Plein 13

Masterplan



September 2025

JUURLINK URBANISM [+] GELUK bv LANDSCAPE

Plein 13

6 —— 1. Opgave

1.1 Bergse ambities
1.2 Visie en Strategie Bergen op Zoom

14 —— 2. Analyse

2.1 De historie van Plein 13
2.2 De skyline van Bergen op Zoom
2.3 Ligging Plein 13 in Bergen op Zoom
2.4 Huidige mobiliteitsstructuur
2.5 Huidige groenstructuren
2.6 Relatie met de context
2.7 Relatie met de 19e-eeuwse schil
2.8 Plangebied

42 —— 3. Concept

3.1 Groene ring
3.2 Nieuw park
3.3 Doorwaadbaar gebied
3.4 Autoverkeer
3.5 19e-eeuwse schil
3.6 Sporzone

60 — 4. Het Plan

4.1 Stedenbouwkundig plan Plein 13
4.2 Maquette Plein 13
4.3 Plein 13 in doorsnedes
4.4 Plein 13 op ooghoogte
4.5 Essenties Plein 13
Inspasbaar in de context
Één Plein 13, twee duidelijke identiteiten
De openbare tuinen van Boz
Leefbare buurt door slimme mobiliteit

112 — 5. Programma

5.1 Stedelijke wonen in Bergen op Zoom
5.2 Plinten
5.3 Fasering

Team:

Cor Geluk, José David Heras Barros, Pepijn Van de Peer, Marco Di Flavio, Sebastian Gonzalez

Deze visie is gemaakt in opdracht van en in samenwerking met de gemeente Bergen op Zoom

© Copywright
Juurlink[+]Geluk BNSP
Karl Weisbardstraat 7, 3024 EE Rotterdam

Gemeente Bergen op Zoom





Opgave

1

—— Bergen op Zoom staat voor een grote verdichtingsopgave. Hiervoor is door Juurlink en Geluk een studie uitgevoerd die heeft geleid tot een visie en strategie voor de stad. Plein 13 is één van de projectlocaties die is aangewezen.

Bergen op Zoomse ambities

Deze elementen vormen het eikpunt voor de studie. Een nadere beschouwing van deze elementen heeft ons het idee gebracht om ze te bundelen tot vier gidsende principes die we kunnen gaan toepassen als thema's in het visie traject.

De locaties worden ieder voor zich gekoppeld aan de principes en zullen op alle vier de principes goed moeten scoren. Wij kunnen ons voorstellen dat er op deze manier ook verschillende keuzes per locatie kunnen worden gemaakt al naar gelang de verschillende condities die in de verschillende gebieden worden aangetroffen, zoals ruimtegebruik, mobiliteit en programma.

Wij denken dat de vanzelfsprekendheid van de ingreep veel te maken heeft met de manier waarop het zich verhoudt tot de bestaande waardes in de stad. Ieder voorstel hoort de culturele waarde van Bergen op Zoom te versterken.



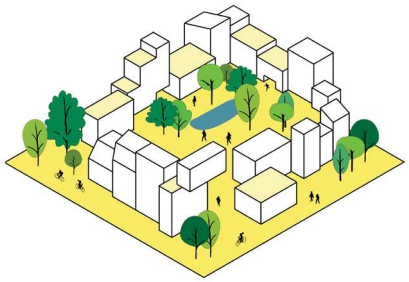
Mate van geschiktheid voor bijdrage aan citymarketing

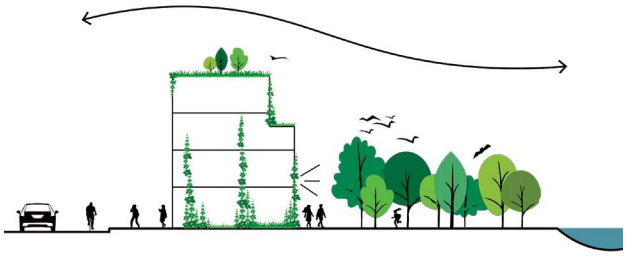
1. Aantallen woningen
2. Analyse doelgroepen en geschiktheid locatie voor welke doelgroepen
4. Mate van geschiktheid voor duurzaamheid
5. Mate van geschiktheid voor klimaatadaptatie
6. Mate van geschiktheid voor energietransitie
7. Mate van geschiktheid voor biodiversiteit
8. Mate van geschiktheid voor sociale veiligheid
9. Mate van geschiktheid voor mobiliteit
10. Mate van geschiktheid voor gezondheid
11. Mate van geschiktheid voor bijdrage aan vitaliteit
12. Mate van geschiktheid voor bijdrage aan voorzieningen

WOON + WERKMILIEUS
DUURZAAMHEID + KLIMAATADAPTATIE
SOCIALE + CULTURELE WAARDEN
MOBILITEIT + GEZONDHEID

Opgave

Bergen op Zoomse ambities





A + B

WOON +

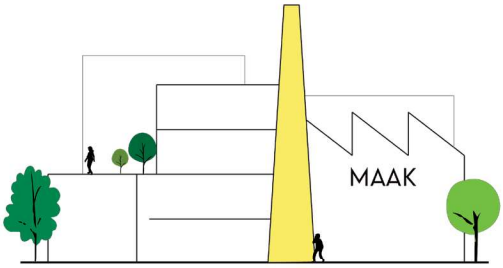
Wonen, werken en recreëren in balans,
Nieuw wonen,
Woonstad met schone industrie, Betaalbaar en duurzaam wonen.

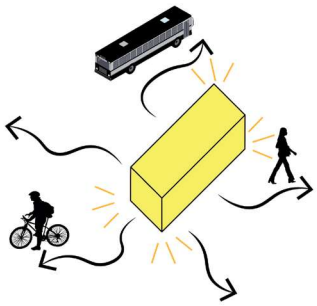
DUURZAAMHEID + KLIMAATADAPTATIE

Klimaat adaptief
Veerkrachtig
Volhoudbaar
Toekomstbestendig
Circulair
Duurzaam
Natuur inclusief
Well being; mensen, flora en fauna

→ Waterstad
Water + bodem sturend
Biodiversiteit vertalen naar ‘greensteps’ voor woongebieden

→ Historische groene stad
Compacte cultuurrijke stad in de natuur





\+ C + D

SOCIALE + CULTURELE WAARDEN

Inclusiviteit,
Gezelligheid,
Sociale samenhang in een context die past bij BoZ,
Bruisende stad voor jong en oud.

MOBILITEIT + GEZONDHEID

Juiste behoeften voor mobiliteit,
Gezondheid in brede zin.

Opgave

Visie en strategie
Bergen op Zoom 2040

Identiteiten die complementair zijn

Bergen op Zoom bestaat uit wijken met een uitgesproken eigen identiteit. Benut deze diversiteit, versterk de unieke kenmerken en houd ze duidelijk onderscheiden. Elk gebied krijgt een programma op maat voor een specifieke doelgroep, waardoor de stad als een harmonisch samengesteld bloemenboeket verschijnt.

Landschap in de stad

Bergen op Zoom heeft een fantastisch landschap om zich heen, laat dit landschap tot diep in de stad doordringen, maak hier ruimte voor en zorg dat langzame verkeerroutes hierin zijn opgenomen.

Schuifruimte in de stad

Veel ambities voor stedelijke vernieuwing liggen op plekken waar werklocaties liggen die eveneens toe zijn aan vernieuwing. Het opnieuw programmeren van de stad heeft daarmee behoefte aan een slimme schuifoperatie.

Het assenkruis voor de fietser en loops voor de voetganger

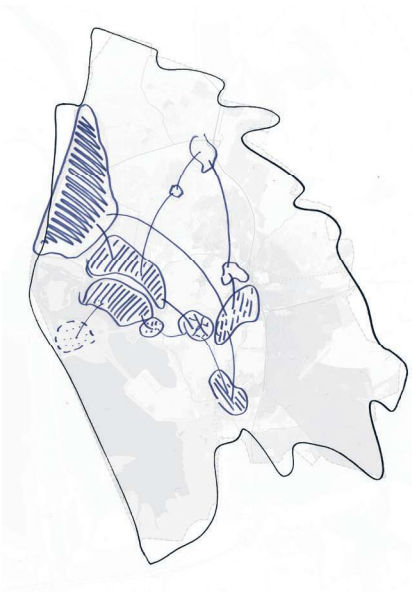
De functionele opzet van de stad en haar aanpalende dorpen als Halsteren en Lepelstraat geeft aanleiding tot een strategische positionering van twee fietsroutes in zowel noord-zuid als oost-west richting. Binnen de stad kunnen gebieden beter beleefbaar worden gemaakt door de introductie van zogenaamde ommetjes of “loops”.



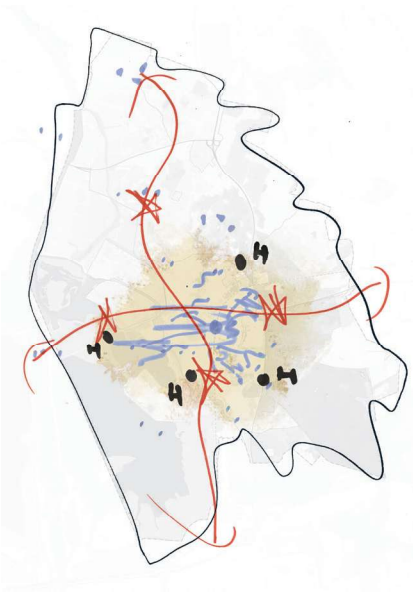
IDENTITEITEN DIE COMPLEMENTAIR ZIJN



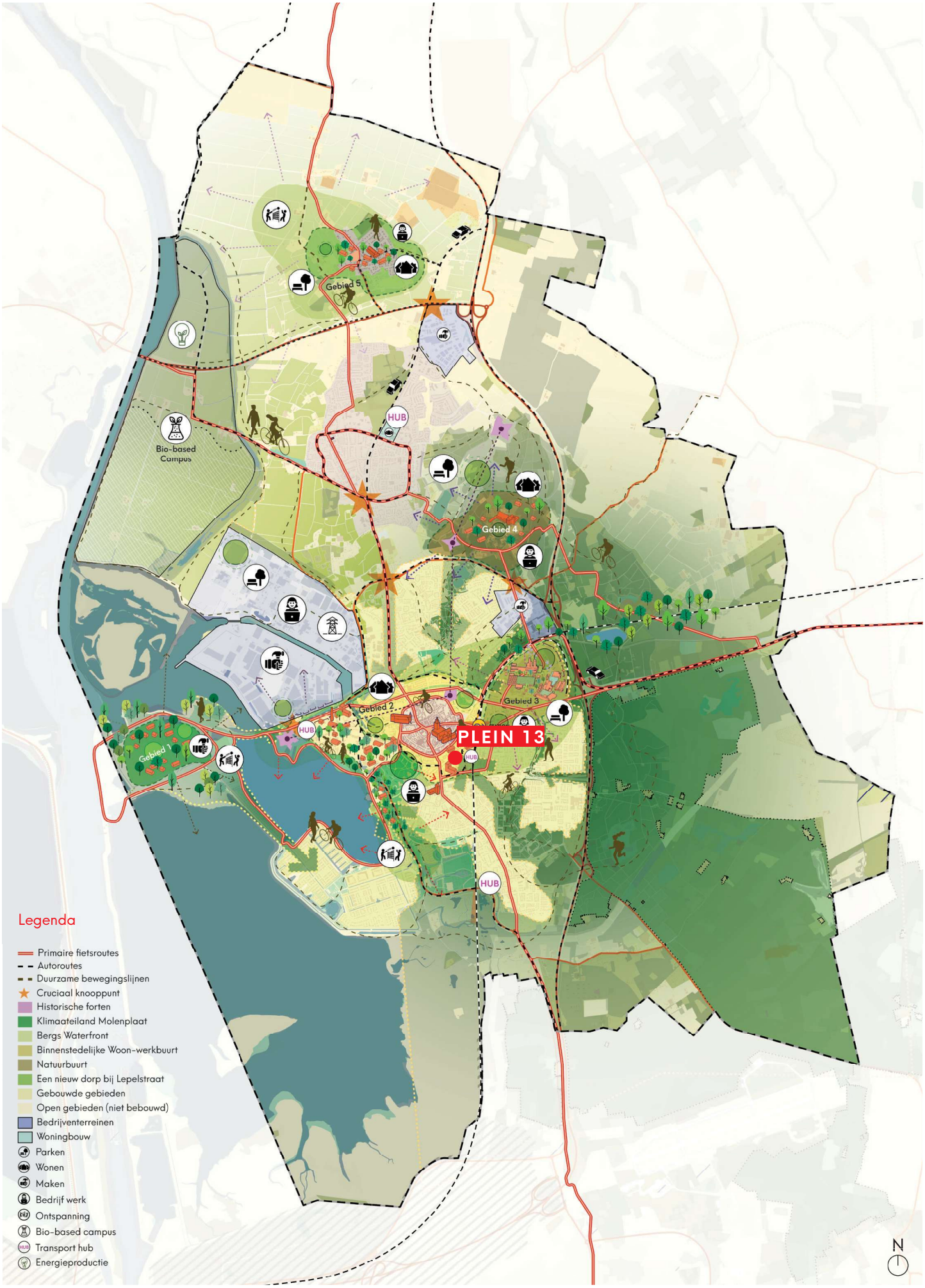
LANDSCHAP IN DE STAD



SCHUIFRUIMTE IN DE STAD



HET ASSENKRUIS VOOR DE FIETSER EN LOOPS VOOR DE VOETGANGER


Gebied 5
HUB
Bio-based Campus
Gebied 4
Gebied 3
Gebied 2
Gebied 1
HUB
PLEIN 13
HUB
HUB
Legenda
Primaire fietsroutes
Autoroutes
Duurzame bewegingslijnen
Cruciaal knooppunt
Historische forten
Klimaateiland Molenplaat
Bergs Waterfront
Binnenstedelijke Woon-werkbuurt
Natuurbuurt
Een nieuw dorp bij Lepelstraat
Gebouwde gebieden
Open gebieden (niet bebouwd)
Bedrijventerreinen
Woningbouw
Parken
Wonen
Maken
Bedrijf werk
Ontspanning
Bio-based campus
Transport hub
Energieproductie
N

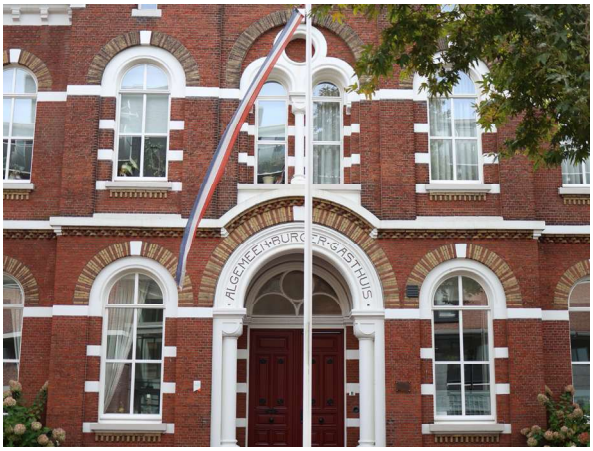
Analyse

2

—— Plein 13
bevindt zich op een
steenworp afstand
van het karakteristieke
historische centrum
van Bergen op Zoom.
Bij de ontwikkeling
van het plan staat
de verankering
in het bestaande
stadsweefsel centraal.
Om dit op zorgvuldige
wijze te realiseren,
is een grondige
analyse van de locatie
uitgevoerd.











— Bergen op Zoom: warm, uitnodigend, historisch, karakteristiek en tactiel.





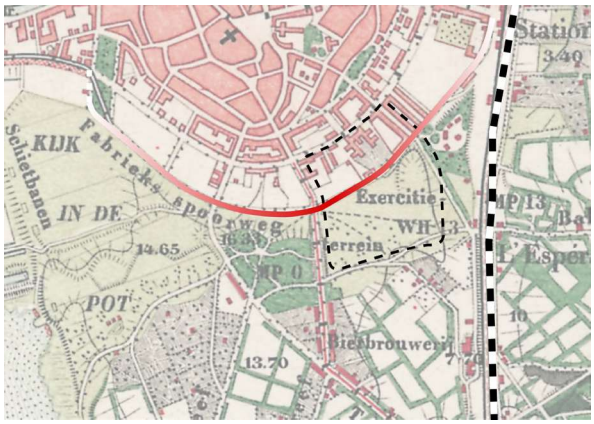

Dutch
Computer
Centre





De historie van Plein 13





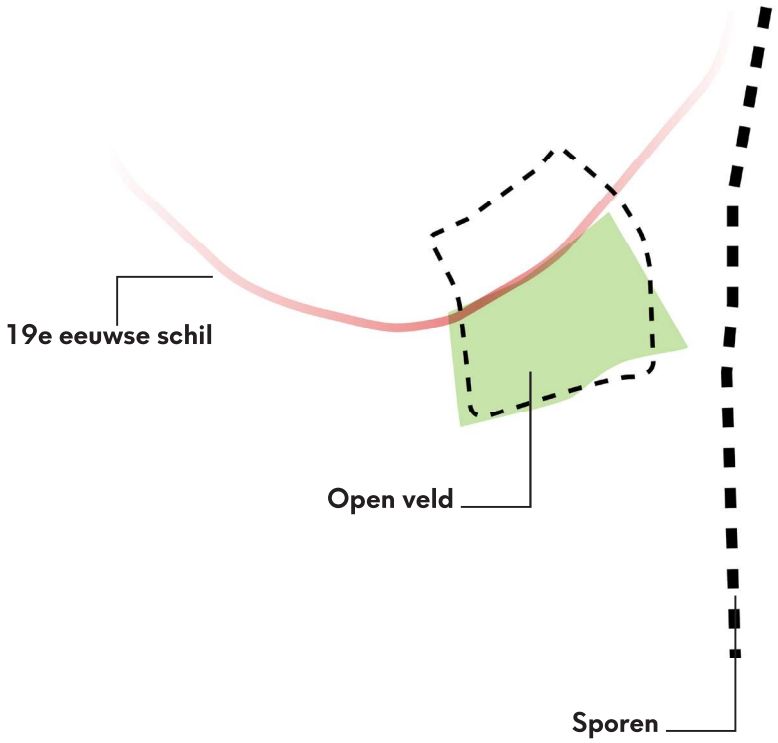


1870
Binnen Plein 13 liggen de oude vestingswerken.

1900
De vestingswerken worden gesloopt en maken plaats voor het Algemeen Burger Gasthuis en een exercitieterrein.

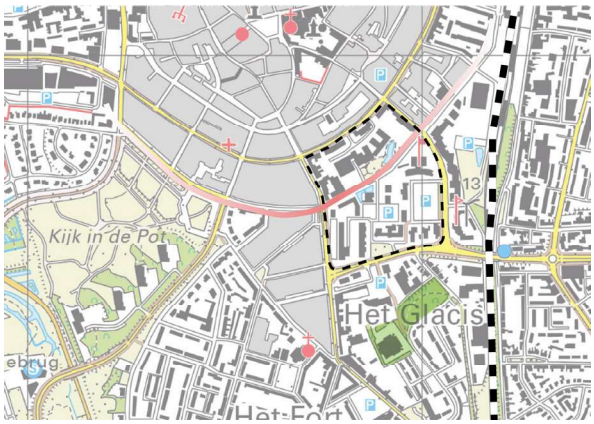
Binnen en buiten de 19-eeuwse schil.

Plein 13 kende oorspronkelijk een functie als exercitieveld van het leger en omvatte binnen de stedelijke schil ook het voormalige Algemeen Burger Gasthuis. Door de jaren heen heeft het gebied zijn open karakter grotendeels behouden. Zelfs binnen de bebouwing van de schil onderscheidt Plein 13 zich door een relatief ruimtelijke opzet, zeker in vergelijking met de vaak meer verdichte structuur van de historische binnenstad. De relatie met de 19e-eeuwse schil — zowel stedenbouwkundig als historisch — wordt als waardevol beschouwd en vormt een belangrijk ankerpunt binnen het plan.





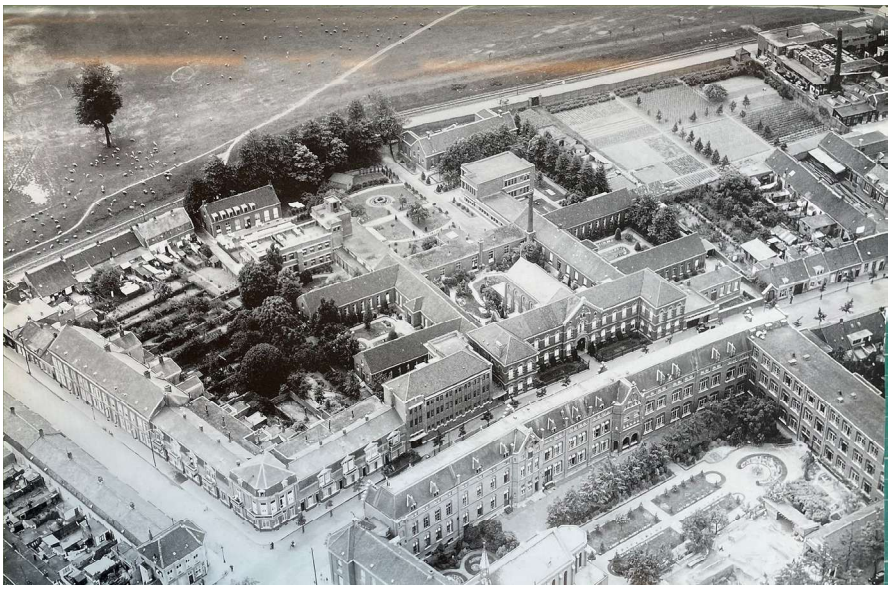




1950
Het Algemeen Burger Gasthuis breidt zich uit binnen de 19e-eeuwse schil, eerste stadsontwikkelingen buiten de schil.

1970
Het voormalig exercitieterrein wordt ook ontwikkeld, terwijl de stad zich steeds verder uitbreidt.

2020
Plein 13 nu: resultaat van gefragmenteerde ontwikkelingen.



Voormalig Ziekenhuis bij Plein 13. Het ABG is grotendeels gesloopt, maar het fragment met de hoofdentree staat nog. Het is interessant op te merken dat er aan de achterzijde van het gebouw een binnenplaats is ontstaan, omsloten aan drie zijden.



Het dak van het voormalige ABG werd benut voor frisse lucht en ontmoeting.



Kermis van 1975 op Plein 13.

De Skyline van Bergen op Zoom

Schets van de toekomstige skyline van Bergen op Zoom vanaf de Binnenschelde



Nieuwe ontwikkelingen zullen een nieuwe impressie achterlaten in de skyline van Bergen op Zoom.

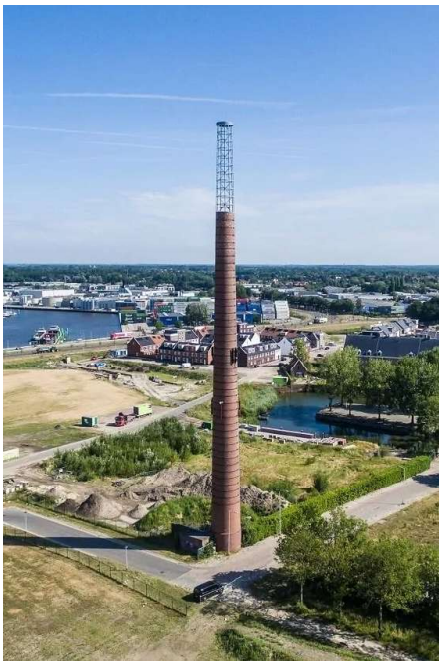
Nedalco schoorsteen
Schoorsteen uit 1938, van het voormalige Nedalco. Hoogte van 75m, waarvan de laatste 15m met een nieuwe optopping is hersteld.

Bijzondere toppen

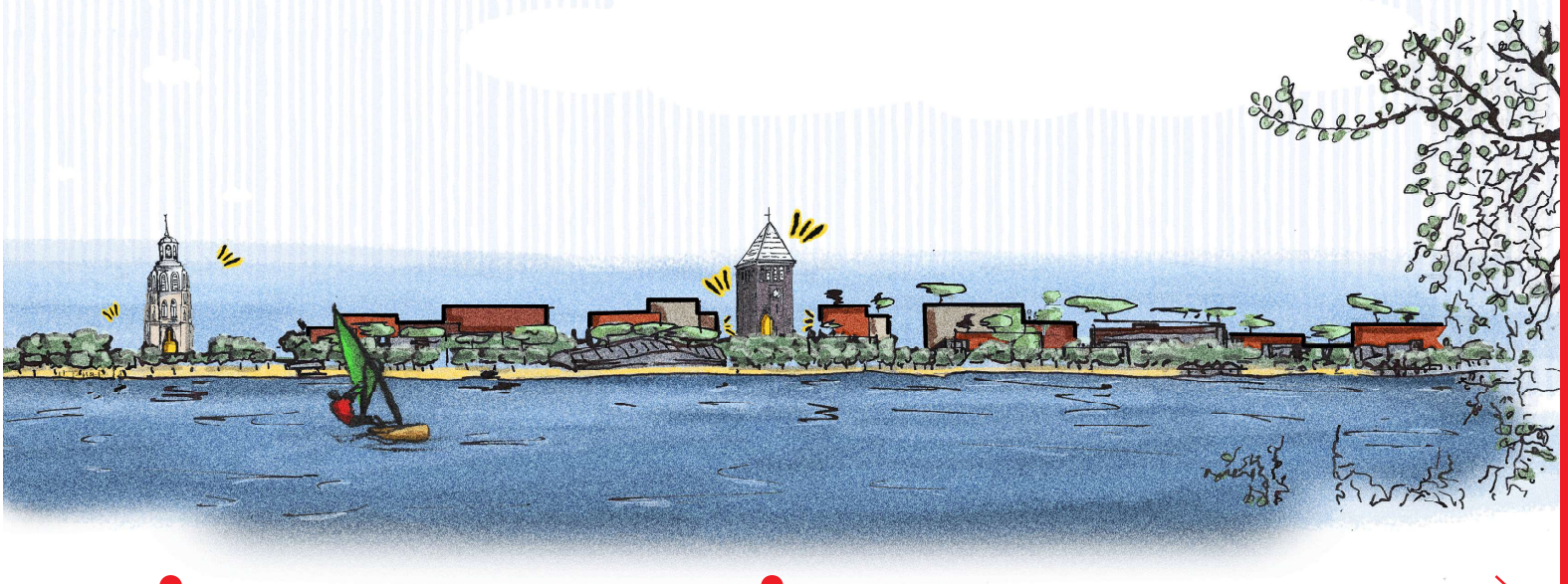
In de skyline van Bergen op Zoom spelen de kroonvormen en bijzondere dakafsluitingen een belangrijke rol. Deze markante elementen geven de gebouwen een eigen identiteit en versterken het stedelijk silhouet. Door zorgvuldig geplaatste accenten en teruggliggende bouwdelen ontstaat een ritmische en gevarieerde skyline, waarin hoogteverschillen en speciale vormen het stadsbeeld karakter geven.



Markiezenhof



Nedalco Schoorsteen



Sint-Gertrudis Kerk 'De Peperbus'
De torenromp stamt uit 1370, het huidige kerkgebouw is een combinatie van het ontwerp van Spoorwater (1477) en de herbouw, inclusief de top, door Van Stolk in 1750. Hoogte van 70m.

Onze-Lieve -Vrouw-van-Lourdeskerk
Toren ontworpen door architect D. de Leeuw en gebouwd in 1899. Hoogte van 33,4 meter.



