GGZ WNB
Westelijk Noord-Brabant



Landgoed Vrederust

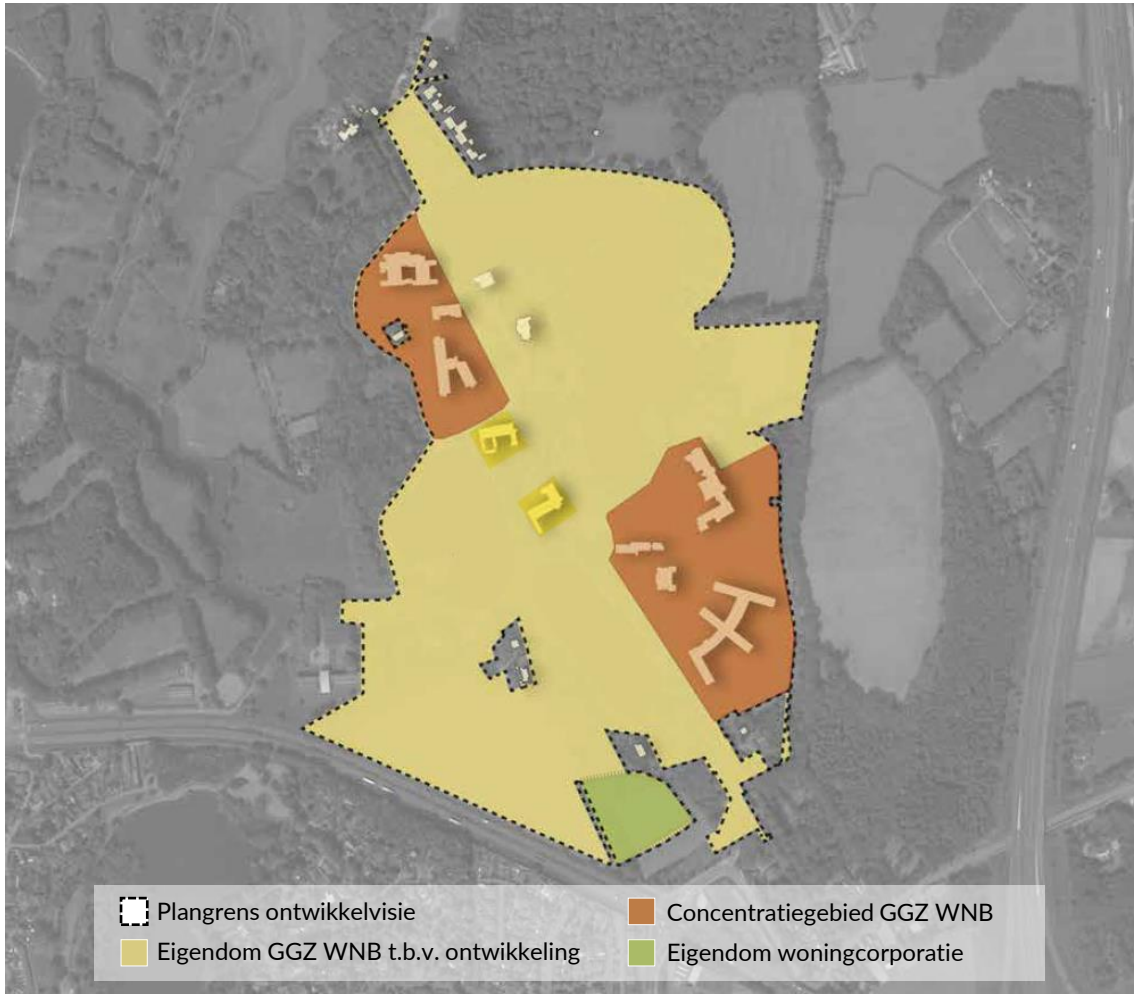
Beeldvorming gemeenteraad

Dinsdag 4 juni 2024

Agenda

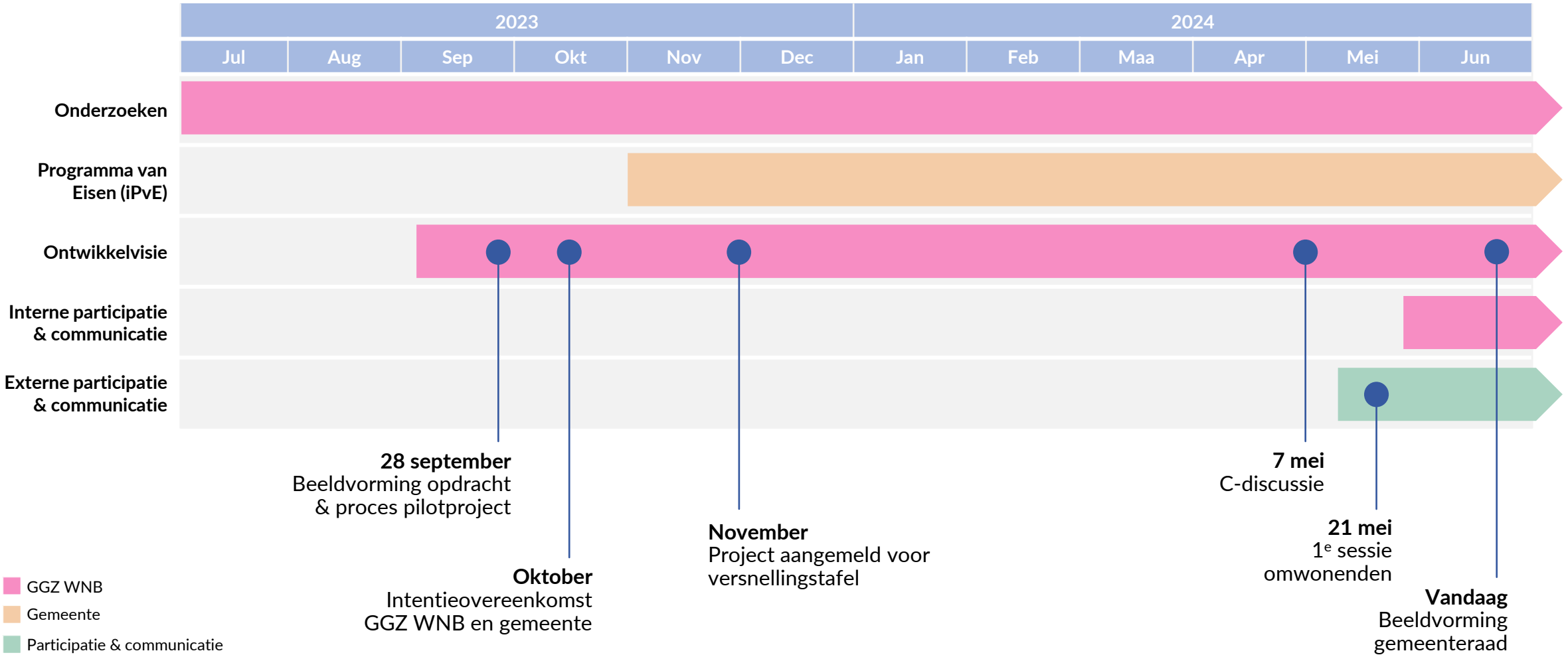
1. Opening
2. Toelichting proces
    1. Veranderend zorglandschap GGZ WNB
    2. Proces tot nu toe
    3. Uitleg ontwikkelvisie
    4. Indicatief vervolgproces
    5. Externe participatie & communicatie ontwikkelvisie
3. Toelichting analyse en conceptvisie Landgoed Vrederust
4. Vragen en afsluiting

