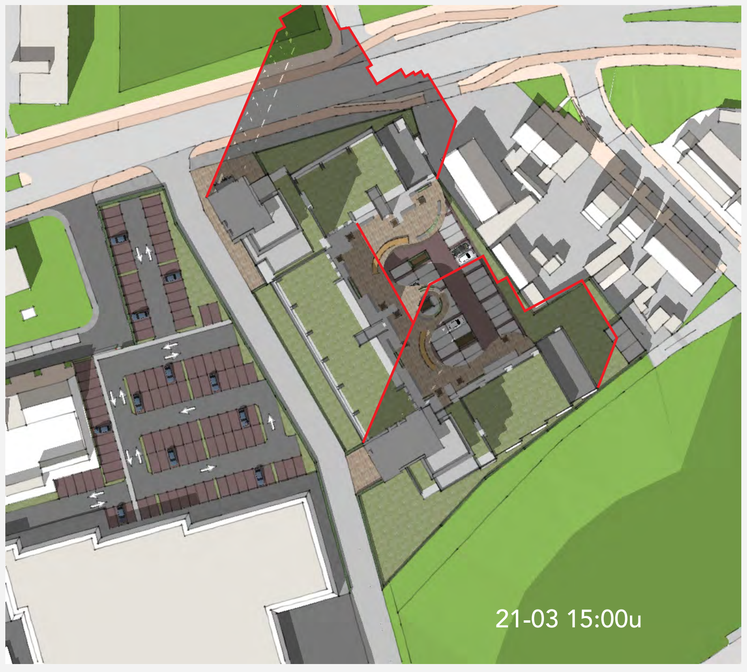
plattegrond begane grond 1:500 (A3) / 1:250 (A1)

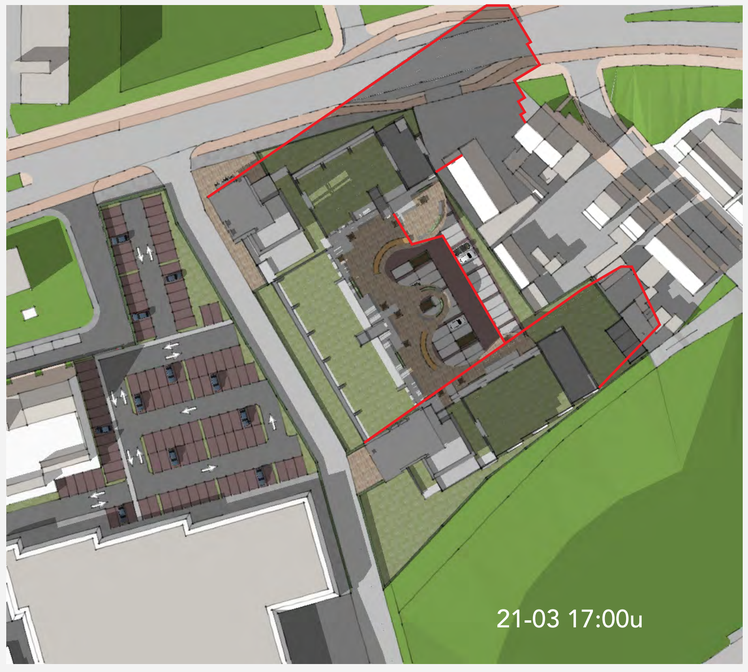
Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV

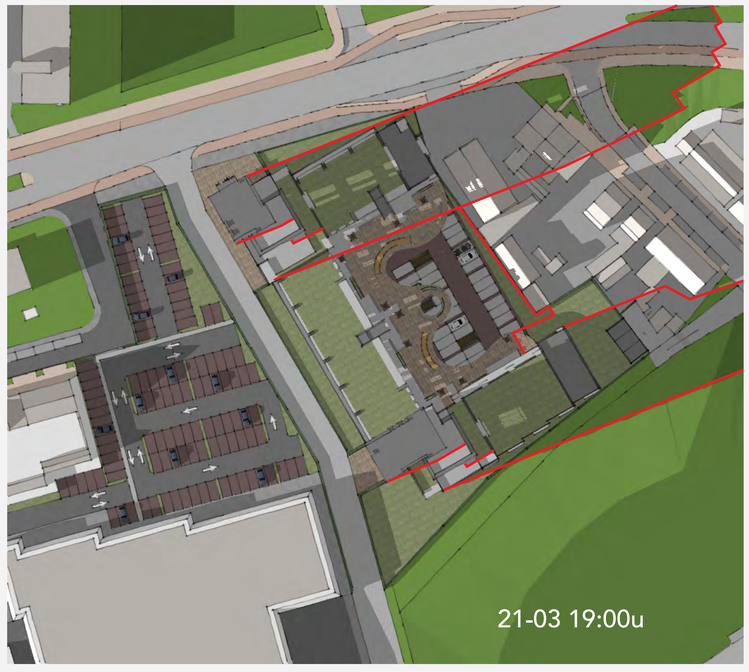






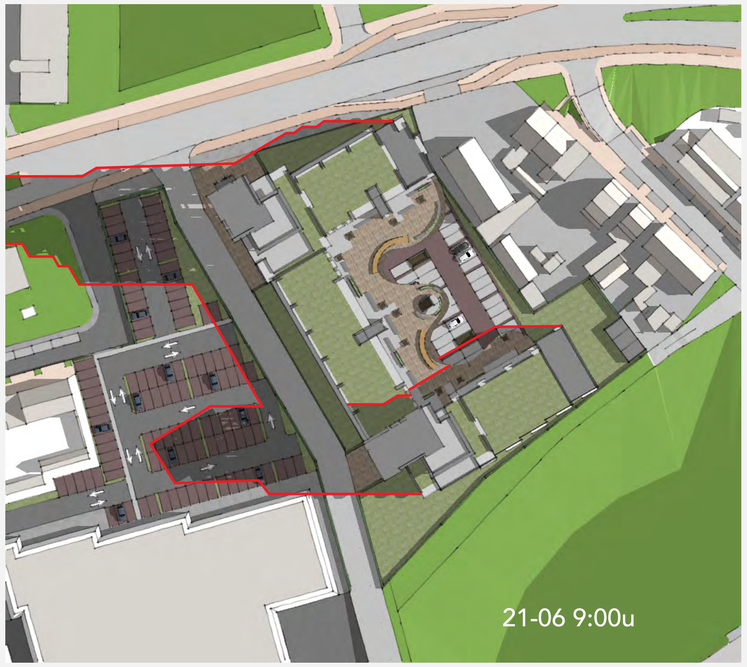


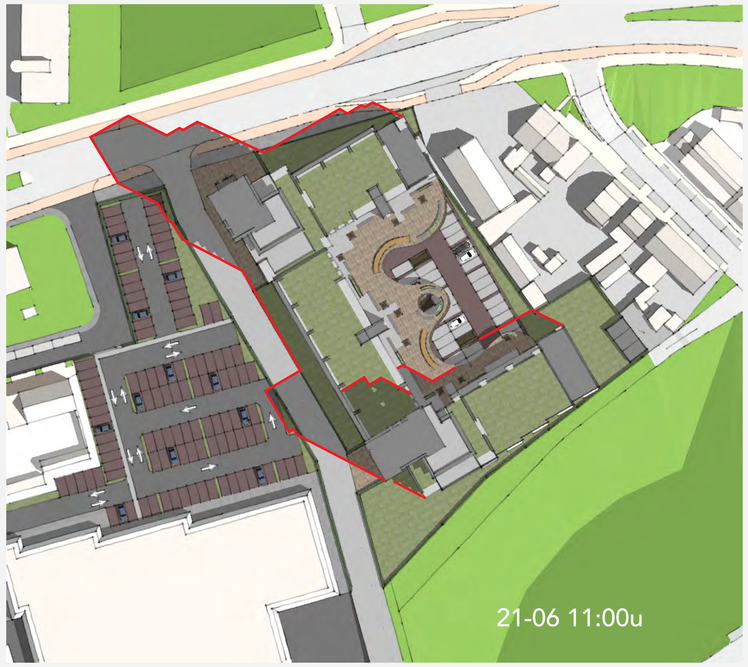


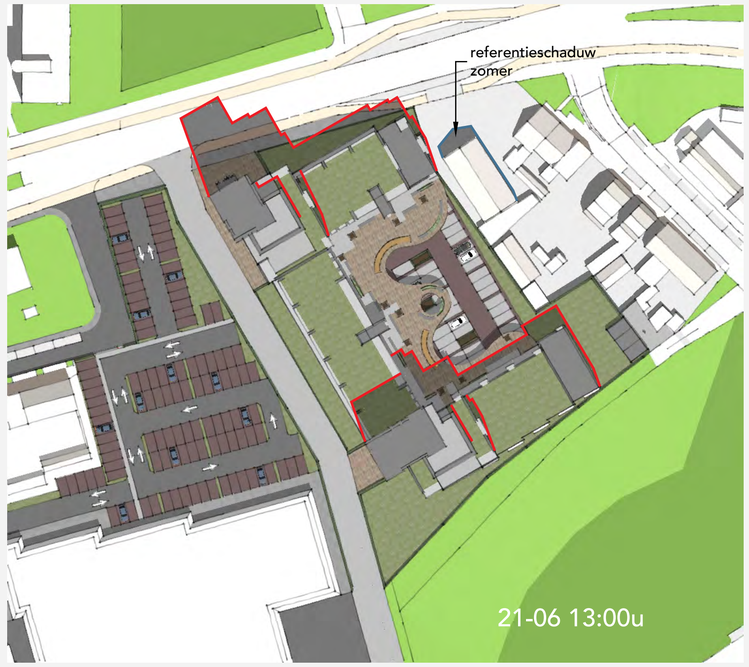