Sint-Gertruduskerk



Onze-Lieve -Vrouw-van-Lourdeskerk



Watertoren van Bergen op Zoom



PLEIN 13 PLOT



Luchtfoto Plein 13 kijkend richting de binnenstad van Bergen op Zoom - genomen in Google Earth



Boven: Ligging Plein 13 ten op zichte van treinstation en het centrale stadsplein.

Foto's rechts: Erasmuslaan en de Jacob Obrechtlaan richting het centrum.

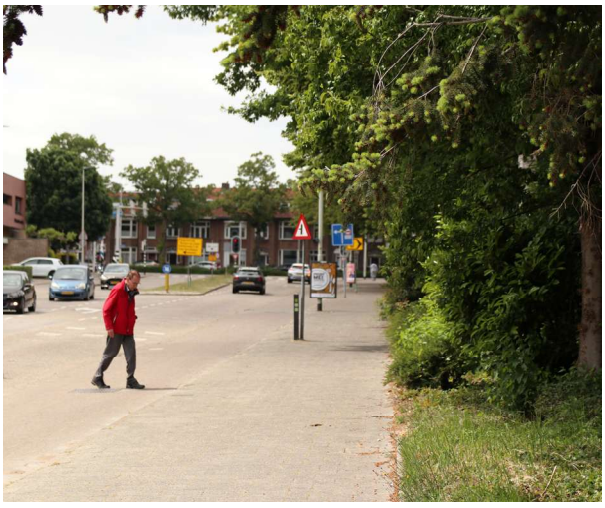
Ligging Plein 13 in Bergen op Zoom

Plein 13: een strategische locatie in Bergen op Zoom

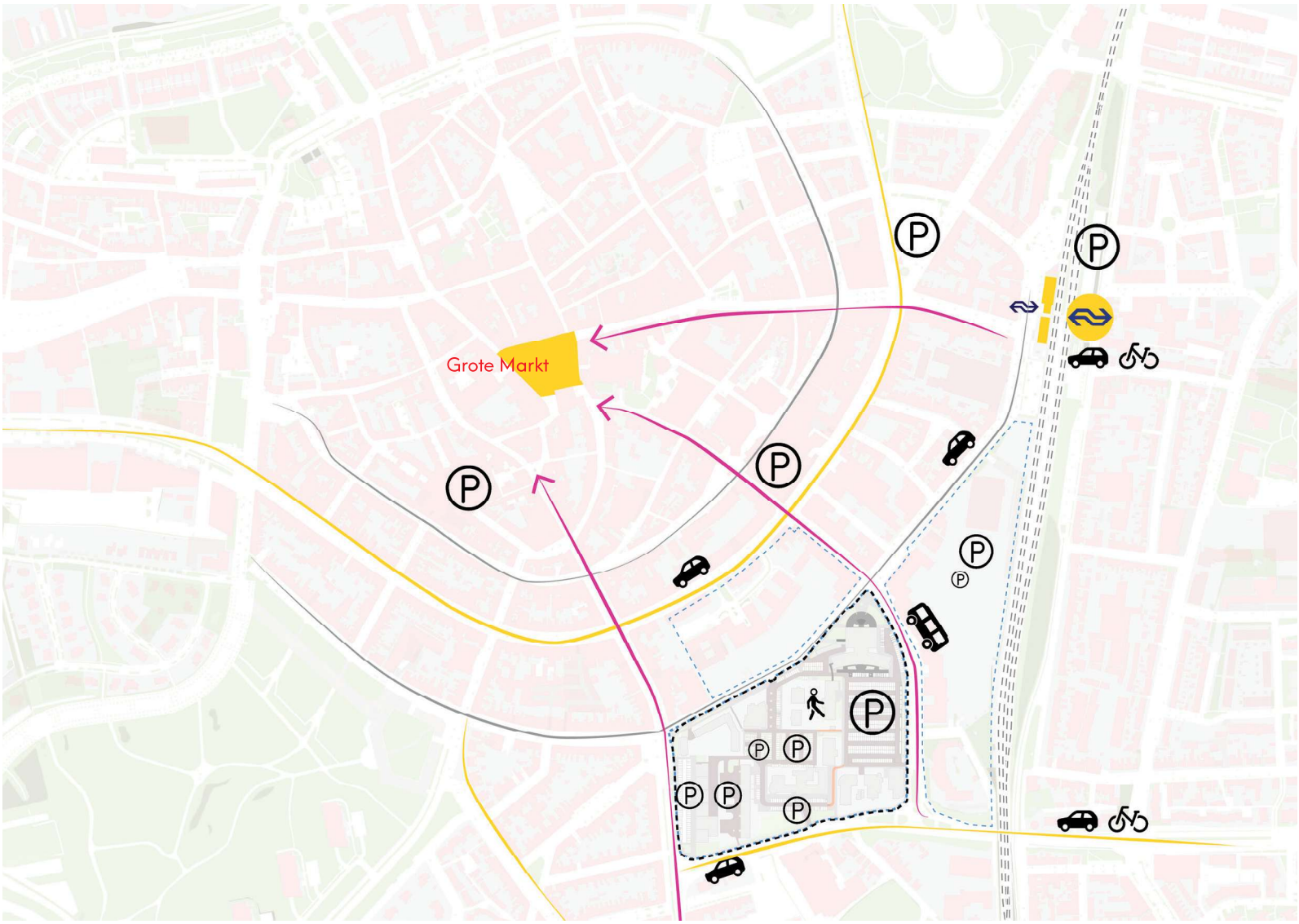


Plein 13 heeft een unieke ligging binnen Bergen op Zoom. De nabijheid van het Centraal Station en de Grote Markt zorgt voor herkenbare en goed bereikbare oriëntatiepunten, waardoor het perceel zowel toegankelijk als zichtbaar is.

Aan de zuidzijde van het perceel, langs de Erasmuslaan, bevindt zich een van de belangrijkste ingangen van de stad. Dit betekent dat het project ook fungeert als visitekaartje van Bergen op Zoom. Momenteel is deze entree echter gefragmenteerd: het gebied wordt gedomineerd door parkeerplaatsen, verharding en gebouwen met uiteenlopende architectuurstijlen, waardoor de beeldkwaliteit en samenhang verstoord zijn.







Boven: Kaart van de belangrijkste vervoersmiddelen rond Plein 13 en de locaties van parkeerplaatsen

Foto's rechts: Erasmuslaan, Antwerpsestraat en Plein 13

Huidige mobiliteitsstructuur

Parkeergedomineerd Plein 13.

Op dit moment wordt Plein 13 sterk gedomineerd door parkeerlocaties, wat een weinig uitnodigende stedelijke sfeer creëert. De huidige inrichting stimuleert nauwelijks voetgangersactiviteit en beperkt de beleving van de openbare ruimte. Daarnaast draagt de schaal van de open ruimtes, in combinatie met de omliggende architectuur, niet bij aan een vriendelijke en aantrekkelijke ervaring voor voetgangers.









Boven: kaart met groene lichamen rodom het centrum

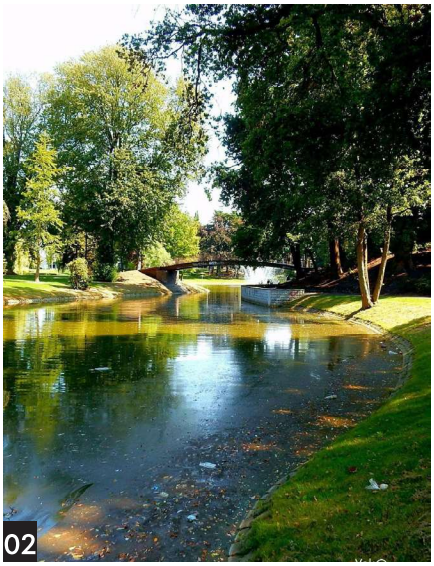
Foto's rechts: Groene lichamen rondom het centrum

Huidige groenstructuren

Een plek tussen stevige groen-structuren.

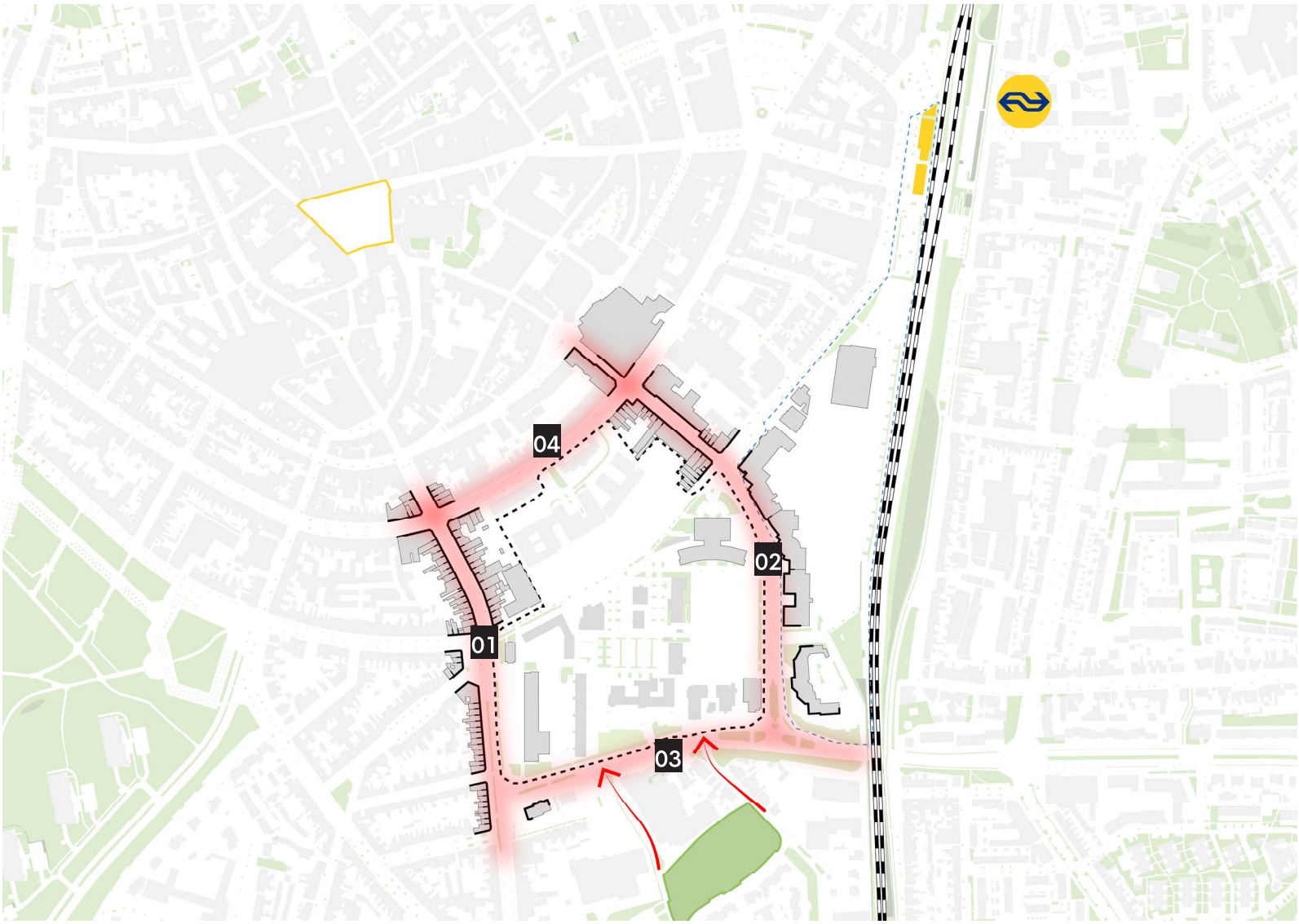
Rond de 19e-eeuwse schil van Bergen op Zoom ligt een samenhangend netwerk van groenstructuren, elk met een eigen identiteit en gebruikskarakteristiek. De Zoom is een landschappelijke zone met een sterk natuurlijk profiel, terwijl het Anton van Duinkerkenpark is vormgegeven als een romantisch Engelse park. Het Kijk in de Pot-park onderscheidt zich door zijn openheid en ruime groenzones, wat het geschikt maakt voor informele recreatie. Daartegenover staat het parkje van Plein 13, dat slechts beperkt groen bevat en primair is ingericht als speelruimte.


01


02


03


04



Boven: kaart met analyse van de korrelgrootte van de randen van Plein 13

Foto's rechts: Voorbeelden van de korrelgroten zoals die te vinden zijn op de straten rondom Plein 13

Relatie met de context

Context en Omringende Realiteiten

Plein 13 wordt omringd door een divers stedelijk weefsel.

Aan de westzijde, langs de Antwerpsestraat, toont de stad een kleinschalige historische architectuur met interessante architectonische details. Aan de oostzijde verandert de situatie drastisch: grootschalige gebouwen domineren hier het straatbeeld en bepalen de schaalervaring.

In het zuidelijke deel fungeert de Erasmuslaan als belangrijke stadsontsluitingsweg voor het autoverkeer. Hier is de relatie met de omliggende lege percelen verbroken, wat de beleving van het gebied als entree tot de stad vermindert.

Aan de noordzijde begint de Van Dedemstraat hints te geven van het historische centrum van Bergen op Zoom. Toch zijn de architectonische stijlen hier gevarieerd, met gebouwen uit verschillende periodes die een gemengd stadsbeeld creëren.



04_Van Dedemstraat



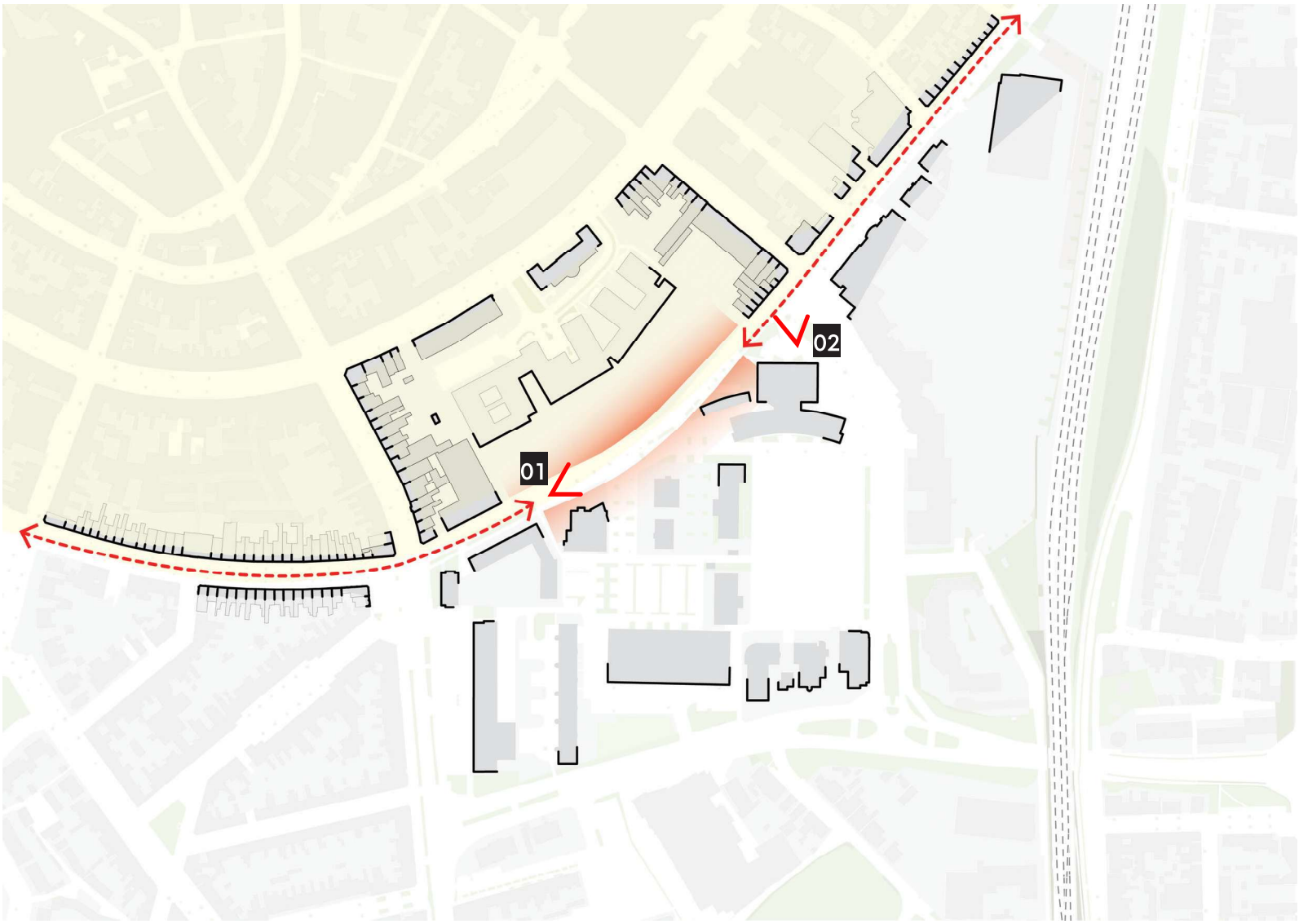
03_Erasmuslaan



02_Jacob Obrechtlaan



01_ Antwerpsestraat



Boven: kaart met locatie van de 19e-eeuwse schil

Foto's rechts: huidige situatie van de 19e-eeuwse schil in Plein 13

Relatie met de 19e-eeuwse schil

Herinnering aan de geschiedenis.

Langs de Zuid-Oostsingel ligt de radiale lijn van de 19e-eeuwse stadsring. Deze lijn markeert de overgang tussen het historische centrum en de nieuwe stadszones van Bergen op Zoom.

Historisch gezien was Plein 13 aan de ene zijde van deze lijn grotendeels een open veld, terwijl aan de andere zijde enkele architectonische elementen aanwezig waren, altijd met een open karakter.

Het is van belang dat deze lijn wordt meegenomen in de stedelijke inrichting van het toekomstige plan van Bergen op Zoom. Hoewel deze lijn vanuit mobiliteitsperspectief niet noodzakelijk is voor autoverkeer, moeten er wel verbindingen voor voetgangers en fietsers worden voorzien.

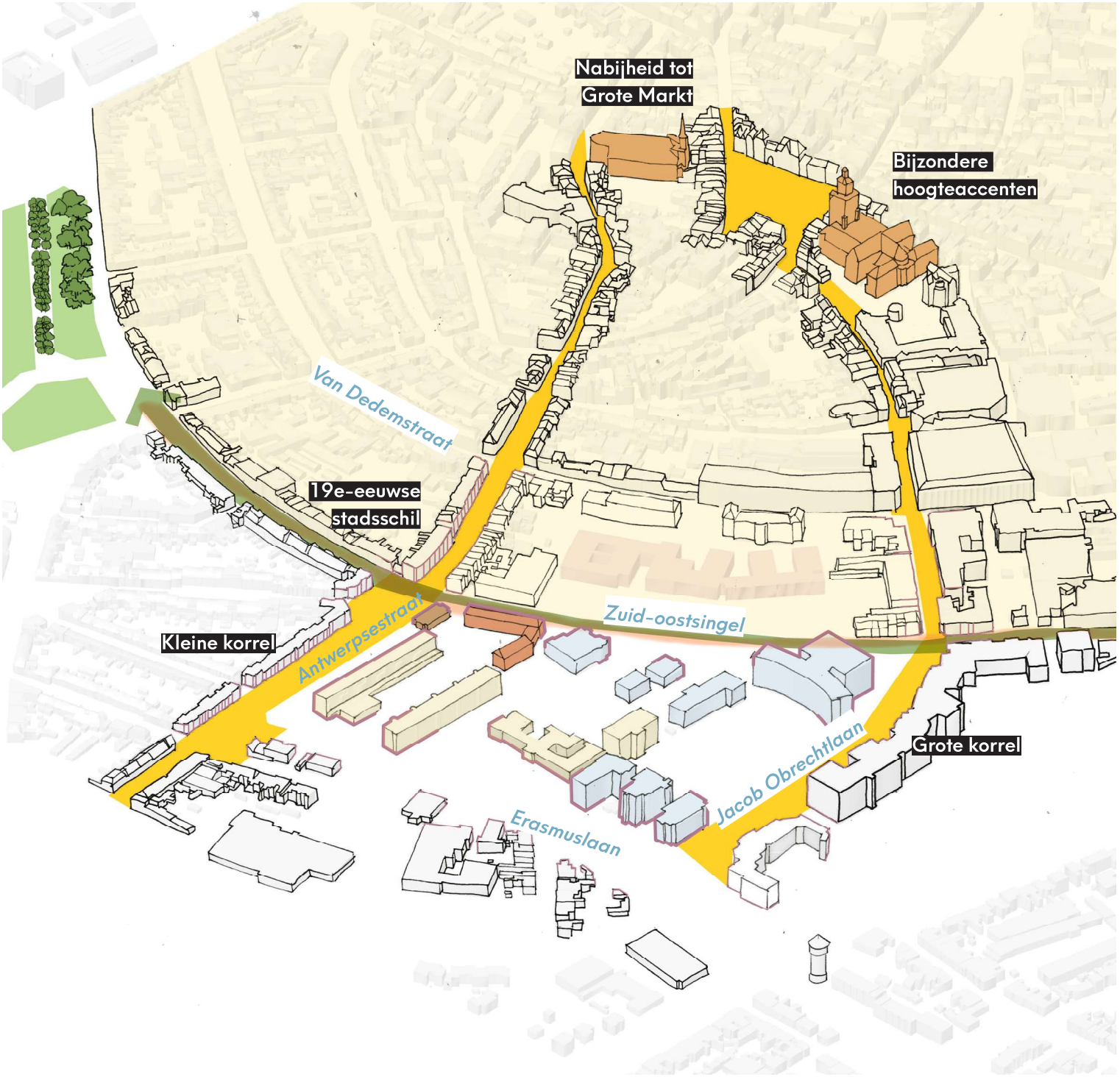




01



02



—— De ligging met nabijheid van groen, stad en mobiliteit maakt Plein 13 bijzonder kansrijk.



Axo samenvatting analyse
context en ligging van Plein 13

Plein 13 bevindt zich op een strategische en unieke locatie binnen Bergen op Zoom. Het gebied profiteert van twee directe verbindingen met de historische binnenstad. Daarnaast ligt het op korte afstand van het treinstation, waarmee de locatie uitstekend ontsloten is voor zowel voetgangers als openbaar vervoer. Ook de nabijheid van hoogwaardige groenstructuren draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving en vormt een belangrijk ingrediënt voor de beoogde ontwikkeling.

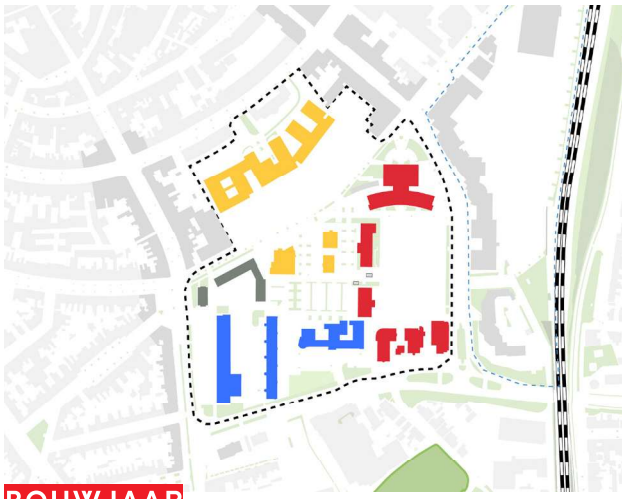
Deze combinatie van centrale ligging, bereikbaarheid en omgevingskwaliteit maakt Plein 13 tot een bijzonder kansrijke plek.

Plein 13 Plangebied

Bouwjaar

De bestaande bouwblokken in Plein 13 vertonen uiteenlopende architectuurstijlen uit verschillende tijdsperiodes. Dit heeft geleid tot een gefragmenteerd beeld binnen het plangebied, waarbij geen duidelijke eenheid herkenbaar is.

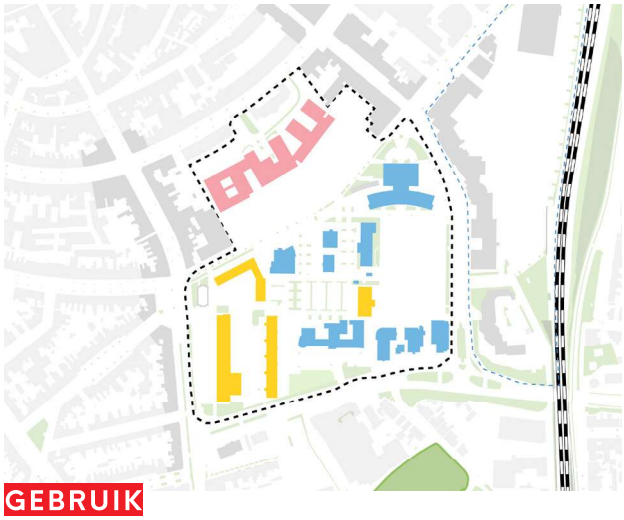
- 1950's
- 1960's - 1970's
- 1980's - 1990's
- 2000's



Gebruik

Plein 13 wordt momenteel voornamelijk gedomineerd door kantoorgebouwen. Door de huidige economische situatie staan veel van deze gebouwen leeg. Dit draagt bij aan een onaantrekkelijk stadsbeeld, waarbij vooral tijdens de avonduren weinig activiteit in het plangebied aanwezig is.