Veranderend zorglandschap GGZ WNB

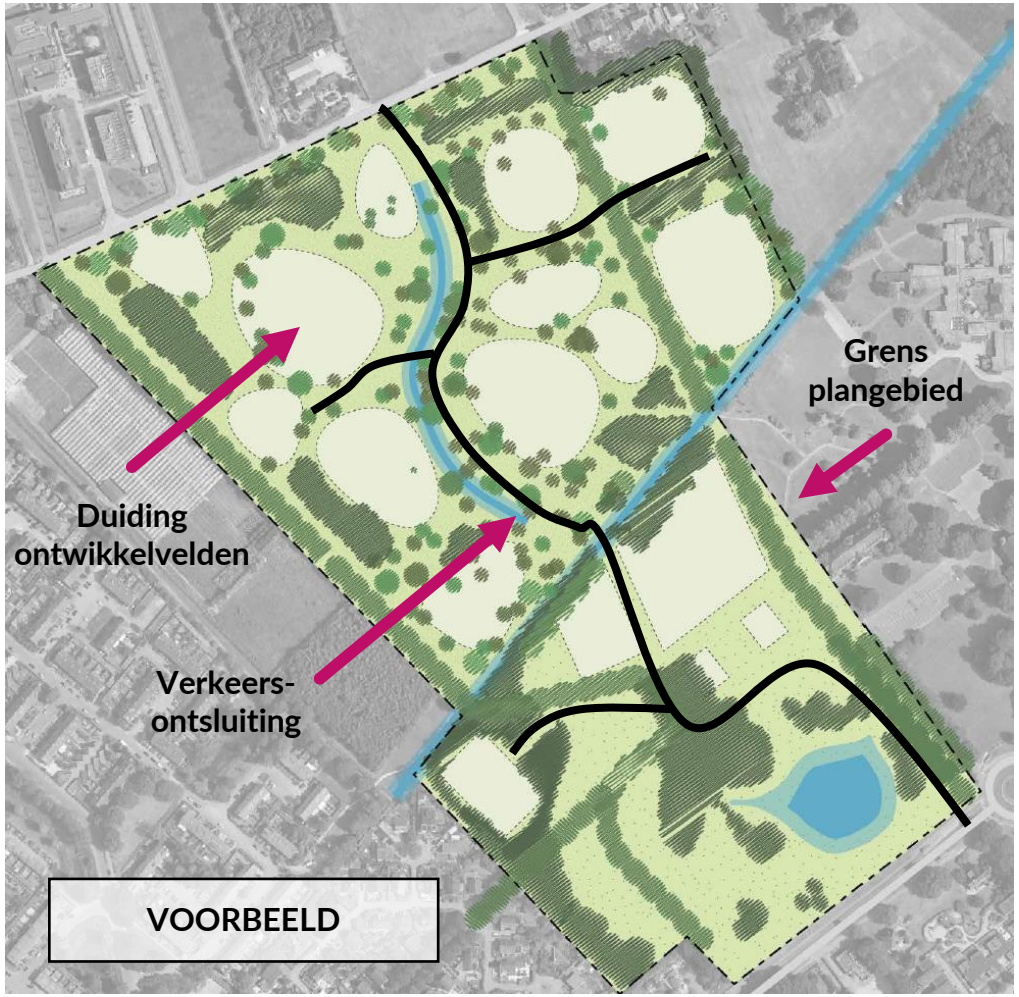


- Het zorglandschap is de afgelopen jaren veranderd waarbij mensen zoveel mogelijk deelnemen aan en wonen in de maatschappij (ambulantisering zorg).
- GGZ WNB heeft momenteel naast de kernpanden, ook gedateerde gebouwen en gebouwen zonder functie. Daarnaast is onderhoud van een groot landgoed kostbaar.
- De zorginstelling wenst haar vastgoed qua omvang en kwaliteit op de nieuwe eisen aan te passen en haar financiële positie op duurzame wijze te verbeteren voor continuïteit van zorg en werkgeverschap.
- GGZ WNB wenst zich te concentreren op twee delen van het landgoed en de rest van het landgoed middels een integrale ontwikkelvisie te verkopen.
- De ontwikkeling sluit aan bij de woningbouwopgave van de gemeente Bergen op Zoom.

Proces tot nu toe



Toelichting ontwikkelvisie



Integrale visie waarin op hoofdlijnen uitgangspunten vastgelegd worden om richting te geven aan de ontwikkeling van Landgoed Vrederust

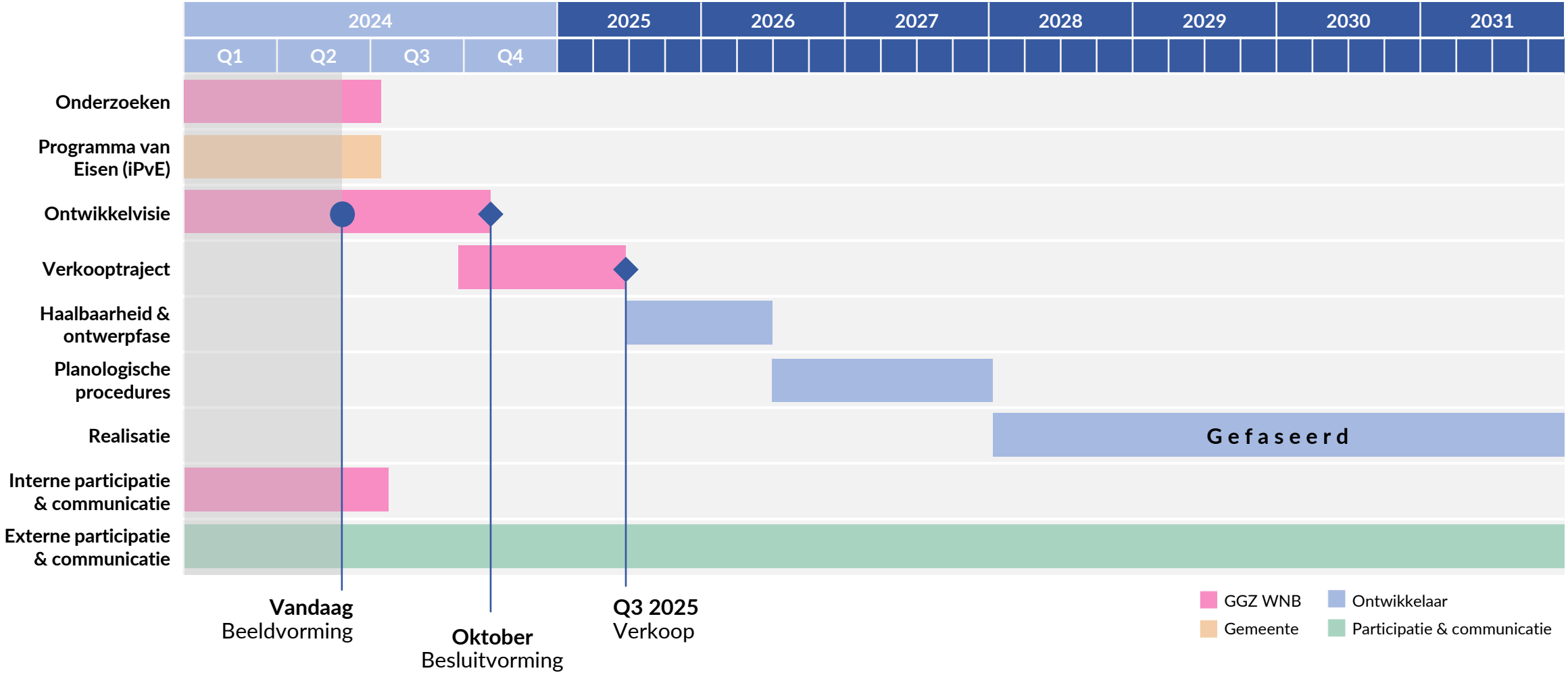
Bouwstenen ontwikkelvisie

- **Zorgvisie GGZ WNB**
- **Cultuurhistorische waarde landschap en gebouwen landgoed**
- **Wensen belanghebbenden**

Onderzoeken

Flora en fauna	Boommetingen
Mobiliteit	Verkeer
Geluid	Asbest
Bodem	Stikstof

Indicatief vervolgproces



Externe participatie & communicatie ontwikkelvisie

Kick-off
Omwonenden

- **21 mei**
- Introductie proces en participatie
- Analyse en conceptvisie landgoed
- Verzamelen krachten & knelpunten huidig landgoed
- Feedback op concept visie toekomstig landgoed

Beeldvorming
Gemeenteraad

- **4 juni (vandaag)**
- Aanleiding, proces en participatie
- Analyse en conceptvisie landgoed

Werksessie
Omwonenden

- ***Begin juli (indicatief)***
- Werksessie over relevante thema's o.b.v. input kick-off
- Voorbeeldthema's:
  - Mobiliteit
  - Groen
  - Voorzieningen

Inloopbijeenkomst
Geïnteresseerden

- ***Augustus (indicatief)***
- Presenteren (concept) ontwikkelvisie
- Input op (concept) ontwikkelvisie ophalen


G G Z W N B
Westelijk Noord-Brabant

Bijlage | Voorbeelden onderdelen ontwikkelvisie

✓	Sferen en landschaps-stijlen	Ontwikkel-velden	Geluids-oplossingen	Hoofdstructuur verkeer & parkeernorm	Maximum aantal woningen	Segmentering woningen
						
✗	Beeld-kwaliteitsplan	Definitieve verkaveling	Toepassing geluids-maatregelen	Inrichting openbare ruimte	Verdeling woningen over landgoed	Woning-typologieën

Landgoed Vrederust Halsteren

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

Opgave

Landgoed Vrederust, gelegen in Halsteren binnen de gemeente Bergen op Zoom, is de hoofdlocatie van GGZ WNB. Door veranderingen in de zorg is er geen behoefte meer aan een zorgterrein van deze omvang. GGZ WNB gaat een gedeelte van de locatie afstoten. GGZ WNB is in gesprek met de gemeente Bergen op Zoom om woningbouw te realiseren op een gedeelte van de locatie die zij willen verkopen.