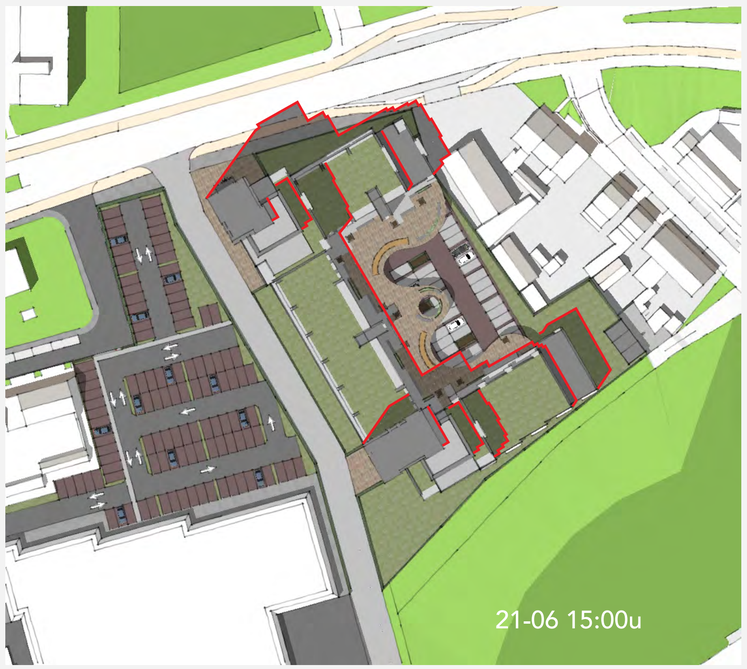
Bezonning voorjaar & najaar

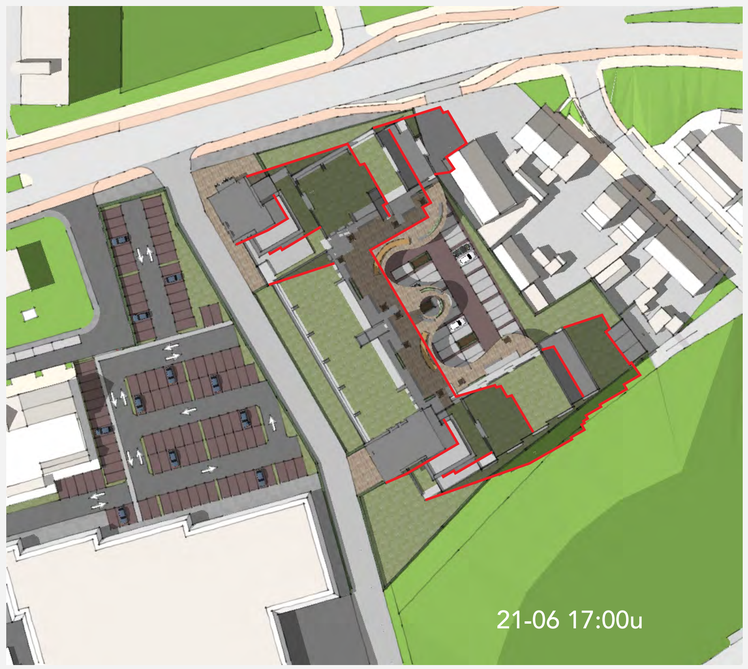
Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV

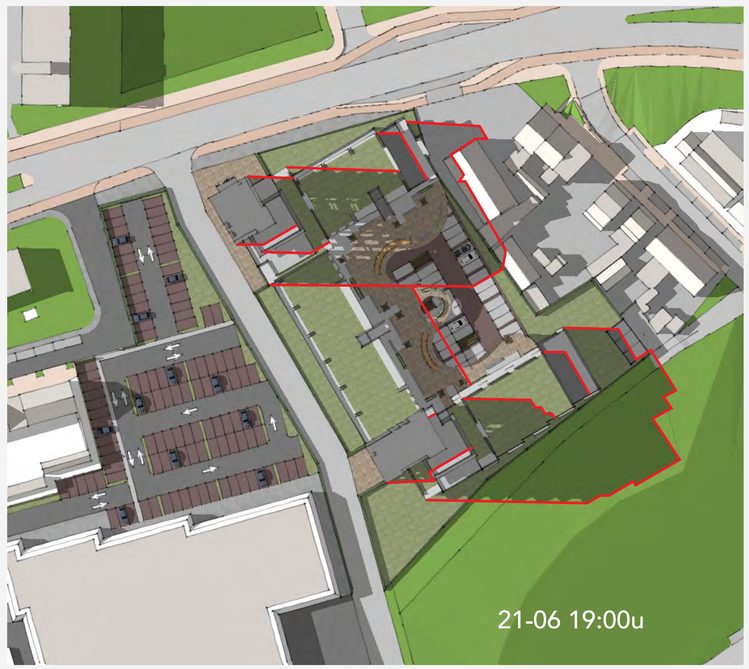








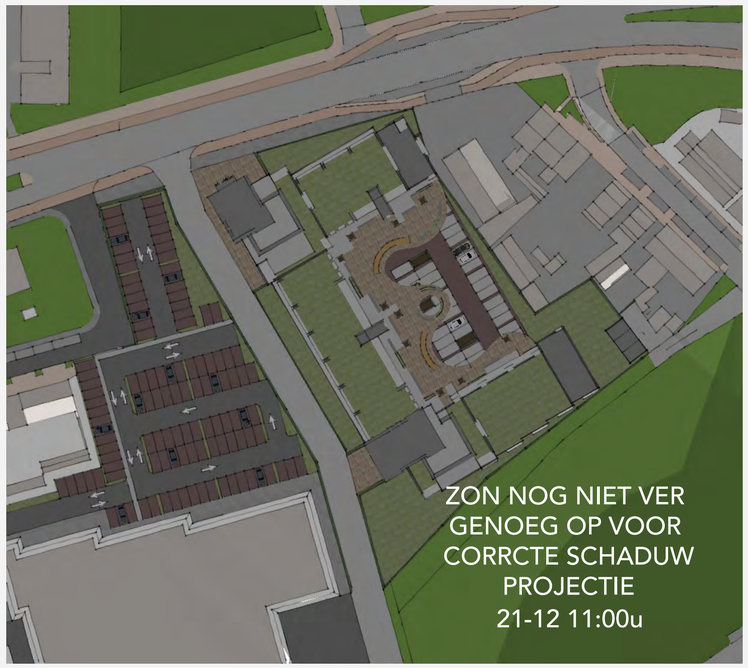


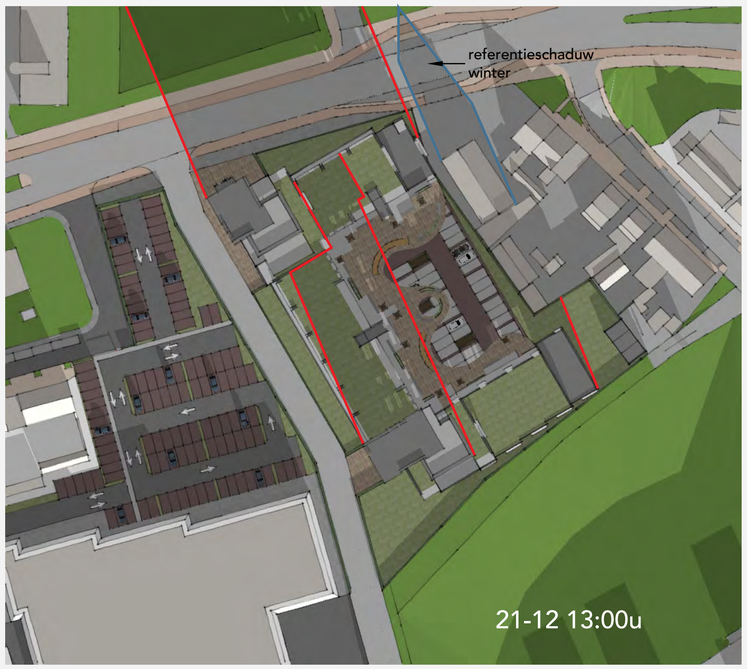


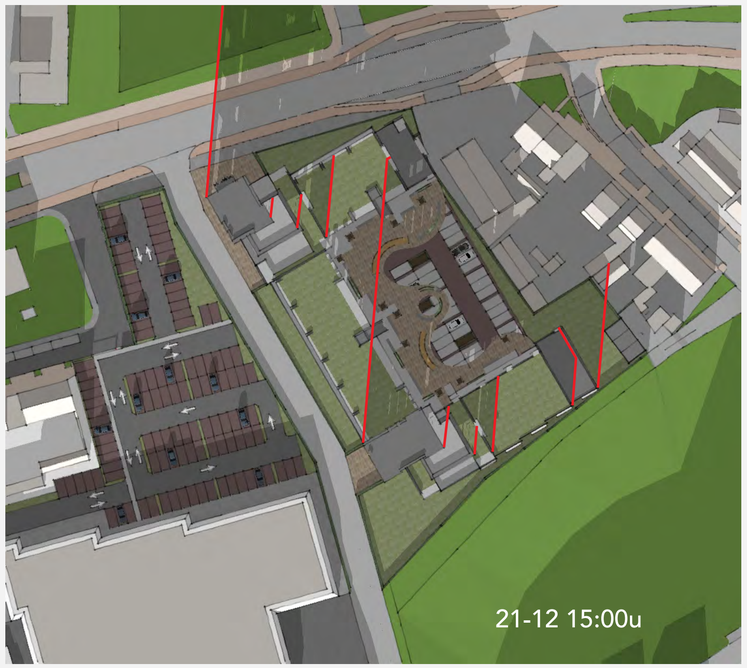
Bezonning zomer