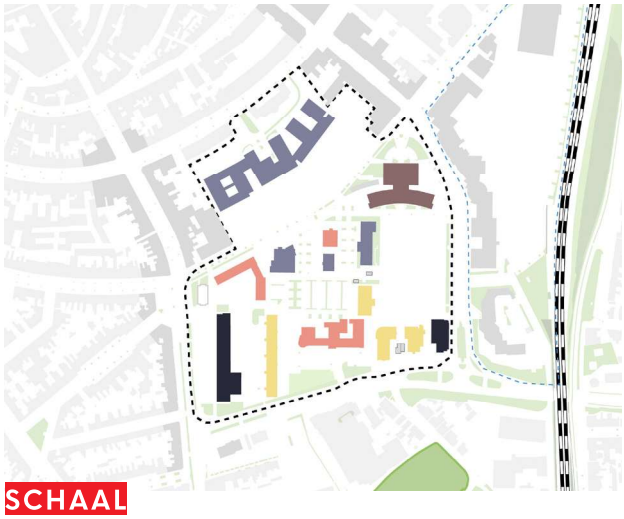
- Kantoorfunctie
- Woonfunctie
- Gezondheidszorg



Schaal

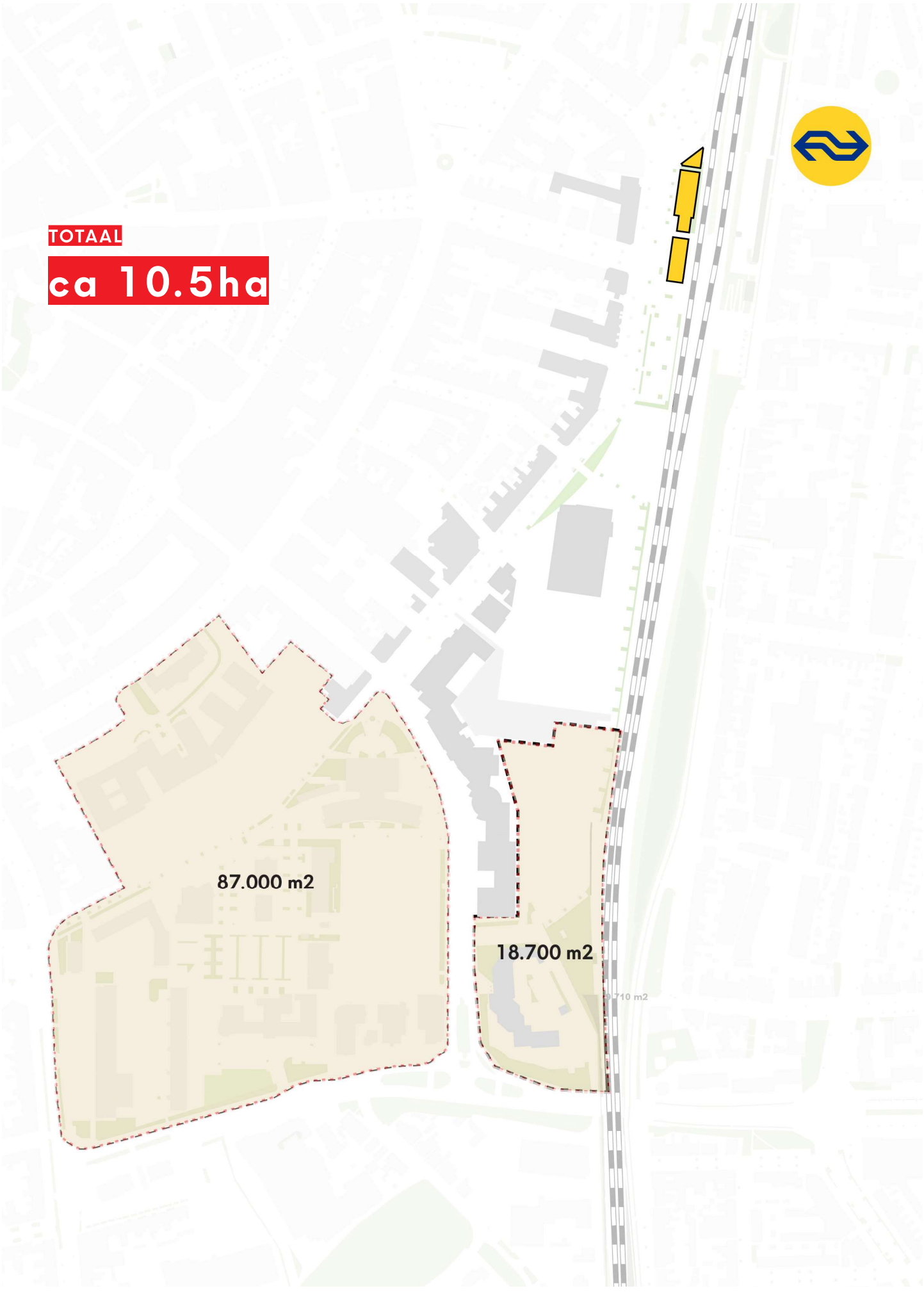
Een ander element dat bijdraagt aan het ontbreken van eenheid in het plangebied, is de variatie in schaal van de aanwezige gebouwen. Met hoogtes die uiteenlopen van 2 tot 7 lagen, ontstaat er een gefragmenteerd beeld, waardoor het lastig is om één samenhangende identiteit voor Plein 13 te creëren.

- 7 Lagen
- 5 Lagen
- 4 Lagen
- 3 Lagen
- 2 Lagen



TOTAAL

ca 10.5ha









—— De huidige architectuur en morfologie van Plein 13 karakteriseert een gebroken relatie met de oude stad.








TE HUUR
KANTOORRUIMTE



Concept

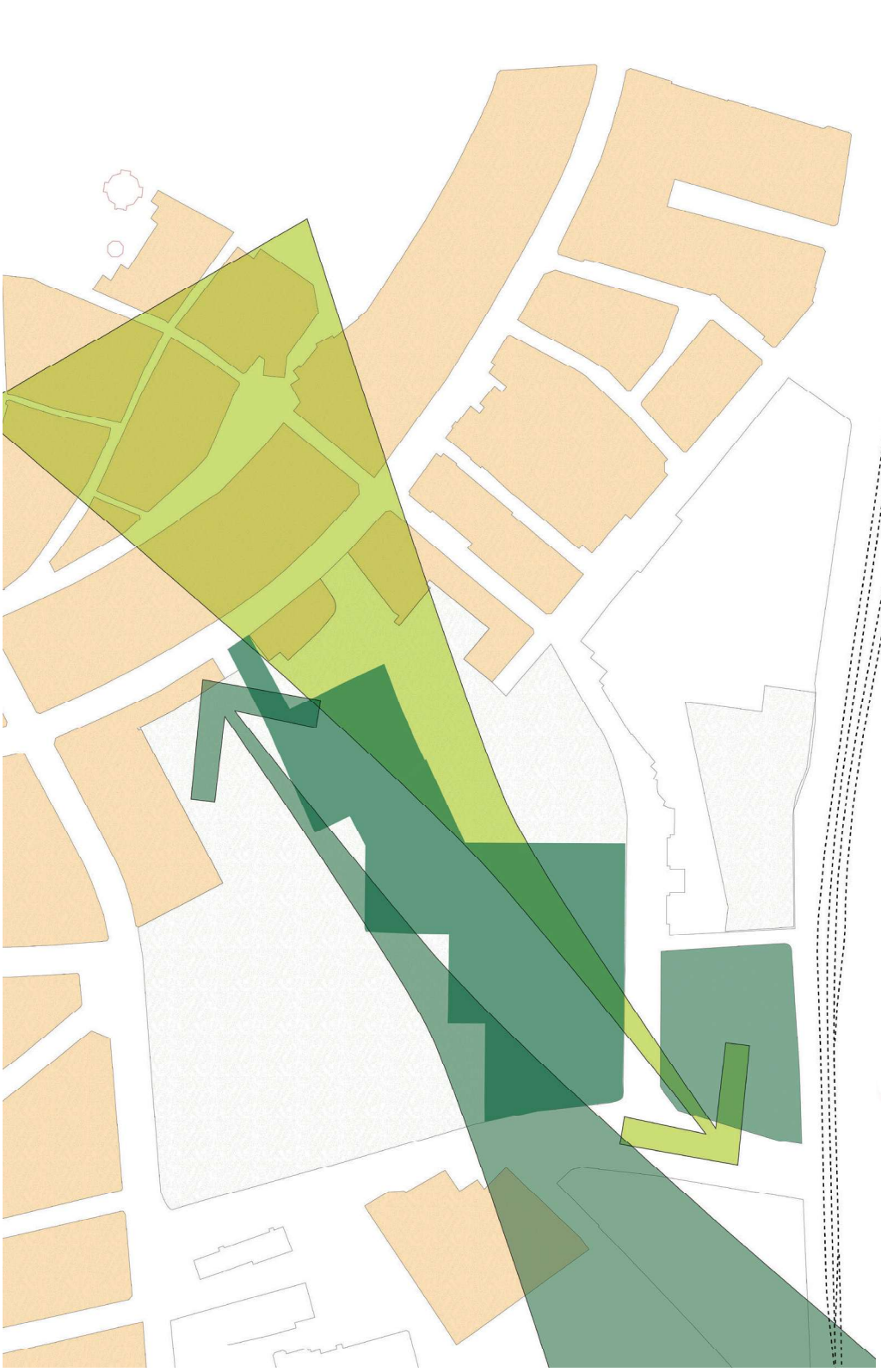
3

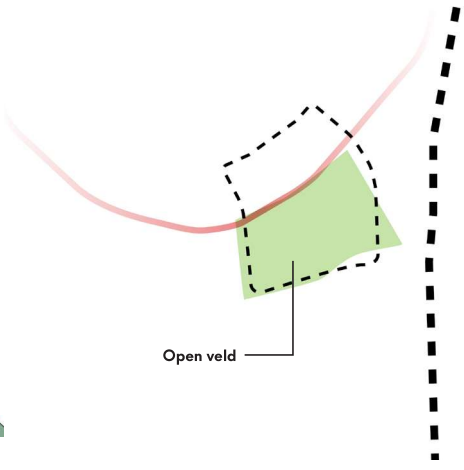
—— De ligging van Plein 13 biedt aanknopingspunten voor een ontwikkeling die aansluit op de binnenstad, de aanwezige groenstructuren en de 19e-eeuwse schil van Bergen op Zoom. De identiteit van de plek kan hierop voortbouwen. Zo ontstaat een plek die zowel nieuw als vertrouwd aanvoelt.





Een **samenhangend**
Bergen op Zoom, van stad tot
Plein 13

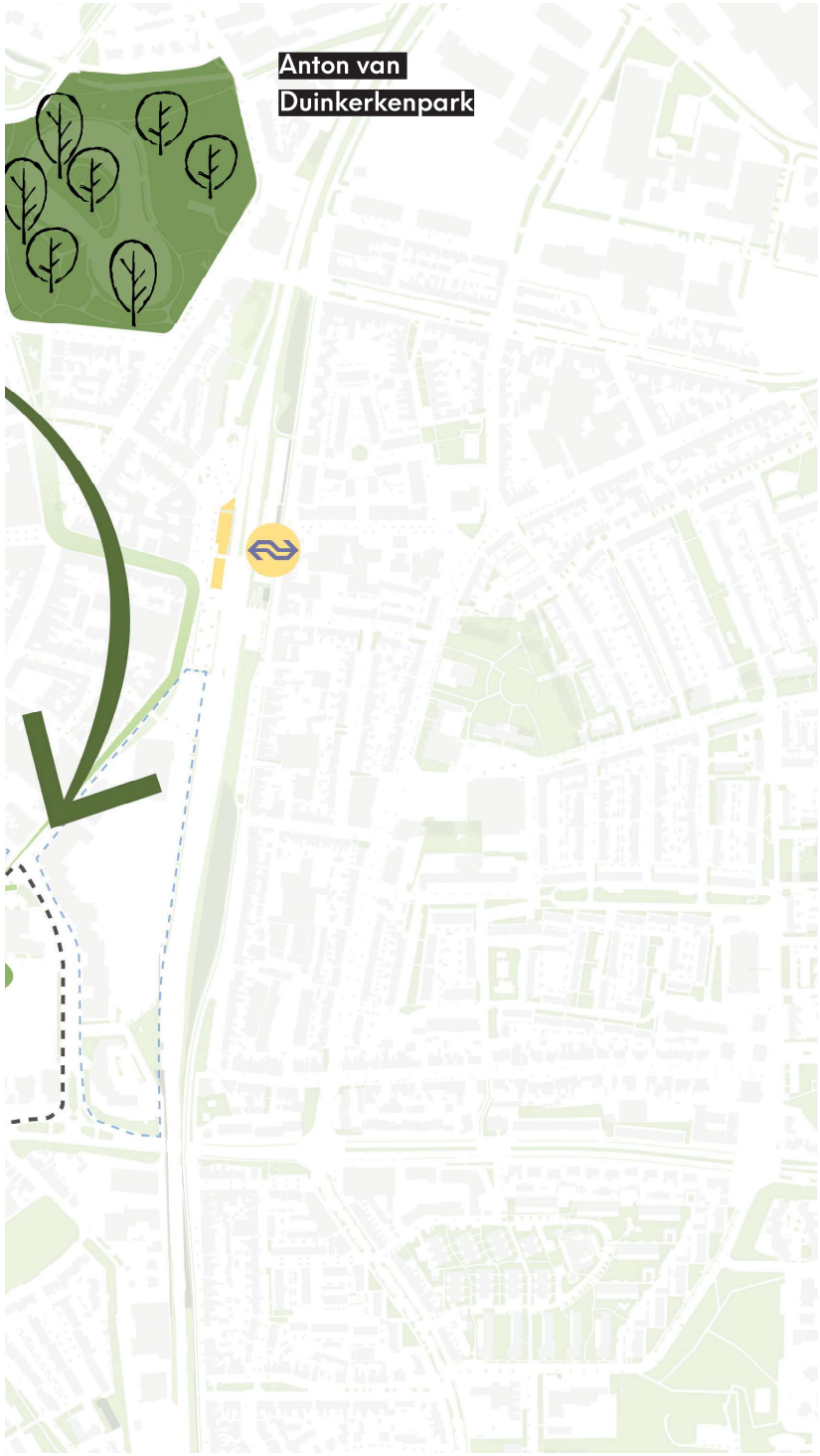




—— Van Plein 13 tot stad via een **groene verbinding** die een knipoog geeft naar de geschiedenis als open veld



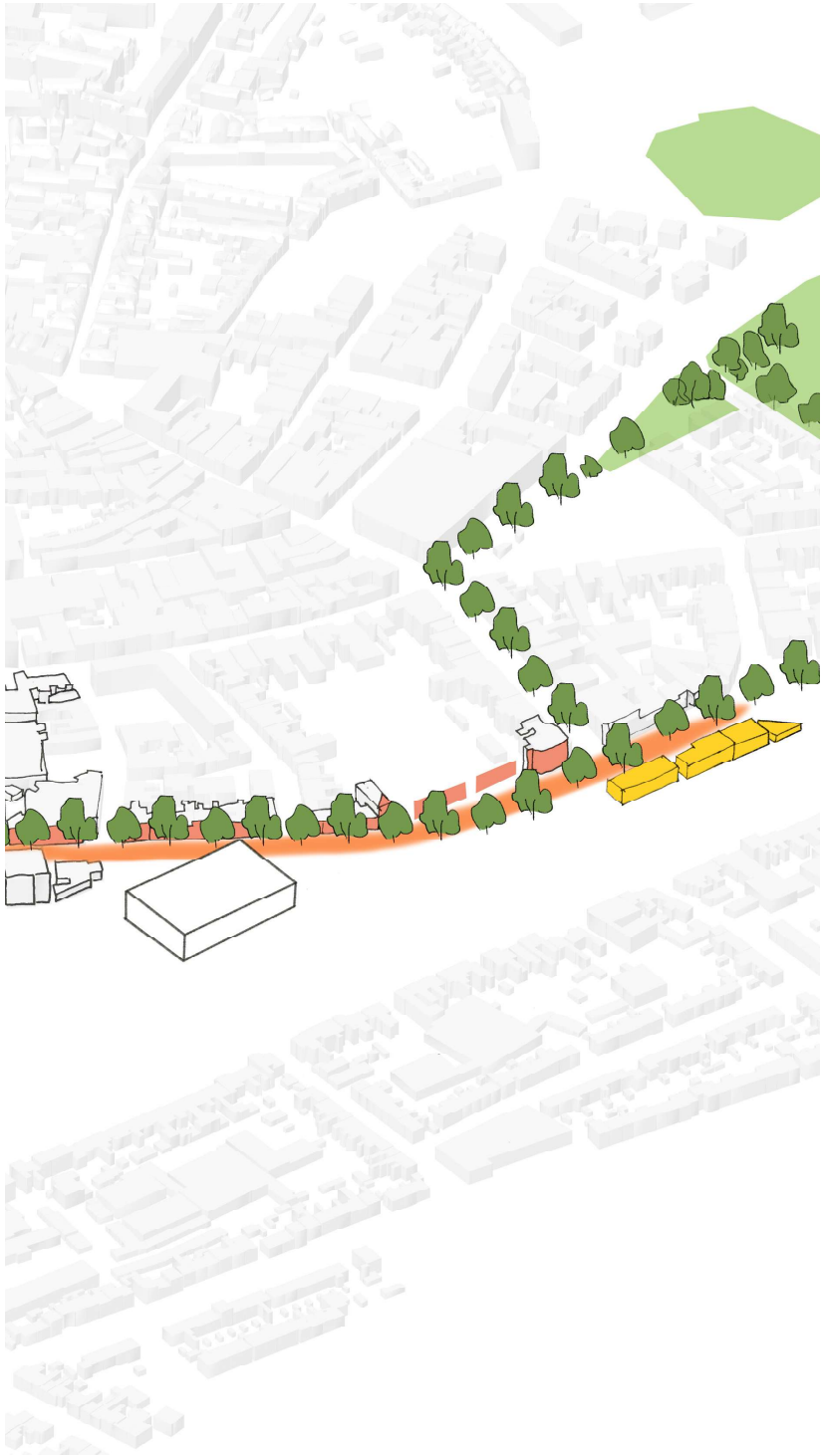
—— Het startpunt van het concept is het compleet maken van de **groene ring** rond de binnenstad van Bergen op Zoom.



Kijkend naar de grootschalige structuur van Bergen op Zoom valt de aanwezigheid van groene zones rondom het historische centrum op. Bij aankomst in Plein 13 is deze continuïteit onderbroken, aangezien verharde oppervlakken het plangebied domineren. Het is daarom van groot belang deze groene verbindingen te herstellen, niet alleen om de kwaliteit van Plein 13 zelf te verbeteren, maar ook om de stedelijke ervaring in de hele stad te versterken.



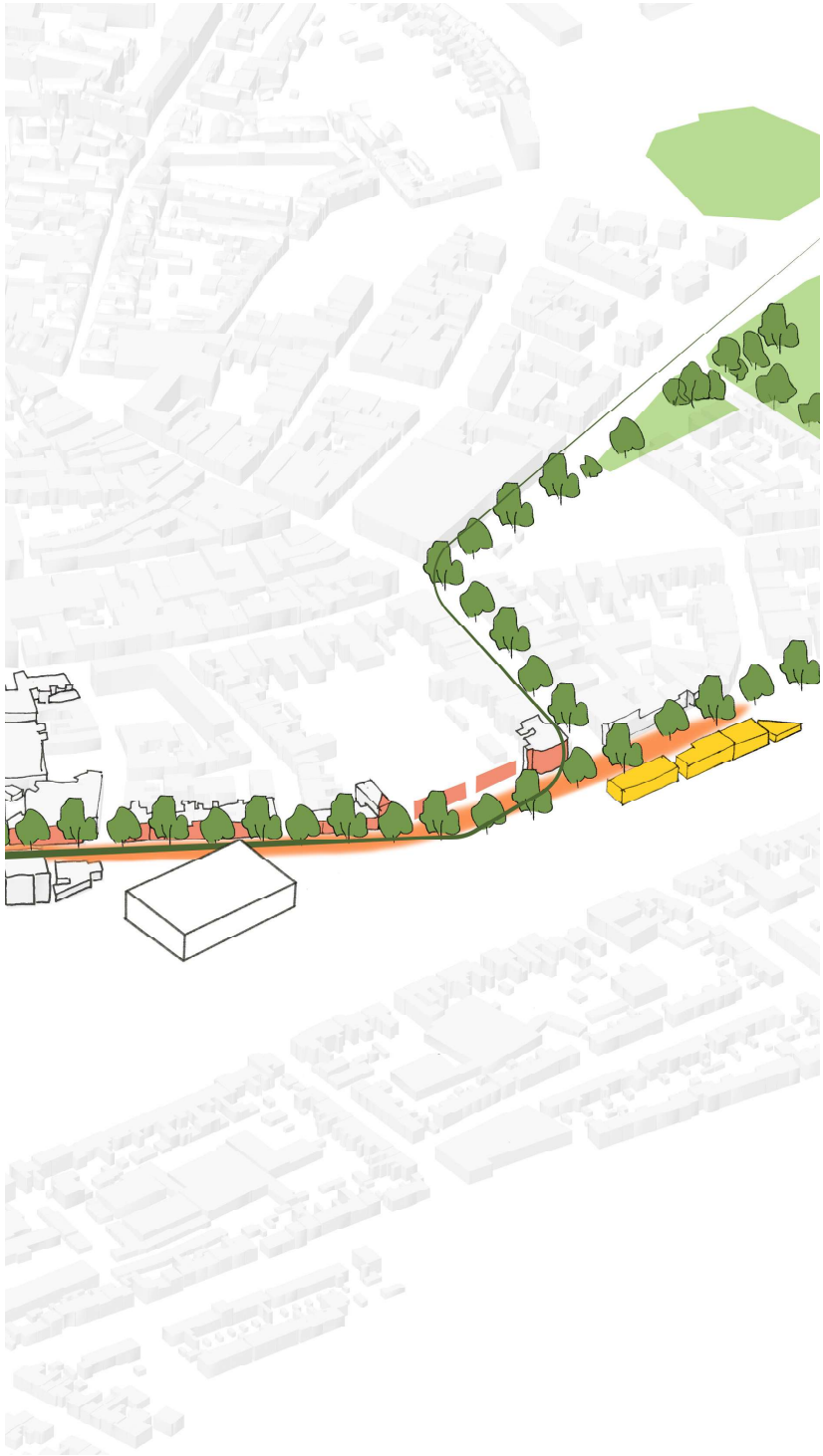
—— Een **nieuw park** binnen Plein 13 en gedefiniëerde lanen vormen een sterke schakel in de groenstructuur van Bergen op Zoom.



De introductie van een substantieel groen gebied zal niet alleen de groene beleving van Plein 13 compleet maken, maar ook fungeren als een verbindend element binnen het plangebied. Zo ontstaat een duidelijke koppeling tussen de gebieden buiten de 19e-eeuwse schil en de zones binnen deze historische structuur.



—— Plein 13 is een
doorwaadbaar gebied waarin
de voetganger centraal staat.

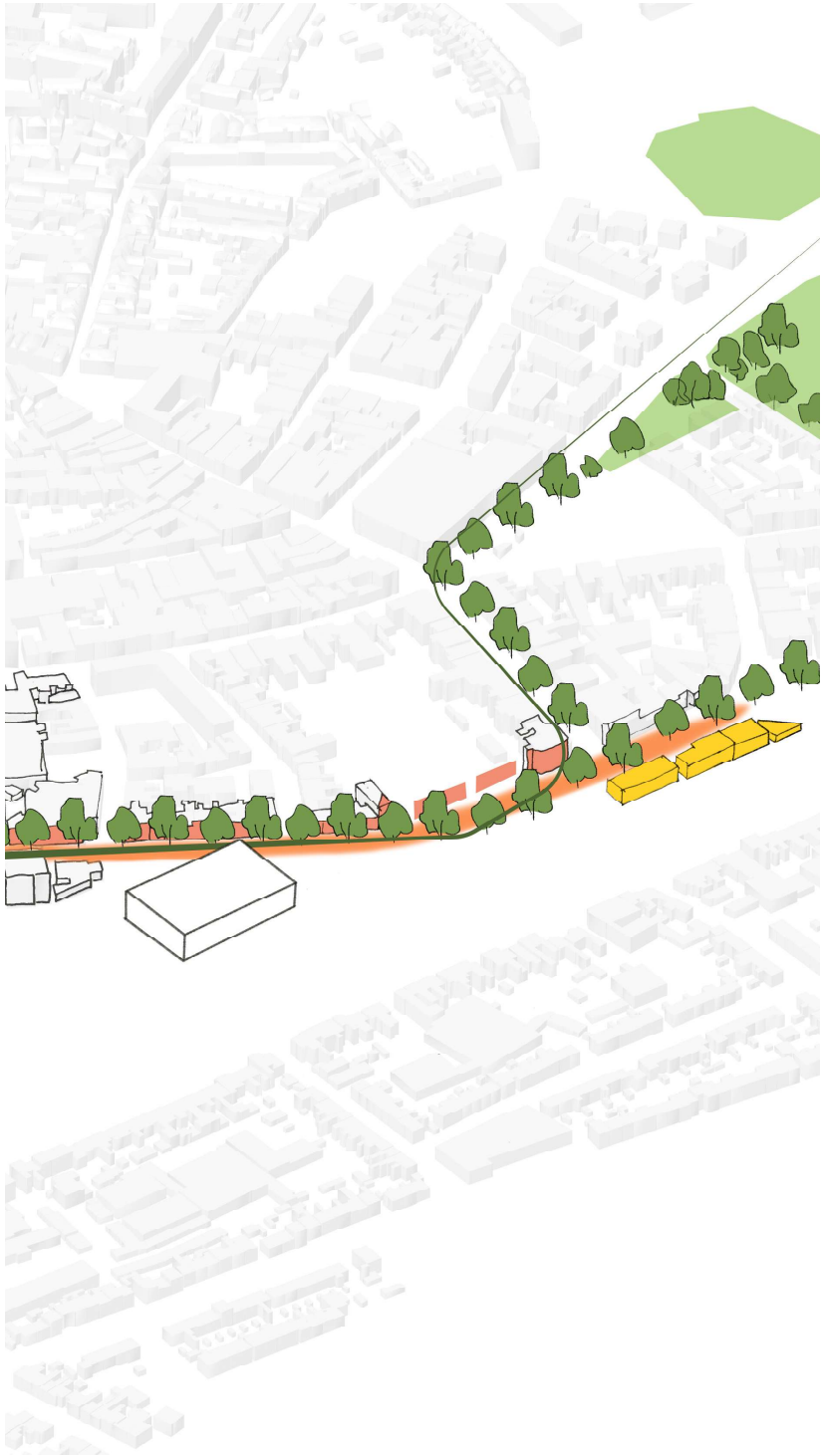


Plein 13 wordt ontworpen als een toegankelijk en voetgangersgericht gebied, zodat de verbinding met de stad optimaal wordt versterkt.

Bij de introductie van een substantieel groen gebied is het van groot belang dat de gebruikers hiervan voornamelijk voetgangers zijn. Om dit te bereiken speelt doorwaadbaarheid een cruciale rol. Het ontwerp moet uitnodigen tot ontdekken, verleiden om door het gebied te wandelen en stimuleren om even te pauzeren of te verblijven.



—— Door het **autoverkeer** aan de randen af te vangen kan Plein 13 een fijne verblijfsplek zijn.



De Hubs worden aan de randen van het plangebied geplaatst om een voetgangersgerichte ontwikkeling van Plein 13 te waarborgen.

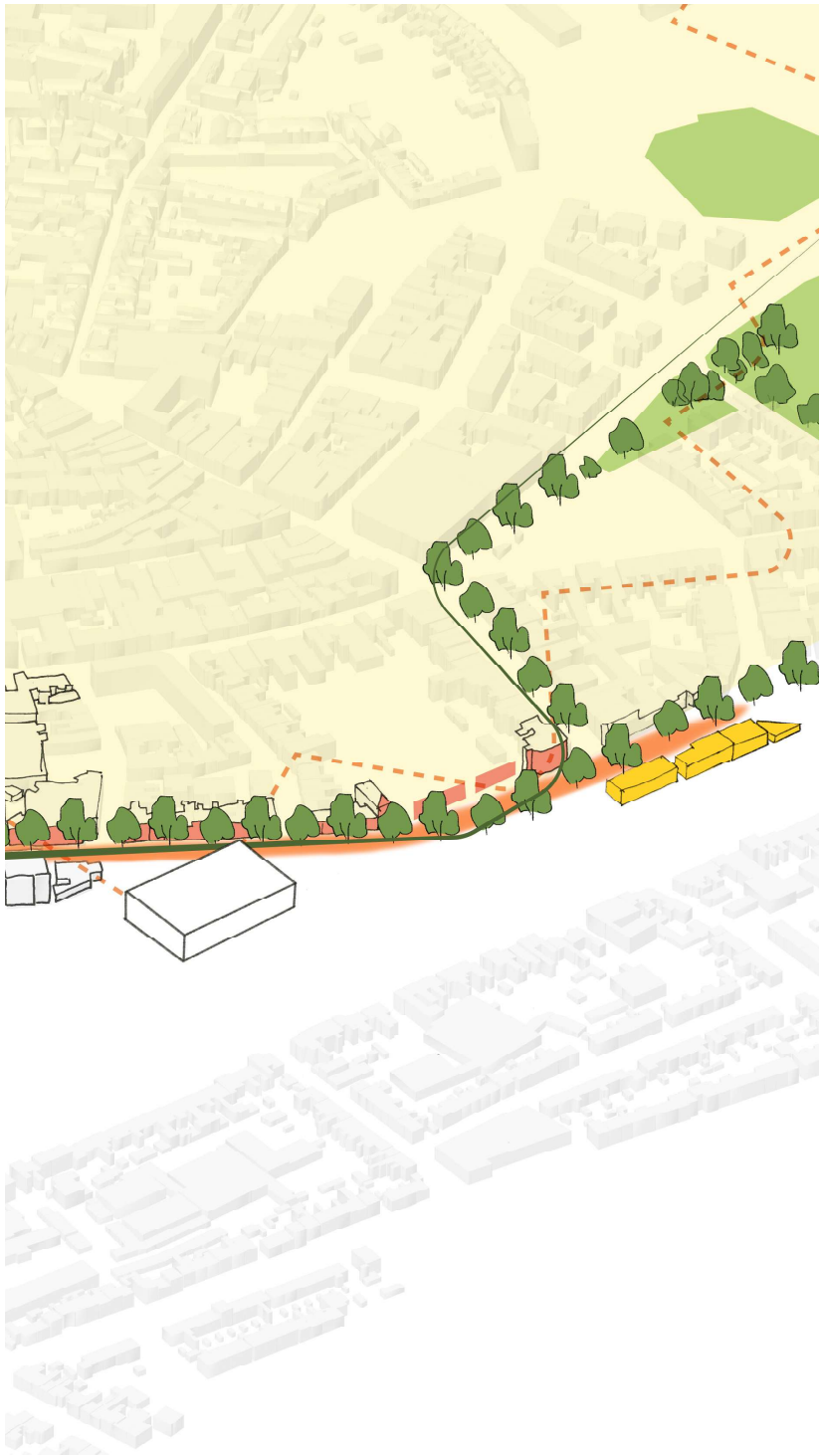
Om een gebied te realiseren dat wordt gedomineerd door voetgangers, is een slimme mobiliteitsoplossing noodzakelijk. Deze oplossing wordt gevonden in de introductie van mobiliteitshubs: compacte structuren die het merendeel van de geparkeerde auto's buiten het plangebied opvangen.