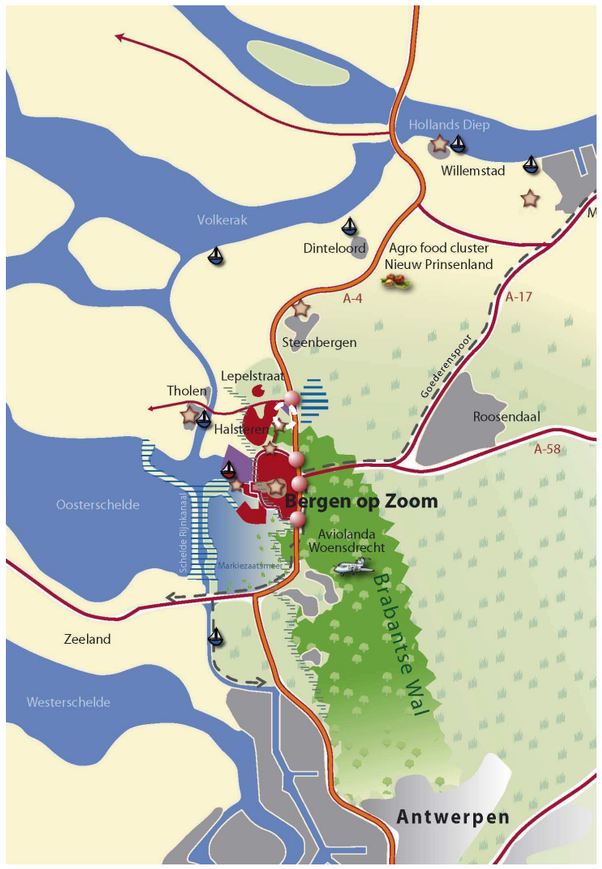
De gemeente Bergen op Zoom heeft de opdracht gekregen van de Provincie om bij te dragen aan de realisatie van 7.000 extra woningen in de regio. In lijn met deze doelstelling staat de gemeente positief tegenover de ontwikkeling van woningen op het terrein van Landgoed Vrederust. Met dit uitgangspunt werkt GGZ WNB aan een ontwikkelvisie voor het landgoed. Dit betekent dat GGZ WNB plannen ontwikkelt om het landgoed geschikt te maken voor de bouw van nieuwe woningen, met als doel bij te dragen aan de regionale woningnood en het creëren van een leefbare en duurzame woonomgeving.

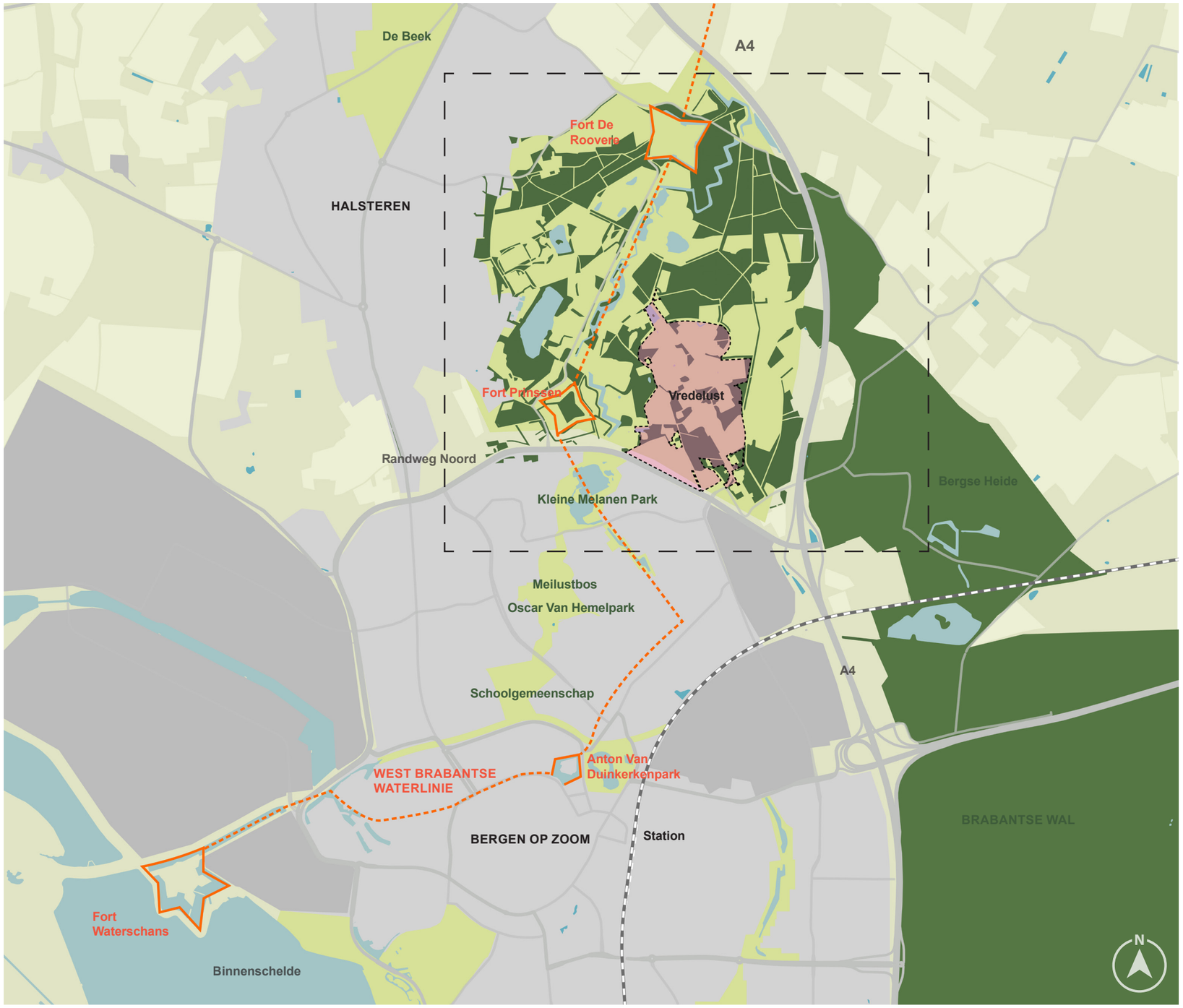


Ligging

Hoge cultuurhistorische, recreatieve en ecologische waarde

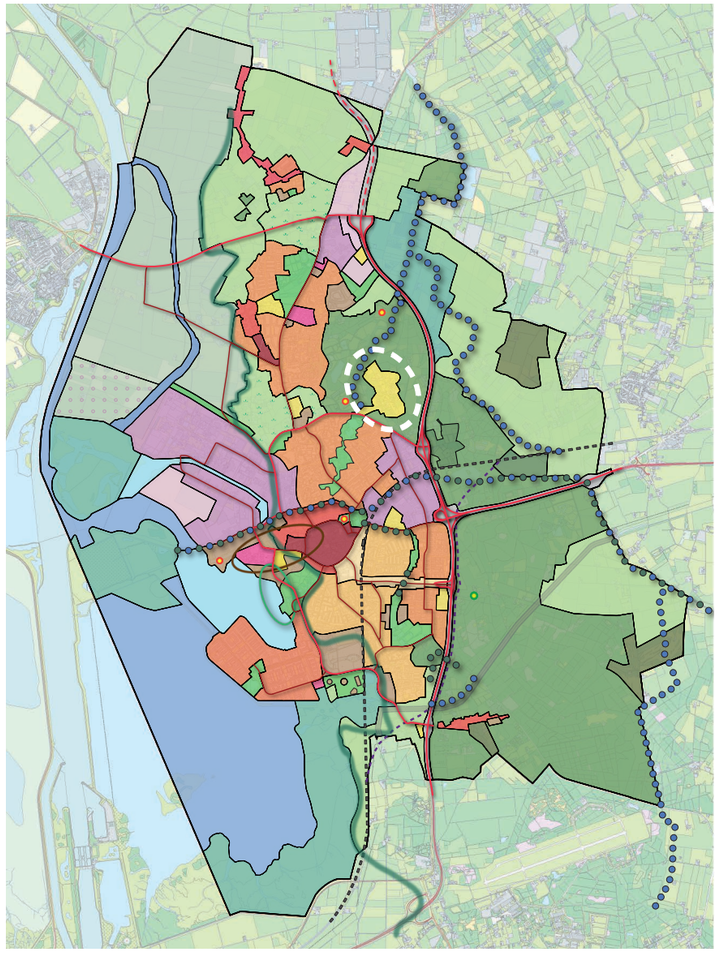
- Overgangsgebied tussen Brabantse Wal en West Brabantse Waterlinie
- Recreatief landschap tussen Bergen op Zoom en Halsteren
- Kan gebruik maken van voorzieningen Halsteren en Bergen op Zoom
- Verbonden aan ketting van parken Bergen op Zoom
- Gunstige ligging ten aanzien van auto-ontsluiting





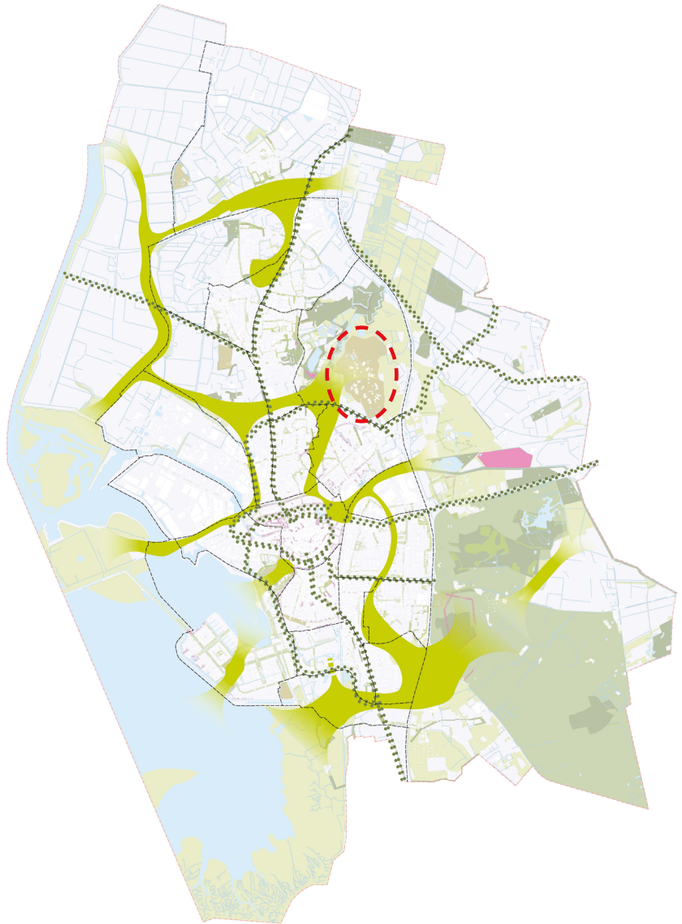
Ruimtelijke structuren

STRUCTUURVISIE 2030



- Zone voor “grootschalige voorzieningen” binnen bosrand
- Aansluiting op serie parken vanuit binnenstad