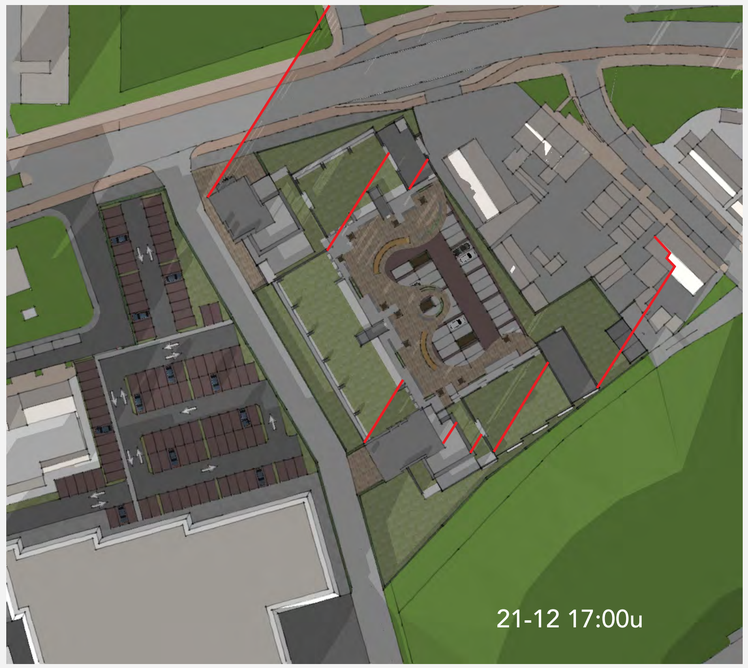
Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV

9:00u DONKER









19:00u DONKER

Bezonning winter

Alle ontwerpen en tekeningen vallen onder auteursrecht van Ingenieursburo AKM BV