Zo blijft het hart van Plein 13 vrij van autoverkeer en ontstaat er ruimte voor groen, verblijfsplekken en een aangename menselijke schaal.

Stel je voor: je parkeert je auto in een hub en wandelt vervolgens slechts enkele minuten door een park om thuis te komen. Deze overgang van verkeer naar rust vormt een essentieel onderdeel van de nieuwe identiteit van Plein 13.



—— De **19e-eeuwse schil** vormt een kader om het park en verbindt zo de oude en de nieuwe stad.



De groene verbindingen fungeren tevens als overgang tussen oude en nieuwe stad, waar ook historische referenties aan Bergen op Zoom zichtbaar kunnen worden gemaakt.

Zoals eerder genoemd, draagt de introductie van een robuust groen lichaam niet alleen bij aan een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving, maar fungeert het ook als een belangrijke schakel tussen de historische binnenstad en de nieuwere stadsdelen. Het groen vormt zo een natuurlijke overgangszone, waarin verleden en toekomst van Bergen op Zoom elkaar ontmoeten.



—— De **Spoorzone** is een logische ontwikkeling om de stad verder aan elkaar te hechten.



Plein 13 biedt de mogelijkheid voor een logische verbinding met het Centraal Station via de ontwikkeling van een nieuw spoorfront.

De volgende logische stap is het versterken van deze verbindingen met gerichte ingrepen die de relatie met het centraal station verbeteren. De nieuwe uitstraling aan de zijde van het spoor zal een krachtig visitekaartje vormen voor Bergen op Zoom en een herkenbaar aankomstbeeld creëren voor alle bezoekers die de stad per trein bereiken.

Het plan

4

—— Plein 13 vormt een vanzelfsprekend onderdeel van het stadsweefsel en de identiteit van Bergen op Zoom.





Stedenbouwkundig plan Plein 13

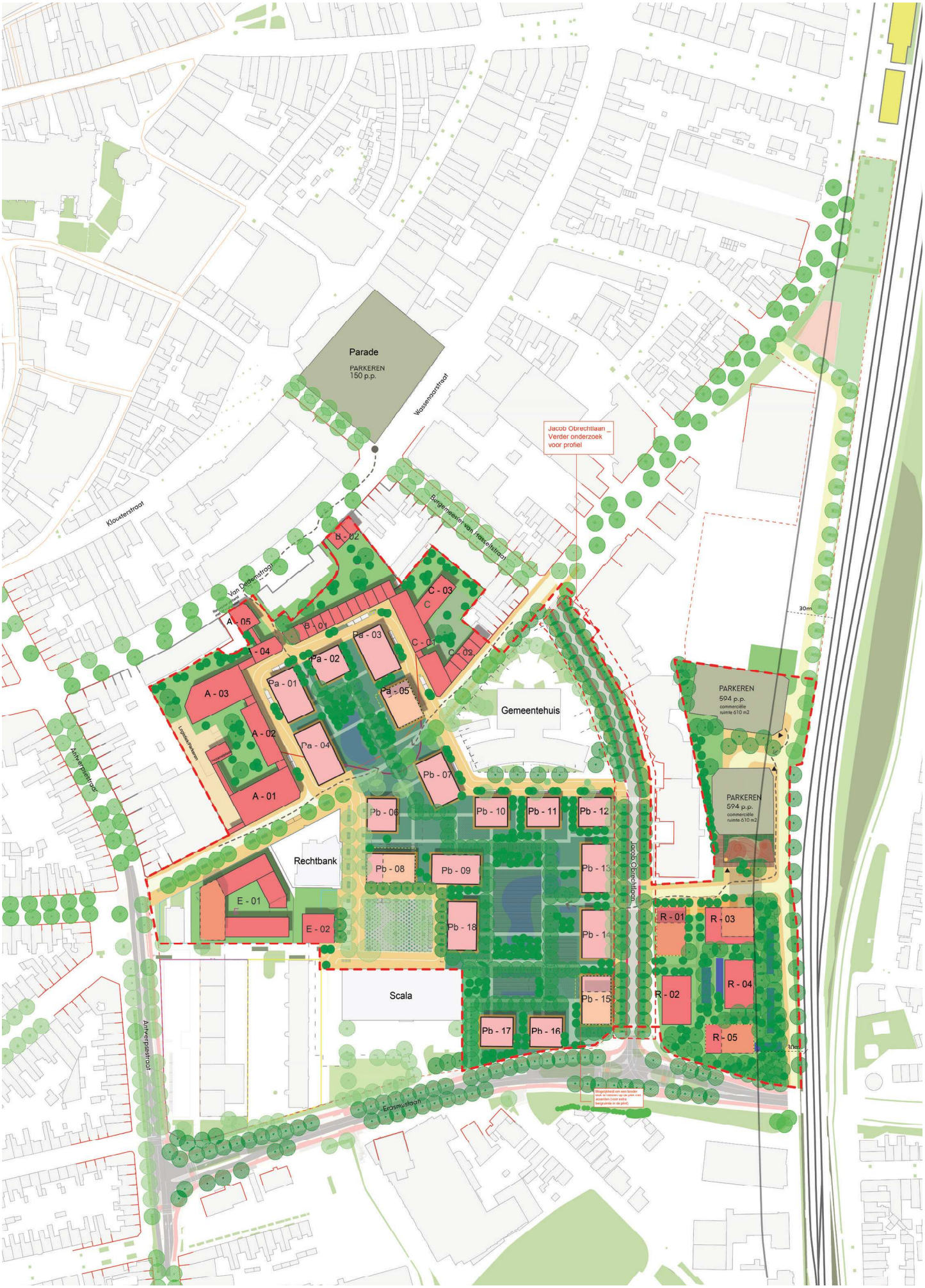
Een samenhangend Bergen op Zoom

Plein 13 ligt op een strategische locatie tussen het station en de historische binnenstad. De herontwikkeling van dit gebied biedt de kans om een sterke, herkenbare stadsentree te creëren. Het plan introduceert een centraal groen gebied dat de verbinding legt tussen de buitenzijde en de binnenzijde van de 19e-eeuwse stadsschil. Dit nieuwe groene hart versterkt de beleving van de stad, maakt het gebied aantrekkelijk voor voetgangers en vormt een logische schakel in de bestaande groenstructuur.

Door de introductie van mobiliteitshubs aan de randen van het plangebied wordt het aantal auto's in de openbare ruimte sterk teruggebracht. Hierdoor ontstaat een prettig, autoluw gebied waar wonen, werken en verblijven centraal staan. Vanaf de mobiliteitshubs is het slechts enkele minuten lopen door een groene omgeving naar de woningen of voorzieningen.

De architectuur sluit aan bij de schaal en het karakter van Bergen op Zoom, maar zorgt tegelijkertijd voor een duidelijke herkenbaarheid in de skyline. Plein 13 wordt zo een uitnodigende en functionele entree tot de stad, zichtbaar vanaf het spoor en in directe verbinding met de binnenstad.




Parade
PARKEREN
150 p.p.
Wassenaarstraat
Jacob Obrechtlaan
Verder onderzoek
voor profiel
Burgemeester van Haselstraat
Klouterstraat
Van Deedenstraat
B - 02
C - 03
C
B - 01
A - 05
A - 04
Pa - 03
Pa - 02
Pa - 01
C - 01
C - 02
Pa - 05
A - 03
A - 02
Pa - 04
A - 01
Gemeentehuis
Pb - 07
Pb - 06
Pb - 10
Pb - 11
Pb - 12
Rechtbank
Pb - 08
Pb - 09
Pb - 13
E - 01
E - 02
Pb - 18
Pb - 14
Scala
Pb - 15
Pb - 17
Pb - 16
Antverpsestraat
Erasmuslaan
PARKEREN
594 p.p.
commerciële
ruimte 610 m2
PARKEREN
594 p.p.
commerciële
ruimte 610 m2
Jacob Obrechtlaan
R - 01
R - 03
R - 04
R - 02
R - 05
30m
30m
Mogelijkheid om een breder
stuk te realiseren op de plek van
asseinen (voor extra
bergruimte in de gevel)

Maquette Plein 13

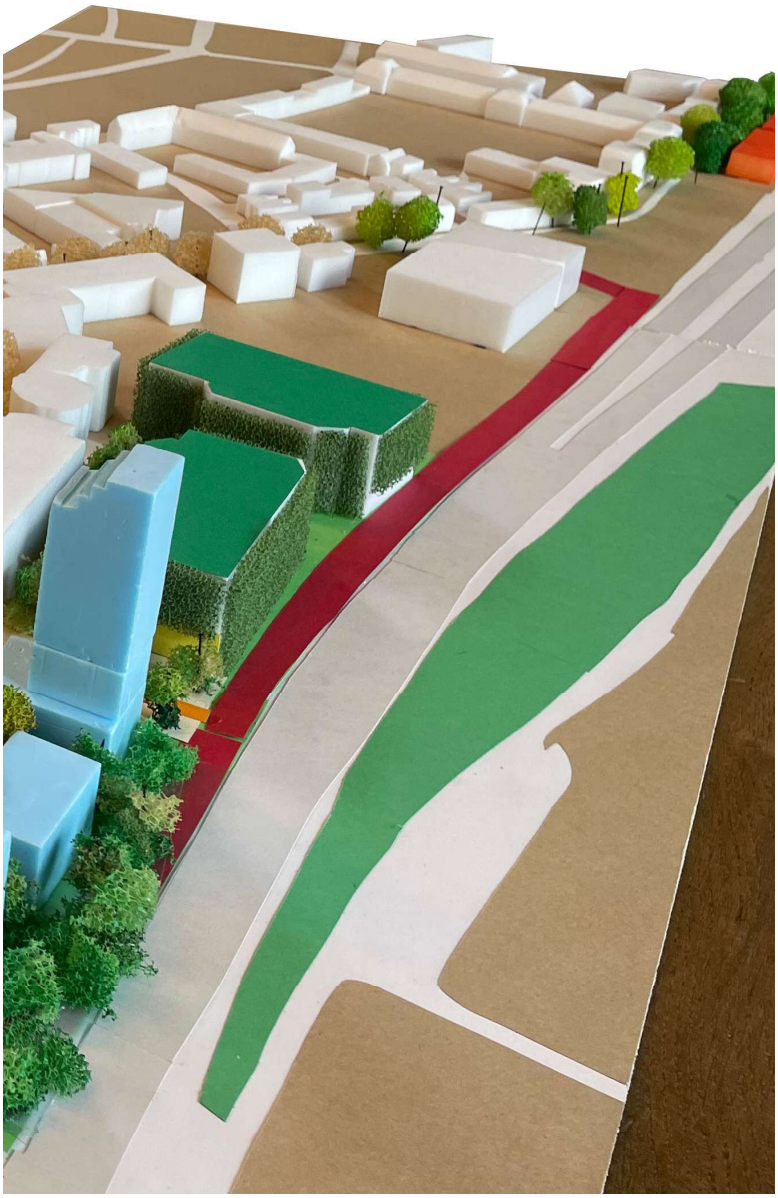


Een samenhangende familie van volumes rondom een groene opstelling

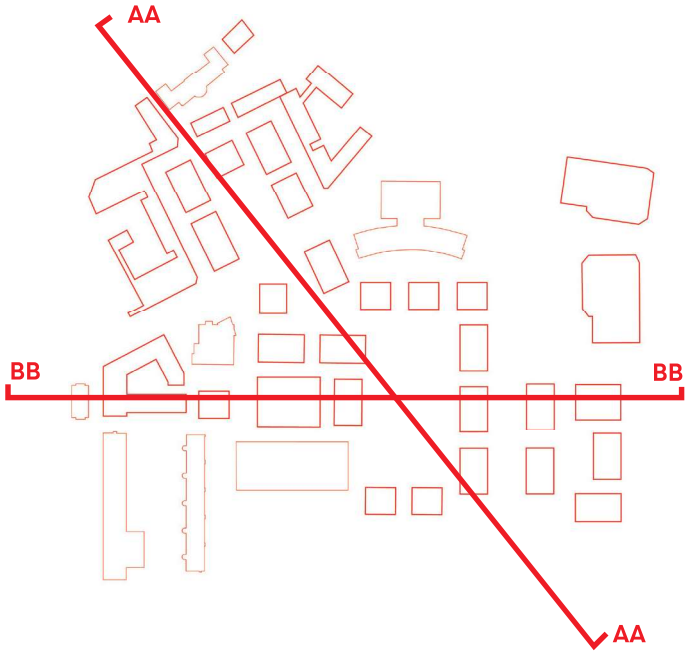
In de maquette van Plein 13 wordt duidelijk zichtbaar hoe de groene verbinding een sleutelrol speelt in de ontwikkeling van dit nieuwe stadsdeel. Eveneens is te zien hoe de samenhang en logische positionering van bouwblokken met een herkenbare schaal als één familie functioneren, waardoor eenheid en betekenis aan de plek wordt gegeven.



De beelden tonen de volumetrische representatie van Plein 13, waarbij de groene verbindingen duidelijk worden gemarkeerd.









Boven: Doorsnede BB oost-west door park;
Onder: Doorsnede AA noord-zuid door blok en park

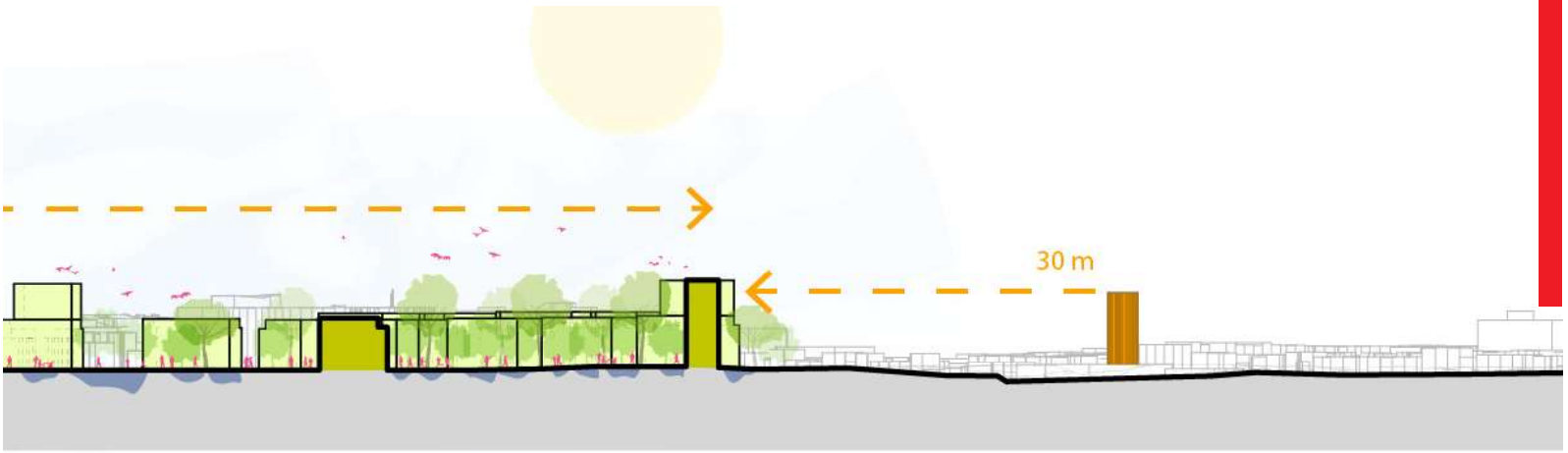


Plein 13
in doorsnedes

Plein 13 zal een coherent stadsbeeld vormen, met een sterke relatie tot de historische binnenstad. Dit is terug te zien in de schaal van de bouwblokken, evenals in de hoogte van de gebouwen in relatie tot de skyline van Bergen op Zoom.

Daarnaast wordt zichtbaar hoe het plan in dialoog staat met herkenbare stadspunten, zoals de Peperbuskerk. Het hoogste accent in het plan blijft bewust onder de hoogte van dit herkenningspunt, waardoor een harmonieuze aansluiting op de bestaande stedelijke context ontstaat.





Plein 13 op ooghoogte



Uitzicht 1

Een groen gedomineerde omgeving

Het groene karakter van Plein 13 moet op alle niveaus beleefd worden. De straten en gevels die het plan vormgeven, versterken dit gevoel en dragen bij aan een levendige, aaneengesloten stedelijke omgeving.

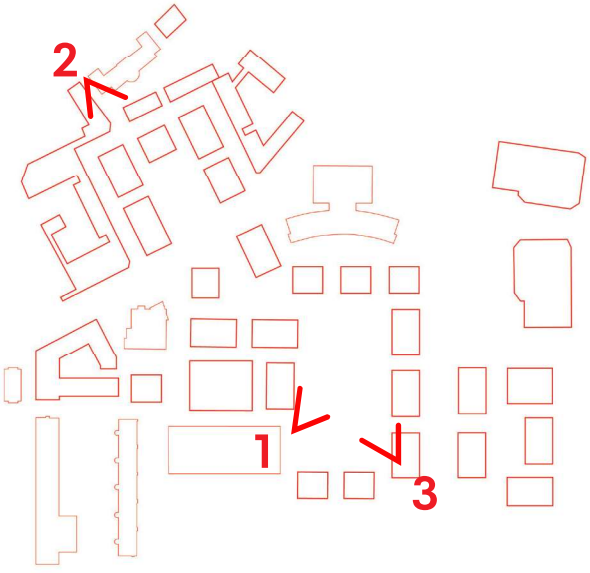




Uitzicht 2

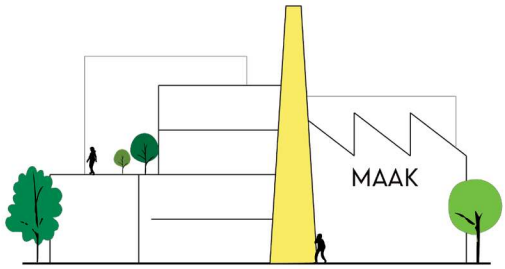


Uitzicht 3



Essenties Plein 13

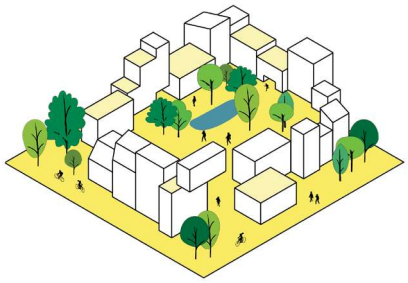
Er zijn vier essenties voor Plein 13 gedefinieerd die het plan vormen. Deze essenties bieden houvast in de verdere ontwikkeling, zodat het onderscheid tussen hoofd- en bijzaak duidelijk blijft.



1

INPASBAAR IN DE CONTEXT

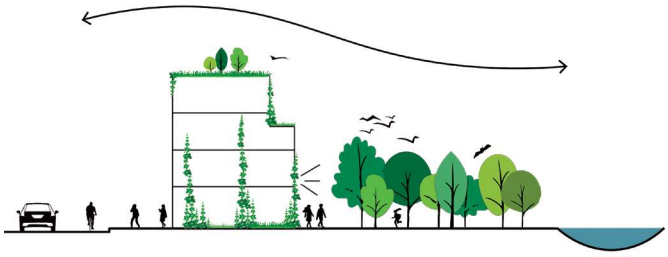
Plein 13 biedt een eigentijdse benadering van de stedelijke context van Bergen op Zoom. Het plan respecteert de bestaande structuren, maar voegt nieuwe lagen van verbinding en perspectief toe, waardoor het een frisse en geïntegreerde toevoeging is aan de stad.



2

ÉÉN PLEIN 13, TWEE DUIDELIJKE IDENTITEITEN

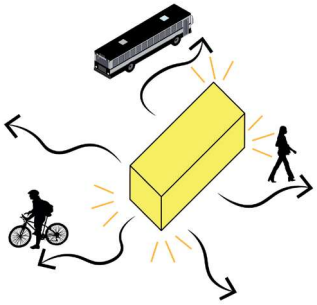
Plein 13 brengt de historische kenmerken van de stad samen met de dynamiek van moderne stedelijke ontwikkelingen. Het plan creëert een relatie tussen de traditionele stadsidentiteit en de dynamiek van de hedendaagse stad, wat resulteert in een gebied met twee complementaire, en goed gedefinieerde identiteiten.



3

DE OPENBARE TUINEN VAN BOZ

Het park binnen Plein 13 biedt een nieuw groen verbindingspunt voor Bergen op Zoom. Het park vormt het centrum van Plein 13, waarbij een balans wordt gezocht tussen het publieke karakter en geborgenheid van de bewoners.



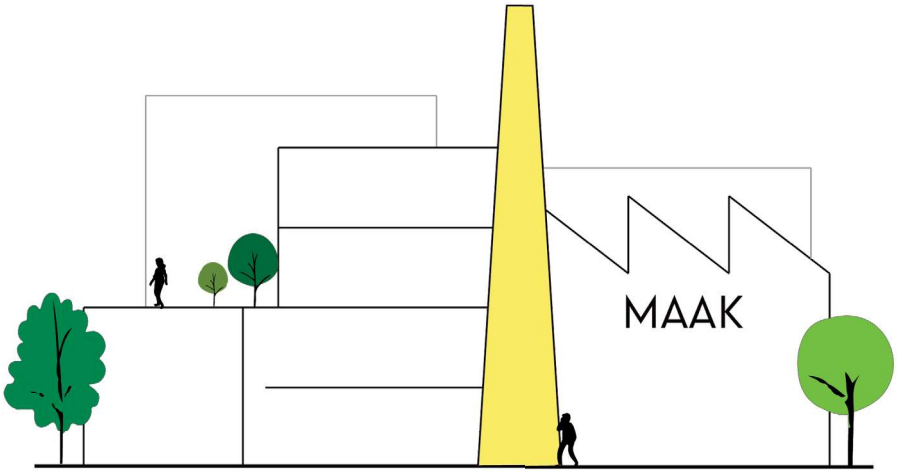
4

LEEFBARE BUURT DOOR SLIMME MOBILITEIT

Mobiliteit is een middel binnen Plein 13 voor het creëren van een leefbare buurt. Door de mobiliteit slim te organiseren, wordt de ruimte toegankelijker, veiliger en aantrekkelijker voor voetgangers en bewoners.

Essentie

1



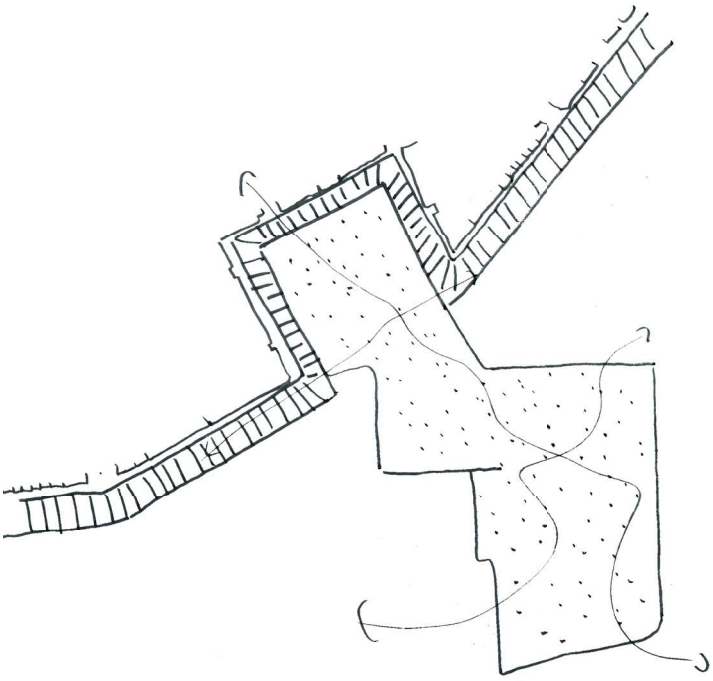
INPASBAAR IN DE CONTEXT



Boven: kaart met analyse huidige situatie 19e-eeuwse schil

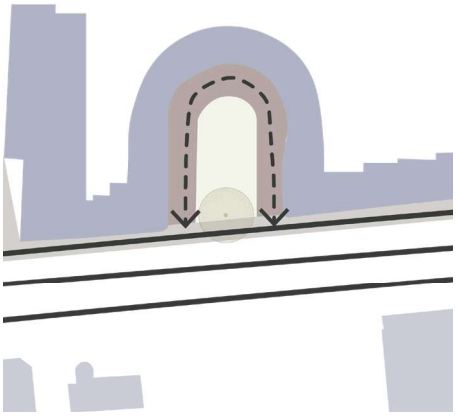
Foto's rechts: Referentiebeelden van 19e-eeuwse stedenbouw

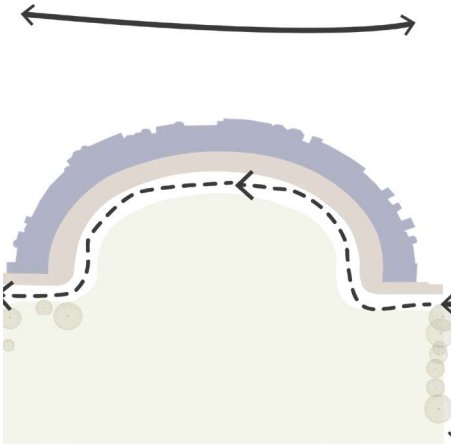
De 19e-eeuwse schil

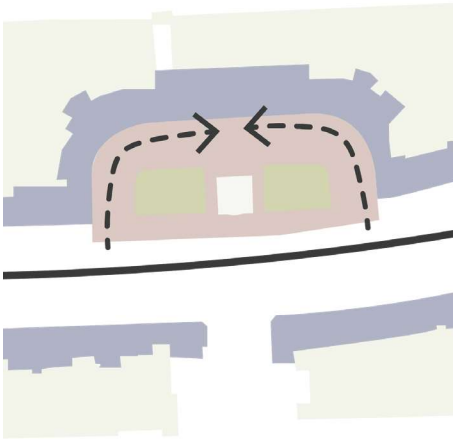


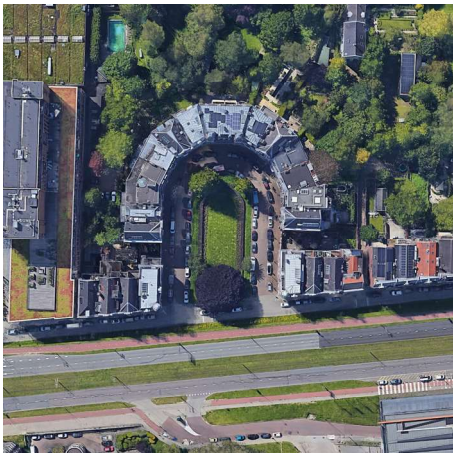
Inspiratie uit 19e-eeuwse stedenbouwkundige structuren.

Bij het bestuderen van het traditionele 19e-eeuwse stedelijk weefsel zijn tal van voorbeelden te vinden waarbij de gevels de straatlijn volgen, maar op strategische plekken terugvallen en zo een groene ruimte omsluiten. Dit historische principe, dat ook in Bergen op Zoom zichtbaar is, vormde de inspiratie voor het stedelijk voorstel rondom het groene hart van Plein 13.

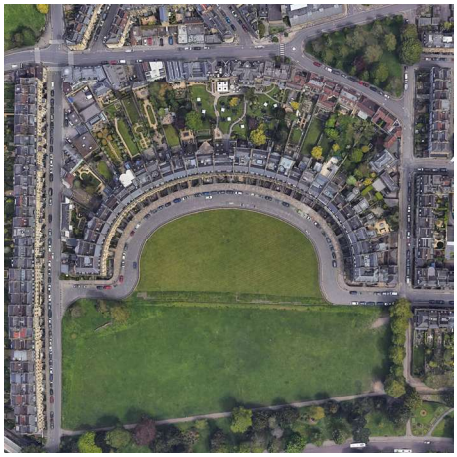




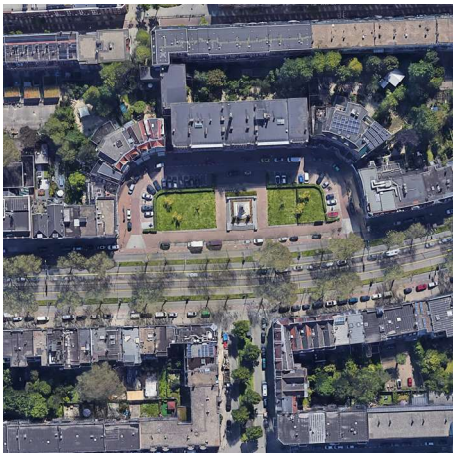




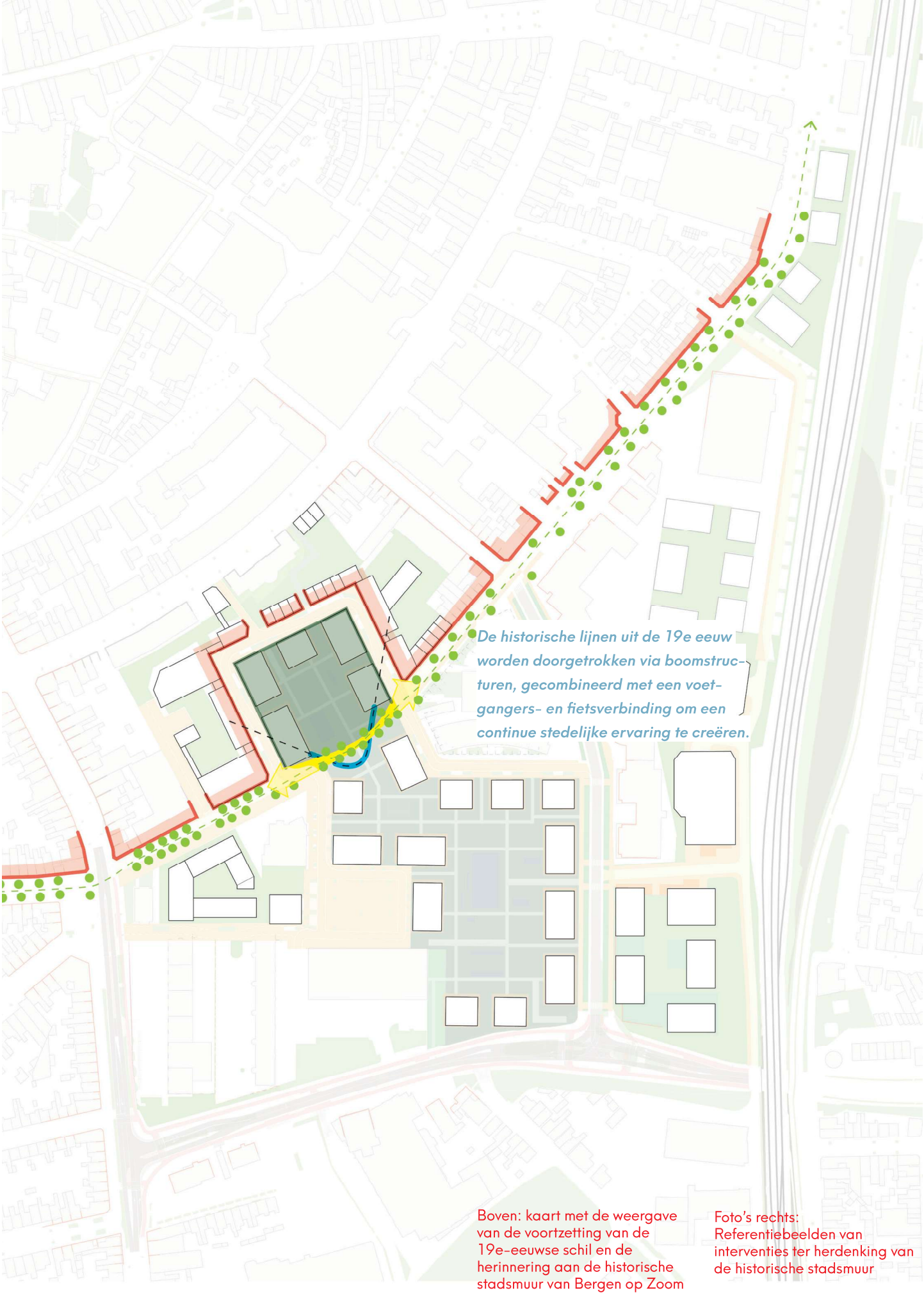
Westzeedijk, Rotterdam



Bath, UK



's Gravendijksewal, Rotterdam



Boven: kaart met de weergave van de voortzetting van de 19e-eeuwse schil en de herinnering aan de historische stadsmuur van Bergen op Zoom

Foto's rechts: Referentiebeelden van interventies ter herdenking van de historische stadsmuur

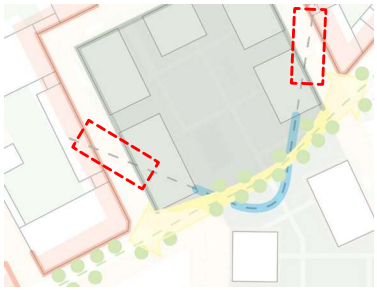
Oude stadswal



Een hedendaagse herinnering aan de voorgeschiedenis in de openbare ruimte

Een deel van de historische stadswal van Bergen op Zoom lag op de plek waar het nieuwe groene hart wordt gerealiseerd. Om hieraan te herinneren, zal het park een subtiele waterlijn bevatten die de loop van de oude wal volgt. Zo zal de wandelaar in het park onverwacht worden geconfronteerd met een element dat de structuur van paden en ruimtes doorbreekt en tegelijkertijd de geschiedenis van het gebied symboliseert.



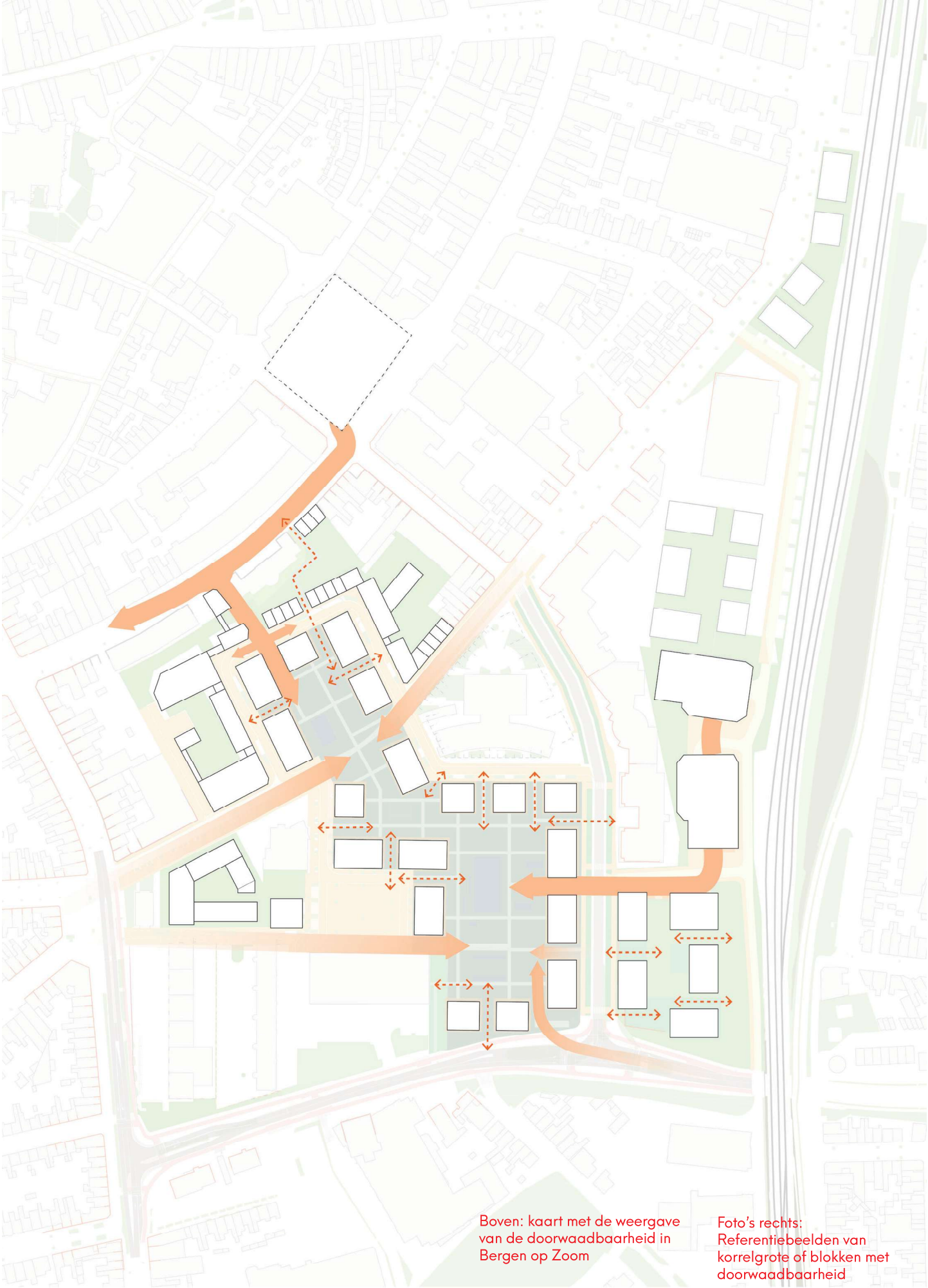




Markering van de locatie van de oude muur met waterlijn



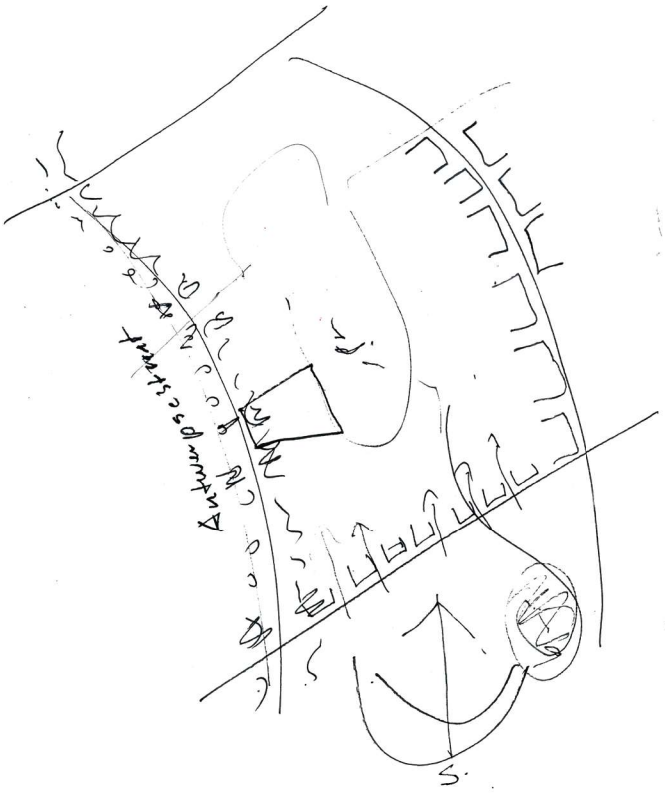
Markering van de locatie van de oude muur met metalen strook



Boven: kaart met de weergave van de doorwaadbaarheid in Bergen op Zoom

Foto's rechts: Referentiebeelden van korrelgrote of blokken met doorwaadbaarheid

Randen en permeabiliteit

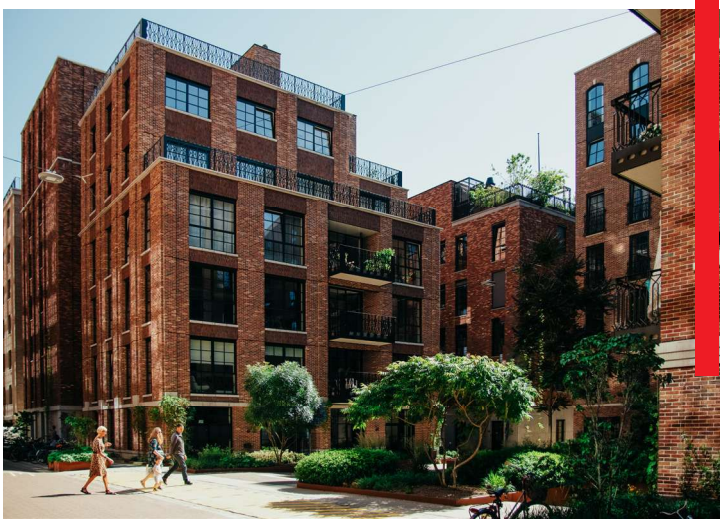


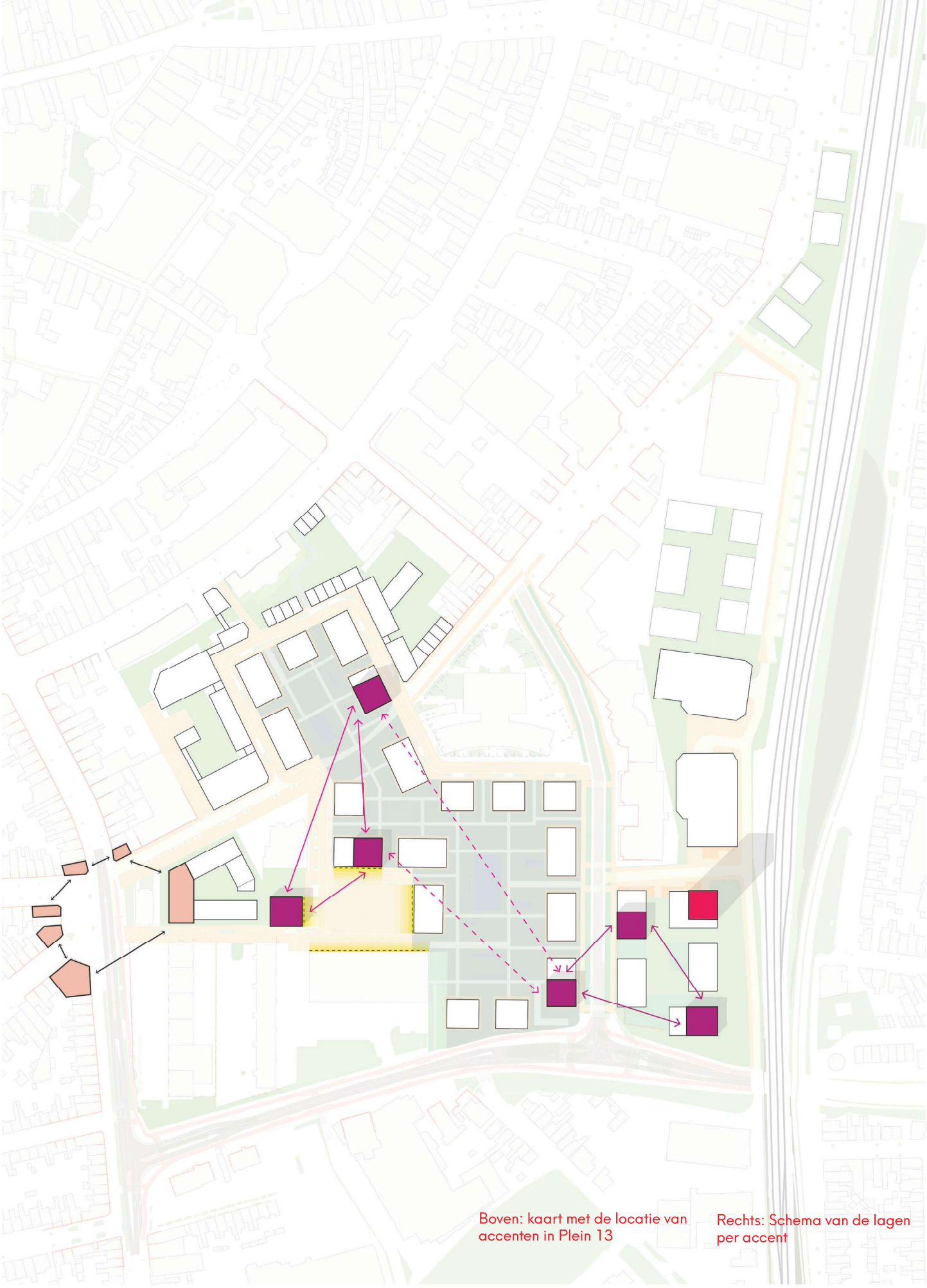
De open bouwblokken fungeren als een uitnodiging naar het hart van de plek

De korrelgrootte van de bouwblokken maakt een permeabele beleving van het gebied mogelijk; het groene hart zal geen afgesloten ruimte zijn, maar vanuit verschillende plekken rondom het project zichtbaar blijven.









Boven: kaart met de locatie van accenten in Plein 13

Rechts: Schema van de lagen per accent

Hoogteaccenten in Plein 13

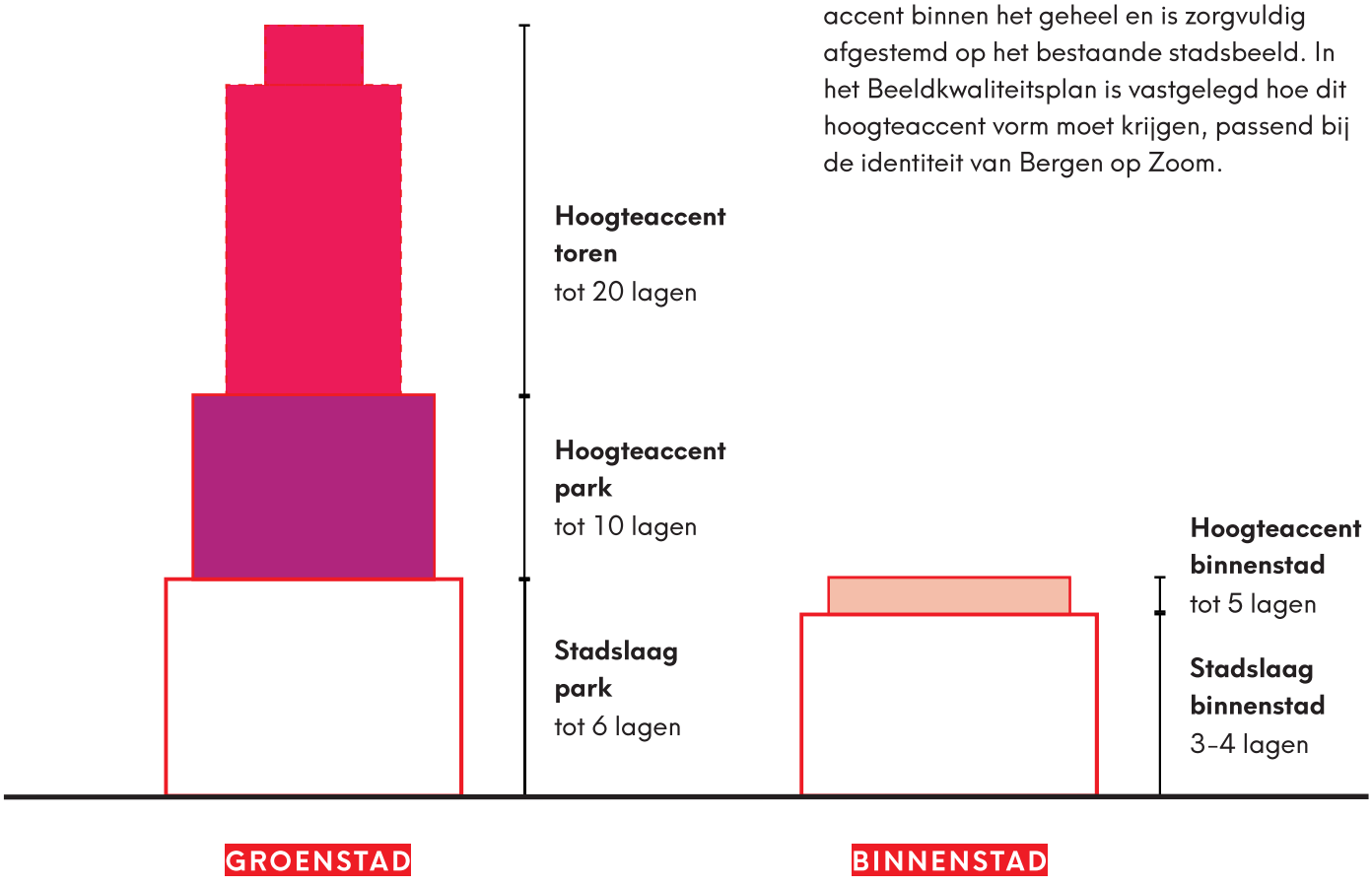
Legenda

- Accent tot 5 lagen
- Accent tot 10 lagen
- Accent tot 20 lagen

Een reactie op de skyline van Bergen op Zoom.

De skyline van Bergen op Zoom wordt gedragen door een herkenbare stadslaag van vijf tot zes bouwlagen. Dit is de menselijke schaal waarin de stad wordt beleefd — de laag van straten, pleinen en gevels die het dagelijkse ritme van de stad bepaalt.

Binnen deze basislaag is er ruimte voor subtiele hoogteaccenten, zoals ook uit de stedenbouwkundige analyse blijkt. Het plan sluit hierop aan door op strategische plekken extra hoogte mogelijk te maken, met als bijzonder element een markante toren. Deze toren vormt een duidelijk accent binnen het geheel en is zorgvuldig afgestemd op het bestaande stadsbeeld. In het Beeldkwaliteitsplan is vastgelegd hoe dit hoogteaccent vorm moet krijgen, passend bij de identiteit van Bergen op Zoom.





Links: diagrammen van het plan en de gevel van het spoorfront.

Foto's rechts:
Referentiebeelden van de sfeer van het spoorfront met Hubs



Spoorfront

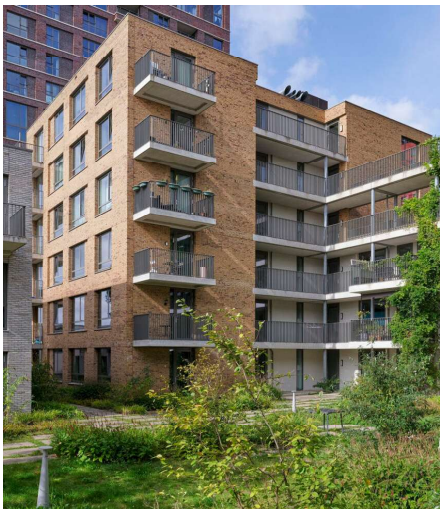
Een nieuw groene stadsfront

Een groene en actieve verbinding naar het station.

De eerste indruk die reizigers vanuit de trein van Bergen op Zoom krijgen, zal vanaf deze zijde van het interventiegebied ontstaan. Het doel is om een krachtige groene beleving te creëren als eerste indruk van Plein 13, met daarachter een laag van gebouwen als achtergrond.

Ook de mobiliteitshubs krijgen een sterk groen karakter in hun gevels, wat bijdraagt aan het gevoel van een door groen gedomineerde omgeving.



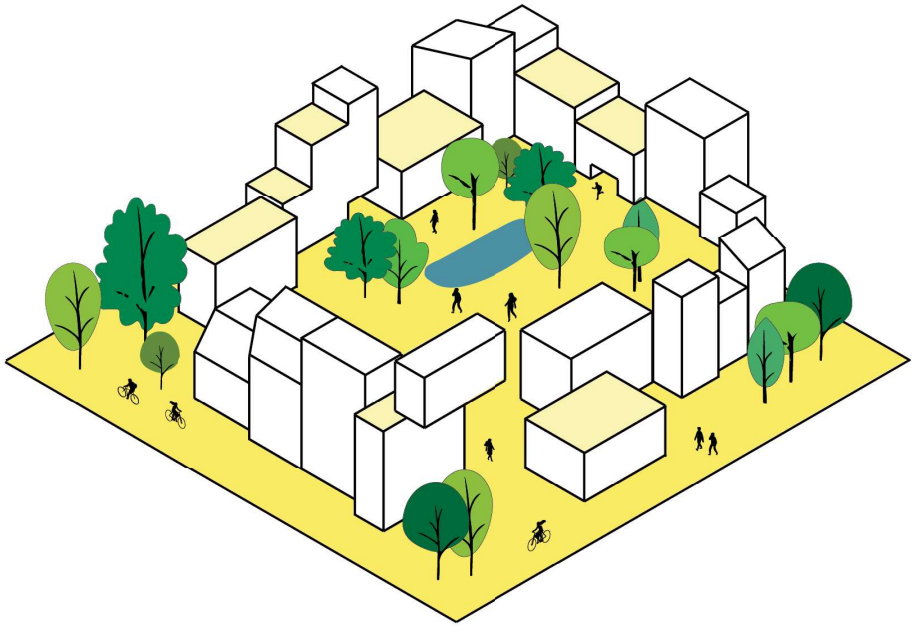






Essentie

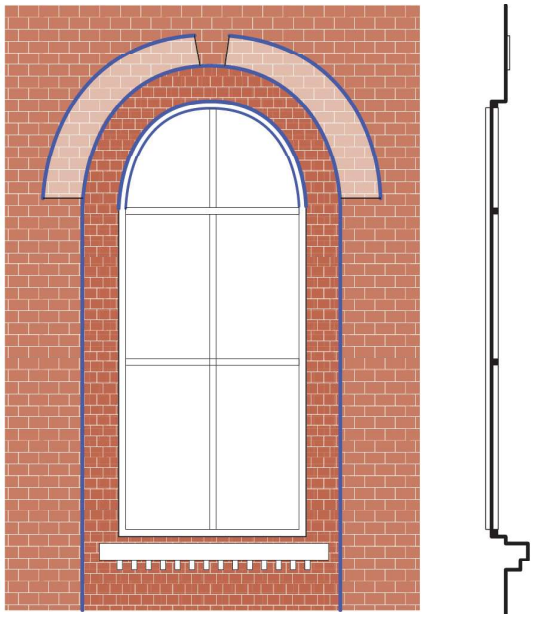
2



ÉÉN PLEIN 13, TWEE DUIDELIJKE IDENTITEITEN

Één stadsidentiteit: Plein 13 met tactiele materialen en een warme uitstraling

Het doel om een eenduidig stadsbeeld te creëren, wordt bereikt door een duidelijke architectonische uitstraling, rijk aan detaillering en met een warme beleving door het gebruik van baksteen. De inspiratie hiervoor komt uit de historische stad en dit vormt de basis voor de nieuwe interventies op Plein 13.



Gebruik van bogen, dieptewerking in de gevel en een rijk gedetailleerde uitwerking van openingen



Markering van belangrijke ingangen door dieptewerking en omlijstingen



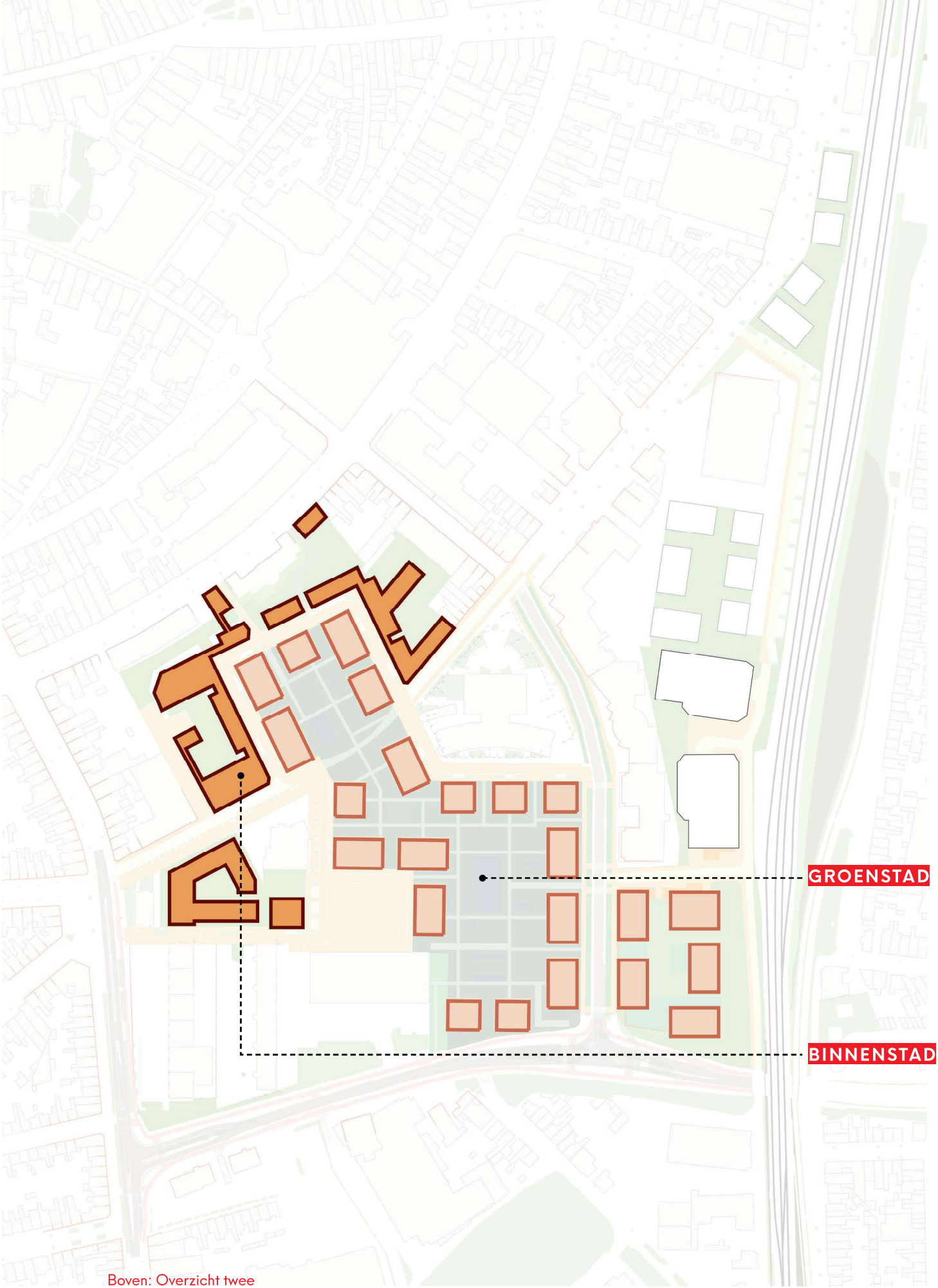
Duidelijke afbakening van de plint door omlijstingen en materiaalgebruik











Boven: Overzicht twee identiteiten binnen Plein 13.

Twee gebieds-identiteiten

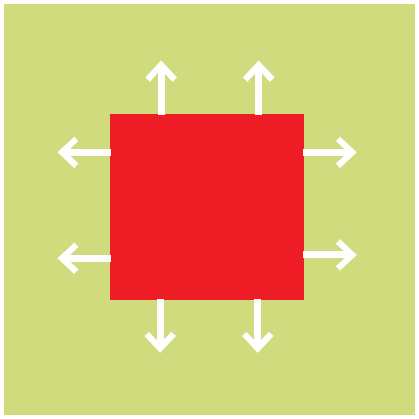
Om een eentonige buurt te vermijden, wordt diversiteit gecreëerd door twee interne sub-identiteiten te ontwikkelen, waarbij typologie en buitenruimte zorgen voor variatie en een rijke ervaring.

Groenstad

De alzijdige parkblok reageert op de grotere schaal in de context. De alzijdige parkblok gaat een duidelijke interactie aan

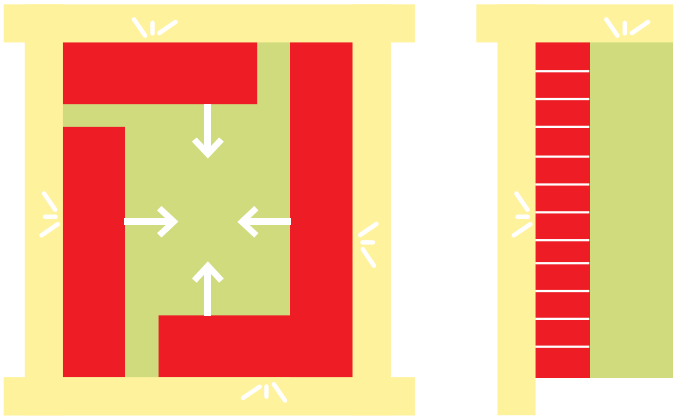
Binnenstad

De (semi-)gesloten bouwblok, reageert op de schaal van de oude stad. Deze typologie gaat samen met collectieve binnentuinen.



GROENSTAD





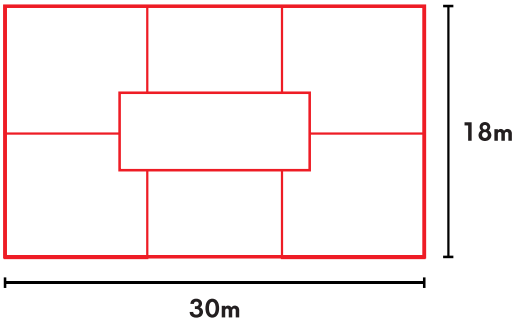
BINNENSTAD

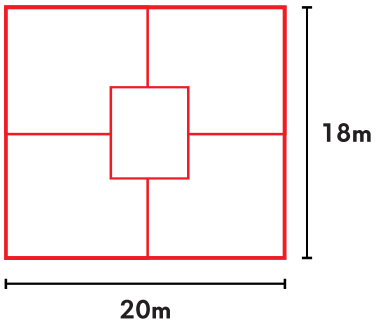


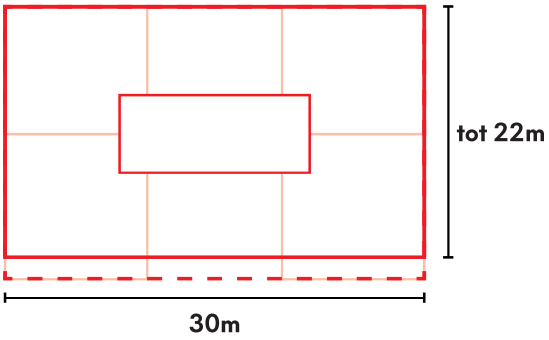
Groenstad Bouwblok

Vier- of zesspanners

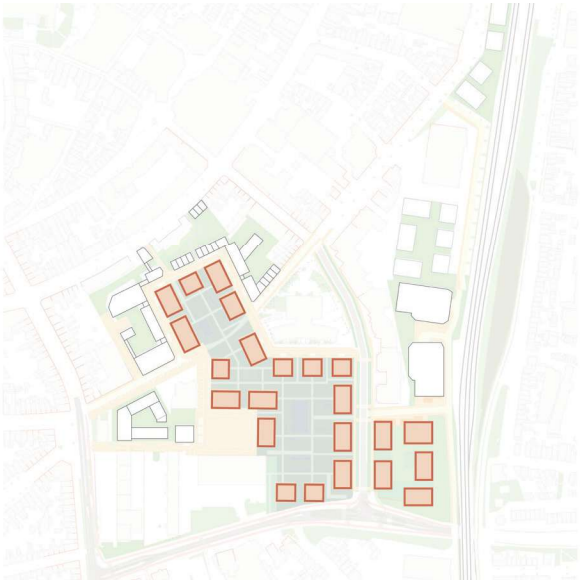
De basisplattegronden van de bouwblokken maken een kleine korrelgrootte in het gebied mogelijk. Dit biedt de mogelijkheid om blokken te ontwerpen met vier tot zes appartementen per verdieping.







Bouwblokken met hoogteaccenten (tot 10 lagen)



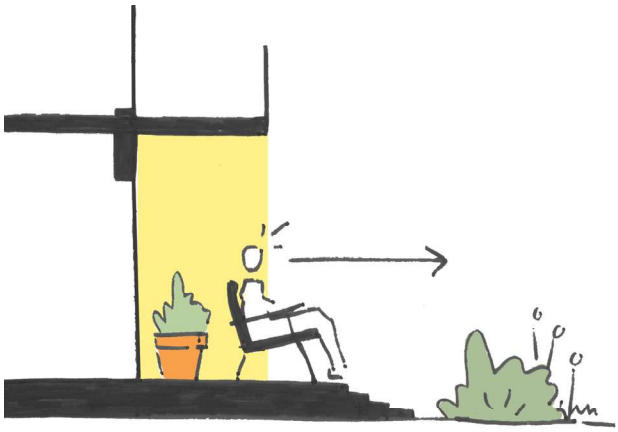


Een levendig en geactiveerd park

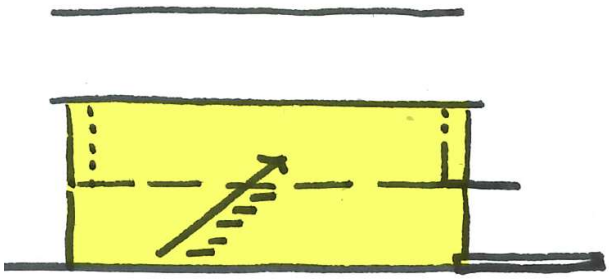
Interactie tussen plint en openbare ruimte.

De relatie tussen de begane grond en het park is van groot belang om de levendigheid van de openbare ruimte te waarborgen. Daarom zullen de plinten van de appartementen die op het park uitkijken, zodanig worden ontworpen dat ze met architectonische oplossingen een goed niveau van privacy garanderen.

Het verhogen van de begane grond ten opzichte van het maaiveld van het park en het toepassen van maisonette-typologieën, waarbij de slaapkamers op de eerste verdieping worden geplaatst, zijn oplossingen die een optimale interactie met het park waarborgen.



Schema van de verhoging van de begane grond bij woningen om privacy te waarborgen



Schema van het gebruik van de maisonnette-typologie op de begane grond om privacy te waarborgen





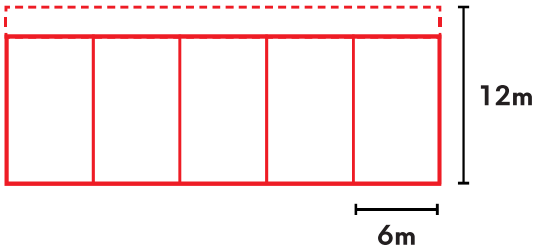
Referentiebeelden: Relatie wonen plint met groene openbare ruimte



Binnenstad
Bouwblok

Galerijwoningen

De (semi-)gesloten bouwblok, reageert op de schaal van de oude stad. Deze typologie gaat samen met collectieve binnentuinen.





Gemiddelde afmetingen van typologieën



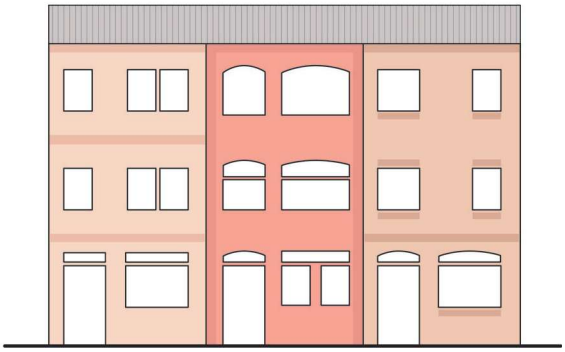


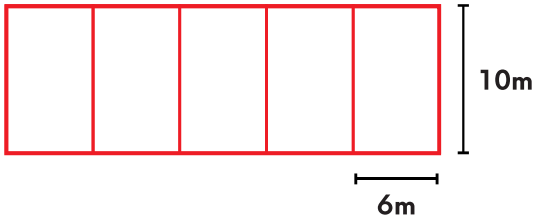


Binnenstad Bouwblok

Rijwoningen

De rijwoningen presenteren zich als een optie om binnen de binnenstad-bouwblokken te worden geïntroduceerd. Deze typologie kan bijdragen aan het diversifiëren van de doelgroepen, met grotere gezinnen die in Bergen op Zoom wonen.





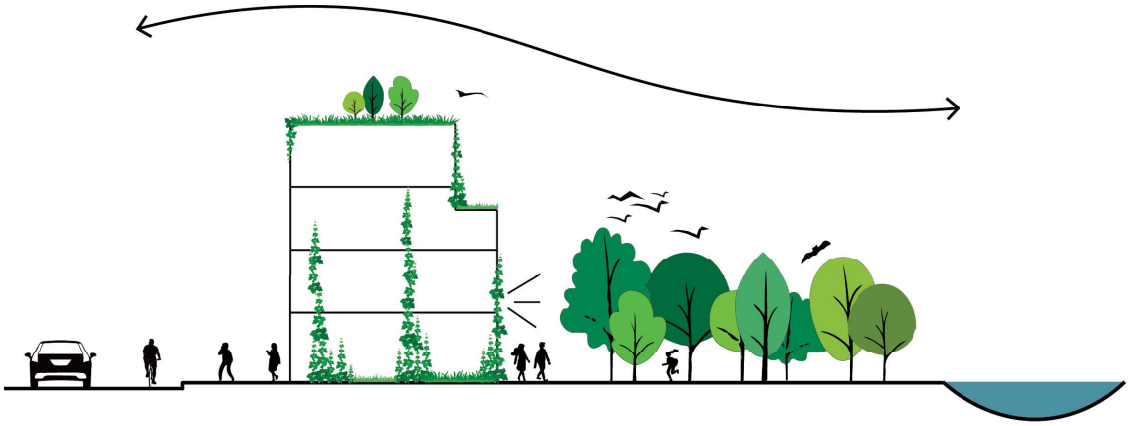
Gemiddelde afmetingen van typologieën





Essentie

3



DE OPENBARE TUINEN VAN BOZ



Boven: kaart met de weergave van de ligging van het park en de omliggende bouwblokken

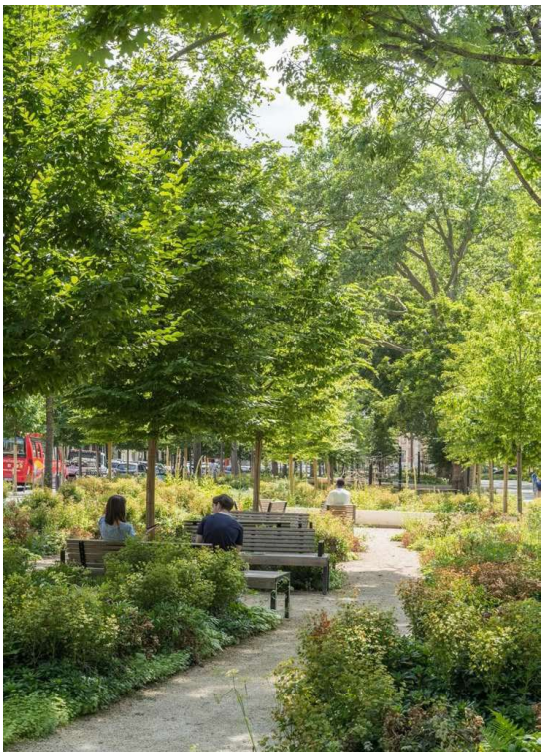
Rechts: Schema van de minimale afstanden in het park

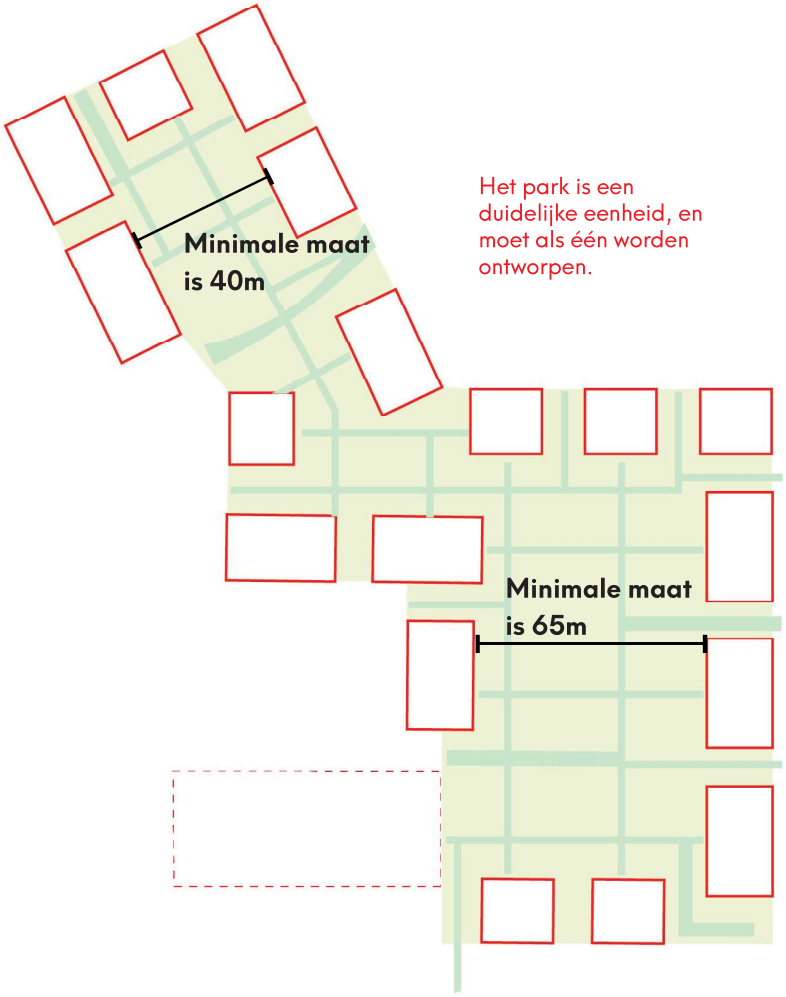
Een leesbaar en continu park

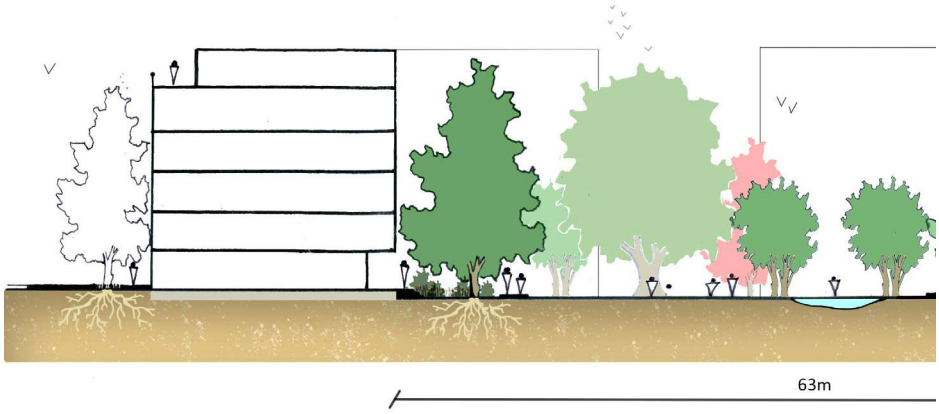
Park als duidelijke eenheid.

Het park vormt het hart van het nieuwe Plein 13-plan. Het is ontworpen als een plek waar verschillende activiteiten kunnen plaatsvinden, van speelzones voor kinderen, tuinen, en open ruimtes om te ontspannen, tot actieve zones. Dit groene element draagt bij aan de voetgangersverbinding tussen de oude en de nieuwe stad, en het is daarom van groot belang dat het als één identiteit wordt ervaren. Het zal de groene entree van Plein 13 en van Bergen op Zoom vormen.





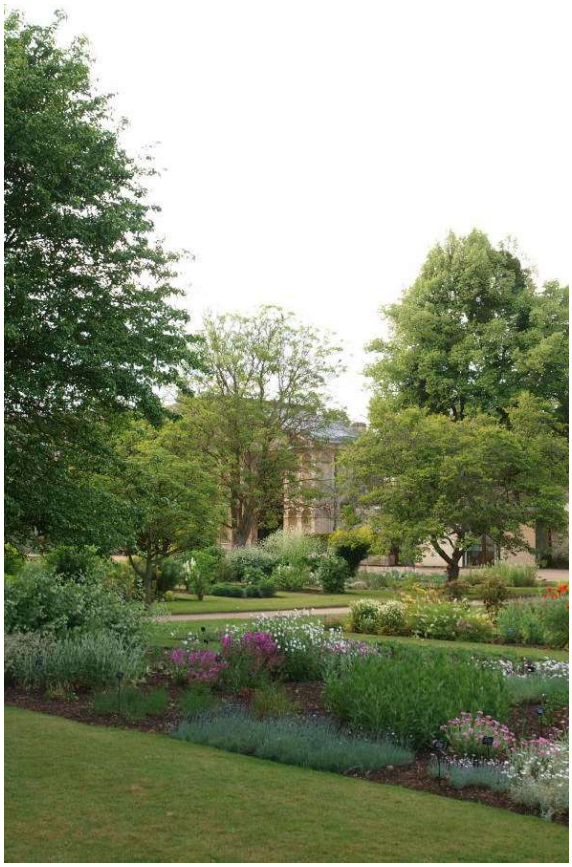


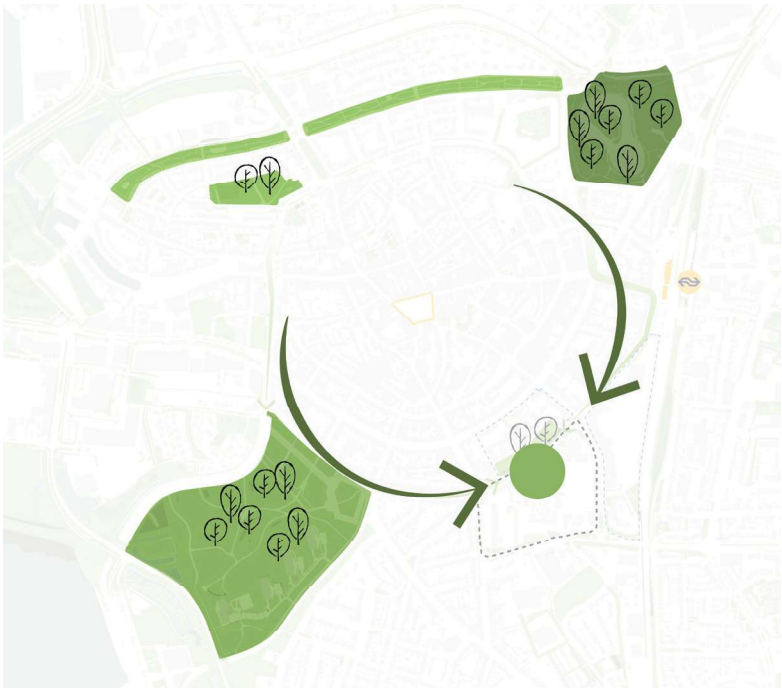


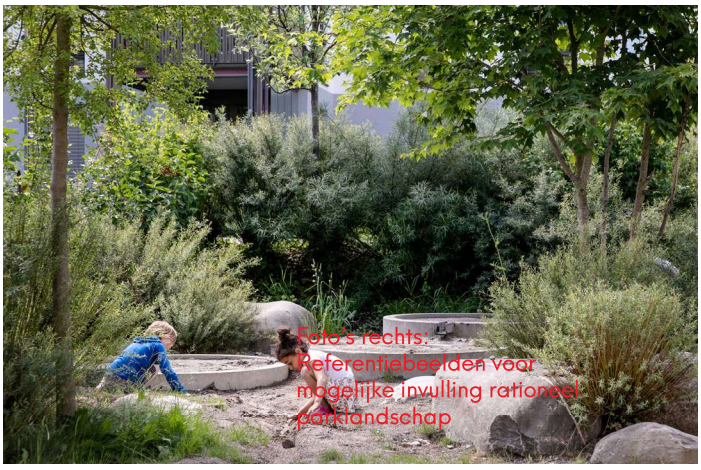
Boven: diagrammatische doorsnede van het park en de relatie met de Groenstad-blokken.

Rechts: referentiebeelden van tuintypologieën in groene ruimtes

Beneden: kaart van de aanvulling van de groene rand in Bergen op Zoom.

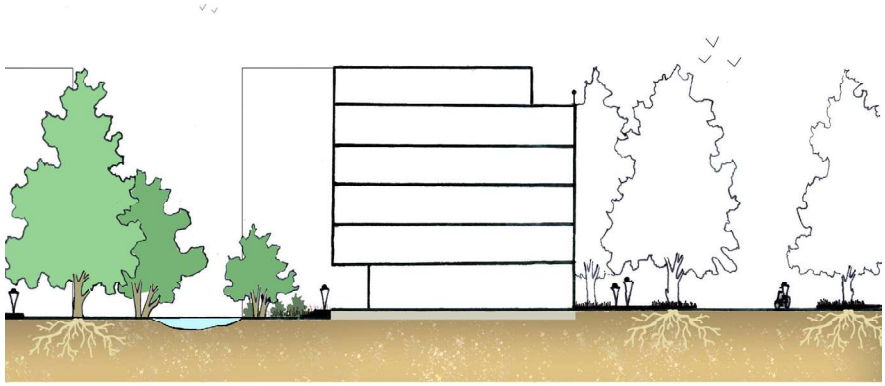






Foto's rechts:
Referentiebeelden voor mogelijke invulling rationeel parklandschap

Identiteit: Publieke tuinen van BoZ



Complementair naar de stad.

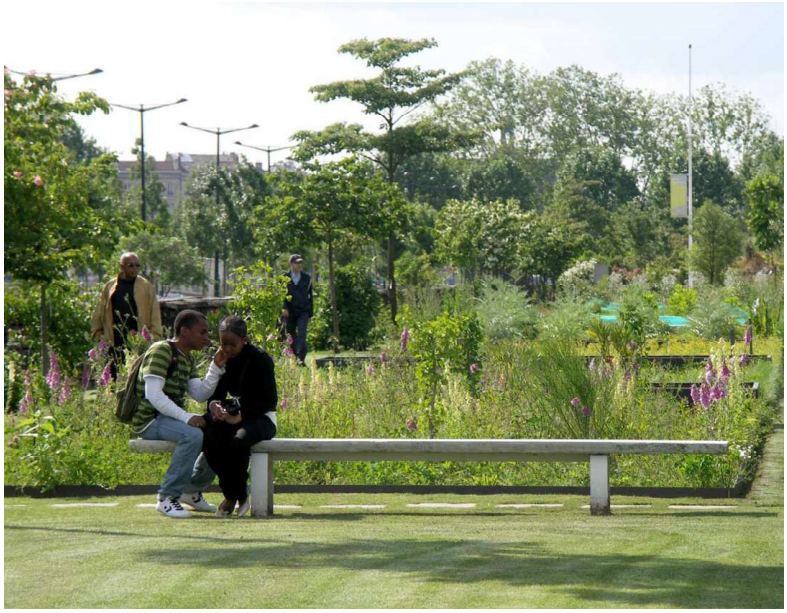
Uit de analyse blijkt dat de parken in Bergen op Zoom elk een eigen karakter hebben. Het park op Plein 13 probeert daarom geen van deze bestaande parken te imiteren, maar introduceert een nieuw type park in de stad.

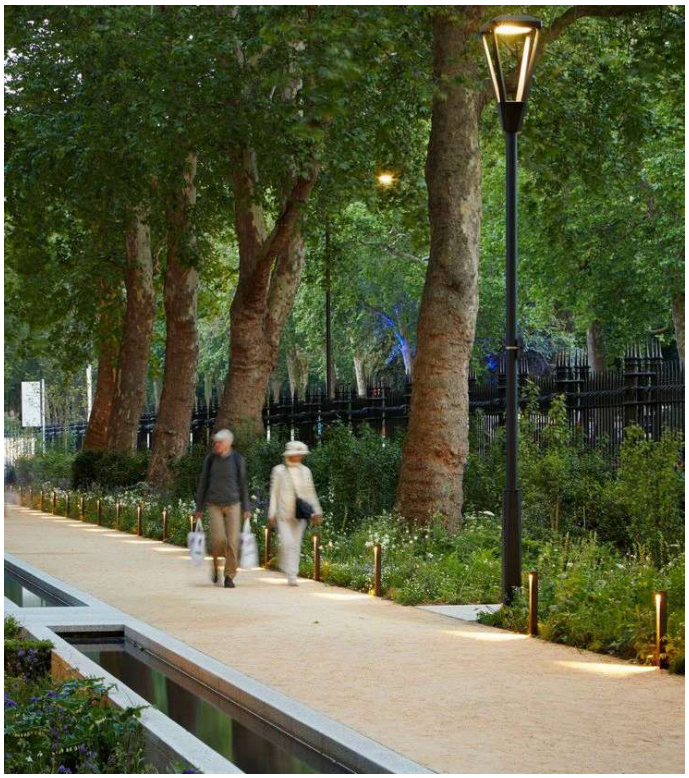
De identiteit van de publieke tuinen van Bergen op Zoom creëert een formele structuur die het gebied eenheid geeft, maar biedt tegelijkertijd de mogelijkheid om ‘kamers’ te vormen waar verschillende activiteiten kunnen plaatsvinden.











Centrale plek in de tuinen van BoZ

Hart van het gebied.

De centrale ruimte van de tuinen heeft bijzondere stedenbouwkundige kwaliteiten, doordat deze gelegen is in de overgang tussen de noord-zuid- en oost-westrichting van het gebied. Daarom wordt in dit gebied een actieve plek gecreëerd, waar mensen worden uitgenodigd om te verblijven en te ontmoeten.

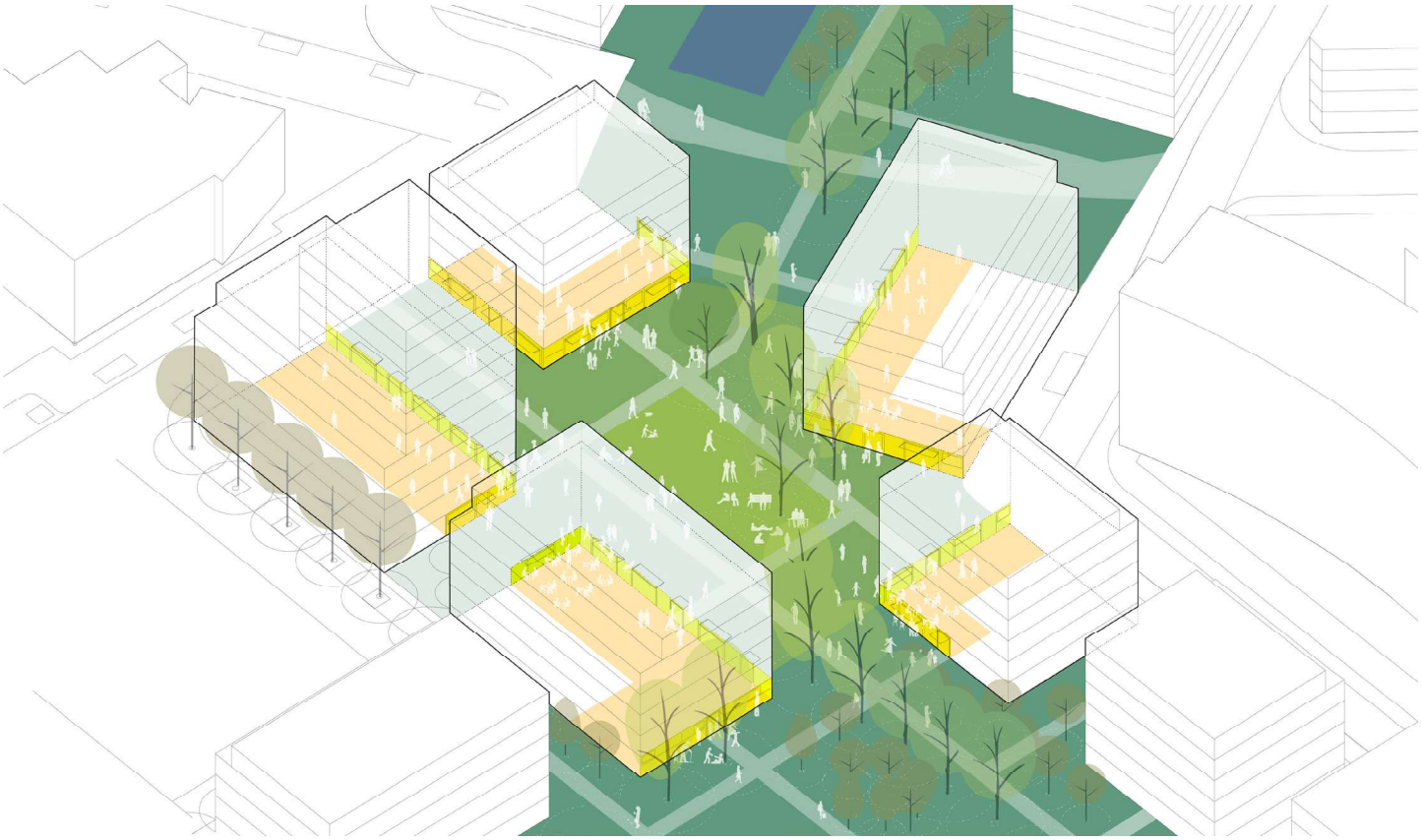




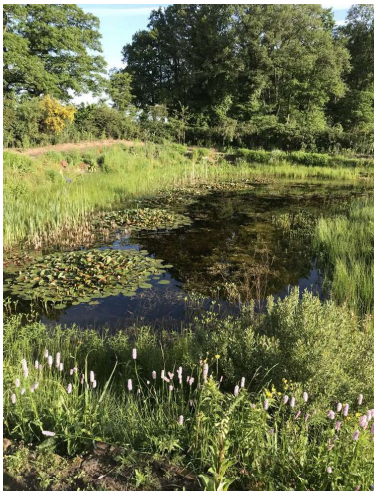


Rechts: referentiebeelden van actieve plinten

Beneden: diagram van de actieve plinten rond de centrale ruimte in het park



Het park als waterbuffer





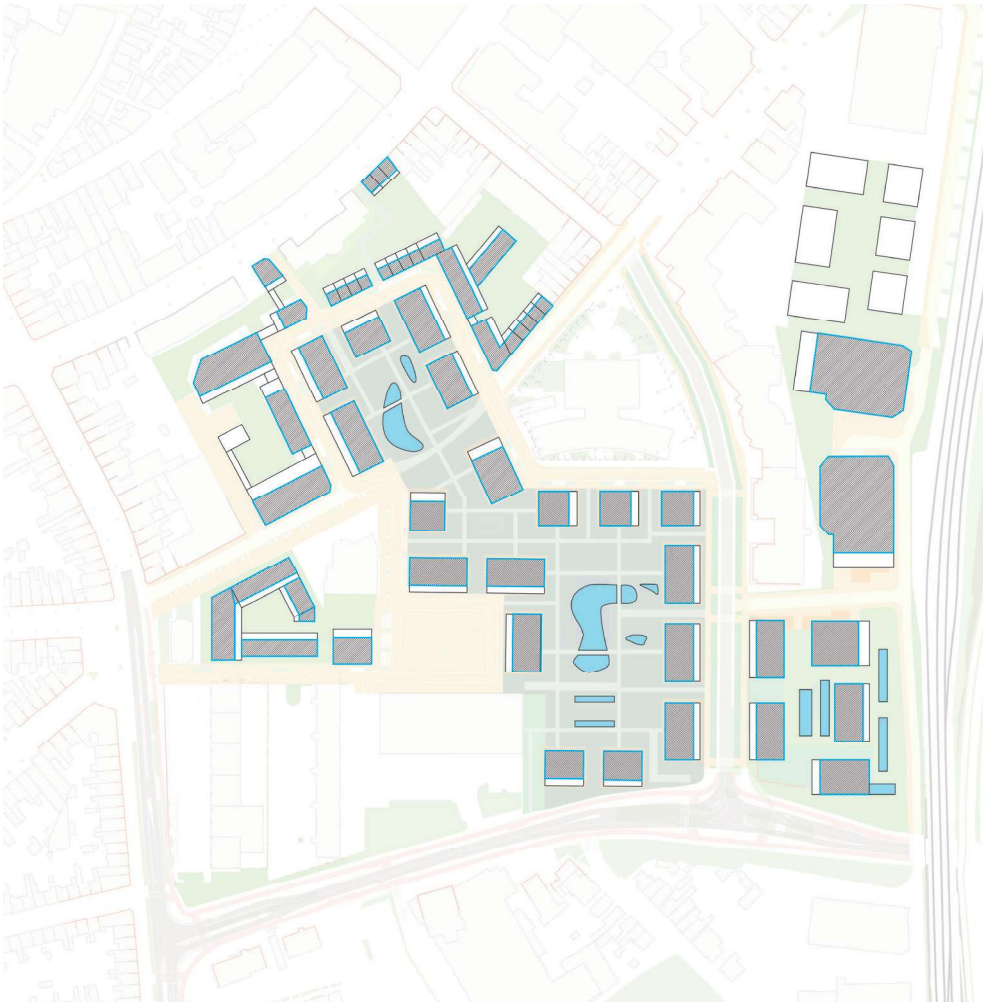


De groene gebieden binnen Plein 13 zijn ontworpen als doorlopende, permeabele oppervlakken, zodat waterinfiltratie ondergronds ongehinderd kan plaatsvinden. Bepaalde zones zijn volledig ingericht voor waterberging, wat bijdraagt aan het ontlasten van het openbare watersysteem.

Ook de daken van de nieuwe bouwblokken maken deel uit van deze strategie. Tussen **60% en 80% van het dakoppervlak** wordt ingericht voor wateropslag, waarmee de veerkracht van het plein wordt versterkt en een duurzaam stedelijk waterbeheer wordt bevorderd.

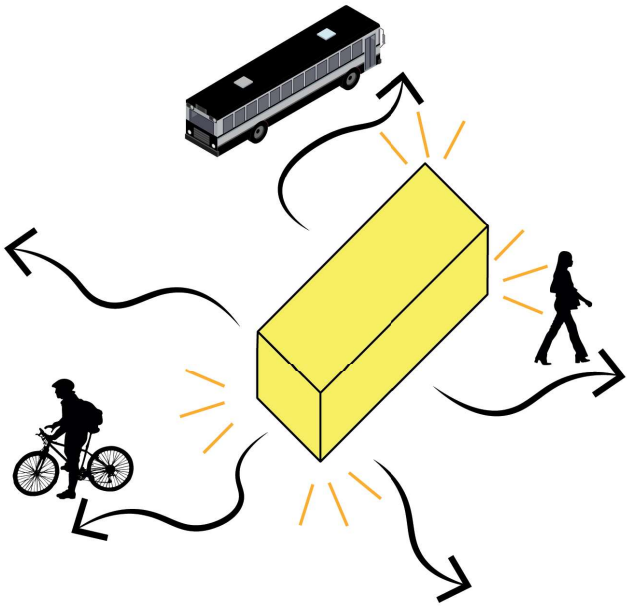
Links: referentiebeelden van waterretentiegebieden

Beneden: diagram van daken en park als grote waterbufferingszone



Essentie

4



LEEFBARE BUURT
DOOR SLIMME MOBILITEIT



Boven: kaart met de voorgestelde hoofdwegen in Plein 13

Rechts: diagram met de afstanden tot de mobiliteitshubs

Auto’s aan de randen



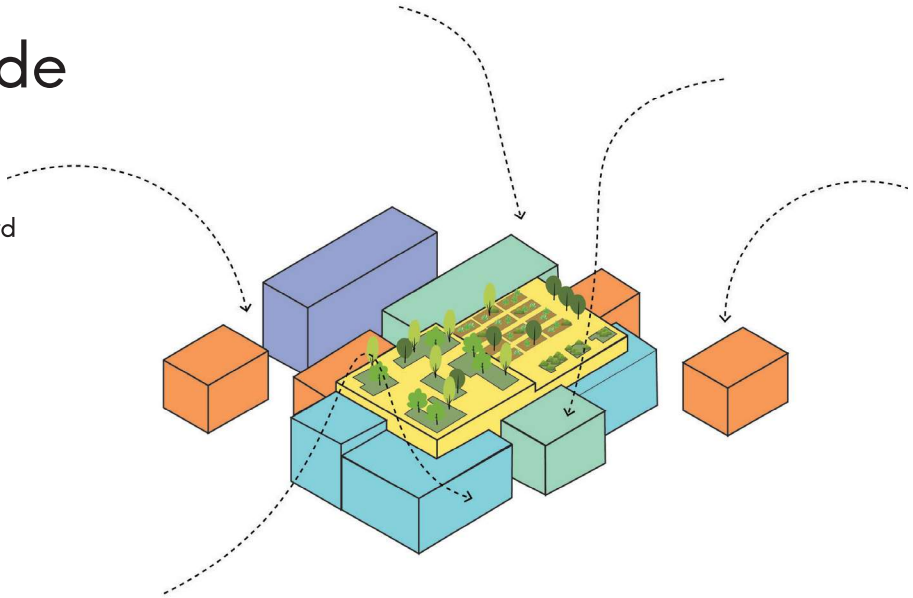
Om te komen tot een goede verdeling van het gebruik van diverse modaliteiten ligt het voor de hand te kijken waar overstap mogelijkheden van met name de auto naar OV of langzaam verkeer kan worden vorm gegeven. Een strategische ligging en goede uitwerking van deze zogenaamde HUB’s kan bijdragen aan een sterke verbetering van de leefomgeving in de stad. Het faciliteren van een transitie van de auto naar lopen of fietsen betekent nadruk leggen op het gezonder maken van een stad.

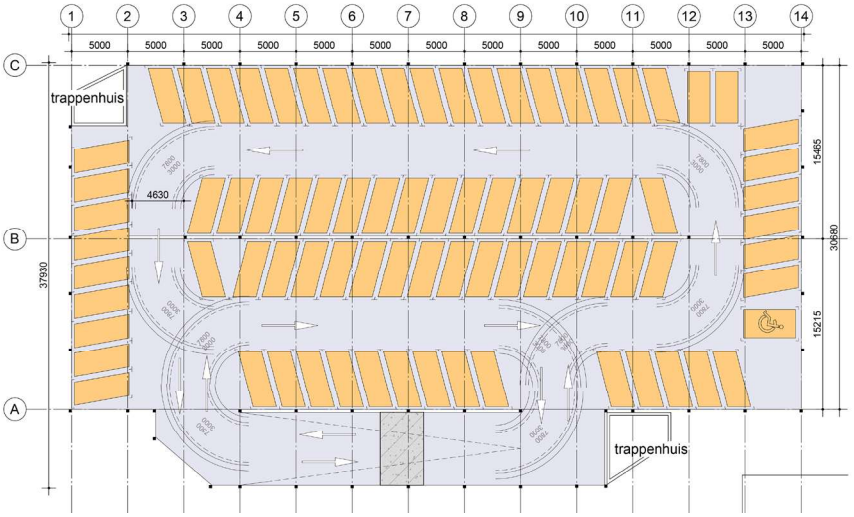
Vanuit de Mobility Hub’s is het belangrijk te zorgen dat de routes naar de woonblokken een veilige en aangename ervaring bieden. Een groene inrichting van de randstraten van het plangebied, gecombineerd met het principe van ‘eyes on the street’, kan hieraan bijdragen en stimuleert het gebruik van langzaam verkeer op een veilige manier.



Mobility hub als levendig punt van de wijk

De HUB moet volledig geïntegreerd zijn in de stad. De gevels bieden ruimte voor werkfuncties waar bewoners en bezoekers een sterke relatie mee kunnen opbouwen. Parkeerplaatsen en auto's bevinden zich op een secundair niveau, gescheiden van het straatniveau, zodat de openbare ruimte levendig en toegankelijk blijft.





Typologie plan mobility HUB



Referenties Mobility hubs

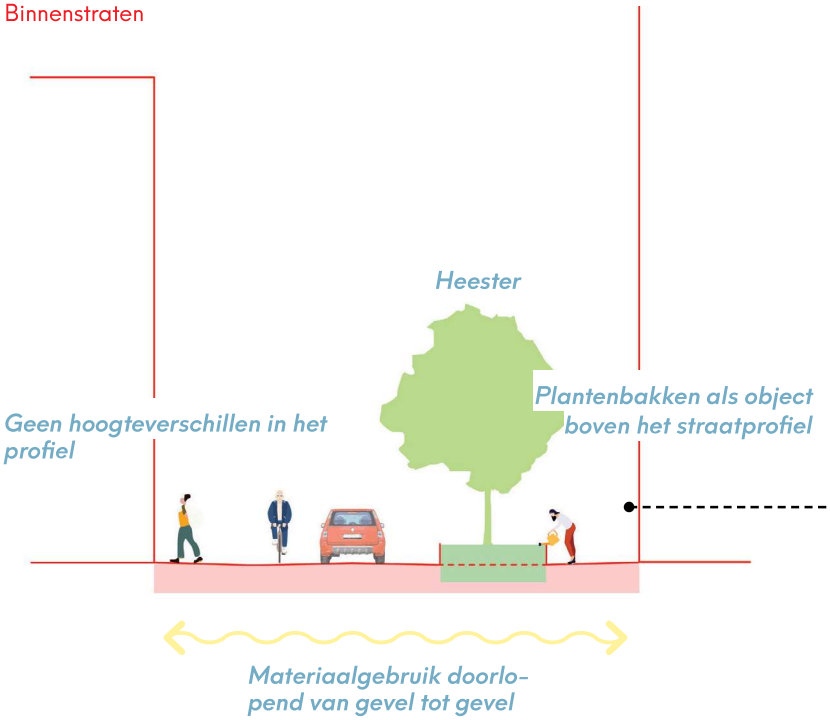


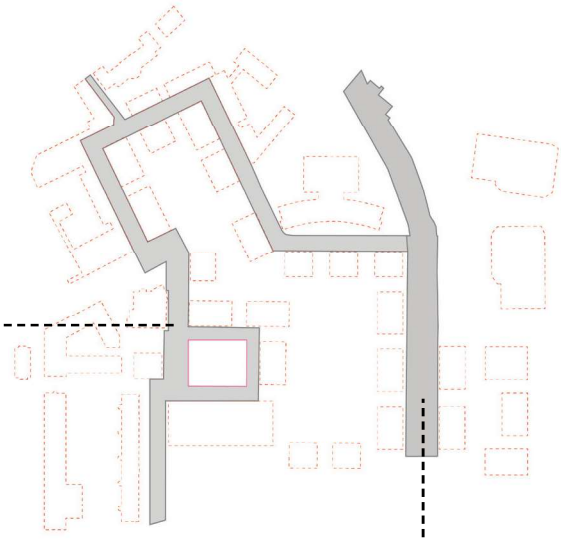
Straten als ervaring

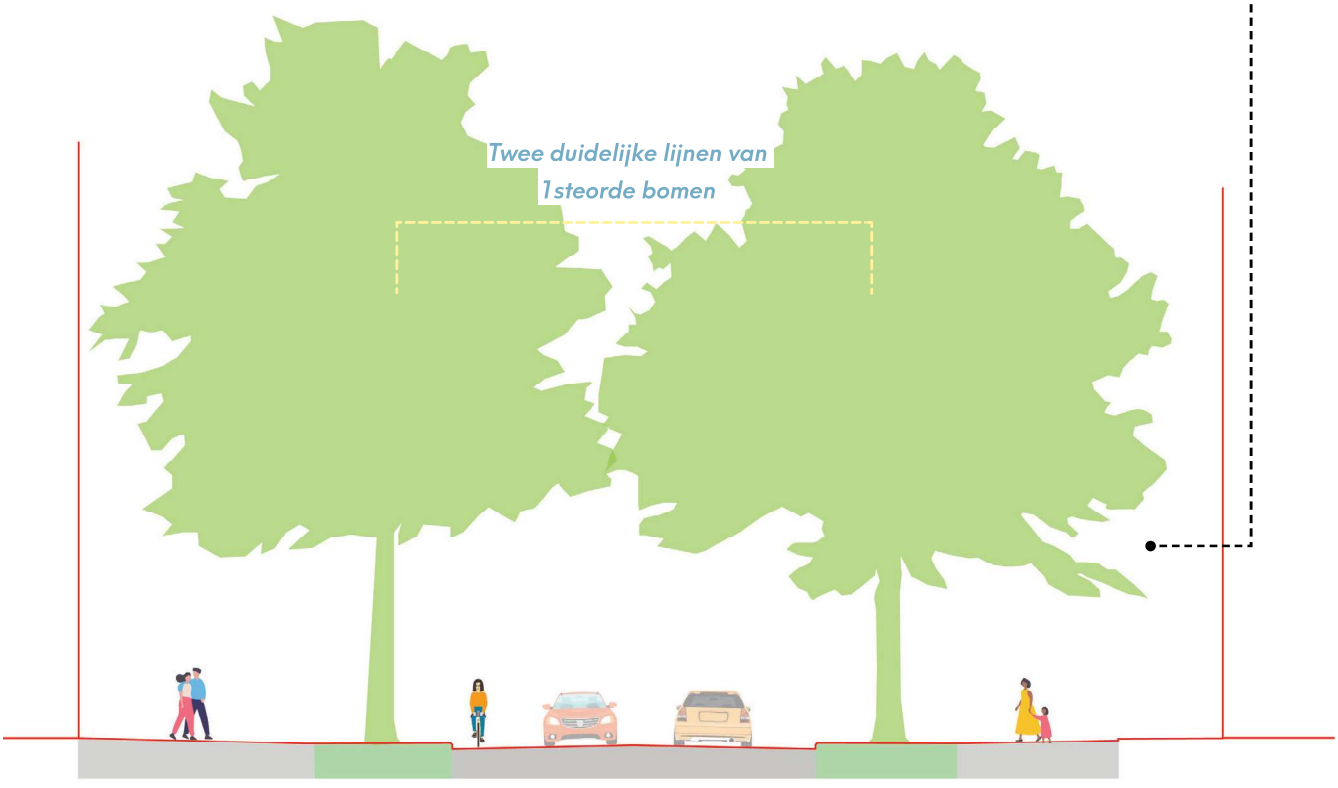
Groene ervaring

De straten die deel uitmaken van het project, evenals de omliggende structuren, dragen bij aan een samenhangende groene beleving. Het ontwerp legt de nadruk op ruimtelijke kwaliteit en verblijfsklimaat, waarbij groen de leidende drager vormt.

Binnenstraten







Hoofdstraat

Het profiel moet verder worden onderzocht in relatie tot het nieuwe stedenbouwkundige plan en de mobiliteitsbehoeften.

Logistiek + tijdelijke parkeren

Met de positionering van de Hubs aan de randen van het plangebied is het van belang om strategisch tijdelijke parkeervoorzieningen te realiseren. Deze plekken vervullen meerdere functies: logistieke handelingen, leveringen, kortstondige parkeerbehoefte en toegankelijkheid voor mindervaliden.

De parkeervoorzieningen worden zodanig gesitueerd dat de loopafstand tot de hoofdentrees van de bouwblokken nooit meer dan 100 meter bedraagt. Hierdoor blijft het gebied goed bereikbaar en wordt de dagelijkse gebruikskwaliteit voor bewoners, bezoekers en leveranciers geborgd.



Boven: kaart met de locatie van tijdelijke parkeerfaciliteiten

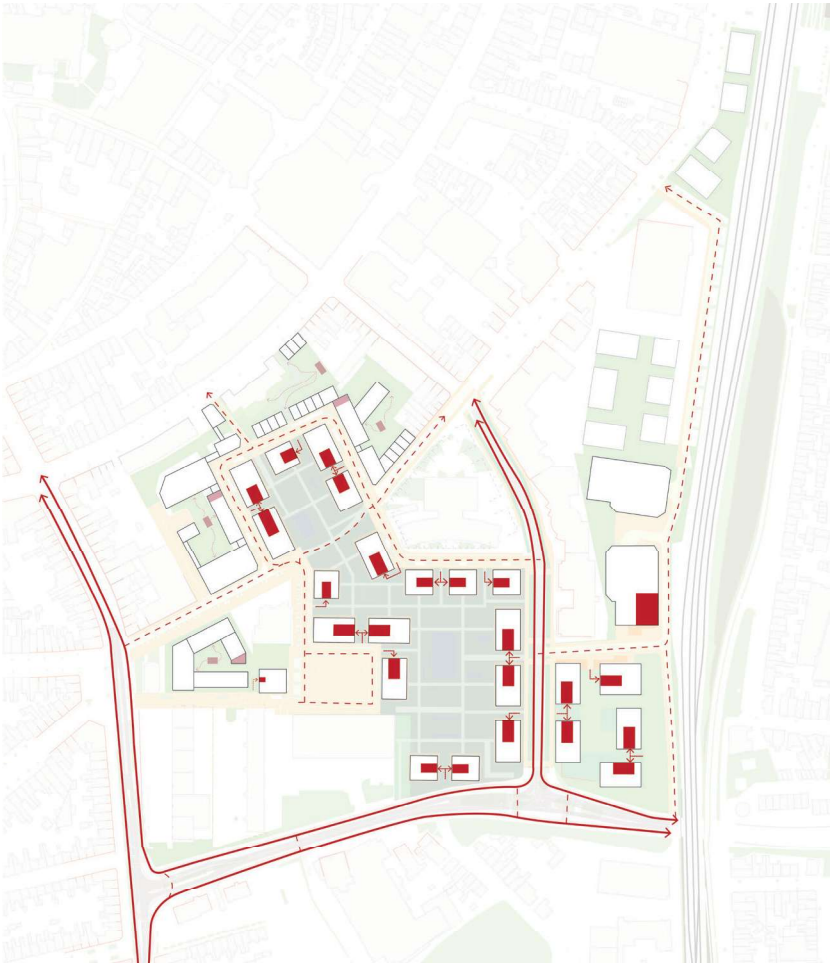


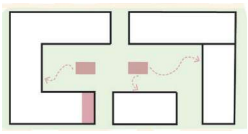
Diagram met de voorstellen voor fietsparkeerfaciliteiten

Fietsparkeren

Naast de auto is ook de fiets een belangrijke drager van mobiliteit. De mobiliteitshubs bieden ruimte voor opslag, maar elk bouwblok moet daarnaast eigen voorzieningen aanbieden.

Bij de stadsblokken gebeurt dit via een schuurtje in de groene binnenhoven, terwijl de groenstadblokken fietsenstallingen langs de zijgevels krijgen. Zo wordt de fiets praktisch en groen geïntegreerd in Plein 13.









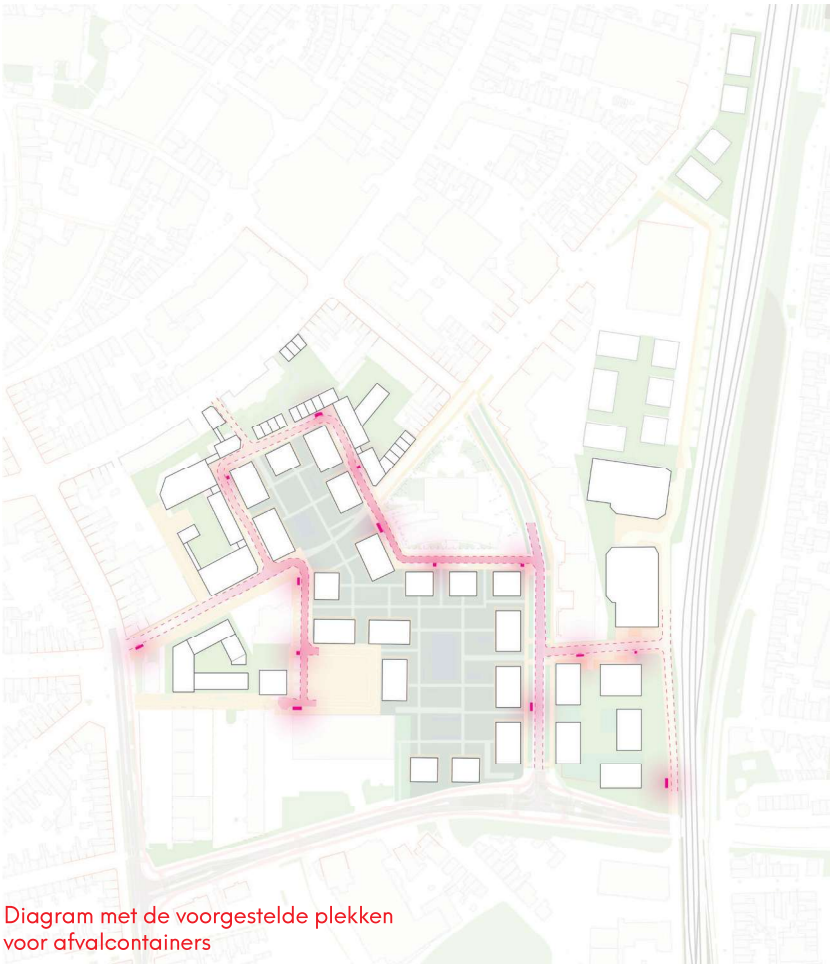


Diagram met de voorgestelde plekken voor afvalcontainers

Afvalcontainers

Met de verdichting van Plein 13 is extra capaciteit voor afvalcontainers nodig. Hoofdprincipe is dat deze voorzieningen de parkbeleving niet verstoren. Daarom worden de containers zoveel mogelijk geplaatst aan de binnenstraten en uit het zicht van de groene ruimtes.

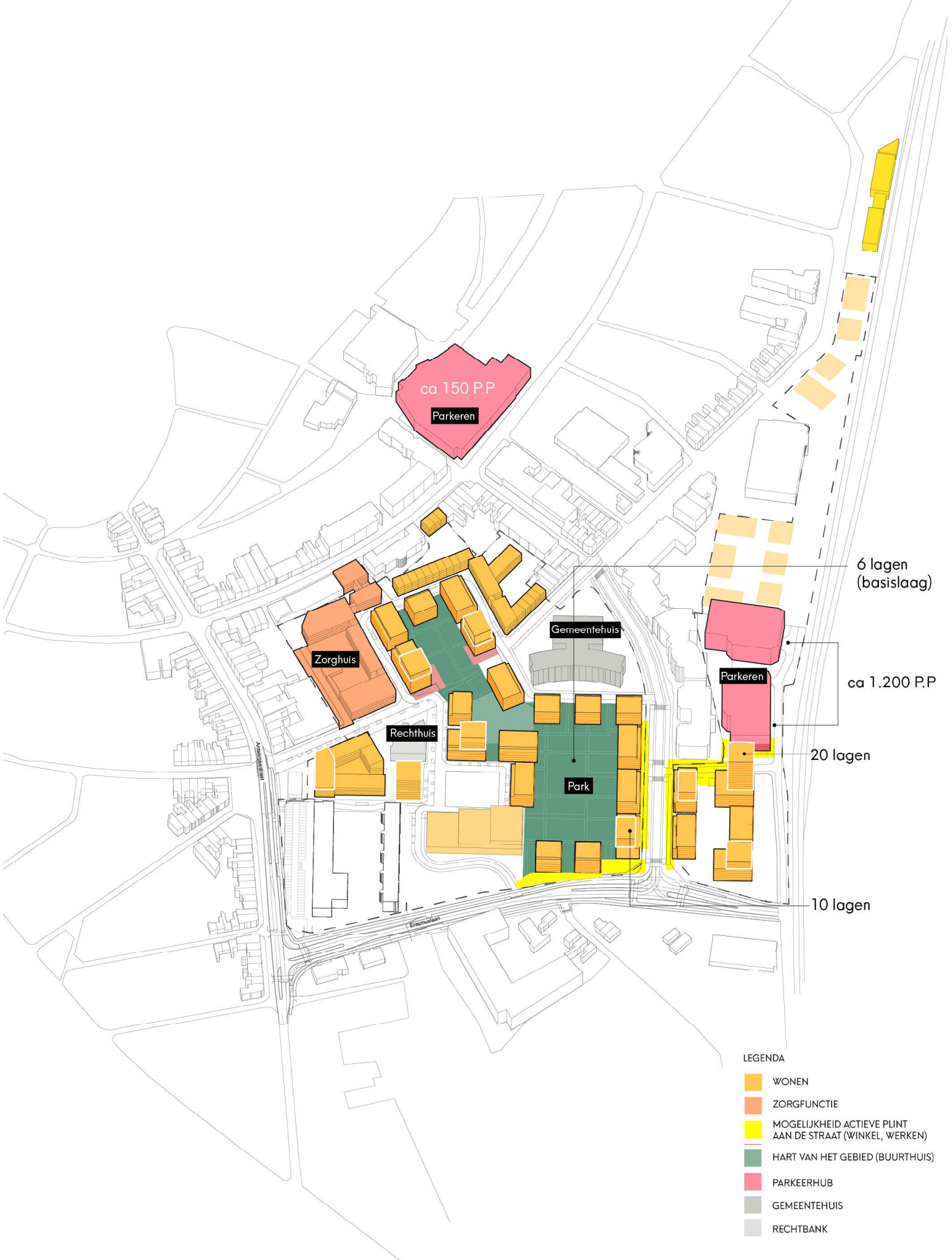
Programma

5

—— Plein 13 wordt in hoofdzaak een woongebied, aangevuld met een zorgvuldig gekozen mix van functies. Waar nodig worden voorzieningen toegevoegd om een levendig en aantrekkelijk woonmilieu te garanderen.





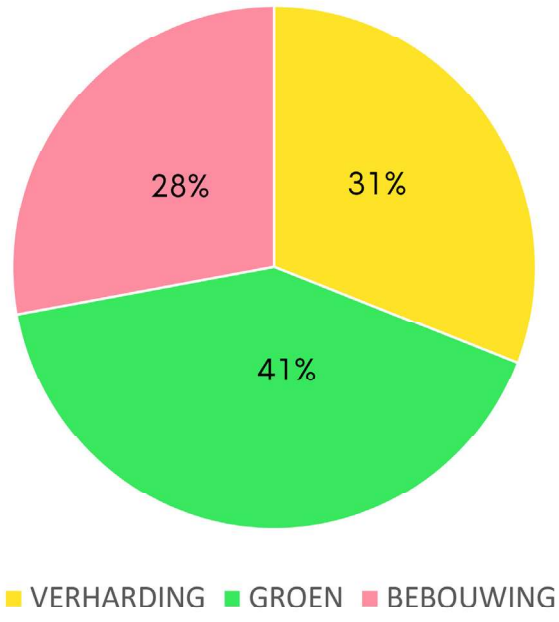

ca 150 P.P
Parkeren
Zorghuis
Gemeentehuis
Rechthuis
Park
Parkeren
6 lagen
(basislaag)
ca 1.200 P.P
20 lagen
10 lagen
Antwerpselaan
Erasmuslaan
LEGENDA
WONEN
ZORGFUNCTIE
MOGELIJKHEID ACTIEVE PLINT
AAN DE STRAAT (WINKEL, WERKEN)
HART VAN HET GEBIED (BUURTHUIS)
PARKEERHUB
GEMEENTEHUIS
RECHTBANK

Stedelijk wonen in Bergen op Zoom

Wonen, Programma en Groen

Plein 13 wordt in hoofdzaak ingevuld met een woonprogramma voor een divers palet aan bewoners. Op strategische plekken worden publieke plinten toegevoegd, zodat het gebied levendig en toegankelijk blijft.

Het park en de groene ruimtes vormen een kernkwaliteit van het plan. Daarom is er bewust gezocht naar een goede balans tussen bebouwing en groen. Ongeveer 40% van het plangebied wordt bestemd voor groen, waarmee verblijfskwaliteit, klimaatadaptatie en leefbaarheid worden versterkt.



1.200 - 1.500 woonunits (gem. 75 m2)

10.500 m2 zorg functie

5.500 m2 andere toepassingen (werken + maatschappelijke voor-zieningen)

OPPERVLAKTEN

Links: kaart met de algemene verdeling van functies per blok

Boven: diagram van de programmaverdeling in Plein 13

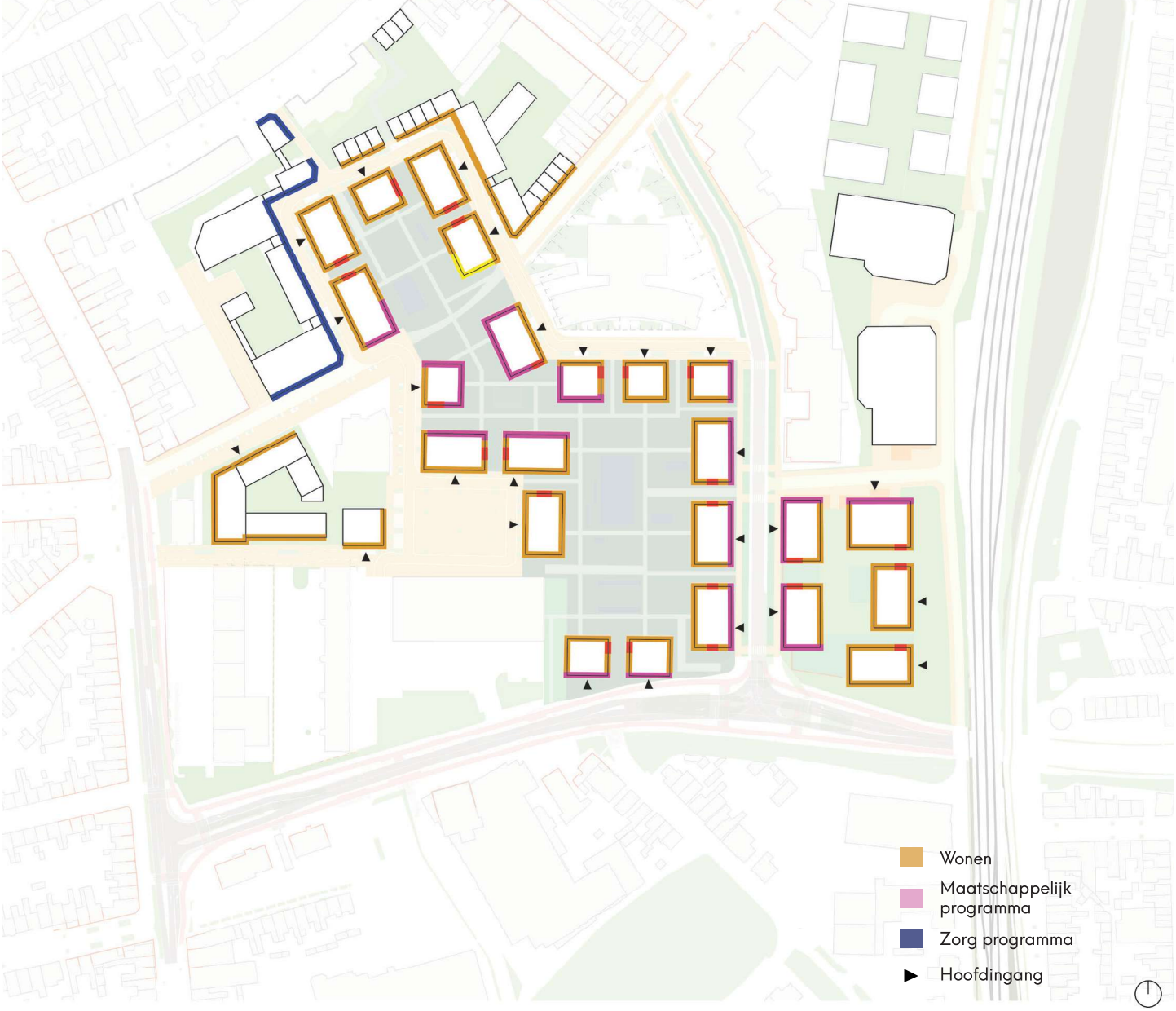
Verdeling plintprogramma

60-70%
Woonprogramma

25-30%
Werken + Maatschappelijk

15%
Praktische toepassingen

*De voorkeur gaat uit naar het plaatsen van maatschappelijke voorzieningen op de eerste verdieping



Plinten

WOONPROGRAMMA



Relatie Wonen en Buitenruimte

Voor de woonfuncties, met name die aan het park, is een zorgvuldige binnen-buitenrelatie cruciaal. Gesloten gevels of volledig open privéruimtes zijn hier niet wenselijk, omdat bewoners zich dan snel terugtrekken. Oplossingen zoals een verhoogde begane grond of maisonnette-typologieën bieden meer privacy en vergroten de kwaliteit van het wonen.

SOCIALE - WERK PROGRAMMA



Sociale - Werk Programma's

Naast wonen worden op strategische plekken sociale en werkfuncties toegevoegd. Deze functies krijgen een plek langs de hoofdstraten en op locaties met veel passanten, zoals de centrale ruimte in het park. Ateliers, kunstplekken en coworking-ruimtes versterken hier de levendigheid van de plint en dragen bij aan een dynamische buurt.

Voor maatschappelijke functies geldt een voorkeur om deze op de +1-verdieping te situeren vanwege privacyoverwegingen. Sommige functies, zoals een kinderdagverblijf, kunnen echter wel op de begane grond worden geplaatst.

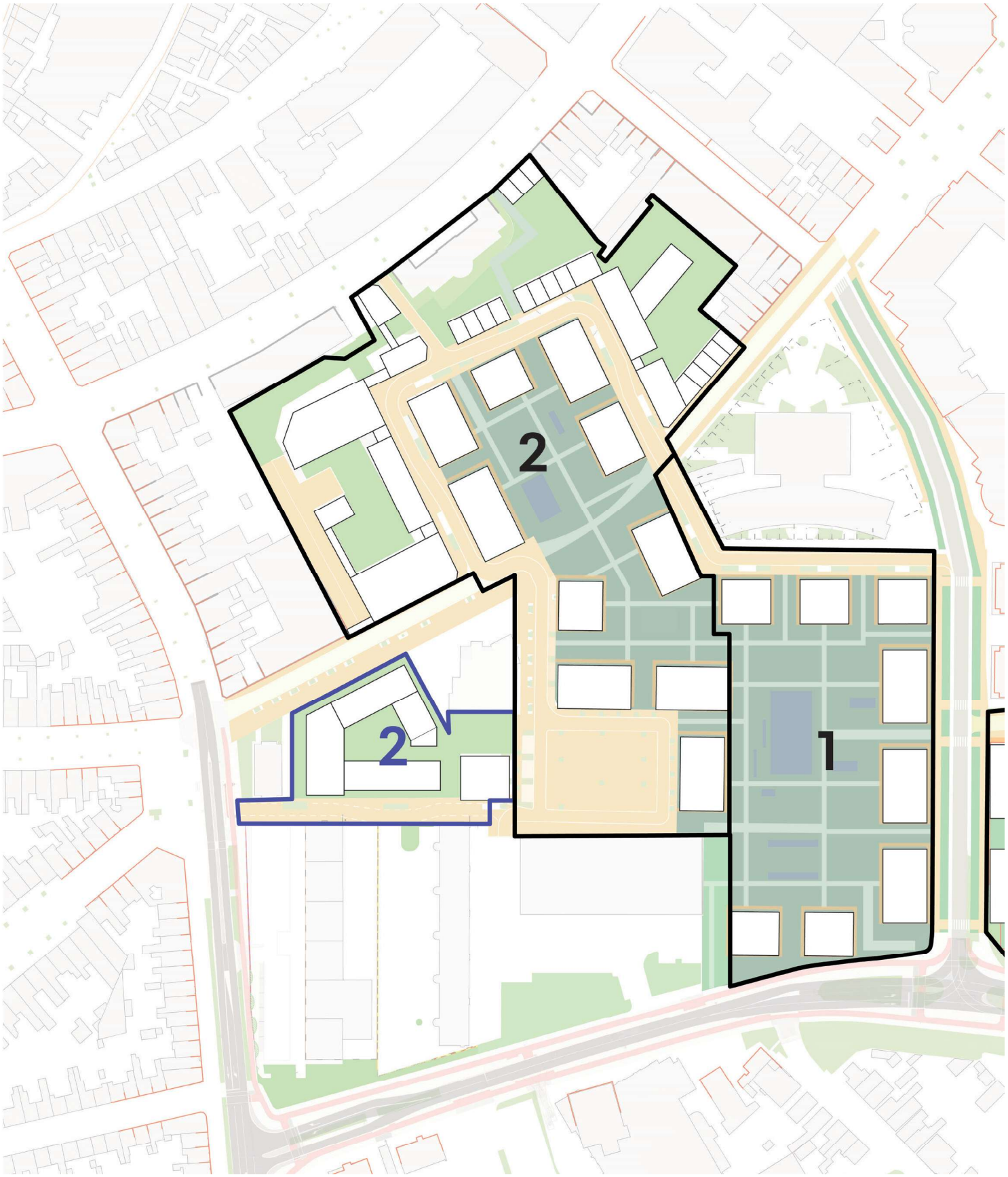
COLLECTIEVE RUIMTES (ZORG)



Zorg en Collectieve Ruimtes

Een belangrijk onderdeel van het programma zijn de zorgvoorzieningen van Tante Louise. Hiervoor wordt een plint ingericht met collectieve ruimten: plekken voor familiebezoek, ontmoeting tussen bewoners, en mogelijkheden waar jong en oud samen kunnen komen.

Links: Kaart Plintprogramma


2
2
1



Fasering

Plein 13 kent enkele essentiële stappen voor het succes van het plan.

Mobiliteitshubs

De eerste stap is de plaatsing van de Hubs, die een nieuwe mobiliteitsmodaliteit introduceren en de nadruk leggen op een voetgangersvriendelijk gebied.

Centraal Park

De aanleg van het centrale park is cruciaal. Het vormt de verbinding tussen de oude en nieuwe stad van Bergen op Zoom. De realisatie van deze groene zone markeert daarom de eerste ontwikkelingsfase.

Flexibele Ontwikkeling

Andere delen van het plangebied kunnen in verschillende fasen worden ontwikkeld, omdat ze onafhankelijk van elkaar functioneren en zo flexibiliteit in uitvoering mogelijk maken.

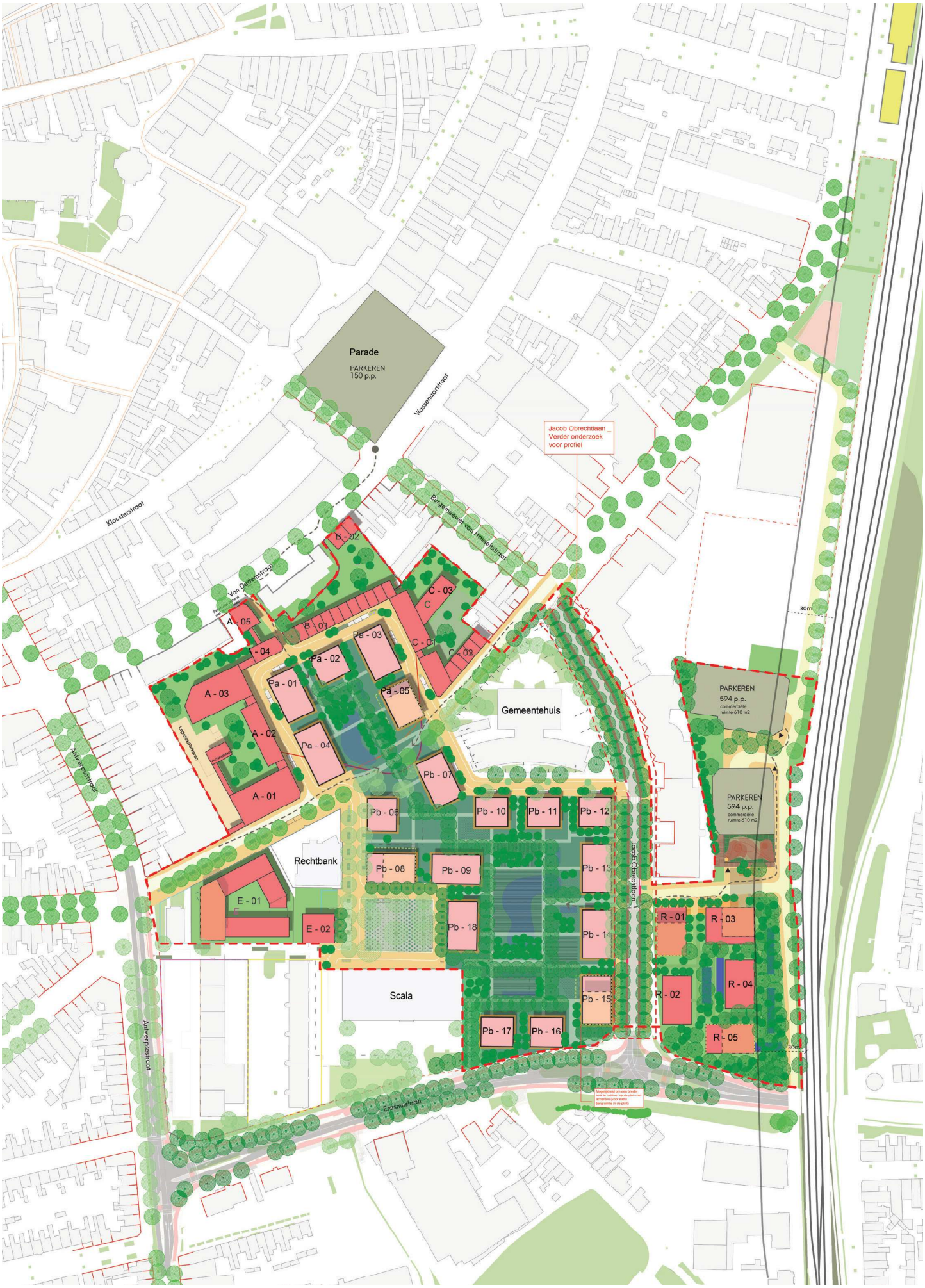
Plein 13

Masterplan



Augustus 2025

JUURLINK [+] GELUK bv
URBANISM LANDSCAPE


Parade
PARKEREN
150 p.p.
Wassenaarstraat
Jacob Obrechtlaan
Verder onderzoek
voor profiel
Burgemeester van Haselstraat
Klouterstraat
Van Deedenstraat
B - 02
C - 03
C
A - 05
B - 01
Pa - 03
C - 01
C - 02
A - 04
Pa - 02
Pa - 01
A - 03
Pa - 05
Gemeentehuis
A - 02
Pa - 04
Pb - 07
A - 01
Pb - 06
Pb - 10
Pb - 11
Pb - 12
Rechtbank
Pb - 08
Pb - 09
Pb - 13
E - 01
E - 02
Pb - 18
Pb - 14
Scala
Pb - 15
Pb - 17
Pb - 16
Antverpsestraat
Erasmuslaan
Jacob Obrechtlaan
PARKEREN
594 p.p.
commerciële
ruimte 610 m2
PARKEREN
594 p.p.
commerciële
ruimte 610 m2
R - 01
R - 03
R - 04
R - 02
R - 05
30m
30m
Mogelijkheid om een breder
stuk te nemen op de plek van
asseinen (voor extra
langsruimte in de gilot)

Het masterplanboek voor Plein 13 toont een duidelijke aanpak voor een nieuwe ontwikkeling in het gebied, waarbij waarden en principes worden overgenomen uit zowel de historische stad Bergen op Zoom als de landschappelijke structuren die op grotere schaal zijn bestudeerd.

Op basis van een analyse van de gebiedscondities is een concept ontwikkeld voor een groen gedomineerd gebied, waarin voetgangers en fietsers de hoofdrol spelen. Het masterplan realiseert een dicht programma zonder concessies te doen aan de kwaliteit van de stedelijke beleving, door een zorgvuldige inrichting van de plintfuncties en de ervaring op ooghoogte. Ook aspecten zoals de typologie van de bouwblokken, mobiliteit, identiteit en landschappelijke condities zijn hierin meegenomen. Zo legt het masterplan de hoofdlijnen vast voor de ontwerpaspecten van deze fase.

In de volgende stedenbouwkundige fase, om het verhaal volledig te maken, zullen verschillende aspecten nader worden uitgewerkt, zoals windcirculatie, warmte-accumulatie en simulaties van extreme droogte- en natte condities. Het voorstel is om deze onderwerpen verder uit te werken in workshops, gezamenlijk met de gemeente, het ontwerpteam en deskundigen. Op deze manier kan het masterplan voor Plein 13 een robuuste ontwikkeling bieden, niet alleen voor de komende 10 tot 15 jaar, maar als onderdeel van een langetermijnvisie.

HQ Juurlink[+]Geluk BNSP
Karl Weisbardstraat 7
3015 GM Rotterdam

Phone +31 (0) 10 478 37 11
Email rotterdam@jeng.nl
Web www.juurlinkengeluk.com

JUURLINK [+] GELUK bv
URBANISM LANDSCAPE