VISIE GROENSTRUCTUUR



- Uitloper hoofdgroenstructuur

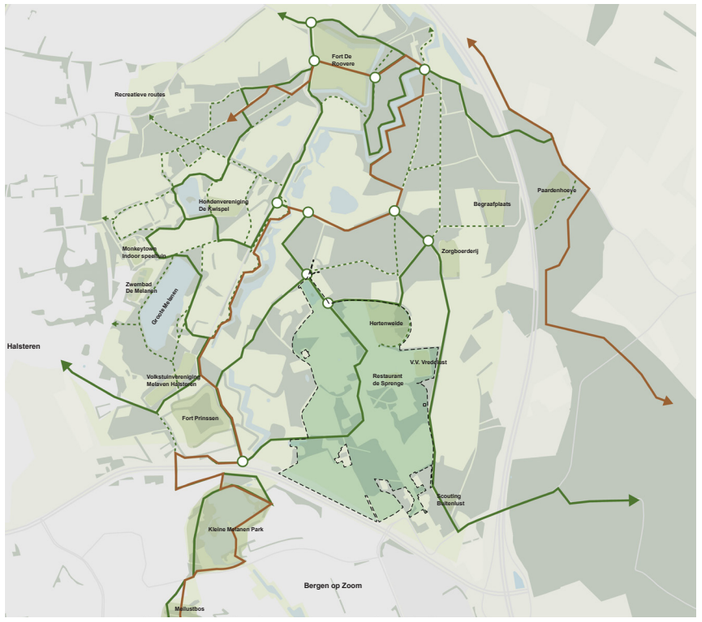
GROEN EN WATERSTRUCTUREN



- Zone voor “bos en park” omzoomd door natuurgebied NNB

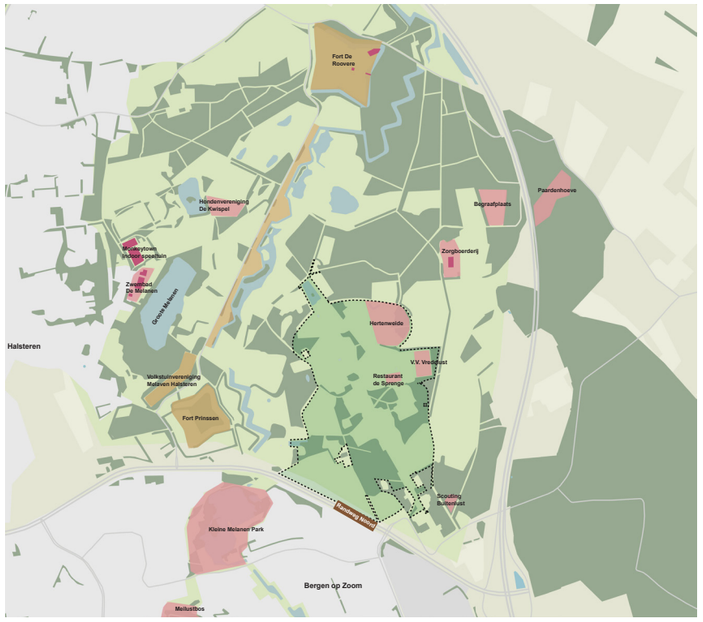
Ruimtelijke structuren

RECREATIEF NETWERK



- Onderdeel wandelnetwerk Brabant

CULTUURHISTORISCH LANDSCHAP



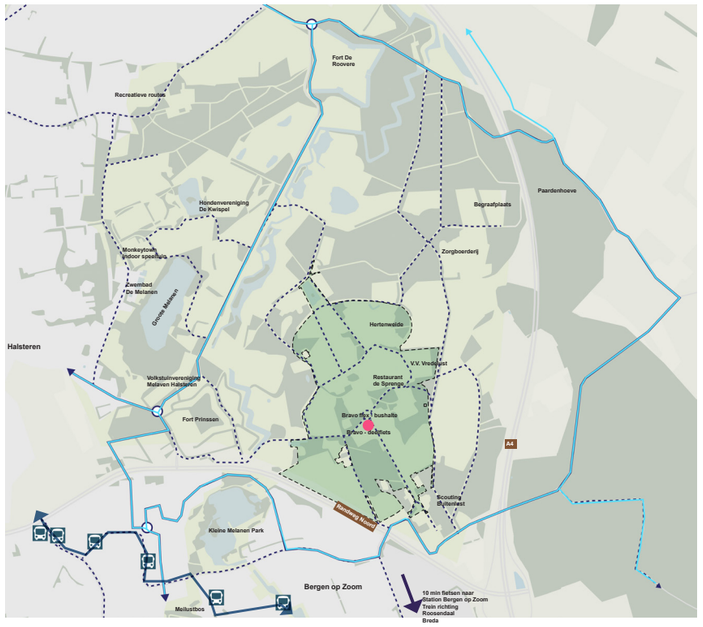
- Ligging tussen overgebleven bos- en agrarisch landschap
- Waterlinie tussen Fort De Rovere en Fort Prinssen

BEREIKBAARHEID - AUTO



- Bereikbaar via drie wegen: Hoofdlaan, Reigerlaan en Het Wasven
- Parkeren verspreid over het terrein

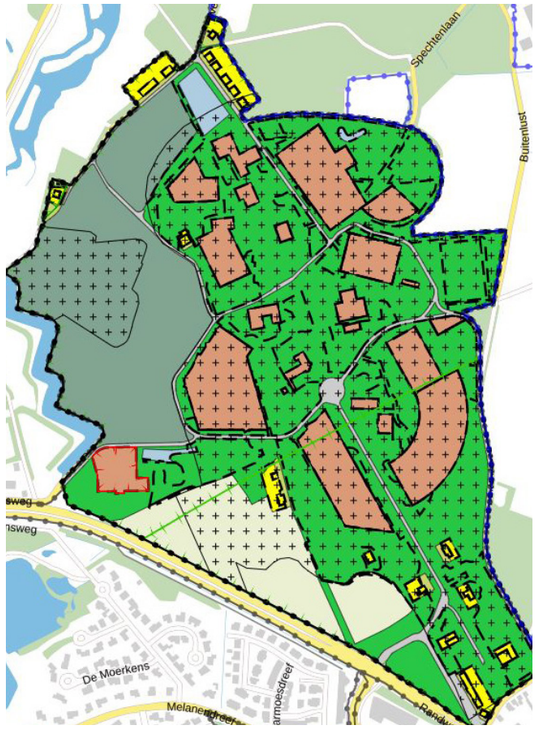
BEREIKBAARHEID - FIETS EN OV



- Brede fietsmogelijkheid binnen en buiten het terrein
- Bravo Flexbushalte en deelfietspunt centraal op terrein

Ruimtelijke kaders

BESTEMMINGSPLAN



- Bouwvlakken tussen groen
- Onderscheid tussen ‘‘Groen’’ en ‘‘Ecologisch waardevol groen’’
- Aandacht voor archeologie

ECOLOGISCH WAARDEVOL



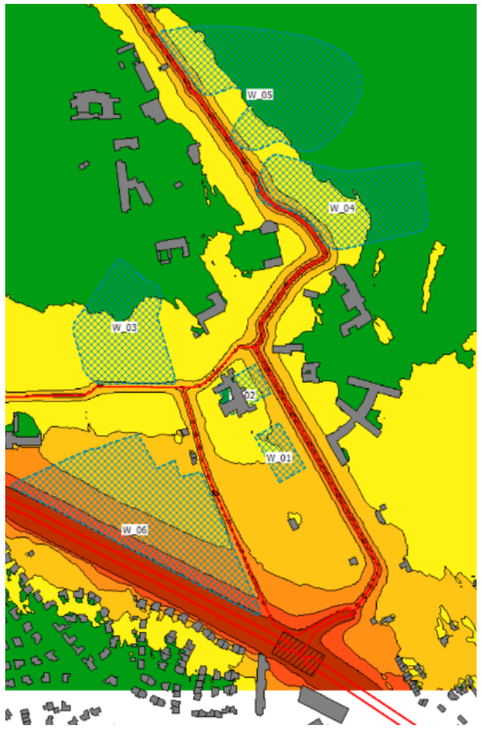
- Binnen het plan zijn waardevolle gebieden aangewezen o.b.v. groenblauwe mantel en natuurnetwerk brabant
- Ecologische waardevolle gebieden zijn versnipperd over het terrein en aangetast door bebouwing en verhardingen

BOOMINMETING



- Bestaande bomen overwegend in goede conditie

GELUID

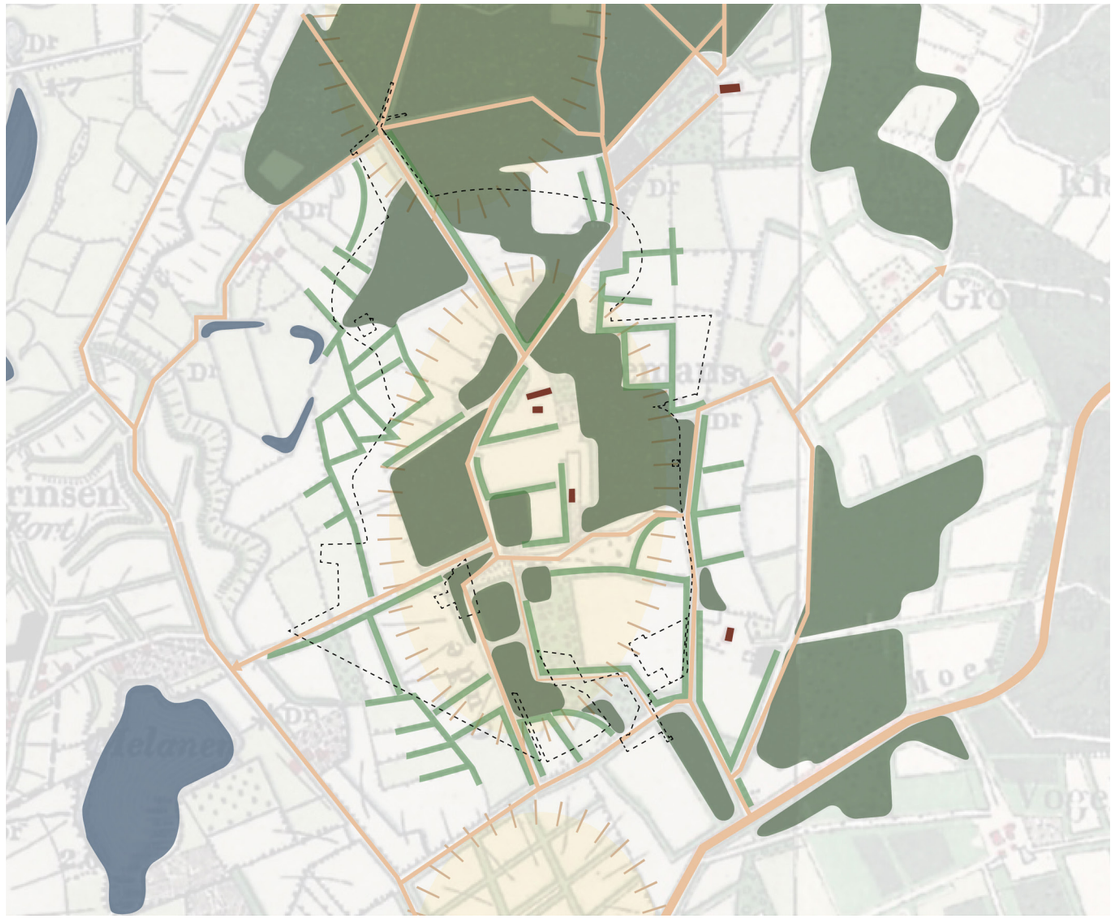


- Voorkeursgrenswaarde 48dB, maximaal te ontheffen waarde 53dB
- Bebouwing creëert geluidsluwe zone

ANALYSE
LOCATIE

Historische ontwikkeling

STRUCTUUR LANDGOED ONAFHANKELIJK VAN BESTAANDE LANDSCHAP



1900 - Gemengd agrarisch gebied

Tot omstreeks 1900 fungeerde het huidige plangebied als een gemengd agrarisch gebied achter de West Brabantse Waterlinie. In de lager gelegen omgeving is een onregelmatig verkaveld coulisselandschap te herkennen. Open velden worden begrensd door houtsingels of struwelen. Het plangebied heeft - als uitloper van de Brabantse wal - een natuurlijke hogere ligging. Door deze ondergrond is op sommige plekken een gemengd bos ontstaan, wat zich afwisselt met de coulissenstructuur.

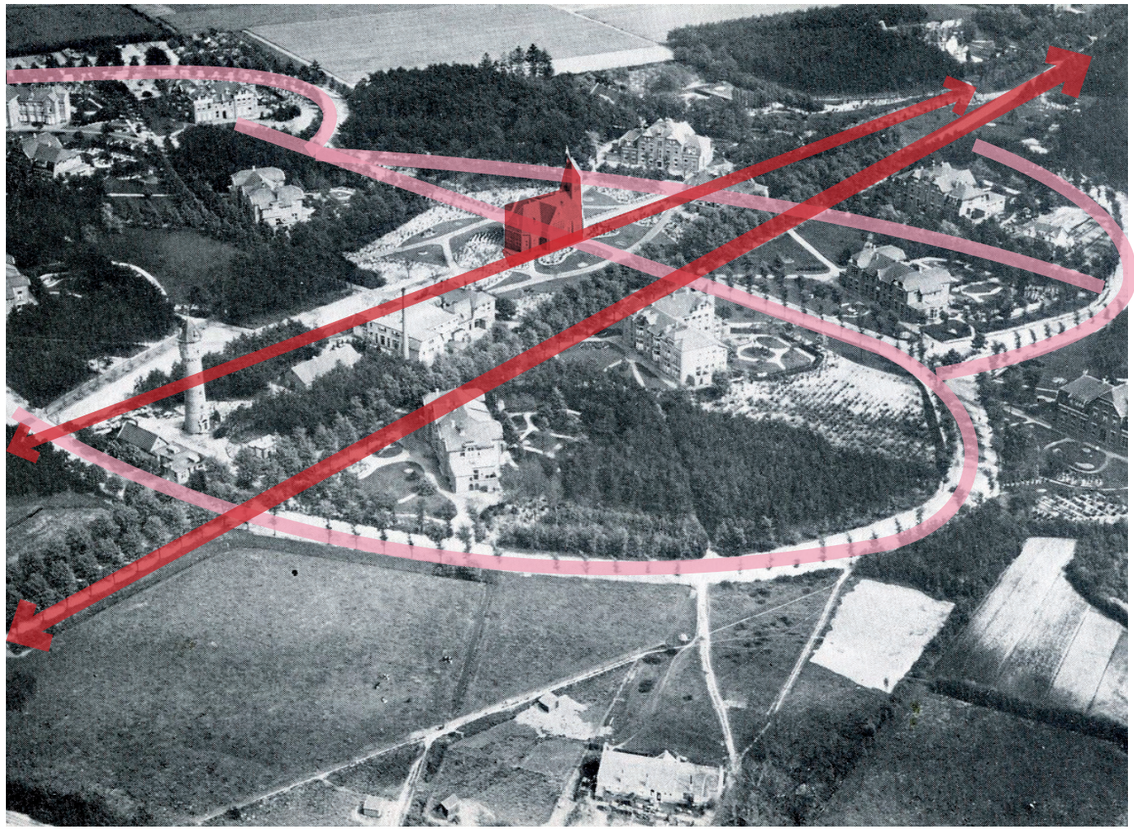
Centraal in het gebied liggen twee boerderijen met een aantal kleinere wegen. De huidige weg die door de Moerstraatsebaan loopt, biedt een verbinding tussen Bergen op Zoom en Steenbergen, beschermd door de West Brabantse Waterlinie.



1909-1930 - Aanleg Landgoed Vrederust

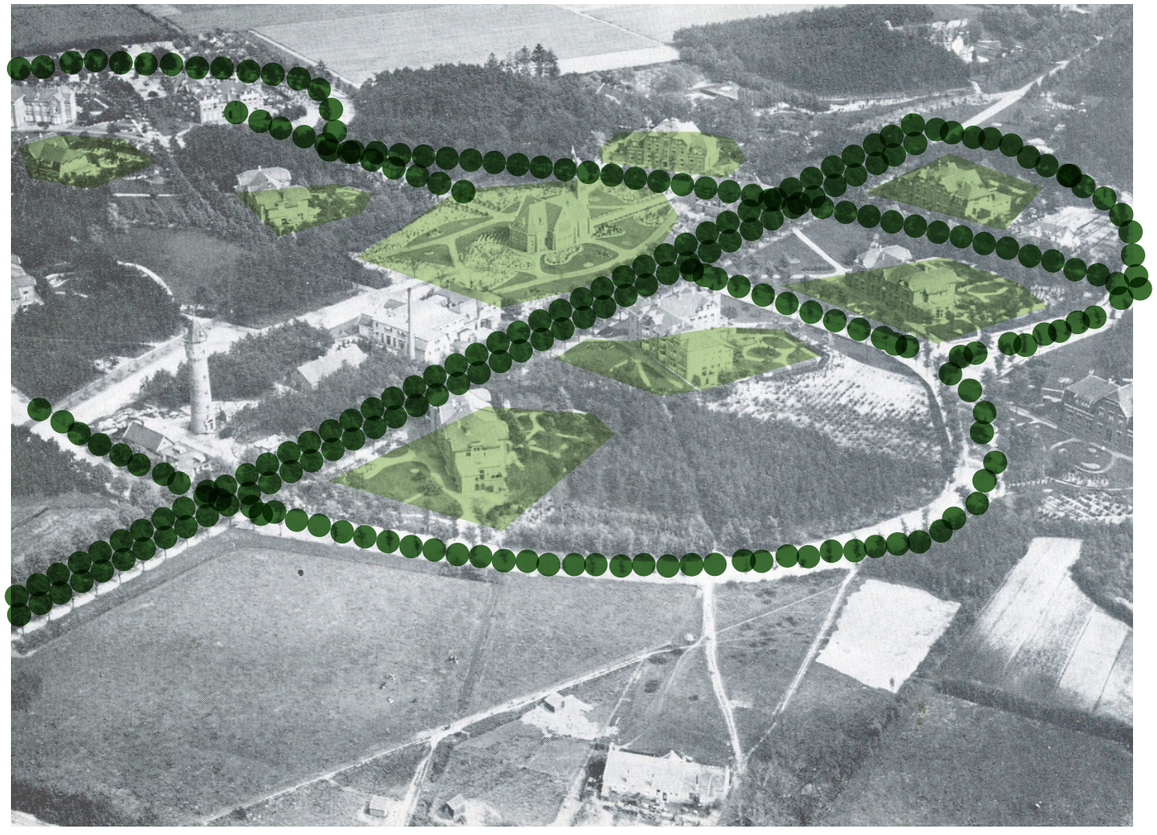
Het terrein werd in 1906 aangekocht door Vereniging tot Christelijke Verzorging van Krankzinngen, die een bosrijke omgeving zochten met drinkwater voorziening. Initieel concentreerde Vrederust zich in het noordelijke gedeelte van het huidige plangebied. E. Knevel ontwierp een paviljoenstelsel met meanderende paden die zich weinig aantrok van de bestaande structuren. Centraal door het gebied liep de Hoofdlaan. De Hoofdlaan voorzag in de ontsluiting richting de Moerstraatsebaan en scheidde het gebied in twee helften met zes paviljoens voor vrouwen en zes paviljoens voor mannen. Hiertussen bevonden zich gebouwen met algemene functies, het Hoofdgebouw, de kerk en de gesloopte watertoren. De bestaande bosvakken werden afgewisseld met velden met een parkachtige inrichting, waarin de nieuwe gebouwen gesitueerd waren. Aan de randen van het plangebied werden woningen gebouwd en was ruimte voor onder andere moestuinen, boomgaarden en een boomkwekerij. In het westen is een structuur van sloten te herkennen, die afwateren richting de Groote Melanen en de Kleine Melanen.

Structuur Landgoed Vrederust
HELDERE HOOFDSTRUCTUUR



Hoofdstructuur

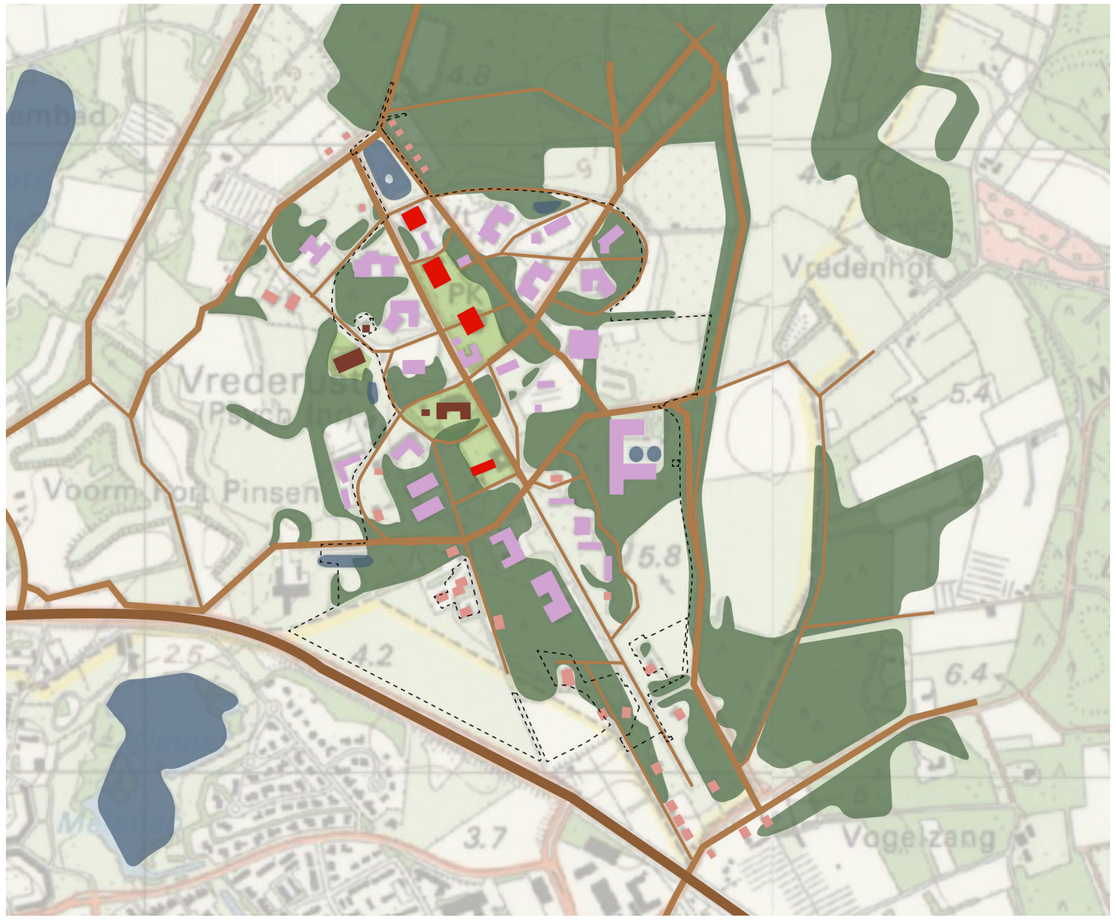
- Hoofdlaan als centrale organiserende as
- Kerk als middelpunt van het terrein met afbuigende as
- Meanderende wegen vormen de contouren van het terrein



Groenstructuur

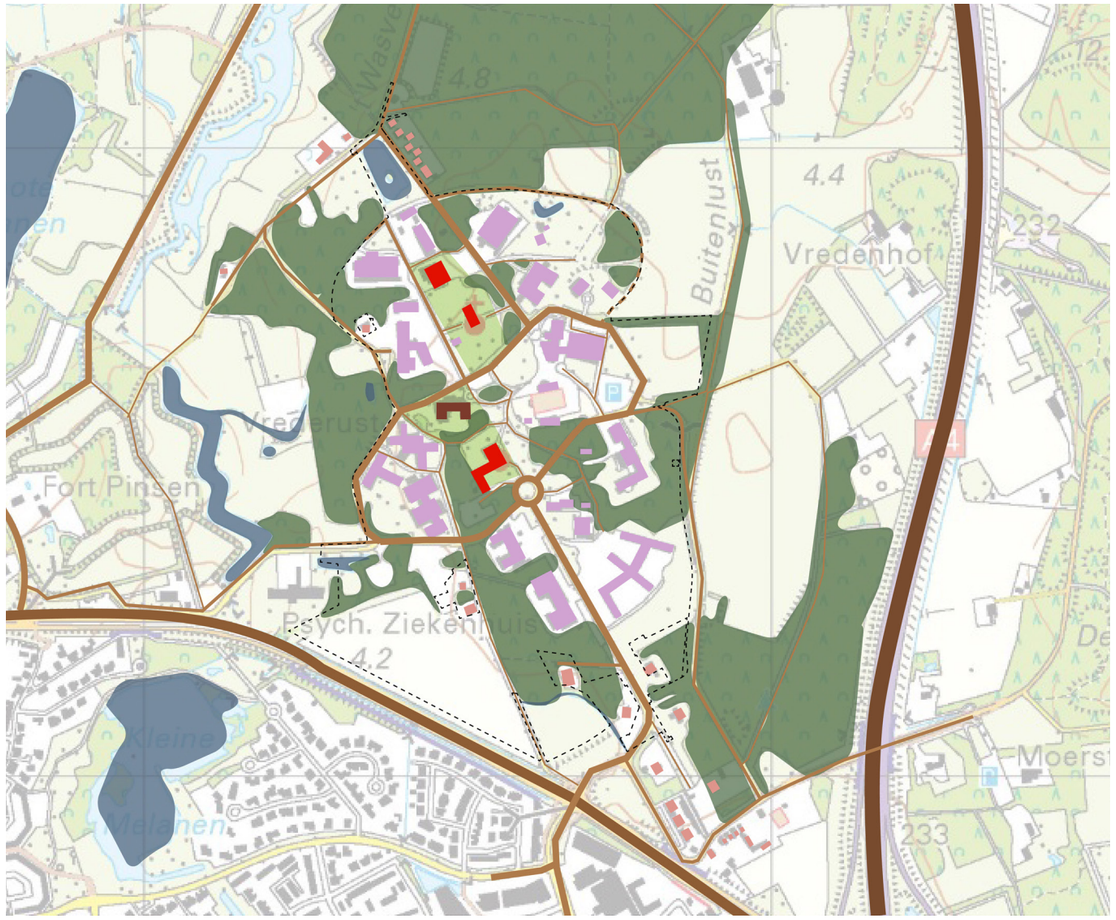
- Hoofdlaan met twee rijen laanbeplanting
- Meanderende wegen met eenzijdige laanbeplanting
- Elk gebouw heeft een duidelijk herkenbare kavel met een tuinachtige inrichting
- De verschillende kavels worden afgeschermd door bosvakken

Historische ontwikkeling
AANTASTING LEESBAARHEID LANDGOED



1990 - Sloop en nieuwbouw

In de jaren ’80 werden de oorspronkelijke paviljoens en gebouwen grotendeels afgebroken en vervangen door nieuwe gebouwen. Bij nieuwbouw werd vaak weinig rekening gehouden met de ruimtelijke samenhang van het gebied. Elke toevoeging stond meer op zichzelf en werd gerealiseerd volgens de toenmalige opvattingen, zowel op het gebied van zorg als op het gebied van architectuur. De park- of tuinachtige inrichting rond de gebouwen is nauwelijks nog herkenbaar. Wel is er in het kader van natuurontwikkeling door het Brabants Landschap meer bos ontstaan aan de randen van het plangebied. Hierdoor wordt het gebied meer ingekaderd dan voorheen en is er minder relatie met het omliggende landschap. Door de aanleg van de randweg veranderde ook de ontsluiting van het gebied. De Hoofdlaan wordt afgesneden ter hoogte van de Moerstraatsebaan

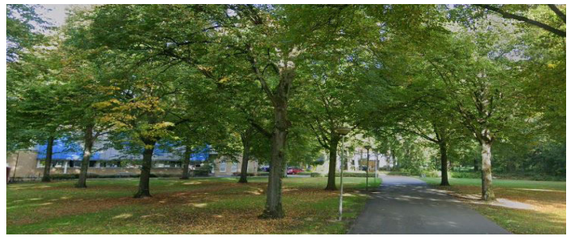


2020 - Sloop en nieuwbouw

In de laatste periode zijn nog enkele nieuwe gebouwen gevestigd. Hierdoor wijzigt de omarmende bosstructuur een laatste keer. De centrale as, oorspronkelijk gevormd door de Hoofdlaan, wordt onderbroken. Met als gevolg dat er een circulerende rondhang ontstaat in het midden van het gebied. Dit vormt de huidige ontsluiting. Aan de noordzijde van het gebied ontstaat een autoluw landgoed waarbij enkele gebouwen plaats maken voor de hertenweide. Het oude wegennetwerk wordt op enkele plekken als wandelpad bestemd.

Groenstructuur
GEFRAGMENTEERD





1 Spechtenlaan - Bomengroep



2 Laanstructuur



3 Hoofdlaan - Laanstructuur

- Grasveld
- Open veld
- Onderbeplanting en struikgewassen
- Losstaande bomen
- Overgebleven bomenrijen en dreven van historisch coulissenlandschap
- Historische laanstructuren - gecultiveerd landschap
- Boszone

Cultuurhistorische gebouwen



Pand: Noachpad 1, De Ark, Vrederust
Status: Gemeentelijk monument
Bouwjaar: 1922
Architect: F.G.C. Rothuizen
Functie: Kerkgebouw
Eigendomssituatie: GGZ WNB



Pand: Hoofdlaan 6, De Schorre, Vrederust
Status: Rijksmonument
Bouwjaar: 1908, uitbreidingen 1933, 1955, 1990
Architect: B.T. Boeyinga
Stijl: Amsterdamse School
Functie: Niet in gebruik
Eigendomssituatie: GGZ WNB



Pand: Hoofdlaan 8, Hoofdgebouw, Vrederust
Status: Rijksmonument
Bouwjaar: 1930, inwendig gerenoveerd 1989 (komst liftkoker)
Architect: B.T. Boeyinga
Stijl: Amsterdamse School
Functie: Kantoorlocatie, centrale receptie
Eigendomssituatie: GGZ WNB





Pand: Hoofdlaan 16, Vrederust
Status: Gemeentelijk monument
Bouwjaar: 1908
Stijl: Chaletstijl
Functie: Wonen, vrijstaande villa met schuur
Eigendomssituatie: Particulier



Pand: Hoofdlaan 18, Vrederust
Status: Gemeentelijk monument
Bouwjaar: 1908
Stijl: Chaletstijl
Functie: Wonen
Eigendomssituatie: Particulier



Pand: 't Wasven 4, Vrederust
Status: Gemeentelijk monument
Bouwjaar: ca. 1910
Functie: Wonen
Eigendomssituatie: Particulier

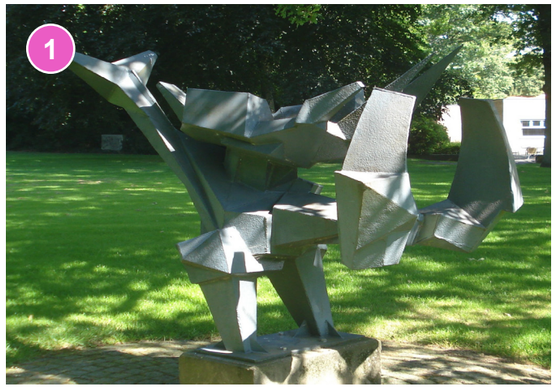


Pand: Vijverdonk 1-3 en 5-7, Vrederust
Status: Gemeentelijk monument
Bouwjaar: 1913
Architect: E. Knevel
Functie: Wonen
Eigendomssituatie: Particulier

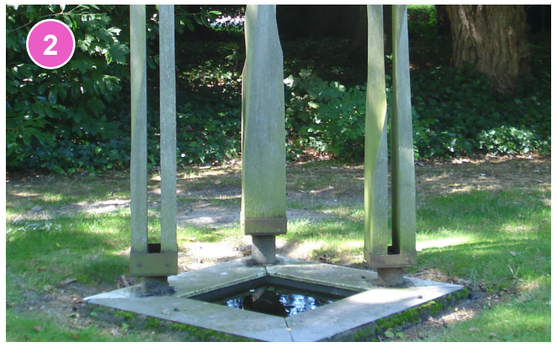


Pand: Moerstraatsebaan 41
(voorheen Hoofdlaan)
Status: Gemeentelijk monument
Functie: Voormalige pastorie, nu wonen
Eigendomssituatie: Particulier

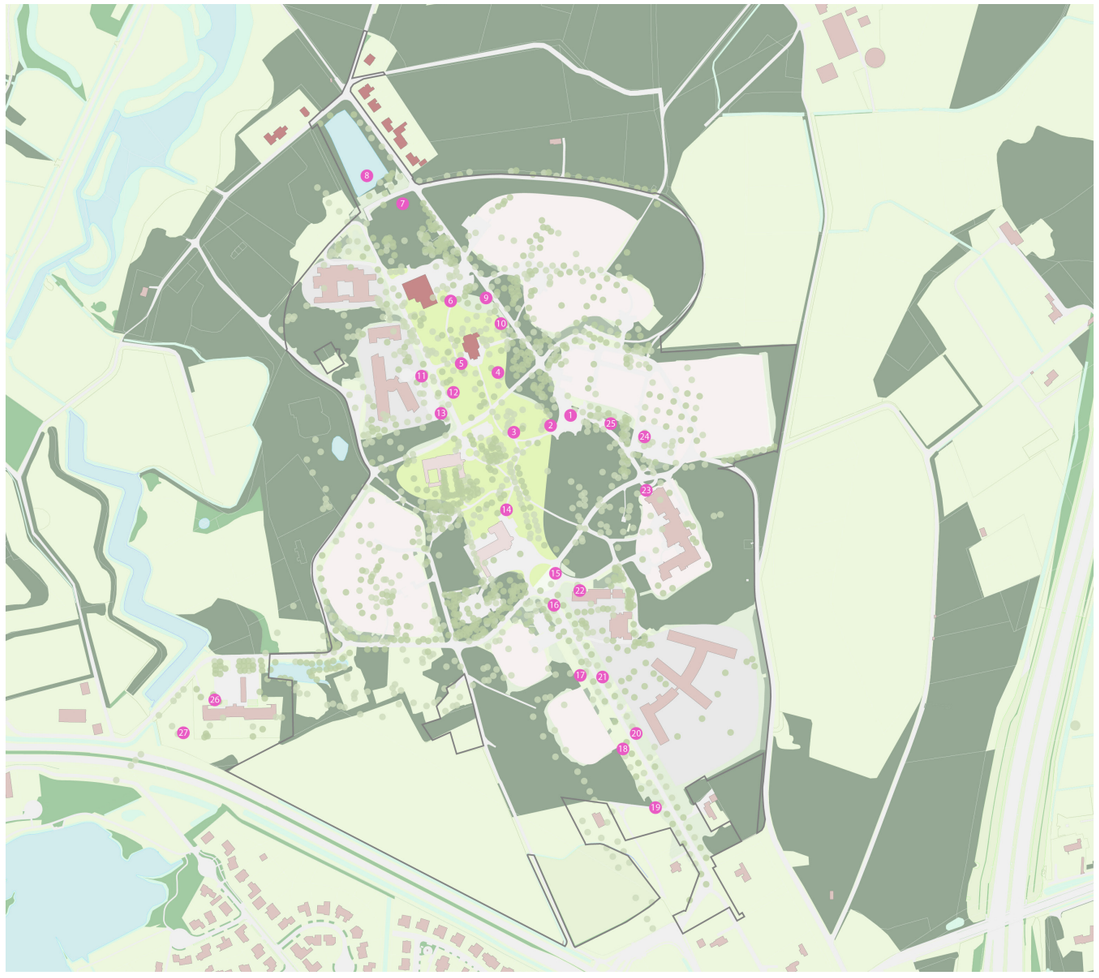
Kunstroute

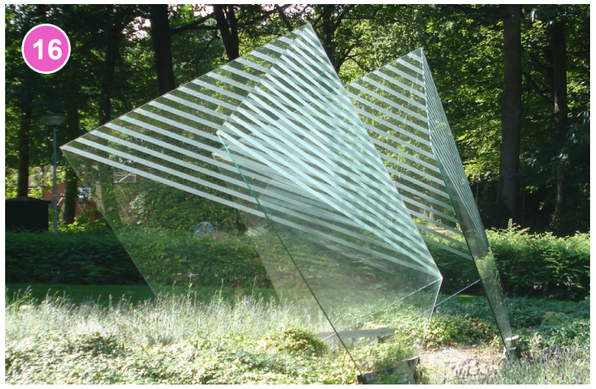


Omschrijving: Phoenix
Kunstenaar: Kees Keijzer
Geplaatst: 1970



Omschrijving: Pinksterbeeld
Kunstenaar: Frank R. Boogaard
Geplaatst: 1999





Omschrijving: In gesprek met
Kunstenaar: Piet Hein Stulemeijer
Geplaatst: 2000



Omschrijving: Mariëlle zittend in de zon
Kunstenaar: Jos Lobee
Geplaatst: ?



Omschrijving: Anders
Kunstenaar: Sofie van Daal
Geplaatst: 2002



Omschrijving: Swallow flight
Kunstenaar: Ben van Lier
Geplaatst: 1999



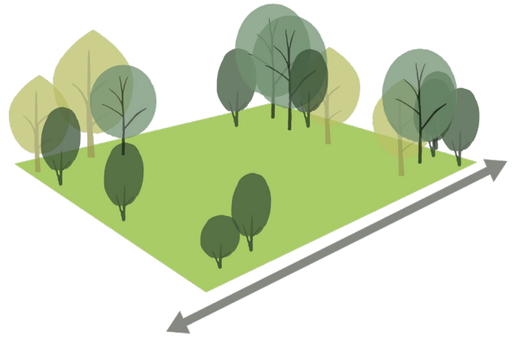
Omschrijving: Zonder titel
Kunstenaar: Paul Vendel
Geplaatst: 1999



Omschrijving: Eens
Kunstenaar: Lotte Joris
Geplaatst: 2003

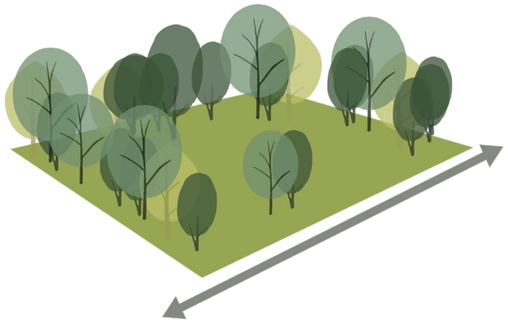
Sfeertypes





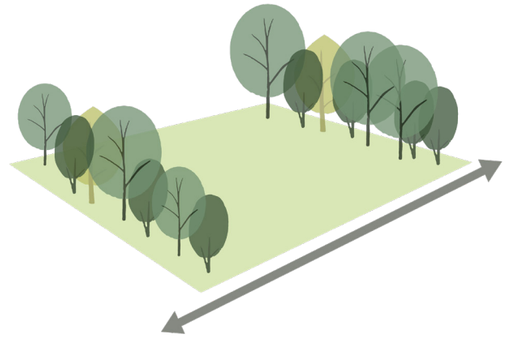
Landgoed

- Bos aan één of meerdere grenzen
- Losse bomen verspreid op terrein als randen
- Semi-transparant zicht binnen gebied



Parkbos

- Omrand met bos
- Aan één zijde grenzend aan weg
- Zicht op bos en op weg



Coulissen

- Houtsingels aan één of meerdere grenzen
- Enkele bomen aan één of meerdere grenzen
- Transparant zicht binnen gebied, open gevoel
- Semi- tranparant zicht op omgeving

Sfeertypes

LANDGOED



PARKBOS

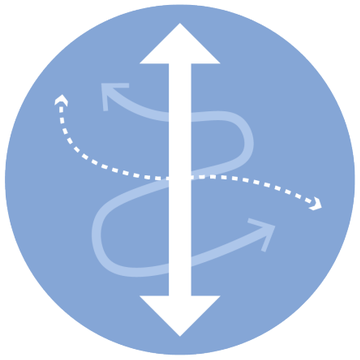


COULISSEN



KADERS EN UITGANGSPUNTEN

Ambities landgoed vrederust



Herkenbare hoofdstructuur



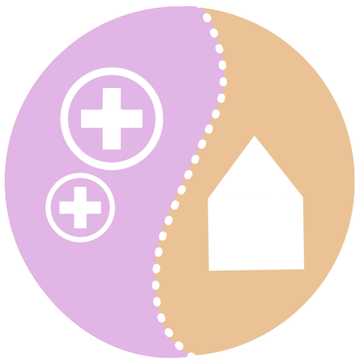
Cultuurhistorisch waardevol vastgoed



Versterken recreatieve waarden



Waardevolle groenstructuren



Zorg- en woonfunctie apart clusteren



Ecologisch verantwoord / Natuur inclusief



Geluidsoplossing



Klimaatadaptief

Duurzaam mobiliteitsgebruik

LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Huidige situatie









Herkenbare entreelaan



- Ruggengraat met plekken
- Herkenbare entree voor bezoekers van het landgoed, helpt oriënteren
- Verbindt de publieke functies met elkaar
- Eenduidig profiel van begin tot eind
- Eénrichtingsverkeer voor de auto om ruimte te geven aan langzaam verkeer









Centrale parkzone

- Centrale parkzone vormt zich rond de entreelaan met een publieke sfeer
- Dit is een plek voor samenkomst van alle bewoners en gebruikers van het landgoed (zorg, wonen, recreatie).
- Dit is een zoekgebied om collectieve functies toe te voegen.
- Refereert naar het originele landgoed met centrale plek waar mannen en vrouwen samenkwamen







Landschapskamers

- De velden krijgen verschillende sferen welke aansluiten bij de landschappelijke kwaliteiten en historische onderlegger.
- Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie typen landschappen: Parkbos, Boskamers, en Coulissen.









Functionele ontsluiting



- Om de druk op de entreelaan te verminderen, wordt er een extra ontsluitingsweg toegevoegd. Deze weg bedient bijna alle ontwikkelingsgebieden en is een tweerichtingsweg.
- De entreelaan fungeert als een éénrichtingsweg voor auto's, waardoor men altijd het gebied moet verlaten via een functionele ontsluitingsstructuur. Om dit te faciliteren, zijn er verschillende éénrichtingsverbindingen tussen de entreelaan en de functionele ontsluitingsstructuur opgenomen.
- De weg is eenduidig en herkenbaar in verharding en inrichtingselementen, maar heeft geen eenduidig profiel omdat het door landschapskamers met verschillende sferen heen rijgt.



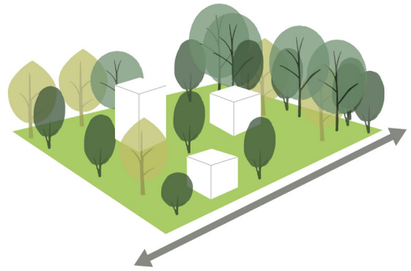


Zoekgebied ontwikkelvelden



- Er worden acht ontwikkelvelden voorzien, waarbij de toekomstige woningbouw naadloos kan worden verweven met het omliggende landgoed. Dit zal de sfeertypes Landgoed, Parkbos en de Coulissen versterken en verrijken.
- Op het centrale landgoed bevinden zich drie ontwikkelvelden waar naast woningbouw ook plaats is voor gemeenschappelijke voorzieningen.
- Binnen het parkbos liggen twee ontwikkelvelden, waarbij bebouwing harmonieus moet samengaan met de natuurlijke structuur en de bestaande bomen.
- De ontwikkelvelden in het coulissenlandschap bieden mogelijkheden om de natuurwaarde te versterken, met afwisselende houtwallen en diverse woongemeenschappen.
- Aan de zuidzijde van het landgoed wordt gestreefd naar een hogere dichtheid in de ontwikkelvelden om verkeersbewegingen te verminderen. Dit zorgt tevens voor een geleidelijke overgang tussen het stedelijke Bergen op Zoom en het omringende landschap.

Beleving landgoed



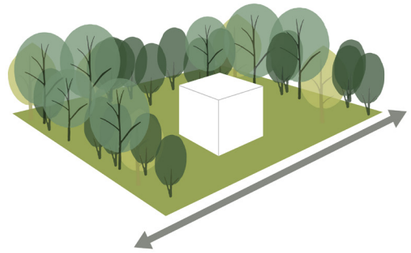








Beleving parkbos



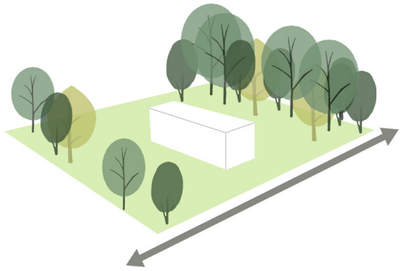








Beleving coulissen











BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedenbouw