Landgoed Vrederust Halsteren

CONCEPT ONTWIKKELVISIE, MAART 2025

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

Landgoed Vrederust
Halsteren

CONCEPT ONTWIKKELVISIE

Ontwerp:
BURO LUBBERS Landschapsarchitectuur & stedenbouw

Opdrachtgever:
GGZ WNB i.s.m. Deloitte

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw



INHOUDSOPGAVE

Introductie 04
Leeswijzer 05

1 VISIE EN BELEID 06
Provinciaal beleid 07
Landelijk gebied 08
Groenblauwe waarden 09
Natuurnetwerk Brabant 10
Attentiezone waterhuishouding 11
Natuurbeheerplan
Gemeentelijk beleid 12
Structuurvisie Bergen op Zoom 13
Omgevingsvisie Bergen op Zoom 14
Visie buitengebied 15
Groenstructuren Bergen op Zoom 16
Bestemmingsplan Landgoed Vrederust 17
Conclusie

2 ANALYSE RUIMTELIJKE CONTEXT 18
Historische ontwikkeling 19
Het landgoed in relatie tot de stad 19
Ondergrond 20
Relief en water 20
Bodem en archeologie 21
Netwerklaag 22
Groenstructuren en NNB 22
Ontsluiting en bereikbaarheid 23
Recreatie en cultuurhistorie 24
Occupatie 25
Stedelijk weefsel 25
Conclusie 26

3 ANALYSE PLANGEBIED 28
Historische ontwikkeling 29
Structuur landgoed onafhankelijk van bestaande landschap 29
Aantasting leesbaarheid Landgoed 32
Groen 33
Gefragmenteerde groenstructuur 33
Boominmeting 35
NNB aangetast 36
Water 38
Groenblauw netwerk 38
Bebouwing 39
Functies en gebouwen 39
Cultuur historische gebouwen 40
Te behouden - te slopen gebouwen 41
Infrastructuur 42
Verkeer en bereikbaarheid 42
Geluid 43
Verharding 44
Parkeren 45
Routing en recreatief netwerk 46
Kunstroute 47
Verdeling Landgoed 48
Gebouwd in groen 48

ONTWIKKELVISIE 50
4 Ontwikkelvisie: Landgoed Vrederust 51
Herstel en transformatie binnen een landschappelijk raamwerk 51
Wonen en zorg op een ecologisch waardevol landgoed 52
Zorgvisie GGZ WNB 54

5 RUIMTELIJKE KADERS 56
Ruimtelijke kaders 56
1 Groenstructuur 58
Toelichting kader principes 59
2 Infrastructuur 60
Toelichting kader principes 61
3 Programma 62
Toelichting kader principes 63

Introductie

Ontwikkelvisie Landgoed Vrederust

Vanaf circa 1909 worden op Vrederust mensen opgevangen en behandeld voor mentale klachten. Het landgoed, dat gesticht werd door de Vereeniging tot Christelijke Verzorging van Krankzinnigen in Zeeland en tegenwoordig onder GGZ WNB valt, heeft sindsdien een hoop veranderingen doorgaan, zowel op functioneel als ruimtelijk vlak. Zorginstellingen kampen de afgelopen jaren met een veranderend zorgklimaat. Er vindt een verschuiving plaats van intramurale- naar extramurale zorg wat betekent dat GGZ WNB minder ruimte nodig heeft dan zij momenteel in gebruik heeft. Dit gegeven, samen met het feit dat veel van de huidige gebouwen verouderd zijn en niet meer voldoen aan de moderne eisen, heeft GGZ WNB doen besluiten zich te concentreren tot twee plekken op het terrein. Grote delen van het terrein komen daarmee vrij voor een nieuwe invulling. Daarnaast wenst woningcorporatie Stadlander haar eigendom aangrenzend aan het eigendom van GGZ WNB te ontwikkelen tot woningbouw. Partijen hebben daartoe een samenwerkingsovereenkomst gesloten en zullen elkaar betrekken bij het opstellen van de ontwikkelvisie.

Herinrichting van het landgoed biedt enorme kansen voor het versterken van de ecologische, ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. Het toevoegen van nieuwe woonfuncties, in combinatie met (bestaande) zorgvoorzieningen, kan in deze ontwikkeling een belangrijke rol spelen. In gesprekken met GGZ WNB heeft de gemeente Bergen op Zoom aangegeven positief te staan tegenover een woningbouwontwikkeling en de ontwikkeling van het landgoed aangeduid als focusproject. Bij herontwikkeling van het landgoed is het van essentieel belang om de sociale cohesie en leefbaarheid te waarborgen. Een evenwichtige mix van bewoners, clienten en bezoekers speelt hierin een cruciale rol. Uitgangspunt is dat er een passend evenwicht ontstaat tussen de (toekomstige) bewoners en clienten op het landgoed.

Ontwikkeling van het landgoed vergt duidelijke kaders die garanderen dat de huidige kwaliteiten van het landgoed in stand gehouden worden en bij voorkeur worden versterkt. Deze ontwikkelvisie legt keuzes op structuurniveau vast en biedt daarnaast flexibiliteit naar de toekomst. Het bestaande landschap is daarbij het startpunt en vormt de mal voor de rest van de ontwikkeling.



Leeswijzer

Ontwikkelvisie Landgoed Vrederust

De ontwikkelvisie is opgebouwd uit zes hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de geldende beleidskaders vanuit de gemeente en provincie. In het tweede en derde hoofdstuk worden de ruimtelijke context en het landgoed geanalyseerd, op basis waarvan de ontwikkelvisie is opgesteld dat in het vierde hoofdstuk wordt toegelicht. Hoofdstuk vijf geeft de ruimtelijke kaders weer en vormt het ontwikkelkader.

Diverse onderzoeken liggen ten grondslag aan de ontwerpkeuzes in de ontwikkelvisie. Hieronder vallen o.a. een natuurtoets, quickscan geluidsbelasting, boominmeting en -inventarisatie en een parkeer- en verkeersonderzoek. Daarnaast is middels diverse participatiebijeenkomsten en individuele gesprekken informatie opgehaald bij omwonenden, belanghebbenden en experts.

1. Visie en beleid

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt onderscheid gemaakt tussen drie hoofdstructuren: Stedelijk gebied, Landelijk gebied en Natuurnetwerk Brabant. Landgoed Vrederust is versnipperd en verdeeld in Landelijk gebied en Natuurnetwerk Brabant. Ontwikkelingen binnen deze zones zijn vanuit de Omgevingsverordening mogelijk mits voldaan wordt aan gestelde voorwaarden. Behoud en herstel van natuurlijke en cultuurhistorische waarden is daarbij leidend.

In de gemeentelijke structuur- en omgevingsvisie ligt Vrederust als gebied voor grootschalige voorzieningen in een bosstructuur die Bergen op Zoom aan de Oostzijde begrensd. Het gebied valt binnen het gebiedsprofiel ‘natuurlijk beleven’ waar de focus ligt op natuurontwikkeling in combinatie met recreatie en wonen.

In het bestemmingsplan heeft het landgoed een groene bestemming met enkele grote bouwvlakken met een maatschappelijke bestemming. Delen van de gebieden met een groenbestemming zijn aangeduid als ecologisch waardevol.

Provinciaal beleid

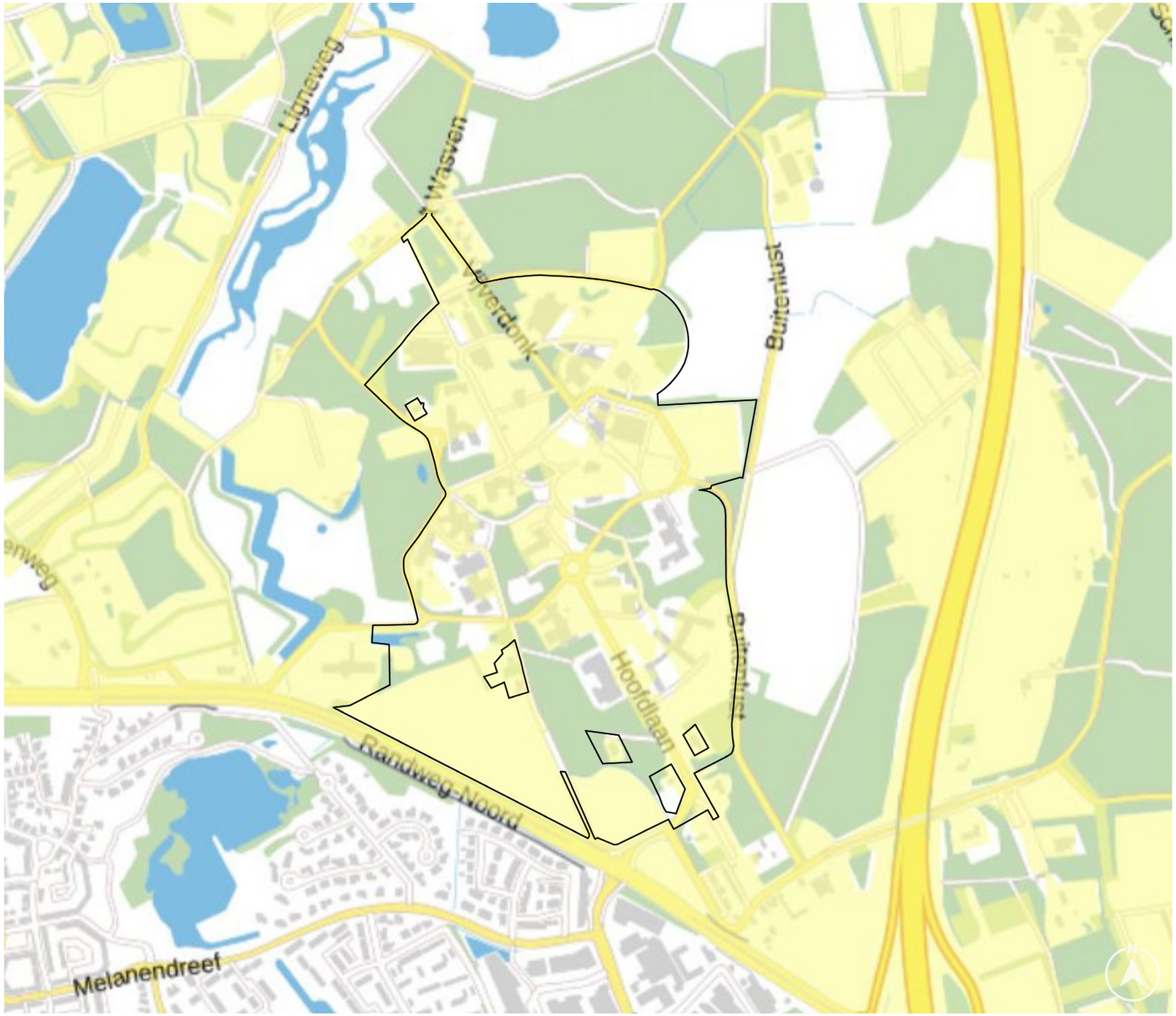
Landelijk gebied

- De in geel aangeduide gebieden worden in de Omgevingsverordening aangeduid als 'Landelijk gebied'.
- Het Landelijk gebied is één van de drie locaties die, samen met Stedelijk gebied en Natuurnetwerk Brabant (NNB) gebiedsdekkend is opgenomen in Noord-Brabant. Deze drie locaties vormen de hoofdstructuren van de Omgevingsverordening en overlappen niet met elkaar.
- In de Omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen om bij verschillende ontwikkelingen, zoals nieuwbouw van woningen, te zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
d. het wegnemen van verharding;
e. het slopen van bebouwing ;
f. de realisering van het Natuurnetwerk Brabant of een ecologische verbindingszone ; of
g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.



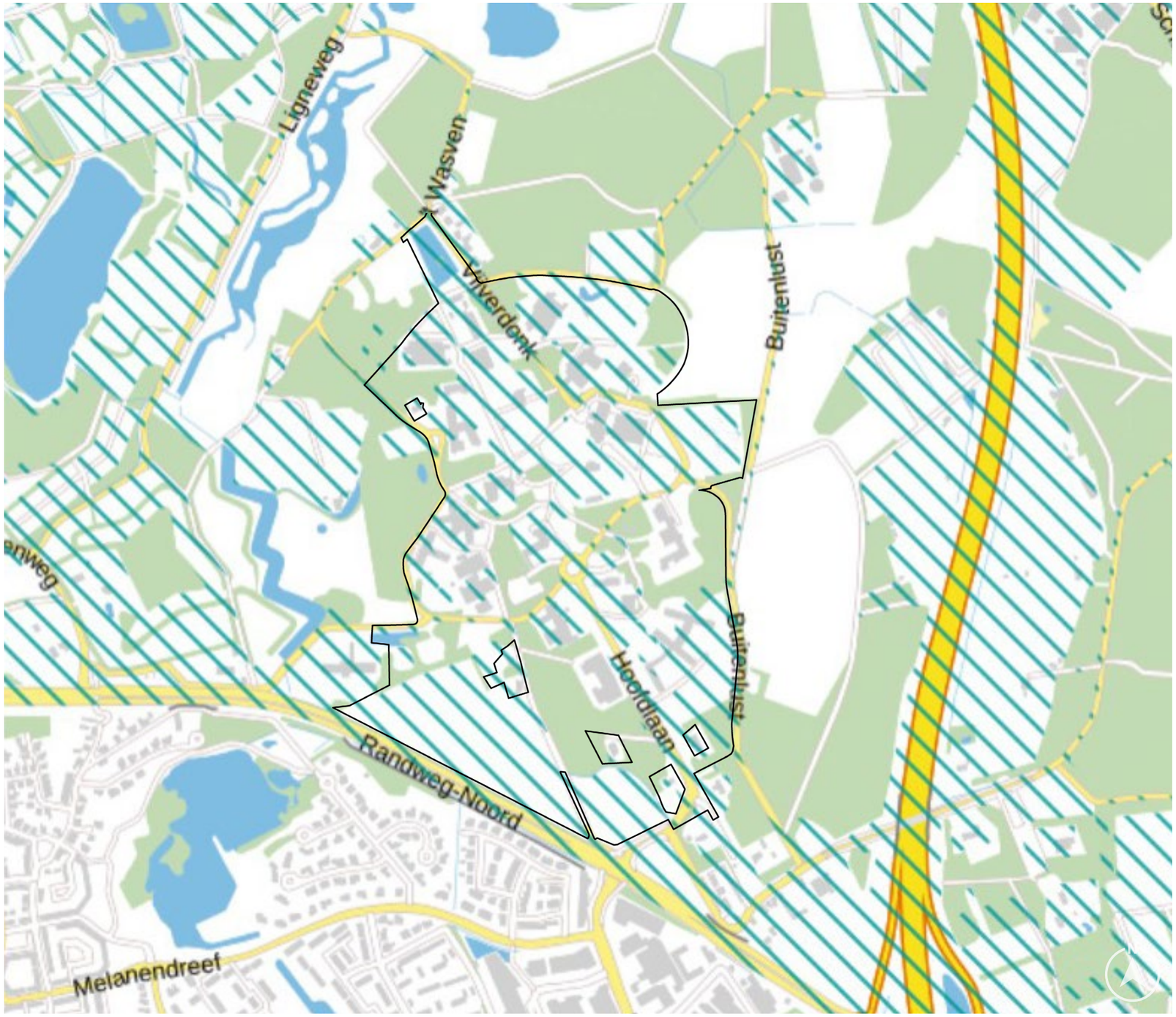
Provinciaal beleid

Groenblauwe waarden

- De blauw gearceerde gebieden worden in de Omgevingsverordening aangeduid als gebied met 'Groenblauwe waarden' (voorheen Groenblauwe mantel).
- De locatie Groenblauwe waarden ligt binnen Landelijk gebied op gebieden met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Ook groene gebieden in en nabij de stedelijke omgeving zijn soms opgenomen binnen Groenblauwe waarden. Deze gebieden bieden bij uitstek mogelijkheden voor recreatie, extensieve vormen van landbouw en multifunctioneel landgebruik of extensieve ontwikkeling van stedelijke ontwikkeling.
- Binnen Groenblauwe waarden is het beleid gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van een klimaatbestendig en veerkrachtig watersysteem en de ontwikkeling van groenblauwe waarden, natuur en landschap.

Een omgevingsplan ter plaatse van Groenblauwe waarden :

1. *strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken , biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken;*
2. *bevat een beschrijving van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*
3. *stelt regels ter bescherming van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied; en*
4. *bepaalt dat de toedeling van een functie of activiteit gepaard gaat met een positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en ontwikkeling van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.*



Provinciaal beleid

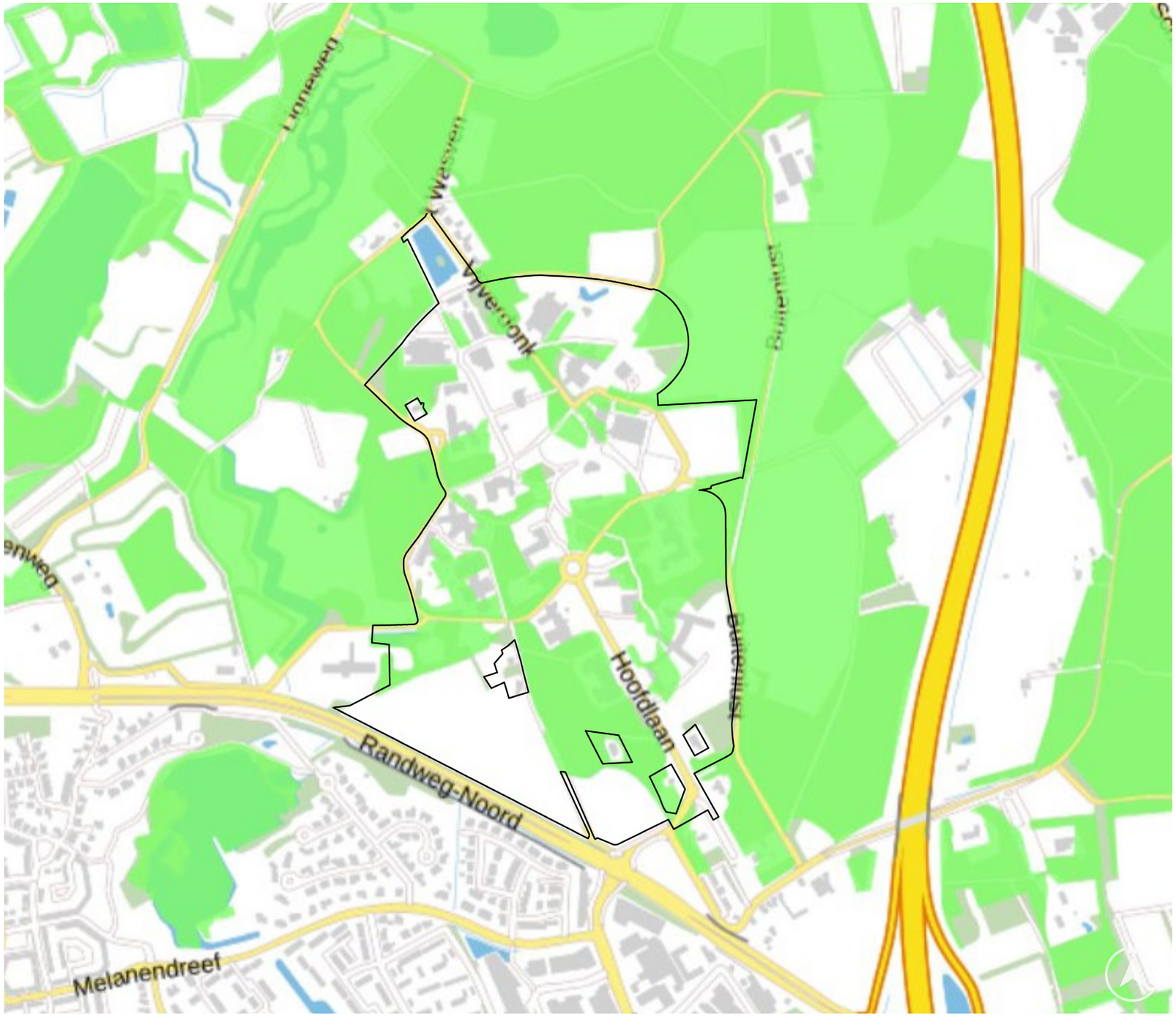
Natuurnetwerk Brabant

- De in groen aangeduide gebieden worden in de Omgevingsverordening aangeduid als 'Natuurnetwerk Brabant'.
- Het NNB is één van de drie locaties die, samen met Stedelijk gebied en Landelijk gebied, gebiedsdekkend is opgenomen in Noord-Brabant. Deze drie locaties vormen de hoofdstructuren van de Omgevingsverordening en overlappen niet met elkaar.
- Het NNB is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang, zoals de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden, de rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten om te beschermen en te ontwikkelen. De bescherming vindt plaats via de ruimtelijke vastlegging van de grenzen van het NNB in de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is voorgeschreven dat een omgevingsplan gelegen binnen NNB gericht moet zijn op bescherming en ontwikkeling van de natuur. Op welk type natuur de voorschriften van het omgevingsplan gericht moeten zijn is niet in de omgevingsverordening zelf geregeld maar in het door gedeputeerde staten vastgestelde Natuurbeheerplan.

Een omgevingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuurnetwerk Brabant, bepaalt in aanvulling op het Besluit activiteiten leefomgeving dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig artikel 5.37 Compensatie.

Een omgevingsplan ter plaatse van Natuurnetwerk Brabant kan in afwijking van Artikel 5.30, eerste lid, onder c, een ontwikkeling toelaten wanneer is voldaan aan de voorwaarden gesteld over:

1. nieuwe ontwikkelingen in het Natuurnetwerk Brabant, bedoeld in Artikel 5.33;
2. het nee, tenzij-principe, bedoeld in Artikel 5.34;
3. de saldobenadering, bedoeld in Artikel 5.35;
4. een ontwikkeling met beperkte gevolgen voor natuurwaarden als bedoeld in Artikel 5.36.



Provinciaal beleid

Attentiezone waterhuishouding

- De in geel aangeduide gebieden worden in de Omgevingsverordening aangeduid als 'Attentiezone waterhuishouding'.
- Deze gebieden komen nagenoeg overeen met het NNB met uitzondering van enkele zones aan de westzijde van het landgoed.

Een omgevingsplan ter plaatse van Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuurnetwerk Brabant.

Het omgevingsplan stelt regels over:

het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer

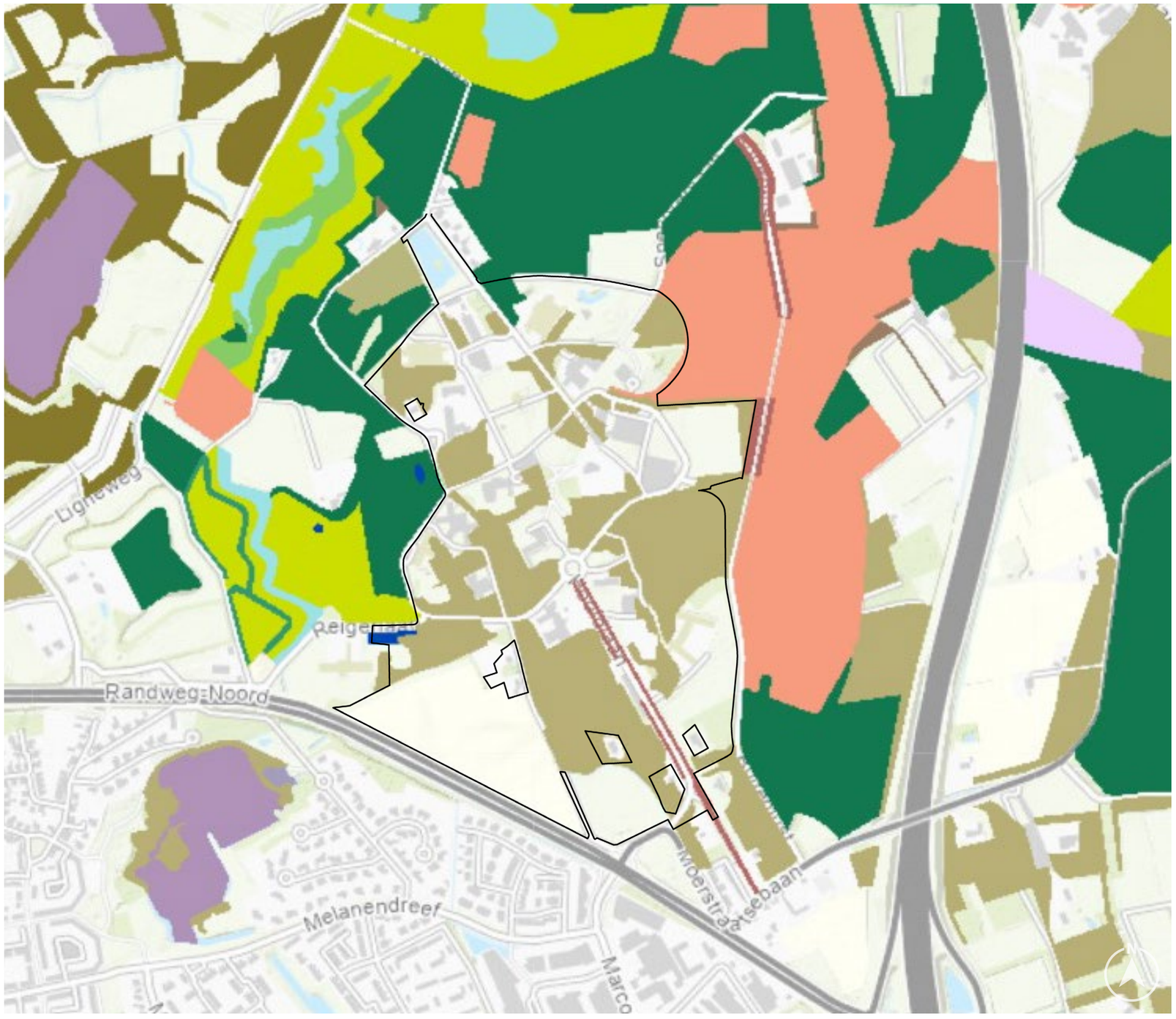
a. dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen omgevingsvergunning is vereist voor een ontgrondingsactiviteit;
b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen; en
d. het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van verharde oppervlakten.



Provinciaal beleid

Natuurbeheerplan

- Het Natuurbeheerplan beschrijft de doelen en de subsidiemogelijkheden voor de ontwikkeling en het beheer van natuurgebieden, landschapselementen en agrarisch natuur- en landschapsbeheer (ANLb). Daarnaast worden de ambities aangegeven voor gebieden in Brabant.
- De kaart laat de verschillende beheertypen en ambities met betrekking tot landschapstypen zien.
- Landgoed Vrederust bestaat voornamelijk uit 'droog bos met productie'.

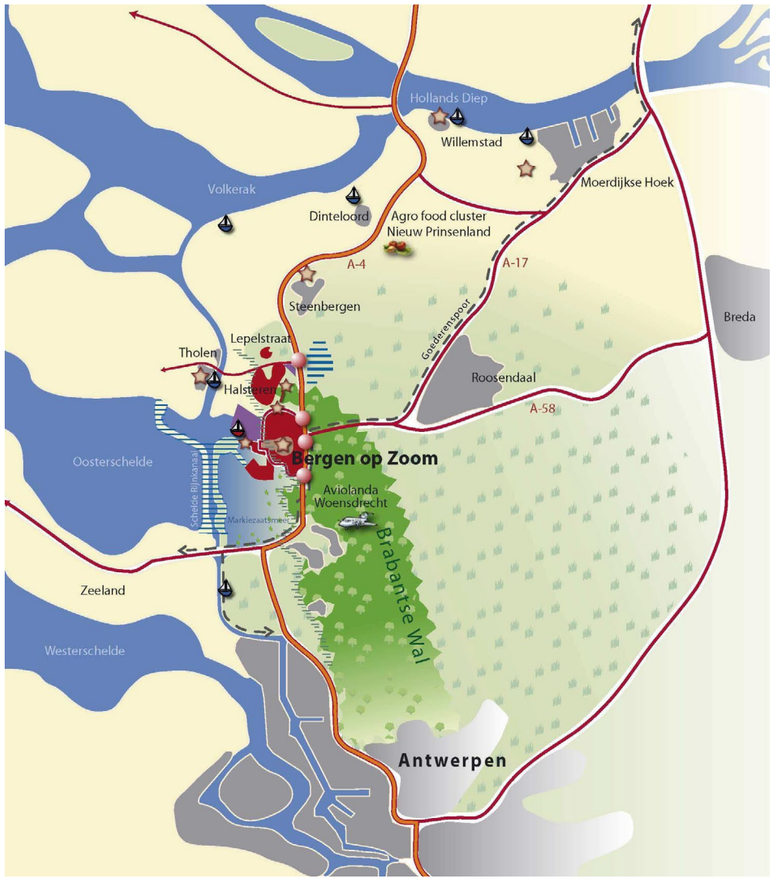


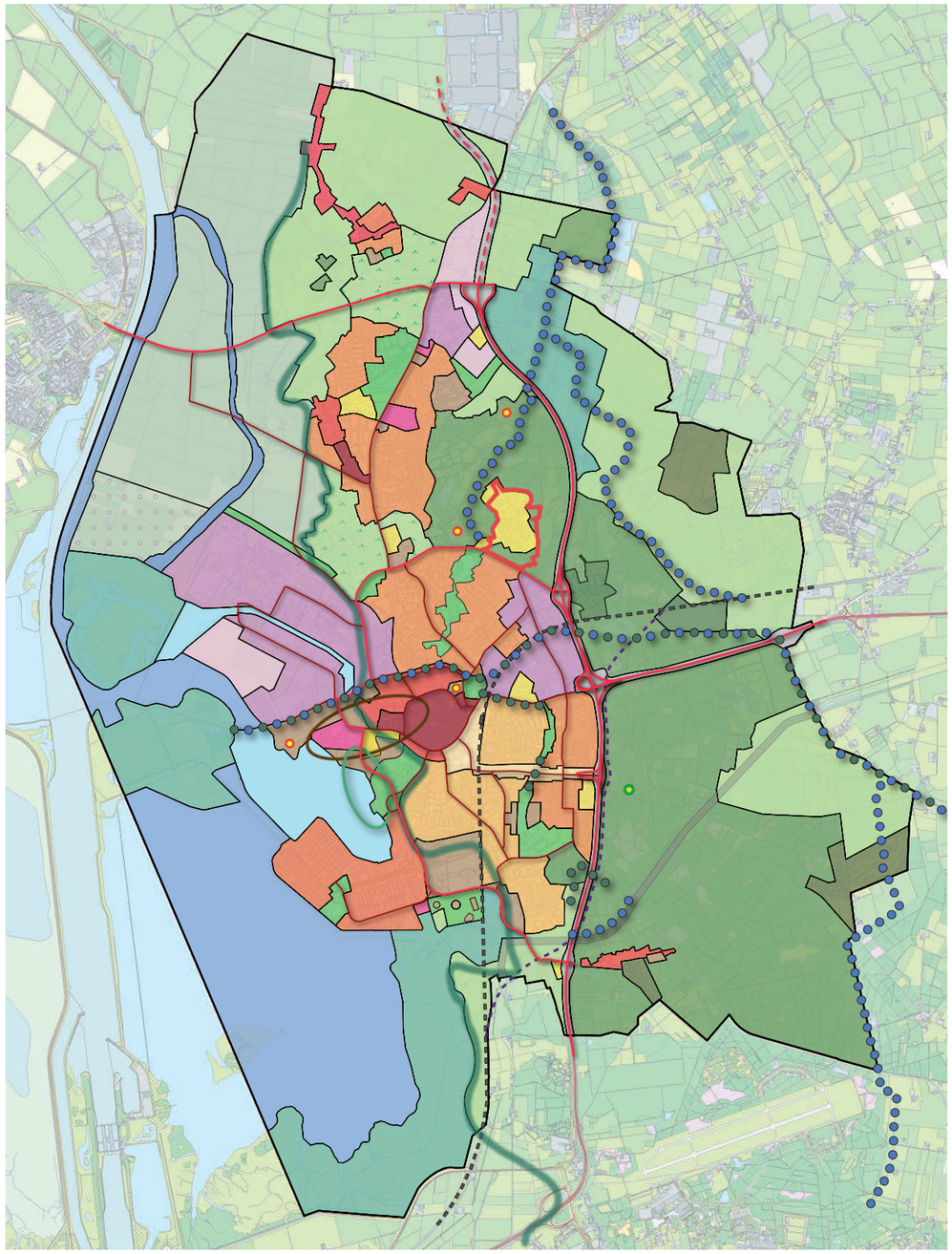
- Laan
- Droog bos met productie
- Nog om te vormen landbouwgrond naar natuur
- Dennen- eiken en beukenbos
- Kruiden- en faunarijk grasland
- Vochtig hooiland
- Zoete plas
- Zuur ven en hoogveenven
- Droge heide
- Vochtig bos met productie
- Poel en kleine historische wateren

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bergen op Zoom

- Bergen op Zoom is gelegen tussen de grote havens van Antwerpen en Rotterdam, met uitgebreide voorzieningen, recreatiemogelijkheden en werkgelegenheid.
- De gemeente bevindt zich in een grensgebied van polder en zandgronden, doorkruist door de steilrand van de Brabantse Wal van noord naar zuid.
- De recreatieve potentie van de Brabantse Wal, in combinatie met de bescherming van haar natuurlijke en cultuurhistorische waarden, biedt mogelijkheden op korte termijn.
- Daarnaast maakt de gemeente deel uit van de West-Brabantse Waterlinie.





KERNEN (4.2) EN WONEN (4.3)
- Kerngebied met centrumfunctie
- Kerngebied (niet direct gericht op voorzieningen)
- Woonwijk herstructurering
- Woonwijk
- Woonwijk in afbouw of oprichting

WERKEN EN RECREATIE (4.4)
- Bedrijventerrein
- Bedrijventerrein restcapaciteit, nog in gebruik te nemen
- Zoekgebied voor bedrijvigheid (lange termijn)
- Gemengde functies
- Concentratiegebied kantoren
- Grootschalige voorzieningen (zorg, onderwijs, detailhandel)
- Zone voor een cultural valley
- Recreatieve doeleinden
- Recreatieve zone Binnenschelde
- Recreatieve poort Lievensberg

BEREIKBAARHEID (4.5)
- Transformatiezone snelweg (met verzorgingsfuncties Wouwse Tol en Heimolen
- Voorgestane tracé goederenspoor
- Hoofdwegenstructuur
- Spoorlijn
- Buisleidingstraat

GROEN, WATER EN CULTUURHISTORIE (4.6)
- Parken en groenstructuur
- Bos
- Coulissenlandschap
- Kleigebied gericht op landbouw
- Natte natuur
- Water
- Water met natuurwaarden
- Steilrand
- Natte verbinding versterken
- Groene verbinding versterken
- Historische forten / Schans
- Geledingszone tussen kernen

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Bergen op Zoom

De gemeente kent drie pilaren om te komen tot een betekenisvolle plek:

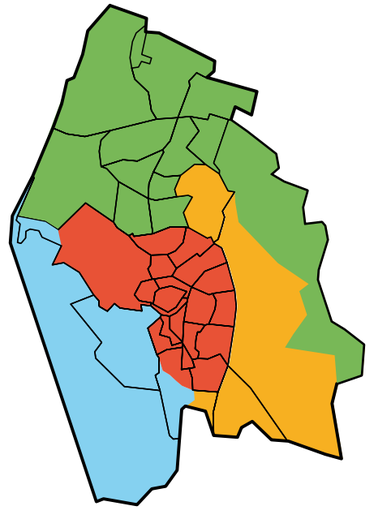
- Het canvas "Betekenisvolle Plek": Het canvas beschrijft de plek die Bergen op Zoom wilt zijn en geeft de waarden/doelen weer. Deze zijn: leerklimaat en ontmoetingen, bruisen van, gezondheid, lokaal open ecosysteem, heelheid van de plek, niets is voor altijd, samen, veerkracht, anders naar succes kijken, nature calls.
- Gebiedsprofielen: vier gebieden met elk eigen karakteristieken en kwaliteiten onderscheiden, namelijk: stedelijk netwerk, waterrijk leven, landelijk leven en als vierde natuurlijk beleven waaronder Landgoed Vrederust valt.

- *Natuurlijk beleven: Het gebied kent een aantal typische morfologische, landschappelijke, stedenbouwkundige en demografische eigenschappen, die het gebied typeren: Op Europees niveau beschermde natuur op de Brabantse Wal; Bos en Heide: cultuurhistorie van de turfwinning en bebossing voor (mijn-)bouw en vastleggen duinzand; Veel historische landgoederen ooit gesticht door o.a. havenbaronnen uit Antwerpen; Rust en stiltegebieden voor de natuur; Uitloopgebied voor de stad; Kleinschalige structuur van afwisseling tussen bos, heide en velden (coulissen); Bezoekers zijn te gast.*

- *Waardevolle natuur, rol in terugdringen stikstof; Kleinschalige landbouw levert een bijdrage voor natuur; Contrast heide-bos-beekdalen versterken: het coulisselandschap; Versterken van recreatieve poortfuncties in de natuur; Netwerk van recreatieve voorzieningen, Natuurvriendelijke recreatie bevorderen (recreatieve zonering; ecotoerisme); Bevorderen kwaliteit en vergroten diversiteit verblijfsrecreatie; Agrarisch medegebruik bevorderen; Biodiversiteit bevorderen door o.a. ontsnippering en klimaatadaptatie; Stikstofreductie en natuurbouw; Bevorderen schone mobiliteit.*

Sleutelgebied: Het ontwikkelen in de lijn van Bos in Beweging

- De Brabantse Wal vertegenwoordigt een robuuste ecologische en recreatieve drager. De aanloop naar 2035 staat in het teken van het blijven behouden van de balans tussen (intensieve) recreatie en natuur- en cultuurhistorische waarden in het gebied.
- Natuur en landschap: Een sterke focus op klimaatadaptieve maatregelen, voornamelijk om de droogteproblematiek tegen te gaan
- Wonen: Incidentele toevoegen van woningen en/of grotere bebouwingsconcentraties zijn denkbaar, zolang deze bij kunnen dragen aan natuurbouw. Ook kunnen VAB- en RvR-ontwikkelingen positief werken in het terugdringen van stikstofemissies nabij het beschermde natuurgebied. Voor de realisatie van nieuwe woongebieden wordt aangehaakt bij het Sleutelgebied 'Bos in beweging' in de Omgevingsvisie. Initiatieven die de verbinding tussen het bosgebied en het stedelijk gebied kunnen versterken worden toegejuicht.

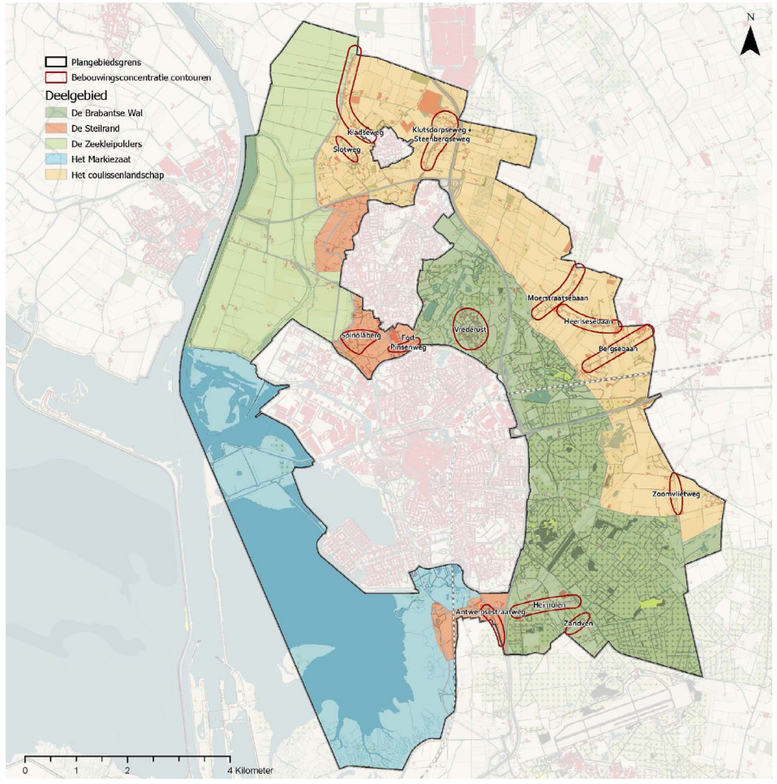


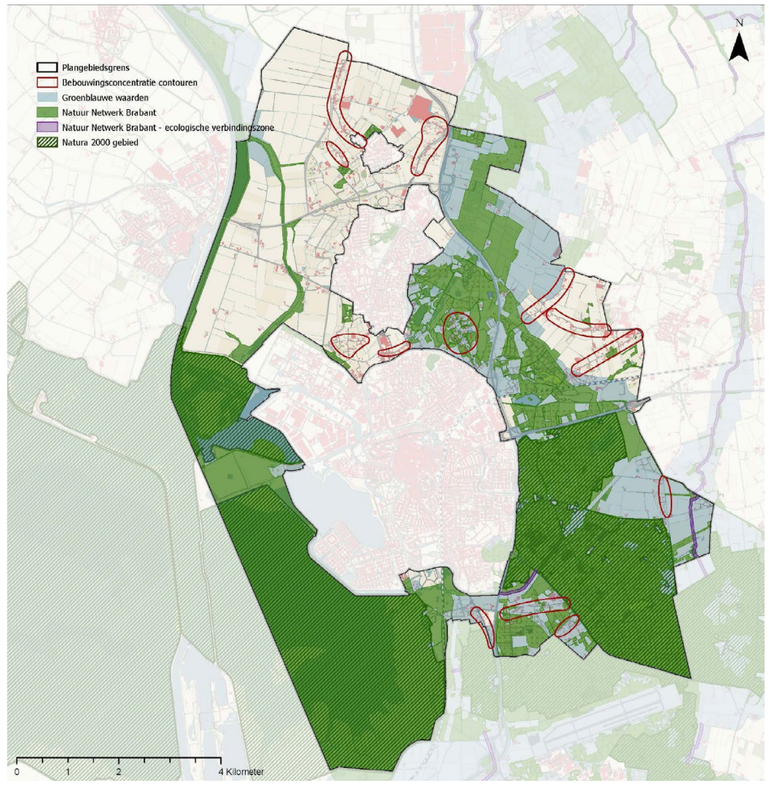


Gemeentelijk beleid

Visie buitengebied Bergen op Zoom

- In relatie tot de Omgevingsvisie dient de Visie buitengebied Bergen op Zoom als een specifiek toetsingskader voor initiatieven in het buitengebied. Deze visie biedt een gedetailleerde uitwerking van ‘hoe’ en ‘waar’ verschillende ontwikkelingen kunnen plaatsvinden binnen diverse thema’s. Hierdoor fungeert de Visie Buitengebied als zowel een inspiratiebron als een toetsingskader voor initiatieven, die aansluiten bij de gewenste ontwikkelingsrichting van de gemeente Bergen op Zoom.
- Het buitengebied van Bergen op Zoom wordt in de Visie onderverdeeld in vijf deelgebieden. Landgoed Vrederust ligt daarbij in deelgebied “De Bossen en heide”.
- Belangrijke opgaven voor het buitengebied zijn thema’s als landbouw, natuur en landschap, recreatie, klimaat en energie, wonen, en economie en infrastructuur.
- Volgens de Visie Buitengebied is ontwikkeling op complexniveau denkbaar voor Vrederust, met respect voor bestaande gebiedskenmerken en structuurbepalende elementen. Omdat dit echter een ontwikkeling van 12 of meer woningen omvat, is een maatwerkplan benodigd. De beleidsregels uit de Visie Buitengebied zijn in dat geval niet van toepassing.





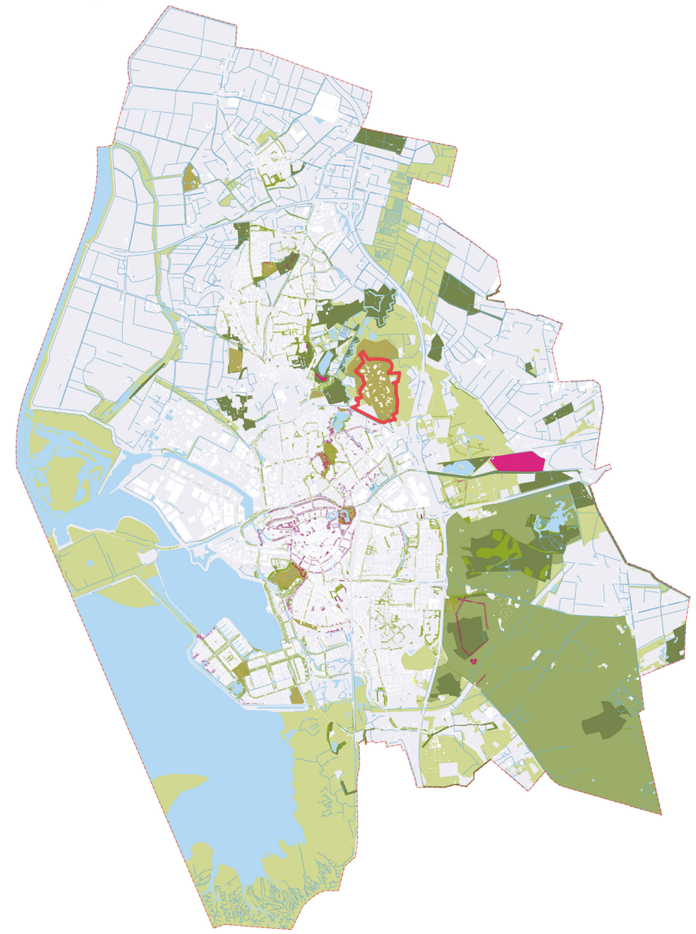


Gemeentelijk beleid

Groenstructuren Bergen op Zoom

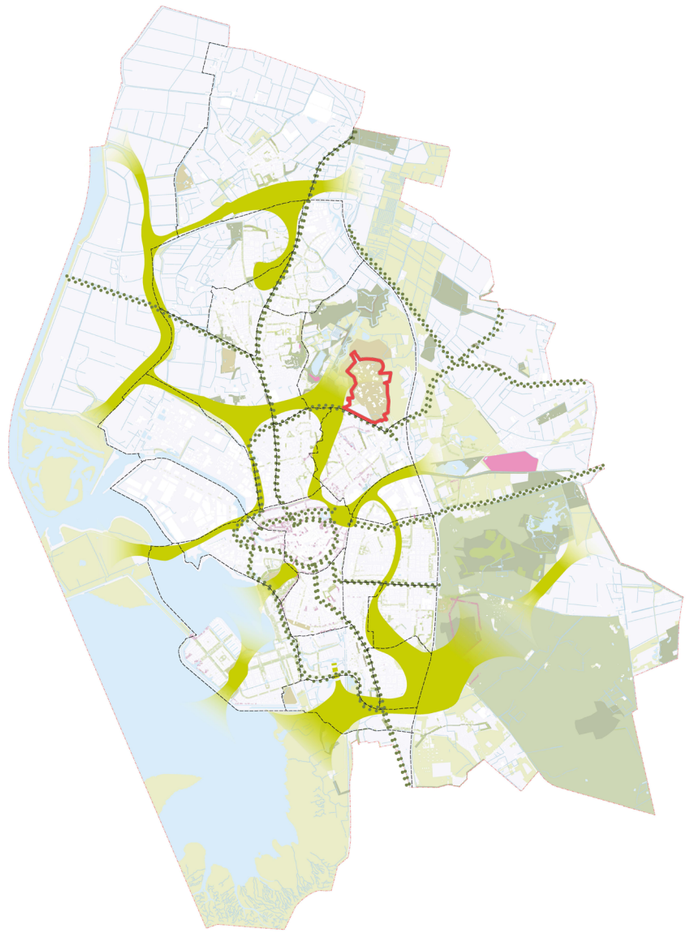
- De Groenstructuurvisie kaarten geven een inventarisatie en een wensbeeld weer.
- Landgoed Vrederust ligt op lage zandgrond, tussen hoge zandgrond aan de oostzijde en waterlinie aan de westzijde.
- Het landgoed wordt getypeerd als bos en park en wordt omringd door natuurgebied NNB.
- Het landgoed ligt aansluitend aan één van de hoofdgroenstructuren van Bergen op Zoom.

Invetarisatie groen- en waterstructuren



groot waterlichaam
sloten en beken
natuurgebied: natuurnetwerk Brabant
natuurgebied: natura 2000
groen erfgoed
oude stortplaatsen
bomen: eiken wallen
bomen: structuurbomen
bomen: waardevolle bomen
bos en park
natte zone
oude groeiplaatsen

Visiekaart

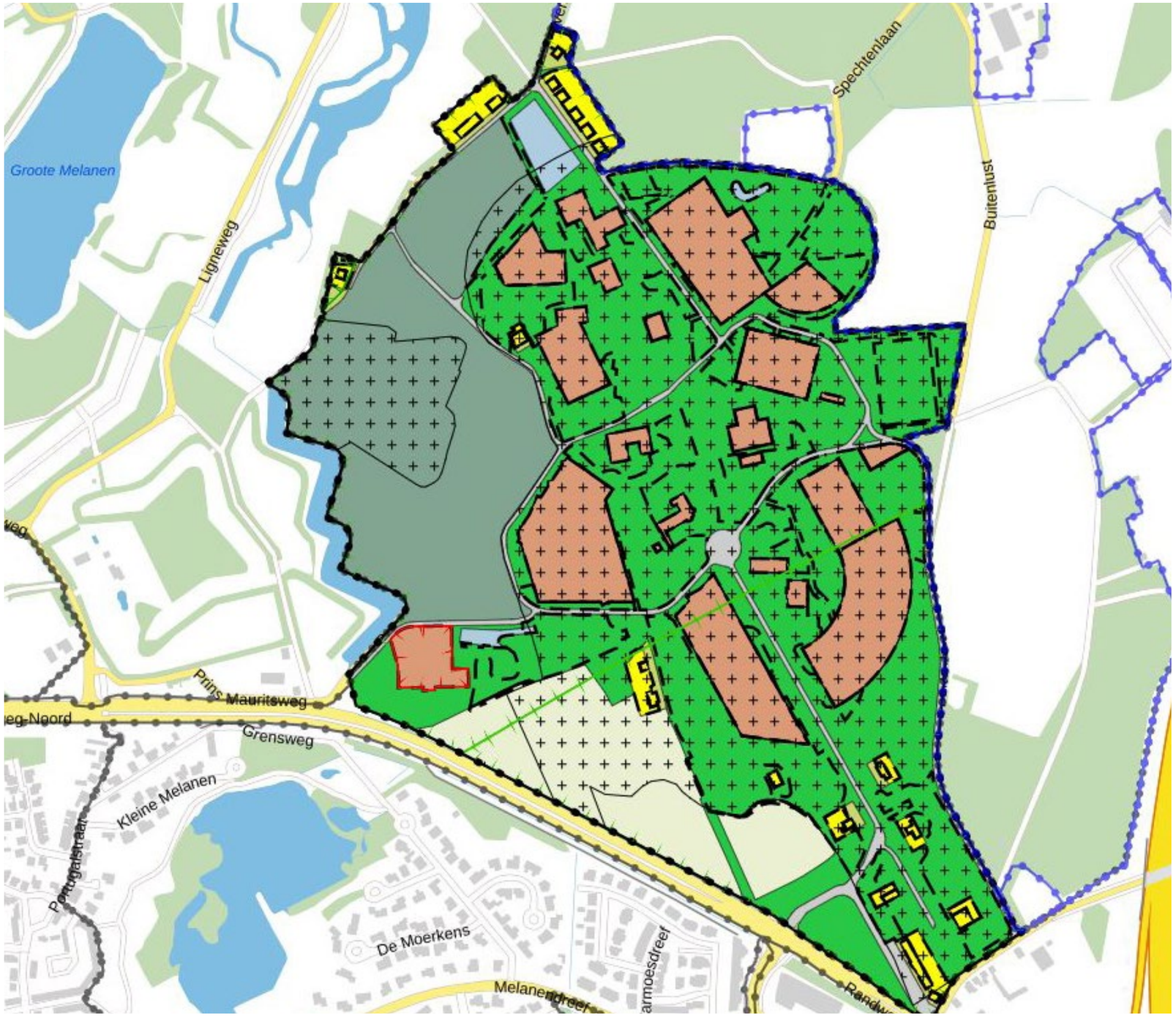


hoofdgroenstructuur
laanstructuren

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landgoed Vrederust

- Een groot deel van Landgoed Vrederust heeft de bestemming ‘groen’. Enkele gebieden binnen deze zone zijn daarnaast onderdeel van NNB.
- Binnen de groenbestemming liggen enkele grote bouwvlakken met bestemming ‘maatschappelijk’.
- Het bebouwingspercentage binnen deze bouwvlakken varieert van 40 tot 100 procent. De maximale bouwhoogte varieert van 6 tot 20 meter.
- Aan de zuidzijde van het landgoed bevindt zich een gebied met een agrarische bestemming.



Enkelbestemming
Natuur

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie

Functieaanduiding
ecologische waarde

Enkelbestemming
Groen

Enkelbestemming
Maatschappelijk

Bouwvlak

Maatvoering
- maximum bebouwingspercentage: 40%
- maximum bouwhoogte: 13 m

Gebiedsaanduiding
vrijwaringszone - radar 8

Gebiedsaanduiding
wetgevingzone - wijzigingsgebied

Visie en beleid conclusies

Conclusies

- Landgoed Vrederust is verdeeld in gebieden met status ‘Landelijk gebied’ en ‘Natuurnetwerk Brabant’.
- Ontwikkelingen binnen deze gebieden is mogelijk, mits voldaan wordt aan gestelde voorwaarden uit de omgevingsverordening.
- Behoud, herstel of verbetering van natuurlijke en cultuurhistorische waarden is daarbij leidend.
- In het bestemmingsplan zijn bouwvlakken aangeduid die deels bebouwd zijn, een deel van deze bouwvlakken valt binnen NNB gebied.
- Herontwikkeling van het landgoed kan als middel gebruikt worden om de landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve waarde van de plek te verbeteren.
- Een kritische herijking van de verschillende gebiedsaanduidingen binnen het landgoed kan daarbij sturing geven.

2. Analyse Ruimtelijke context

De plek van het huidige landgoed wordt van oudsher bewoond. Sinds de stichting van Vrederust ligt het gebied als archipel van bebouwing in een natuurlijke zone tussen de Brabantse Wal en de West-Brabantse Waterlinie. Het landgoed is een overgangsgebied tussen stad en land, waarbij de robuuste groenstructuren ten oosten van Bergen op Zoom in versnipperde mate terugkomen op het landgoed.

Het gebied ligt enerzijds geïsoleerd ten opzichte van Bergen op Zoom, maar is anderzijds goed bereikbaar voor de auto, wandelaars en fietsers. De betekenis van Vrederust als stapsteen tussen de bebouwingskernen van Bergen op Zoom en Halsteren enerzijds, en de recreatieve gebieden rond de Brabantse Wal en de West-Brabantse Waterlinie kan mogelijk versterkt worden wanneer het landgoed herontwikkeld wordt.

Historische ontwikkeling

Het landgoed in relatie tot de stad

- Rond 1915 was het landgoed een plek van rust en afzondering, gelegen aan de rand van Bergen op Zoom. De stad zelf was nog compact en de landgoederen lagen vaak op een aanzienlijke afstand van het stedelijke centrum. De verbindingen tussen het landgoed en de stad was echter wel sterk aanwezig. Het landgoed lag gedeeltelijk in een groene zoom.

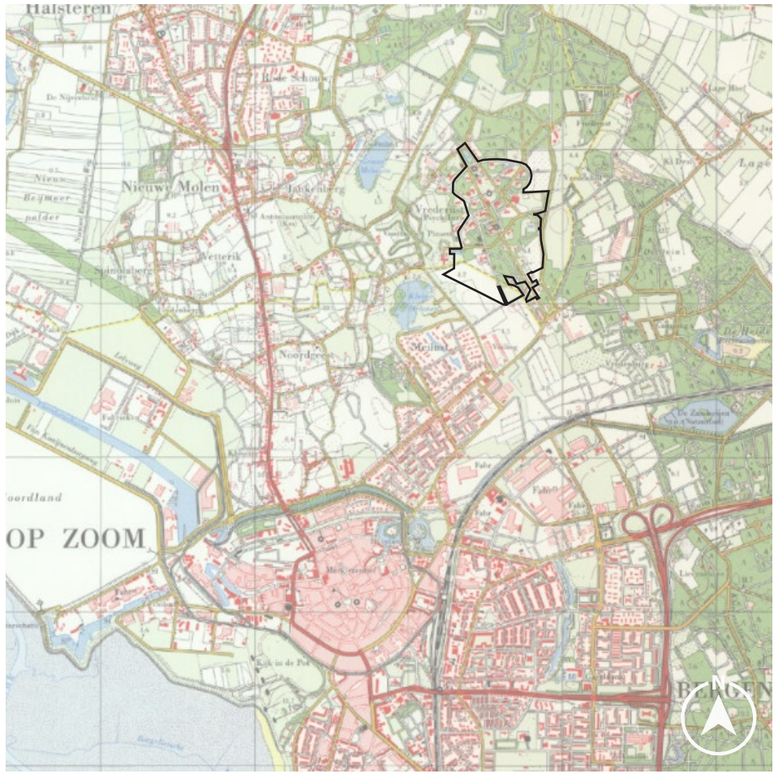
- Rond 1985 heeft Bergen op Zoom een aanzienlijke groei doorgemaakt, wat leidde tot een veranderende relatie met omliggende omgeving. De opkomst van gemotoriseerd verkeer en verbeterde infrastructuur, zorgde voor betere toegankelijkheid. Stadsuitbreiding bracht de stad dichterbij het landgoed waardoor het minder geisoleerd kwam te liggen. Het landgoed werd hierdoor ook bereikbaarder voor de stedelijk bevolking om te recreëren en ontspannen.

- Anno 2024, is de stad verder gegroeid en veel voormalige landgoederen zijn nu geïntegreerd in stedelijke of semi-stedelijke gebieden. De nieuwe randweg zorgt enerzijds voor een betere verbinding van Bergen op Zoom en Vrederust, maar werpt anderzijds een nieuwe grens op tussen de stad en het buitengebied.

1915



1985



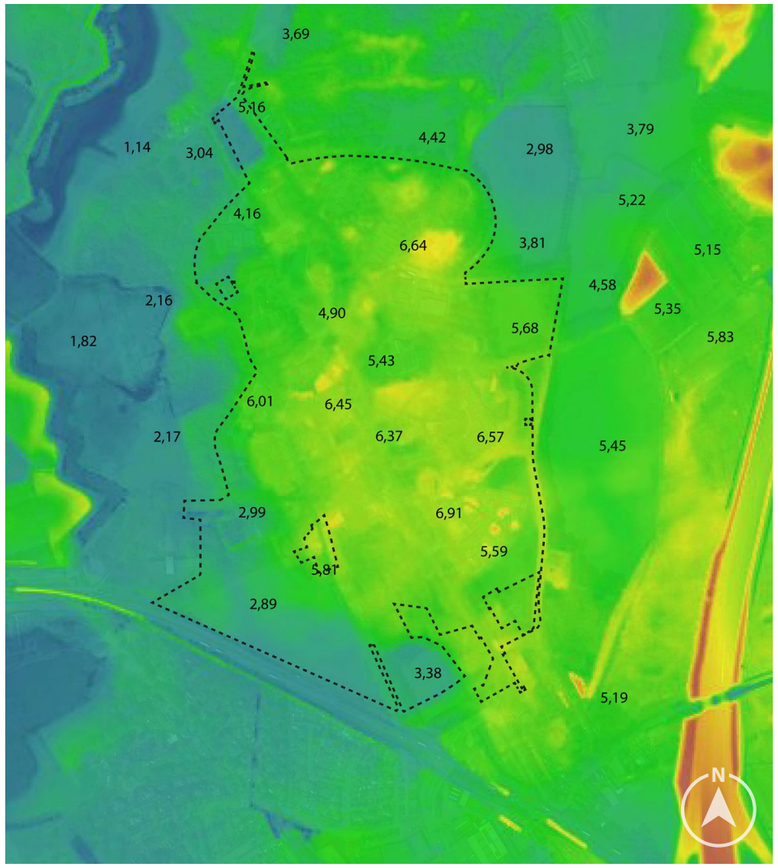
2024



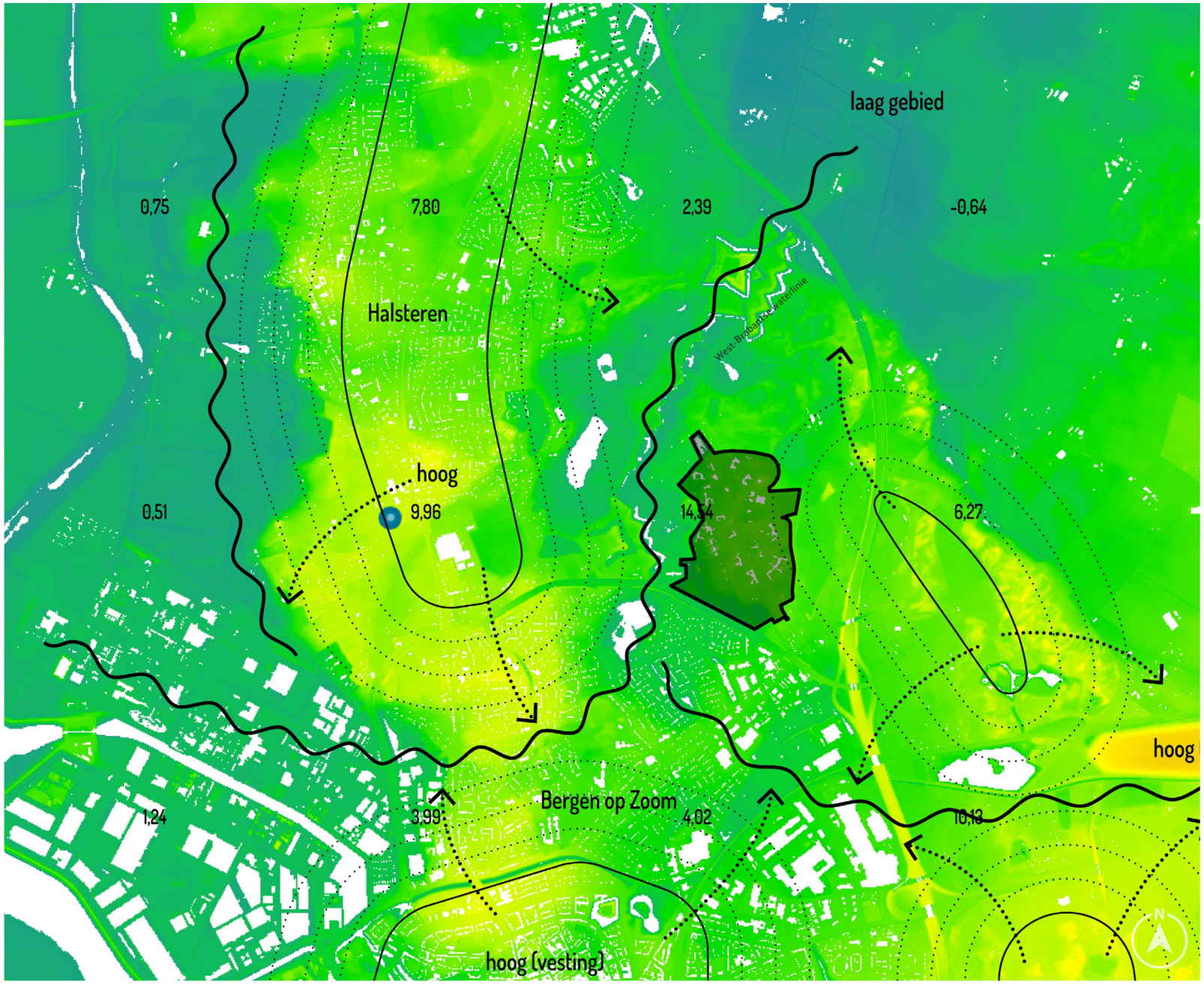
Ondergrond

Reliëf & water

- Doordat het landgoed zich op hoger gelegen gronden bevindt, heeft zich in de loop der tijd een rijke vegetatie kunnen ontwikkelen, waarbij bossen zijn ontstaan. Deze hogere ligging zorgt voor een gunstige afwatering van het landgoed.
- Het meeste oppervlaktewater bevindt zich waar leemdeeltjes in de bodem zitten. Doordat het terrein hoger ligt ten opzichte van zijn omgeving, keert de natuurlijke afwatering zich naar de randen.
- Ten zuidwesten van het terrein bevinden zich restanten van de historische West-Brabantse waterlinie.



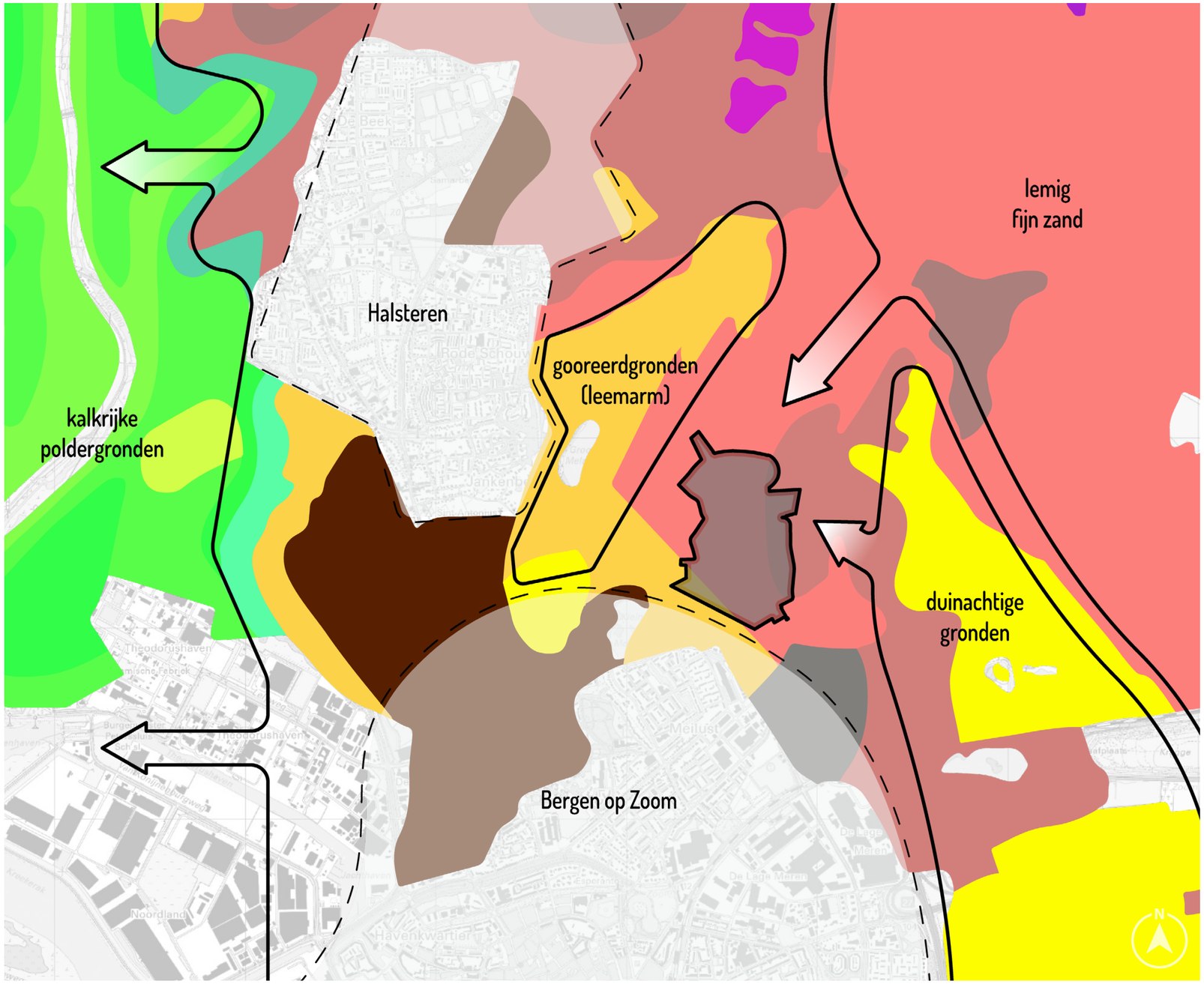
laag — hoog



Ondergrond

Bodem & archeologie

- Het terrein kent enkele kleine glooiingen met beperkte hoogteverschillen. Over het algemeen bestaat de bodem uit zand. De bodemclassificatie ‘Veldpodzolgrond’ duidt vaak op een geschiedenis van wateroverlast, waarbij de grond permanent of periodiek zeer nat was. Doordat het water niet kon wegvloeien, infiltreerde het ter plaatse in de goed doorlatende zandige bodem.
- In het zuidwesten van het terrein zien we zowel hoogte- als bodemverschillen. Naarmate we lager op de kaart komen, bevat de bodem meer leemdeeltjes. Deze leemdeeltjes beperken de infiltratiecapaciteit van het zand, waardoor deze zones iets vochtiger zijn dan de hoger gelegen, zandigere delen van het terrein.



- Stuifzandgronden
- Leemarm en zwak lemig fijn zand
- Veldpodzolgronden; leemarm en zwak
- Veldpodzolgronden; lemig fijn zand
- Leemarm zwak lemig fijn zand
- Moerige podzolgronden met een moerige bovengrond
- Hoge zware ankeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Zandige beekdalgronden
- Bebouwing
- Water/ moeras

Netwerklaag

Groenstructuren en NNB

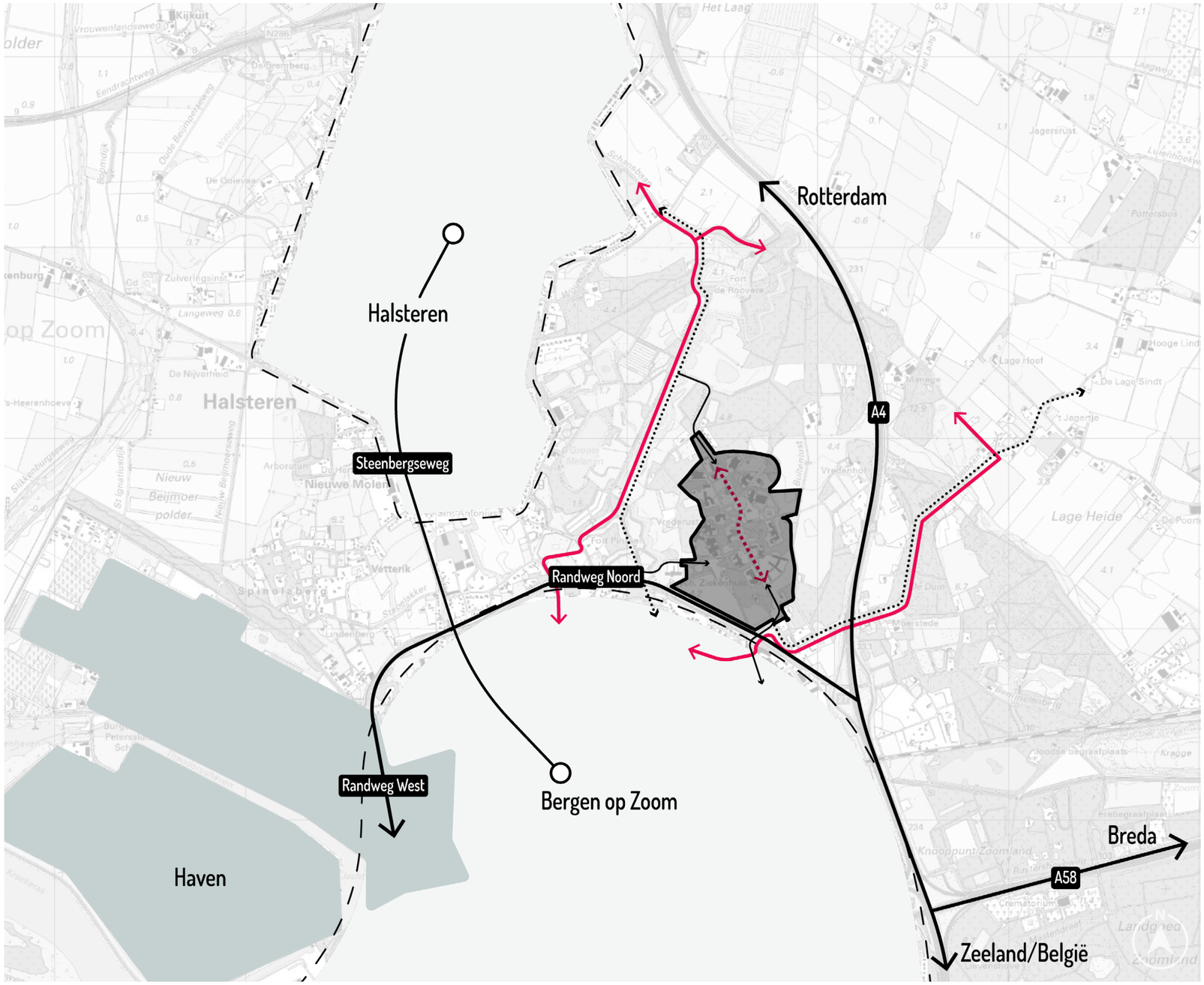
- Landgoed Vrederust is onderdeel van een doorlopende groenstructuur die vanaf de oostzijde van Bergen op Zoom tot aan Halsteren loopt.
- Deze groene zone is onderdeel van de Brabantse Wal en van hoge natuurlijke en cultuurhistorische waarde.
- Binnen deze groenstructuur worden natuurlijke (bos)gebieden afgewisseld met agrarische percelen, recreatieve voorzieningen en kleinschalig woonprogramma.
- De groenstructuur ten oosten van Bergen op Zoom bestaat uit grote doorlopende gebieden waarvan een gedeelte onderdeel zijn van NNB. Deze heeft richting Halsteren een meer versnipperd karakter.



Netwerklaag

Ontsluiting en bereikbaarheid

- Van oorsprong heeft het landgoed een enigszins geïsoleerde ligging. De aanleg van de Randweg Noord werpt enerzijds een fysieke grens op die dit isolement verder versterkt, maar zorgt anderzijds voor een betere bereikbaarheid van het landgoed.
- Hoewel het landgoed zelf niet direct aan hoofdwegen grenst, zijn er diverse indirecte verbindingen naar Halsteren en omliggende gebieden.
- Lokale wegen en toegangswegen bieden eenvoudige toegang tot het landgoed vanuit verschillende richtingen, terwijl de nabijheid van de A4 zorgt voor een snelle verbinding met grotere steden zoals Bergen op Zoom en Rotterdam. Dit netwerk maakt Vrederust goed bereikbaar voor zowel recreanten als lokale bewoners.



Bebouwing / stedelijkheid

Bedrijvigheid / industrie

Hoofdverkeersnetwerk

Secundair verkeersnetwerk

Regionaal fietsnetwerk

Netwerklaag

Recreatie en cultuurhistorie

- Het landgoed is strategisch gepositioneerd tussen de Waterlinie en de Brabantse Wal en kan in potentie een verbindende schakel tussen deze gebieden en Bergen op Zoom vormen.
- Diverse recreatieve verbindingen tussen het landgoed en het buitengebied zijn reeds aanwezig maar kunnen mogelijk versterkt worden in de toekomst.



Occupatielaag

Stedelijk weefsel

- Het landgoed vormt, vergelijkbaar met de wijk Spinolaberg, een overgangsgebied tussen stad en buitengebied.
- Het landgoed ligt als een archipel van bebouwing in de groene rand van Bergen op Zoom en heeft daarmee een eigen logica, los van het stedelijk gebied.





Bebouwing / stedelijkheid

Buurtschap (Spinolaberg)

Bedrijvigheid / industrie

Groene zone

Analyse ruimtelijke context

Conclusies

- Landgoed Vrederust ligt van oudsher als cluster van bebouwing in een natuurlijke zone en heeft daardoor een eigen logica, los van de kern van Bergen op Zoom.
- Het landgoed ligt op hogere gronden waardoor zich hier bosgebieden hebben kunnen ontwikkelen.
- Door de hogere ligging watert het gebied af naar de omgeving.
- Het landgoed vormt een overgangszone tussen het stedelijk gebied van Bergen op Zoom en de natuurlijke zone tussen de Brabantse Wal en de West-Brabantse Waterlinie.
- Het gebied heeft potentie als (recreatieve) stapsteen tussen de bebouwingskernen van Bergen op Zoom en Halsteren enerzijds, en de gebieden rond de Brabantse Wal en de West-Brabantse Waterlinie anderzijds.

3. Analyse Plangebied

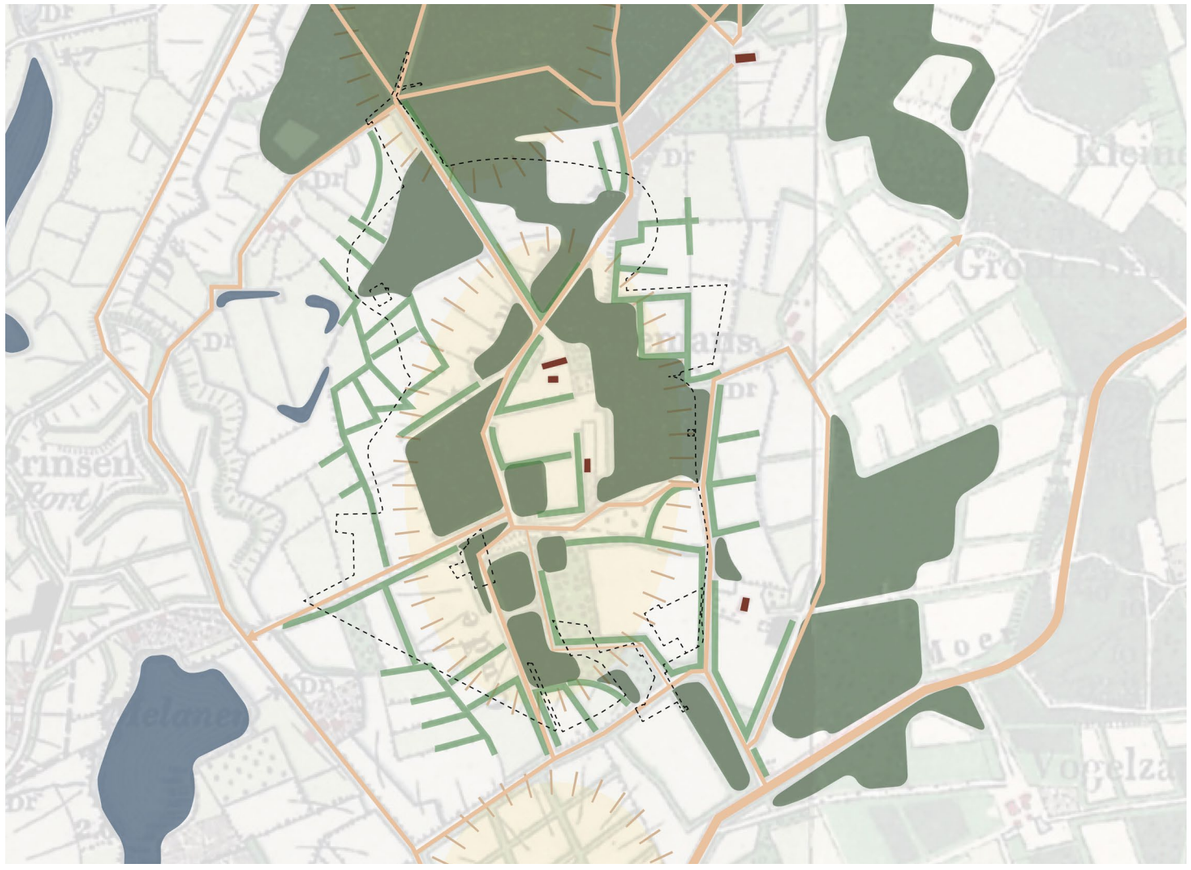
Tot het begin van de 20ste eeuw bestaat het plangebied uit open agrarische percelen, afgewisseld met gemengd bos. De inrichting van het landschap volgt de logica van de ondergrond. Wanneer in 1909 het Landgoed Vrederust aangelegd wordt een nieuwe landschappelijke structuur geïntroduceerd die bestaat uit tuinachtige boskamers gepositioneerd langs een centrale laan. In de tweede helft van de 20ste eeuw ontwikkelt het zorgprogramma zich op het terrein op een ogenschijnlijke ad-hoc manier; de landschappelijke hoofdstructuur vervaagt, evenals de relatie met het omliggende landschap en de heldere infrastructuur.

Vandaag de dag zijn er verschillende landschapstypologieën te onderscheiden op het landgoed. De randen van het landgoed bestaan uit boszones die incidentieel naar binnen steken of als losse eilanden op het terrein liggen. Rond de centrale laan heeft het landschap een parkachtig karakter, wat overgaat in een parkbos richting de randen van het plangebied. Het bestaande voetbalveld en het agrarische perceel aan de Randweg vormen een uitzondering op de overwegend boomrijke inrichting van het terrein.

Hoewel delen van het landgoed van hoge landschappelijke en natuurlijke waarde zijn, zijn stukken hiervan door de jaren heen aangetast en versnipperd.

Historische ontwikkeling

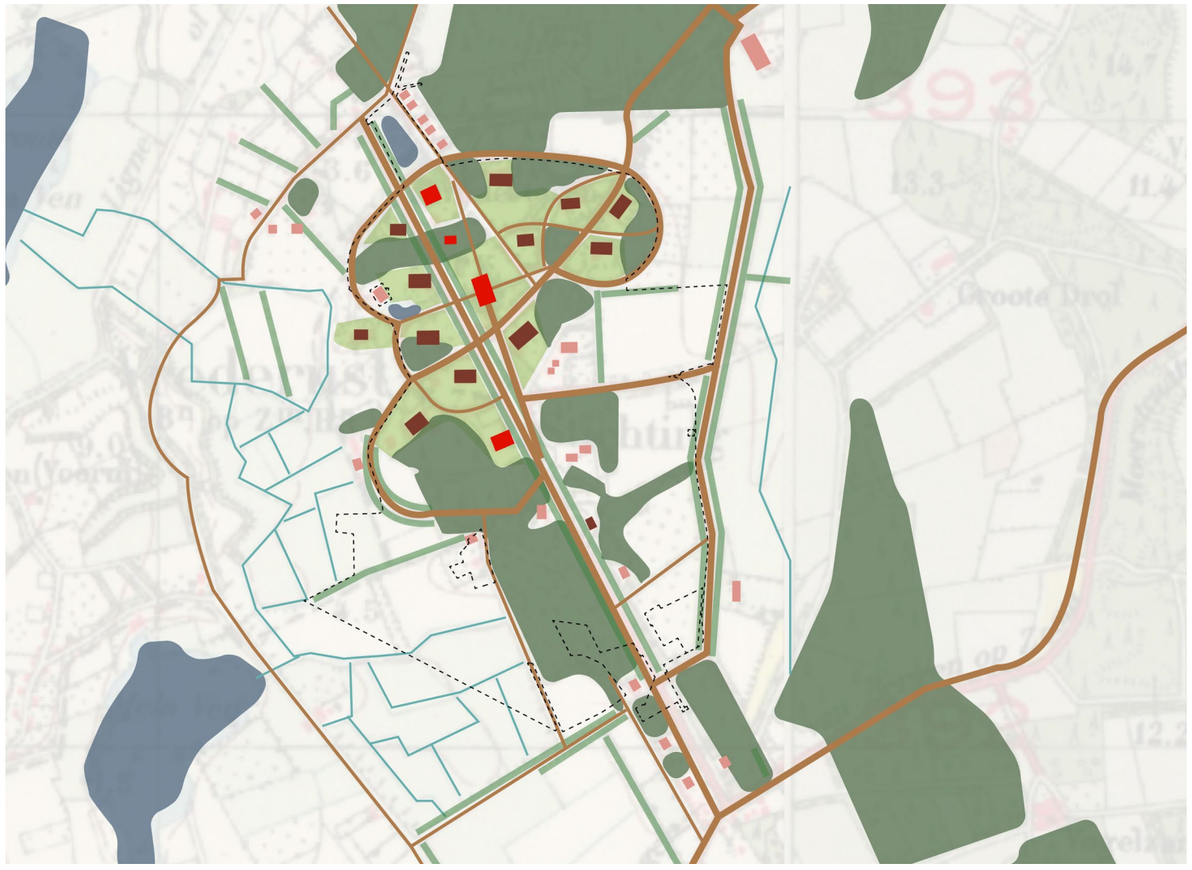
Structuur landgoed onafhankelijk van bestaande landschap



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.

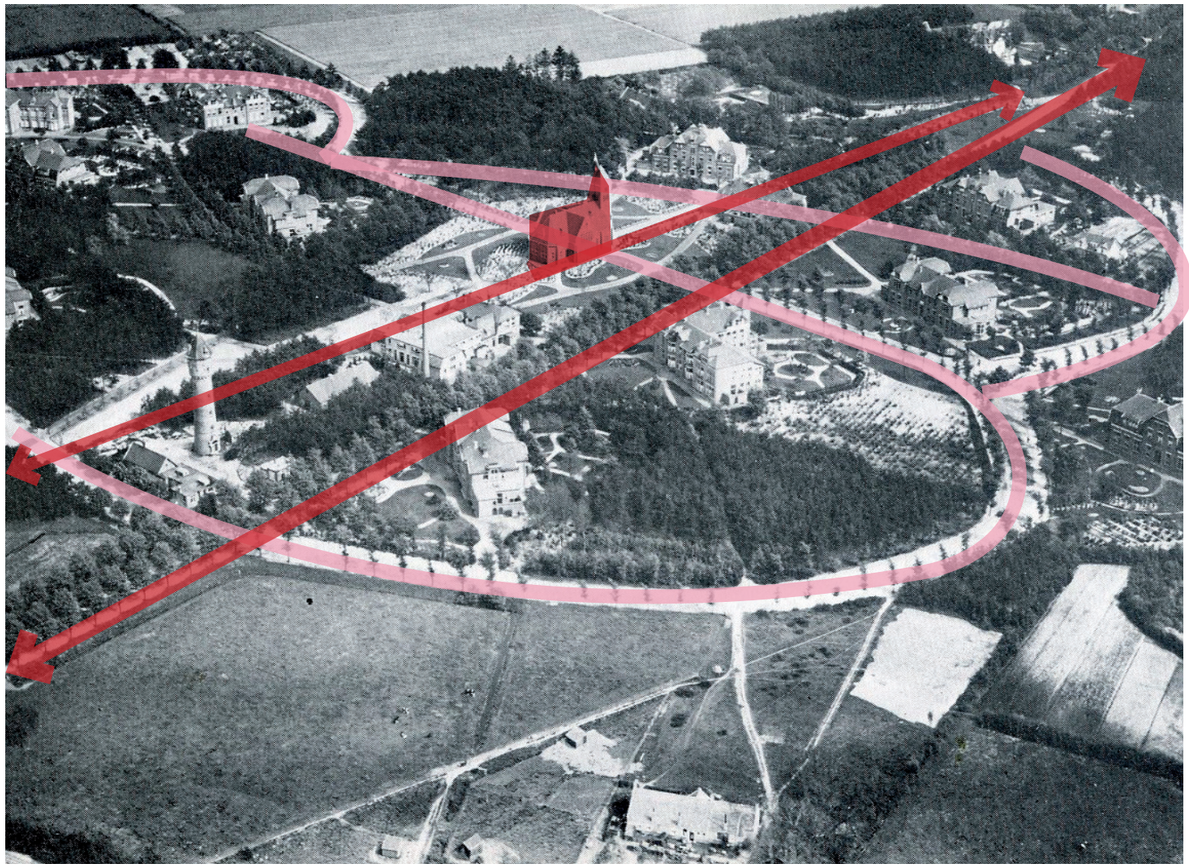


1909 - 1930 - Aanleg landgoed Vrederust

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 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.

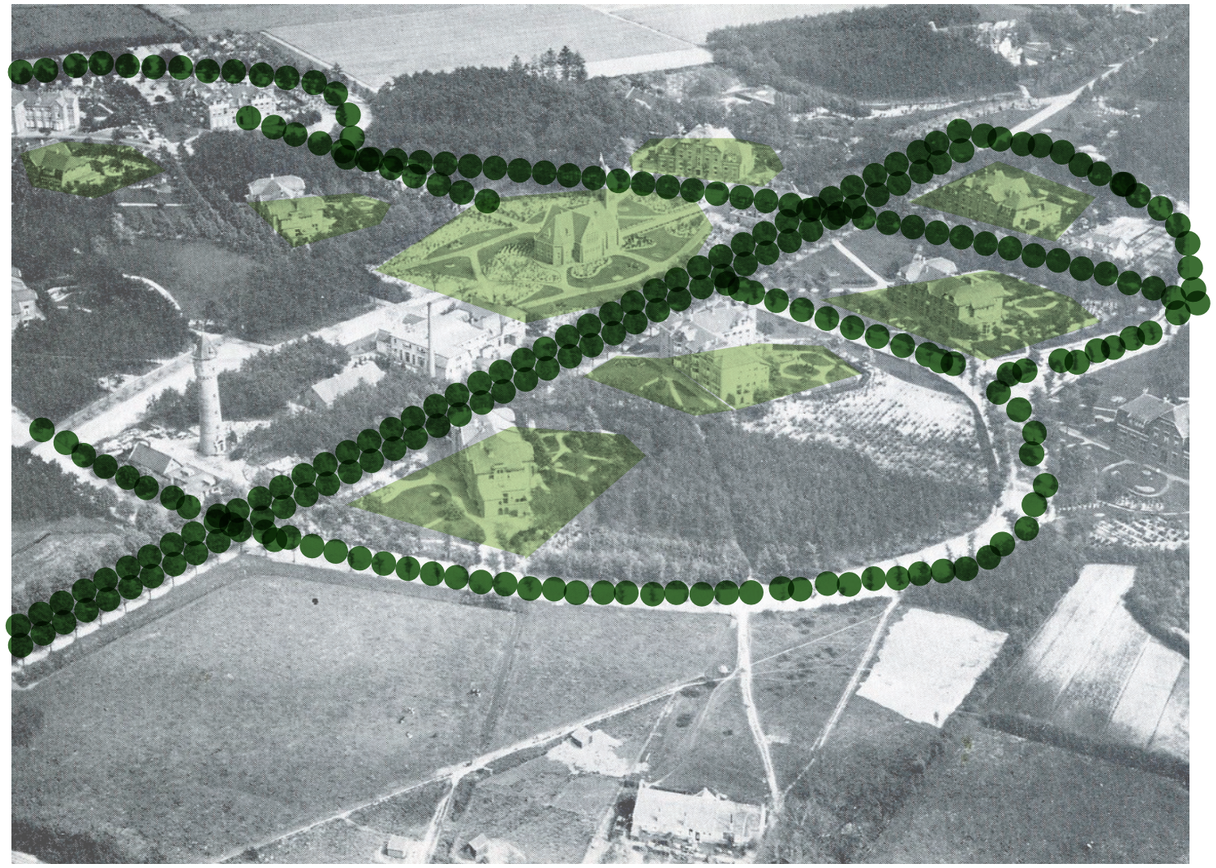
Historische ontwikkeling

Structuur landgoed onafhankelijk van bestaande landschap



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.

Historische ontwikkeling

Aantasting leesbaarheid landgoed



Bestaande bebouwing in het groen

Landgoed Vrederust onderscheidt zich duidelijk van het omliggende landschappelijke groen door de vele gebouwen die op het terrein staan. Terwijl de omgeving wordt gekenmerkt door weidse natuur en rustige groene gebieden, vormt Vrederust een geconcentreerd gebied met een mix van historische en moderne gebouwen. Deze gebouwen staan in contrast met de natuurlijke omgeving en zijn verbonden door vele verharde paden en wegen, die de functionaliteit en bereikbaarheid van het landgoed waarborgen.



Centrale hoofdgebouw te midden van het landgoed

In 2020 vierde Landgoed Vrederust zijn 110-jarig bestaan. Dit jubileumjaar bood de gelegenheid om terug te kijken op 110 jaar rijke geschiedenis van Vrederust. Wat ooit begon als een instelling waar psychiatrie ruim een eeuw geleden achter hoge hekken plaatsvond, is nu uitgegroeid tot een open en toegankelijke ggz-organisatie. Tegenwoordig wordt er samengewerkt met verschillende zorgaanbieders aan een ecologisch zorglandschap, waar niet alleen zorg wordt geboden aan eigen cliënten, maar ook aan die van jeugd-, ouderen- en gehandicapteninstellingen op het terrein.

In 2020 werd ook de kunstroute op Landgoed Vrederust geïntroduceerd, die sindsdien bezoekers uitnodigt om op een bijzondere manier kennis te maken met de geschiedenis en de natuur van het terrein. Deze kunstroute verbindt kunstwerken van verschillende kunstenaars, die zijn geïnspireerd door de omgeving en de verhalen van het landgoed. De route biedt een rustgevende combinatie van kunst, natuur en zorg en onderstreept de openheid en toegankelijkheid van het huidige Vrederust. Zo draagt de kunstroute bij aan de verbinding tussen de zorginstellingen en de gemeenschap.

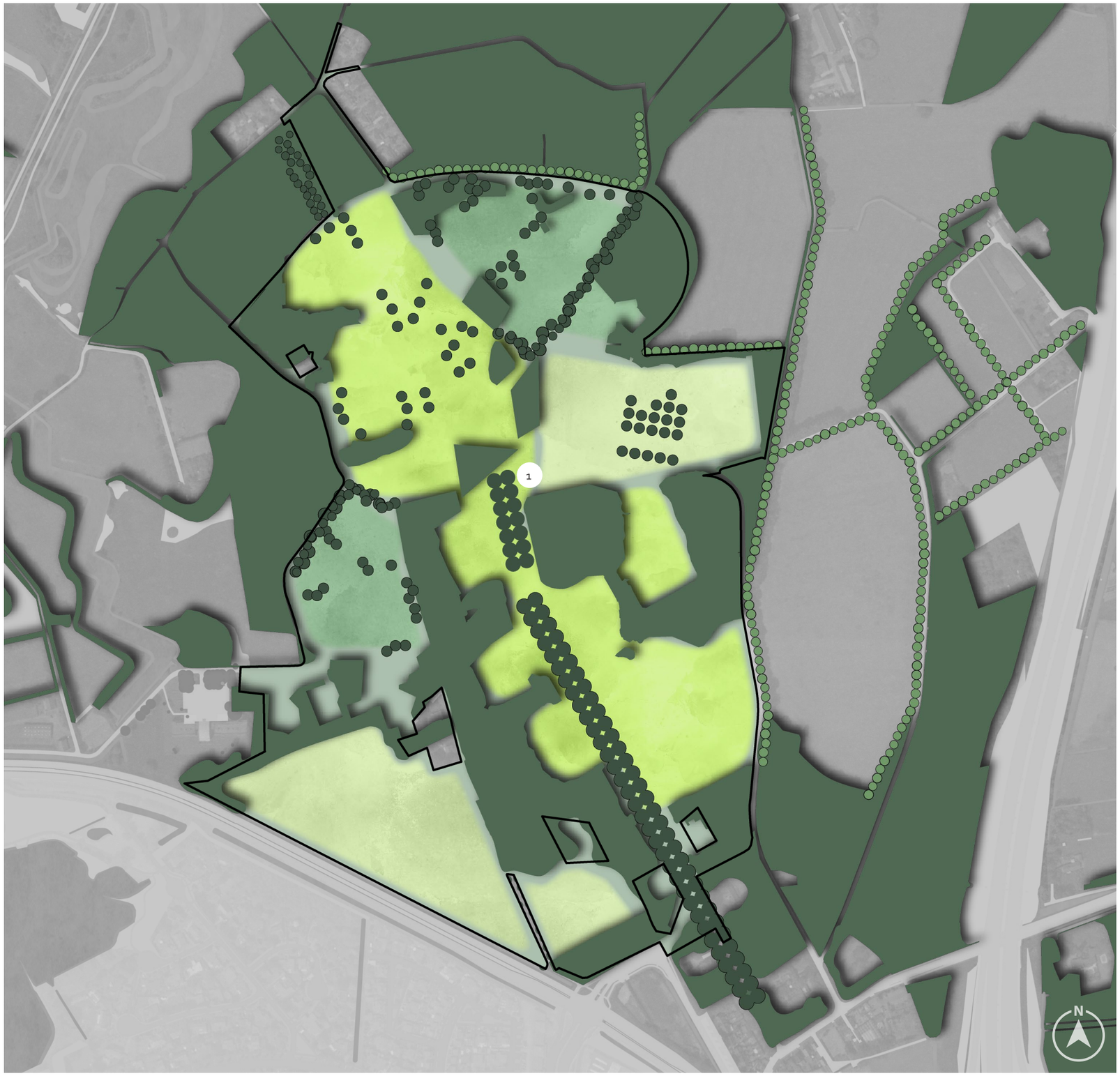
Groen

Gefragmenteerde groenstructuur

- Het landgoed bestaat uit dichte bosstructuren afgewisseld door groene ruimtes met een meer open karakter.
- De randen van het gebied worden gekenmerkt door dichte boszones met onderbeplanting. Op enkele plekken steken deze boszones het landgoed in, of liggen als eilanden in het landgoed.
- De centrale ruimte aan weerszijden van de Hoofdlaan heeft een parkachtig karakter en bestaat uit gemaaid gazon met hagen, solitaire bomen en boomgroepen.
- De gebieden aan de noordoost- en westzijde van het landgoed hebben een open (park)bos structuur.
- Het voetbalveld aan de oostzijde van het landgoed en het agrarische perceel aan de randweg zijn volledig open en hebben beperkte landschappelijke of ecologische waarde.
- Een deel van de historische hoofdlaan is nog herkenbaar als landschappelijke structuur. Op sommige delen is de laan zelf verdwenen.



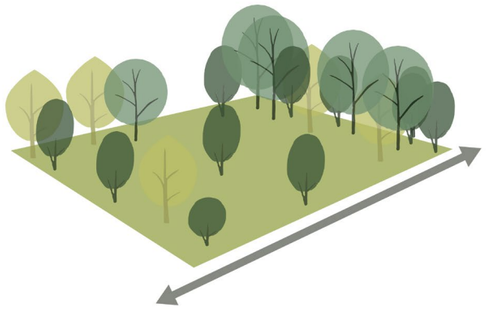
1 Hoofdlaan - verdwenen laan



- Park
- Open veld
- Bos
- Parkbos
- Losstaande bomen
- Overgebleven bomenrijen en dreven van historisch coulissenlandschap
- historische laanstructuur - gecultiveerd landschap



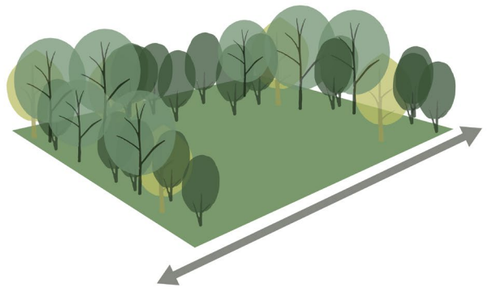
PARK



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



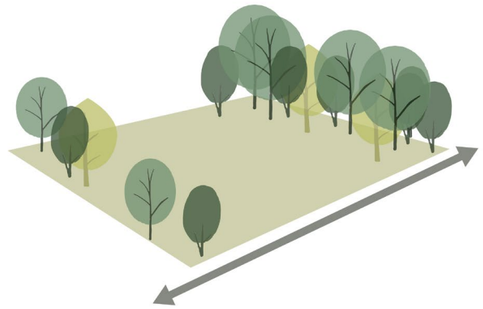
PARKBOS



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



OPEN VELDEN



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

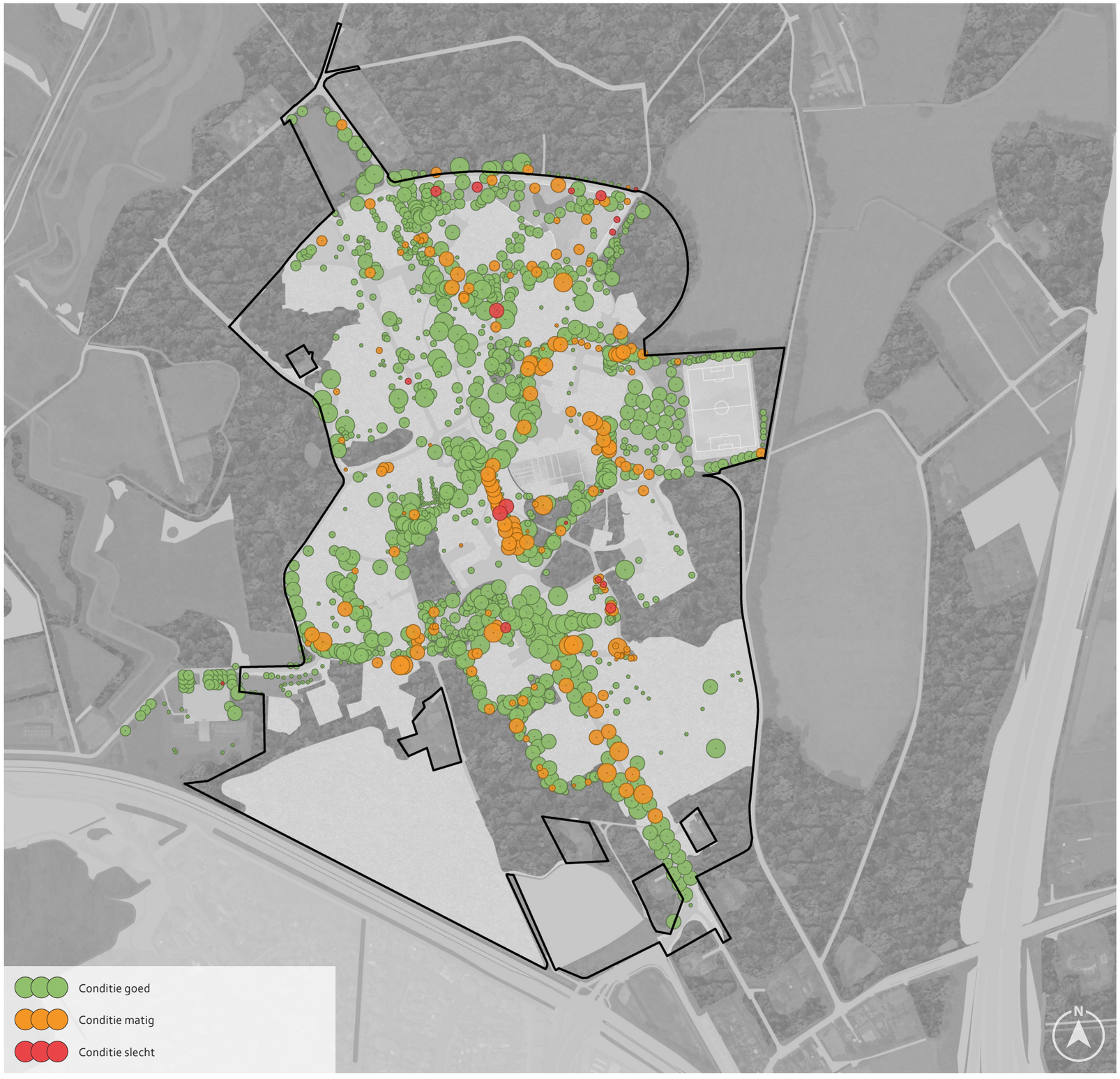
Groen

Boominmeting

- De meeste bestaande bomen blijken na de inmeting in overwegend goede conditie te verkeren.
- Op het landgoed valt op dat de acaciabomen langs de oude laan, die afbuigt van de voormalige hoofdlaan, in matige tot slechte staat verkeren.



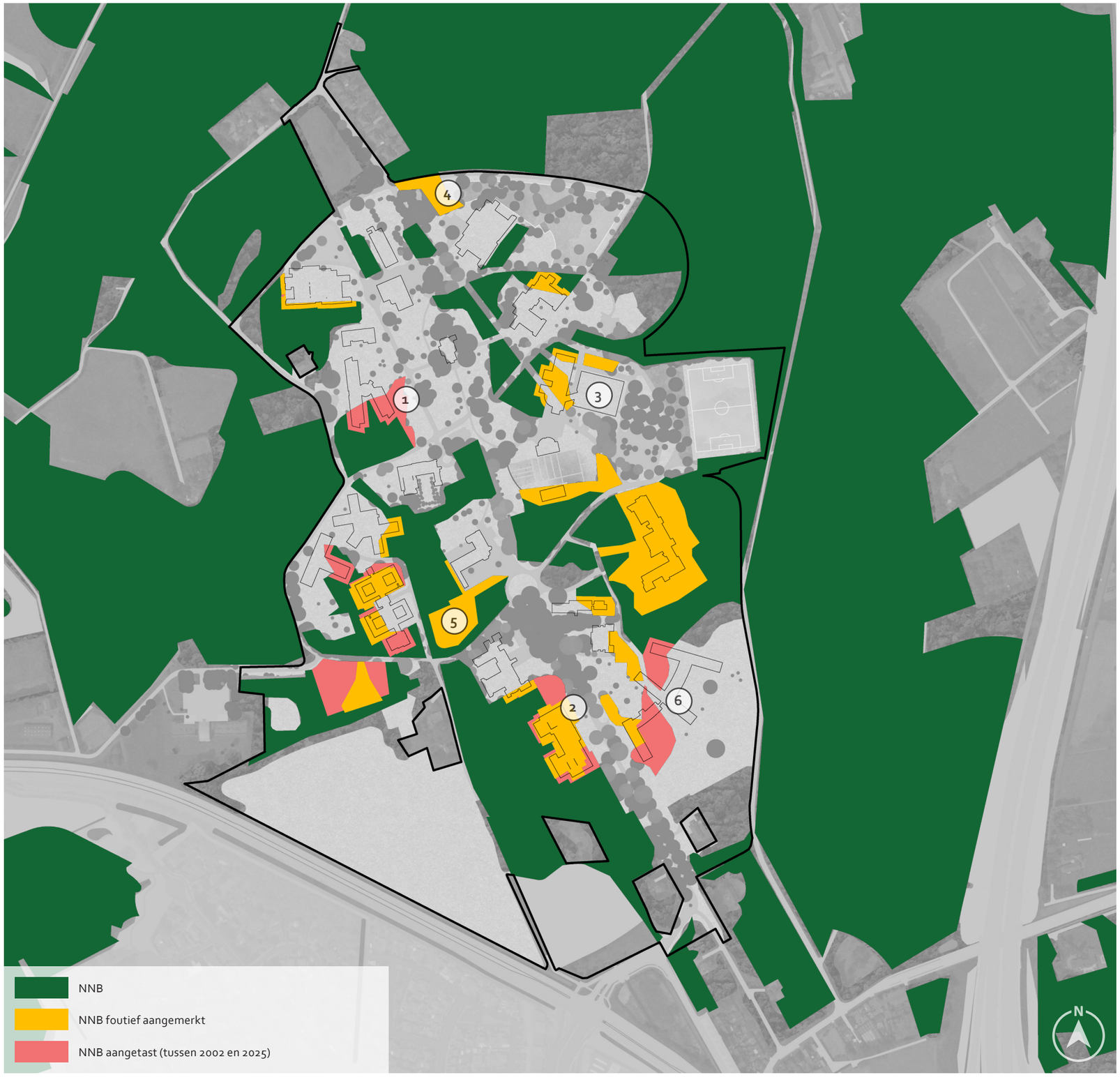




Groen

NNB

- Een deel van de NNB-gebieden op het landgoed zijn in de huidige situatie bebouwd. Op basis van (historisch) onderzoek blijkt dat deze gebieden in 2002 reeds waren bebouwd en foutief zijn aangemerkt als NNB.
- Sinds 2002 is op een beperkt aantal locaties het NNB aangetast. Dit betreffen voornamelijk nieuwbouwlocaties die conform bestemmingsplan bebouwd mogen worden.

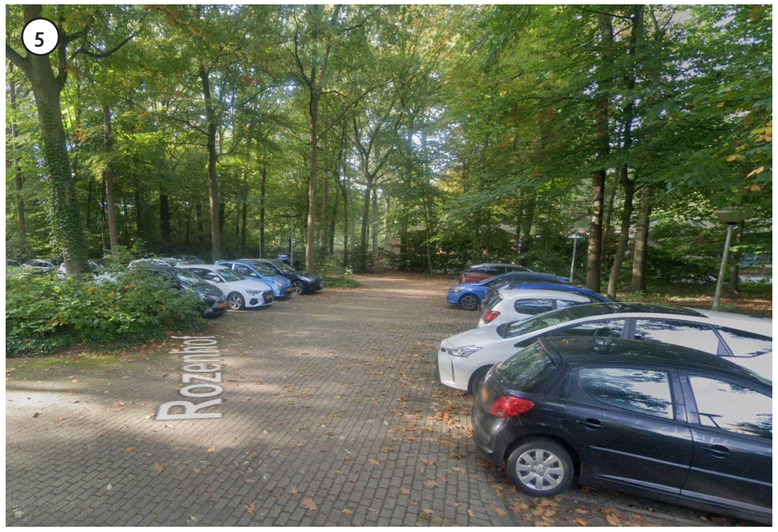



1


2
Google


3


4


5


6

Water

Groenblauw netwerk

- Het meeste oppervlaktewater bevindt zich waar leemdeeltjes in de bodem zitten.
- Doordat het terrein hoger ligt ten opzichte van zijn omgeving, keert de natuurlijke afwatering zich naar de randen.
- Ten zuidwesten van het terrein bevinden zich restanten van de historische West-Brabantse waterlinie.
- Er bevinden zich twee grote waterpartijen in het omliggende gebied.



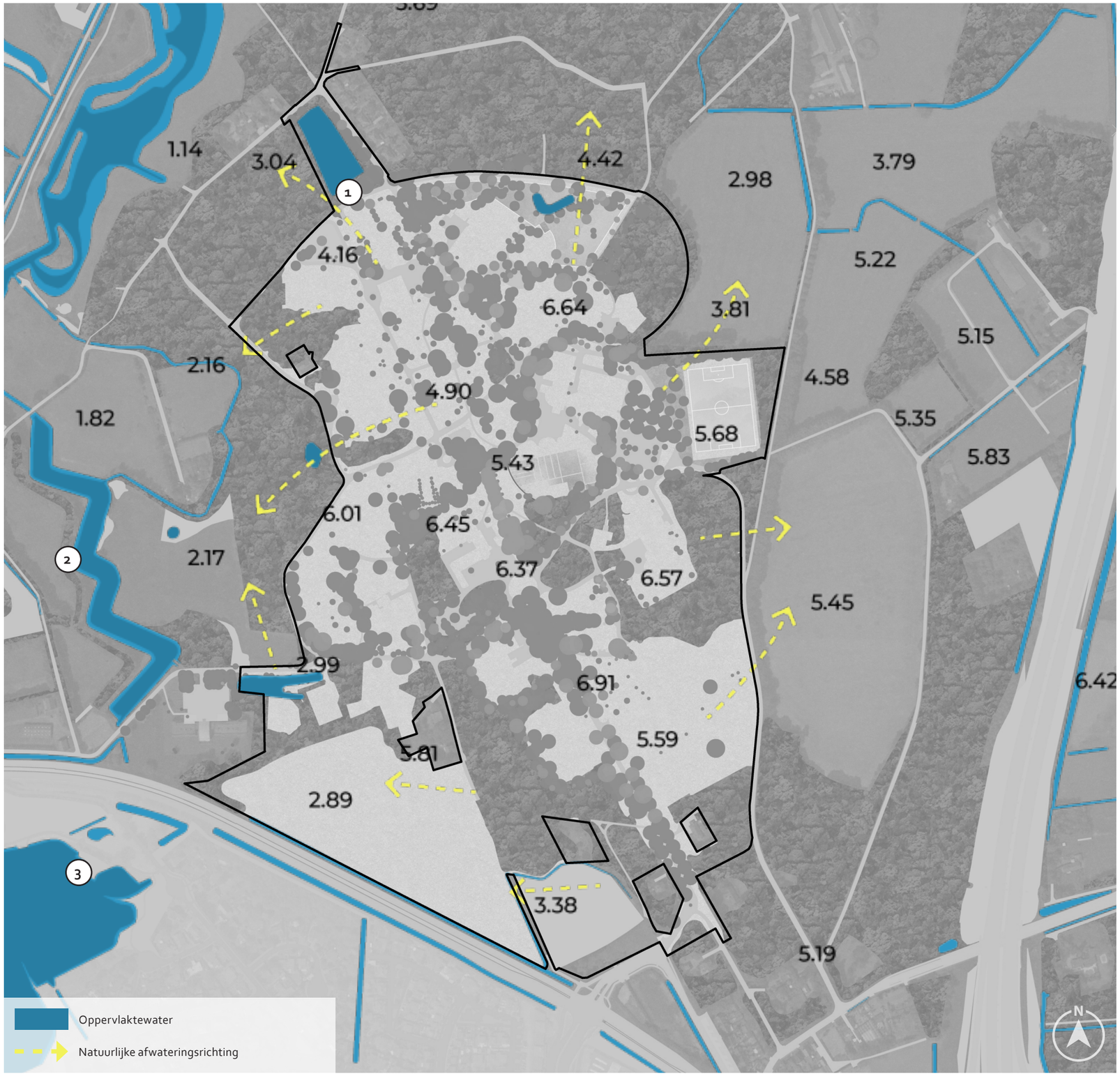
Hertensingel - Vijver



Fietsroutes door het landschap



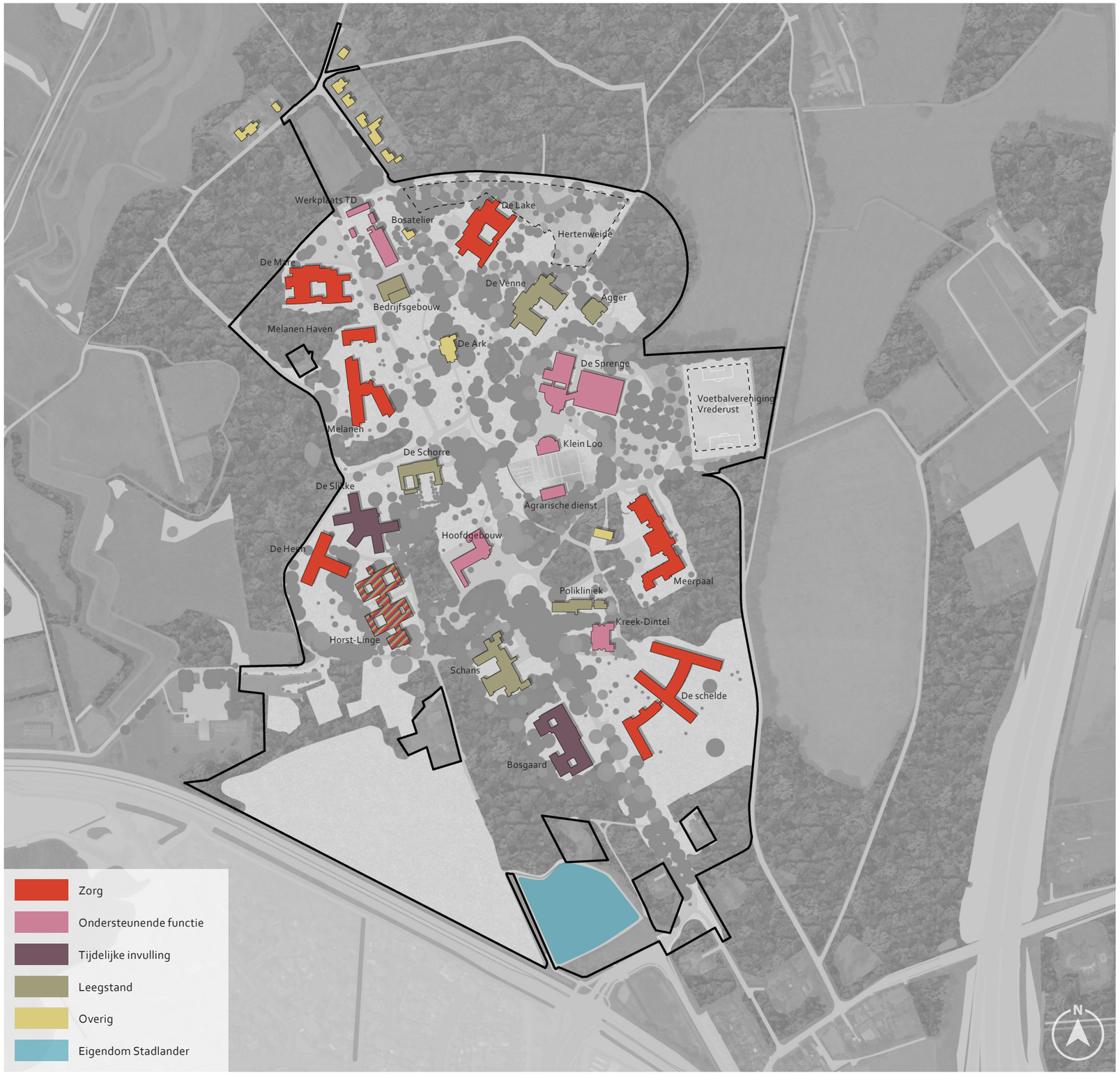
Kleine Melanen



Bebouwing

Functies en gebouwen

- Het programma van GGZ WNB ligt verspreid over het terrein. Enkele gebouwen, zoals De Schelde en de Melanen, zijn relatief jong en functioneren goed. Andere gebouwen voldoen niet meer en zullen gesloopt of afgestoten worden.
- Naast de zorggebouwen en ondersteunende functies van GGZ WNB zijn er diverse (tijdelijke) ketenpartners gesitueerd op het landgoed.
- Daarnaast heeft woningcorporatie Stadlander een grondpositie in het zuiden van het landgoed.



Bebouwing

Cultuurhistorische gebouwen

- Op het landgoed bevinden zich diverse gemeentelijke- en rijksmonumenten.
- Deze gebouwen zijn van grote cultuurhistorische waarde en dienen een nieuwe (mogelijk publieke of semi-publieke) bestemming te krijgen.



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



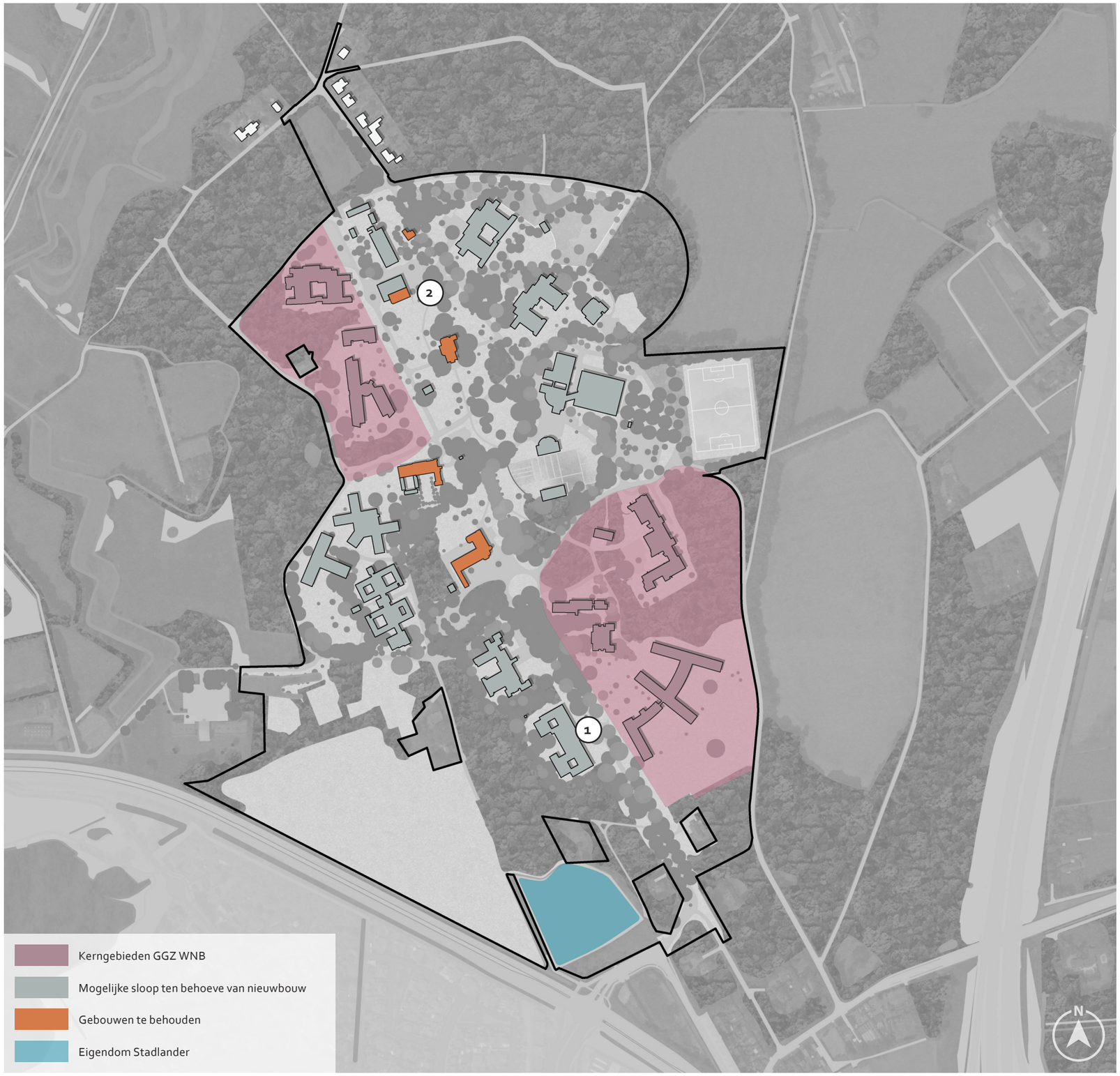
Bebouwing

Te behouden - te slopen gebouwen

- GGZ WNB concentreert zich binnen twee kerngebieden, waar nieuwe en kwalitatief hoogwaardige gebouwen, zoals de Melanen en de Schelde, zich bevinden. Tegelijkertijd is GGZ WNB bezig met het verkennen van mogelijkheden om haar huidige vastgoedportefeuille op het landgoed verder te vernieuwen en aan te passen aan toekomstige eisen en behoeften.
- Enkele gebouwen en grondposities op het landgoed zijn door andere zorgaanbieders overgenomen. Het toevoegen van andere type zorg zal de kwaliteit en reikwijdte van de zorgdiensten op het landgoed verbeteren en versterken.
- De historische gebouwen op het landgoed zullen waar mogelijk worden behouden, gezien deze bijdragen aan het karakter van het landgoed.







Infrastructuur

Verkeer en bereikbaarheid

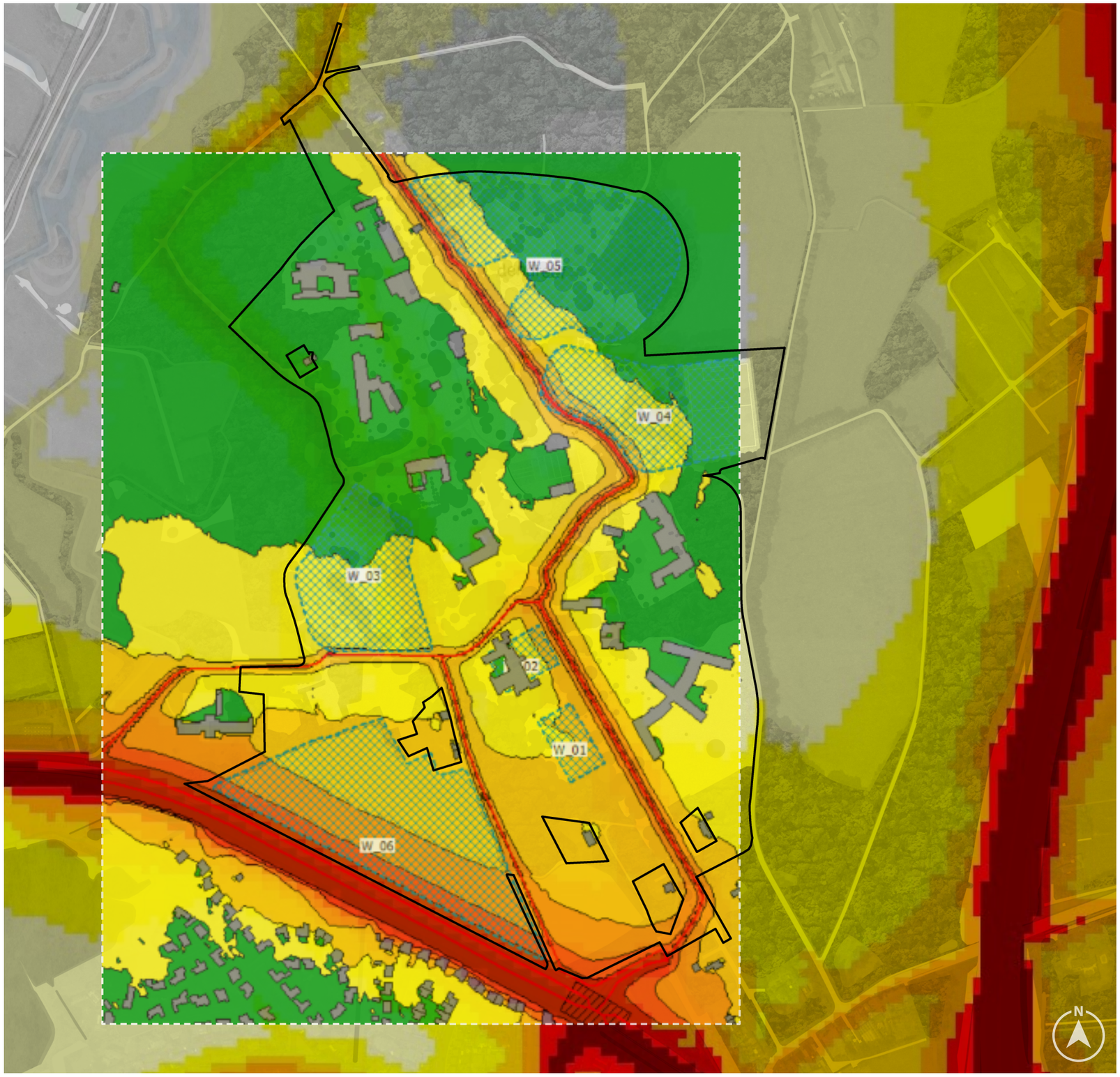
- Het terrein is toegankelijk via drie hoofdwegen: de Hoofdlaan, Reigerlaan en Het Wasven, met Buitenlust als alternatieve route.
- De Oude Molenbaan is uitsluitend bestemd voor fietsers en wandelaars.
- In de loop der jaren is de hiërarchie van wegen op het landgoed verdwenen, waardoor herkenbare structuren zoals de Hoofdlaan gedeeltelijk zijn vervallen.



Infrastructuur

Geluid

- De geluidsdruk op de zuidzijde van het landgoed is relatief hoog door de verkeersbewegingen over de Randweg.
- De aanwezige bebouwing zorgt deels voor een geluidsluwe zone.
- De voorkeursgrenswaarde voor geluid bedraagt 48 dB, met een maximale ontheffing tot 53 dB.





Infrastructuur

Verharding

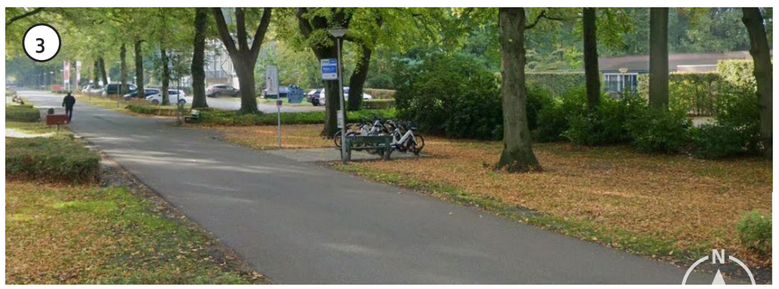
- Bestaande infrastructuur bestaat hoofdzakelijk uit asfaltwegen.
- Kleinere wandelpaden zijn uitgevoerd in verschillende soorten materialen.



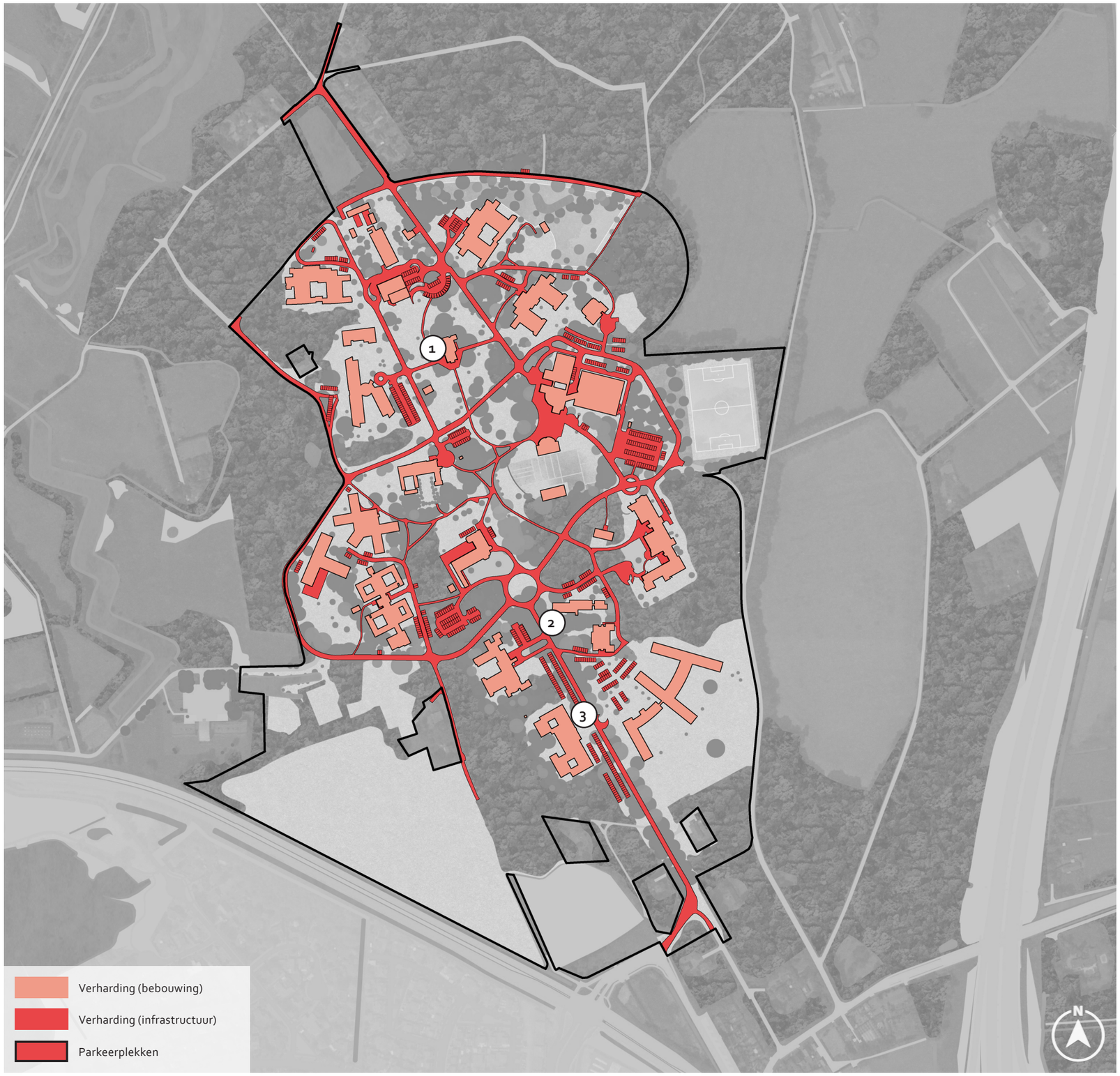
Grindpad



Betontegelpad



Asfaltweg



Infrastructuur

Parkeren

- Het parkeren op het Langoed is versnipperd, parkeerplaatsen liggen in koffers verspreid over het gehele terrein bij diverse gebouwen.
- In totaal zijn er 642 parkeerplaatsen aanwezig op het landgoed.
- Parkeerplaatsen zijn overwegend uitgevoerd in gesloten (element) verharding.
- In de zone langs de Hoofdlaan bevinden zich relatief veel parkeerplaatsen die afbreuk doen aan de parkachtige sfeer van dit gebied.







Infrastructuur

Routing & recreatief netwerk

- Delen van het landgoed zijn onderdeel van het Wandelnetwerk Brabant.
- Naast een formele wandelroute lopen er diverse informele wandel- en fietsroutes over het terrein.



Infrastructuur

Kunstroute

- Op het landgoed bevinden zich verschillende kunstobjecten in de openbare ruimte.
- Een deel van deze kunstuitingen zijn verbonden middels een wandelroute.

1

Omschrijving
Phoenix

Kunstenaar
Kees Keijzer

Geplaatst
1970



9

Omschrijving
Swallow flight

Kunstenaar
Ben van Lier

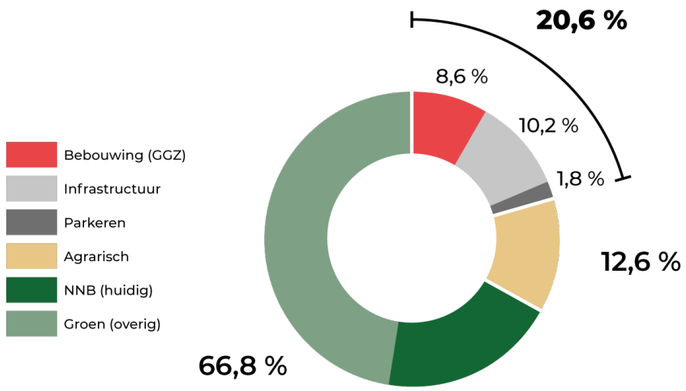
Geplaatst
1999

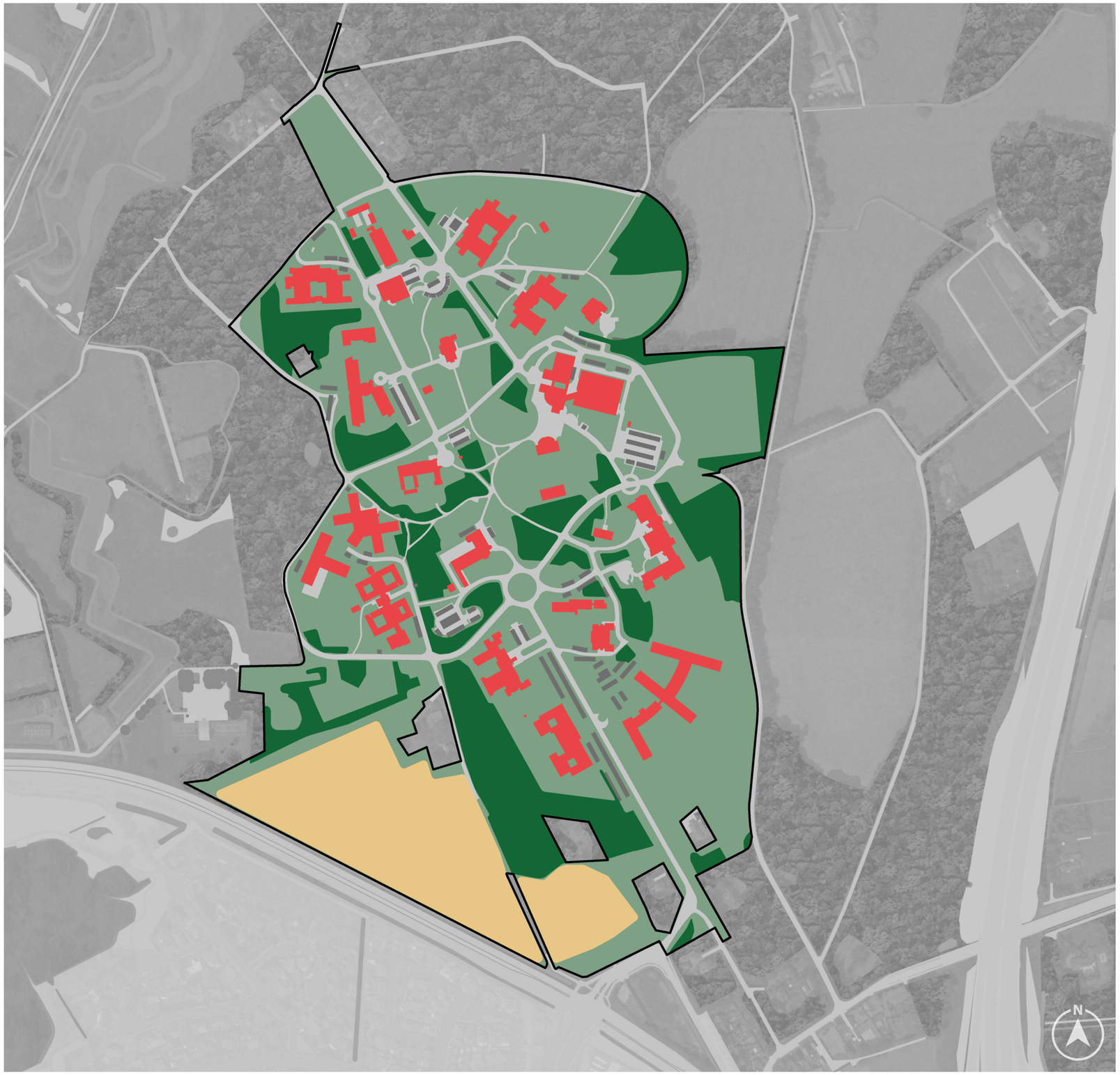


Verdeling Landgoed

Gebouwd in groen

- In het huidige ruimtegebruik zijn delen van het NNB-gebied buiten de bouwvlakken in de loop der tijd aangetast door bouwwerken, verhardingen en andere bestemmingen, zoals een moestuin of dierenweide. Het overgebleven NNB-gebied met een hogere ecologische kwaliteit is verspreid over het terrein.
- Ongeveer 80% van het landgoed is groen ingericht, terwijl de overige 20% bestaat uit bebouwing, infrastructuur en parkeerplaatsen. De kwaliteit van de groene inrichting is echter niet overal gelijk; sommige gebieden hebben een hogere natuurwaarde, terwijl andere dat niet hebben.





Analyse plangebied

Conclusies

- De landschappelijke hoofdstructuur die in 1909 is geintroduceerd, is gedurende de afgelopen decennia vertroebeld geraakt.
- Bestaand groen op het terrein is van wisselende kwaliteit en bestaat uit droog productiebos, parkachtige zones, agrarische percelen en een sportveld.
- Het landgoed bevat enkele waardevolle architectonische en landschappelijke relicten, waarvan een aantal in de loop der tijd aangetast zijn.
- Door verschillende ad-hoc ontwikkelingen lijken gebouwen en infrastructuur los te staan van de landschappelijke en historische ondergrond.
- Het herprogrammeren van het landgoed biedt kansen voor het herstel van de historische landschapsstructuur en de ecologische waarde van het gebied.
- Gebouwen van laagwaardige architectonische kwaliteit en met een grote korrelgrootte kunnen plaatsmaken voor nieuwe typologieën die beter passen bij het bestaande landschap.
- Op plekken waar de huidige landschappelijke kwaliteit laag is, zoals op de agrarische percelen en het sportveld, kan een nieuwe ontwikkeling aanleiding bieden voor het introduceren van nieuwe natuur.
- Door de bestaande infrastructuur te herinrichten kan autoverkeer efficiënter over het terrein geleid worden en ontstaat meer ruimte voor (recreatieve) fiets- en wandelpaden.

4. Ontwikkelvisie

Voor de Ontwikkelvisie van Landgoed Vredersut hebben we acht ruimtelijke ambities gedefineerd voor de herontwikkeling. Hierbij ligt de nadruk op het behoud van cultuurhistorisch waardevol vastgoed en het herstellen en aanvullen van de waardevolle groenstructuren op het landgoed. Hierbij speelt een herkenbare hoofdstructuur en het versterken van de identiteit van het landgoed een belangrijke rol. Daarnaast wordt gestreefd naar een balans tussen de nieuwe woonfuncties en zorgvoorzieningen, met aandacht voor ecologisch verantwoorde en natuurinclusieve ontwikkeling.

Ontwikkelvisie: Landgoed Vrederust

Herstel en transformatie binnen een landschappelijk raamwerk

De herontwikkeling van Landgoed Vrederust richt zich niet op uitbreiding, maar op een transformatie van de bebouwde omgeving. Door veranderingen in de zorg is er minder behoefte aan een terrein van deze omvang. Dit biedt de kans om een deel van de locatie opnieuw in te richten. Het bestaande zorglandgoed heeft daarbij een prachtige leefomgeving als uitgangspunt, met de landschappelijke context en rijke geschiedenis als sterke troeven voor verdere uitwerking. Het vertrekpunt is het herstel en de versterking van historische en ecologische structuren.

Balans tussen kwaliteit, haalbaarheid en draagvlak
Onze visie op de toekomst van Landgoed Vrederust zoekt naar een harmonieuze balans tussen landschappelijke, ruimtelijke en functionele kwaliteit, duurzaamheid, leefbaarheid en sociale cohesie. Het plan moet maatschappelijke meerwaarde creëren door creatief en doordacht te schakelen tussen deze verschillende perspectieven. Tegelijkertijd worden de belangen van alle betrokken partijen geïntegreerd in een samenhangend geheel. Een belangrijk aspect hierbij is het herstel van waardevolle, aaneengesloten Brabantse natuurgebieden (NNB) en de bijbehorende groenstructuur.

Landschappelijk raamwerk en toekomstbestendige structuur
Het landschappelijk raamwerk vormt de ruggengraat van het plan, waarbij voortgebouwd wordt op de aanwezige kwaliteiten van beplanting, bebouwing, water en infrastructuur. De bestaande waarden van het terrein worden als basis genomen voor dit toekomstgerichte raamwerk, met als doel de biodiversiteit, klimaatbestendigheid en gebruikskwaliteit te versterken. Dit raamwerk legt een robuuste, tijdloze ruimtelijke hoofdstructuur vast, die flexibel genoeg is om verschillende invullingen mogelijk te maken. De identiteit van het terrein, de dragende structuren en de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden op deze manier geborgd.

Flexibele invulling binnen heldere kaders
Binnen het landschappelijke raamwerk is er ruimte voor een flexibele invulling van de ruimten, met een open eindbeeld dat toekomstbestendig is. Infrastructuur, oriëntatiepunten en overgangen zorgen voor samenhang en een herkenbare identiteit. Dit leidt tot zorgvuldig geplaatste ontwikkelvelden, die zich op natuurlijke wijze voegt in het landschap met architectuur die in harmonie is met de omgeving. Daarnaast wordt er gestreefd naar openbare ruimtes en voorzieningen die de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven. Zo werken we samen aan een betekenisvolle toekomst voor Landgoed Vrederust.

Ambities
We hebben acht ruimtelijke ambities gedefineerd voor de herontwikkeling. Hierbij ligt de nadruk op het behoud van cultuurhistorisch waardevol vastgoed en het herstellen en aanvullen van de waardevolle groenstructuren op het landgoed. Hierbij speelt een herkenbare hoofdstructuur en het versterken van de identiteit van het landgoed een belangrijke rol. Daarnaast wordt gestreefd naar een balans tussen de nieuwe woonfuncties en zorgvoorzieningen, met aandacht voor ecologisch verantwoorde en natuurinclusieve ontwikkeling. Geluidsoplossingen en een klimaatadaptieve inrichting vormen belangrijke pijlers om het landgoed toekomstbestendig te maken, terwijl ook de recreatieve waarden worden versterkt.



Versterken recreatieve waarden



Herkenbare hoofdstructuur



Behoud cultuurhistorisch waardevol vastgoed



Herstellen en aanvullen waardevolle groenstructuren



Zorg- naast nieuwe woonfunctie



Ecologisch verantwoord / natuurinclusief ontwikkelen



Geluidsoplossing



Klimaatadaptieve inrichting

Ontwikkelvisie: Landgoed Vrederust

Wonen en zorg op een ecologisch waardevol landgoed

De toekomst van Landgoed Vrederust is er een van verbinding, balans en betekenisvolle interactie tussen mens en natuur. Wanneer je als bewoner of bezoeker het landgoed betreedt, word je verwelkomd door een landschappelijk kader dat de rijke historie en natuurlijke schoonheid omarmt. De transformatie van het landgoed creëert een omgeving waarin de rust en ruimte van het Brabantse landschap voelbaar zijn, maar waar ook ruimte is voor moderne invullingen die passen bij de behoefte van de huidige samenleving.

Een plek voor mens en natuur
Voor de inwoners van Halsteren en Bergen op Zoom biedt de herontwikkeling een bijzondere meerwaarde. Het landgoed wordt een toegankelijke groene plek waar men kan wandelen, verblijven, ontspannen en recreëren. De open en flexibele inrichting van de centrale Landgoedzone zorgt ervoor dat het landgoed een plek wordt voor ontmoeting, zowel met elkaar als met de natuur. De zorgvuldig ontworpen wandelpaden, recreatieve voorzieningen en openbare plekken versterken de sociale cohesie. Tegelijkertijd dragen de nieuwe woonfuncties en zorgvoorzieningen bij aan een zorgzame, betrokken gemeenschap die dicht bij de natuur leeft.

Een nieuwe balans in het ecologisch netwerk
Het herstel en de versterking van de bestaande groenstructuren maken het landgoed niet alleen aantrekkelijk voor mensen, maar ook voor de natuur. Diverse inheemse boom- en plantsoorten worden toegevoegd in verschillende schalen, zodat van kruidenvegetatie tot en met de boomkronen plekken ontstaan met verblijf-, schuil- en voedselverzamelmogelijkheden voor dieren. Bestaande bosgebieden worden in stand gehouden en waar mogelijk verrijkt met strooiselverrijkende soorten zodat de dynamiek, variatie en vestigingsmilieus bevorderd kunnen worden. Met aanvullende bosverjongingsactiviteiten met primair lokaal gewenste inheemse boom- en struiksoorten wordt een nieuwe bosgeneratie gerealiseerd. In de bestaande parkzone rond de Hoofdlaan wordt de bestaande laanstructuur hersteld en wordt voor de onderbegroeiing ingezet op een bloem- en kruidenrijke onderlaag, die ook interessant is voor bijen en vlinders, vogels en andere soorten. Dit wordt afgewisseld met gemaaid gras op plekken waar het gebruik intensiever is. Op de plekken die momenteel de laagste ecologische waarde hebben; de agrarische- en sportvelden, wordt het historische coulissenlandschap geherintroduceerd. Nieuwe houtwallen vormen ecologsiche verbindingszones en zorgen voor een schaalverkleining van het landschap.

Een waardevolle toekomst voor de gemeenschap
De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen op het landgoed kunnen een nieuwe bestemming krijgen die past binnen de toekomstvisie, waardoor de historie van Vrederust voelbaar blijft voor volgende generaties. De identiteit van het landgoed wordt versterkt door een respectvolle herbestemming van de ontwikkelvelden, in harmonie met de natuurlijke omgeving.

De bewoners van Halsteren en Bergen op Zoom ervaren hierdoor niet alleen de fysieke nabijheid van een waardevol groen, maar ook een plek die hun sociale en culturele beleving verrijkt. Het landgoed vormt een schakel in zowel het sociale als het ecologische netwerk van de regio, waar historie, natuur en moderne invullingen elkaar versterken en aanvullen. Kortom, Landgoed Vrederust wordt een plek van betekenis, waar mens, natuur en geschiedenis samenkomen en waar toekomstige generaties kunnen genieten van een duurzame, harmonieuze leefomgeving.









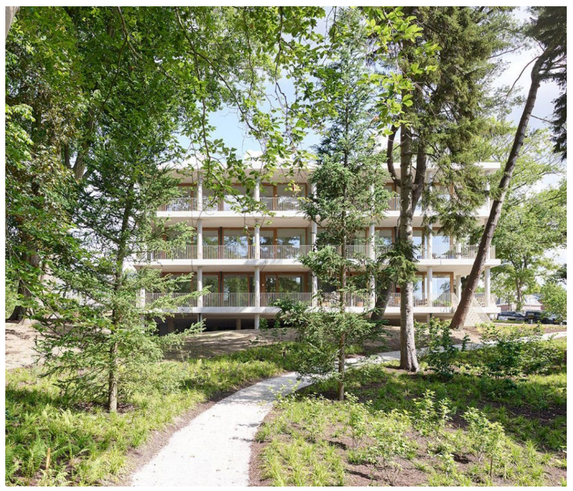












Ontwikkelvisie: Landgoed Vrederust

Zorgvisie GGZ WNB

GGZ WNB
GGZ WNB is al meer dan 115 jaar eigenaar van Landgoed Vrederust. Door een verschuiving naar ambulante zorg is het aantal klinische cliënten op het landgoed in de afgelopen jaren afgenomen naar circa 325 bedden. Hierdoor is de behoefte aan zorgvastgoed op het landgoed van GGZ WNB afgenomen. Daarnaast voldoen een aantal panden, waar nu nog zorg wordt verleend, niet meer aan de verwachte eigentijdse eisen. Dit maakt vernieuwing van de huisvesting voor cliënten en medewerkers noodzakelijk.

Visie Landgoed Vrederust
In het verleden werden cliënten vaak geïsoleerd van de buitenwereld, maar tegenwoordig ligt de nadruk op hun integratie in de maatschappij. De verminderde behoefte aan vastgoed op het Landgoed biedt GGZ WNB de mogelijkheid om woningbouw toe te voegen op het landgoed. Hierdoor kan GGZ WNB een aangename, duurzame en moderne leefomgeving creëren, met voldoende aandacht voor de verschillende doelgroepen die samen op het landgoed gaan wonen. GGZ WNB streeft naar een sociale omgeving waarin iedereen zichzelf kan zijn en waarin toekomstige bewoners en cliënten harmonieus samenleven. Een wijk waarin cliënten hun herstelproces midden in de samenleving kunnen voortzetten. Door dagbesteding te faciliteren, gemeenschappelijke activiteiten te organiseren en ontmoetingsplekken te creëren, zorgt GGZ WNB ervoor dat iedereen op een prettige en sociale manier kan samenleven.

Deze leefomgeving ondersteunt de herstelgerichte zorgvisie van GGZ WNB, die uitgaat van de eigen kracht van cliënten en de mogelijkheid dat zij zelf, in hun eigen tempo, aan hun herstel werken. De geplande ontwikkelingen op Landgoed Vrederust brengen de inclusieve samenleving dichter bij de cliënt. Deel uitmaken van de maatschappij, onder andere door middel van dagbesteding, helpt cliënten de regie over hun eigen herstelproces te behouden.

Zorggebieden
GGZ WNB zal in de toekomst de verschillende doelgroepen van cliënten blijven bedienen en een breed scala aan zorg blijven bieden. Gezien de demografische verschuivingen, veranderingen in overheidsbeleid en de trend van ambulantisering, verwacht GGZ WNB dat het aantal benodigde bedden de komende jaren stabiel zal blijven. Het is echter belangrijk om voldoende ruimte op het landgoed te behouden voor uitbreiding indien de zorgvraag toeneemt.

GGZ WNB is van plan om de zorg te concentreren op het landgoed, waarbij de centrale Hoofdlaan als zorg-as zal fungeren. Aan beide zijden van deze as bevinden zich de gebieden 'Melanen' en 'Schelde', waar cliënten de benodigde zorg kunnen ontvangen. De zorg in deze gebieden zal worden geïntensiveerd door cliënten die momenteel verspreid over het landgoed verblijven, in deze gebieden te huisvesten. Dit vereist aanpassingen en uitbreidingen van de huidige gebouwen, en op termijn kan er ook nieuwbouw plaatsvinden.
Daarnaast wordt een gemengd gebied gecreëerd dat zorg en wonen combineert. Hier wordt woningbouw toegevoegd en kunnen cliënten (van GGZ WNB of ketenpartners) zelfstandig wonen terwijl ze toch dicht bij zorgfaciliteiten verblijven indien nodig.

Zorggebied 'Melanen'
Het zorggebied 'Melanen', gelegen in het noordwesten van het landgoed, biedt momenteel langdurige residentiële zorg aan cliënten die beschermd wonen. Deze zorgvorm zal in de toekomst op dezelfde locatie blijven voortbestaan. Momenteel wordt hier ook forensische zorg verleend aan cliënten in gesloten en deels besloten groepen, maar deze zorg zal in de toekomst mogelijk worden verplaatst naar het zorggebied 'Schelde'. Hierdoor ontstaat er ruimte voor nieuwbouw en uitbreiding op de huidige locatie, waarmee diverse zorgfuncties, ondersteunende diensten en faciliteiten binnen het Melanen-gebied kunnen worden geherhuisvest.

Zorggebied 'Schelde'
Het zorggebied 'Schelde', gesitueerd in het zuidoosten van het landgoed, biedt momenteel een scala aan zorgdiensten, waaronder kortdurende crisiszorg zoals de High Intensive Care (HIC). In de toekomst zal hier ook mogelijk forensische zorg worden ondergebracht, waarvoor de bestaande gebouwen zullen worden uitgebreid.
Momenteel wordt in zorggebied 'Schelde' ook dagbestedingsactiviteiten aan cliënten aangeboden, zoals creatieve therapieën, waaronder schilderen, potten bakken, muziektherapie, fietsen repareren en bloemschikken. Naar verwachting blijven deze activiteiten in de toekomst hier gesitueerd. Aangezien deze locaties aansluitend liggen aan de woonvelden zullen deze activiteiten bijdragen aan de integratie tussen bewoners en cliënten.

Gemengd gebied
Het noordoosten van het landgoed, aangeduid als ontwikkelveld 1, 2 en 3, is een gebied waar woningbouw, voorzieningen en zorg kunnen samenkomen. Dit gebied biedt naast wonen ook mogelijkheden voor GGZ WNB of ketenpartners, zoals zorgverleners in de gehandicapten- en ouderenzorg, om hun diensten verder te ontwikkelen. Door de toevoeging van reguliere woningen wordt de integratie binnen het gebied versterkt, waardoor een levendige en veelzijdige gemeenschap ontstaat. Daarnaast biedt het GGZ WNB de gelegenheid om haar activiteiten gefaseerd te concentreren in de twee zorggebieden.

Ontmoeten
De centrale parkzone wordt beschouwd als de ideale locatie voor het creëren van ontmoetingsplekken, waar iedereen samen kan komen en waar dagbestedingsactiviteiten kunnen plaatsvinden. Denk hierbij aan een horecapaviljoen, een dierenweide of kinderboerderij, en een moestuin. Voor cliënten en toekomstige bewoners is het belangrijk om diverse activiteiten te organiseren die hen in staat stellen elkaar te leren kennen, verbindingen te maken en het stigma rond psychische zorg te doorbreken. Er wordt gestreefd naar een goede integratie tussen cliënten en toekomstige bewoners van het landgoed, zodat iedereen kan genieten van een rustige, mooie en sociale omgeving. Door de natuur en het groen te koesteren en de recreatieve en cultuurhistorische waarden van het landgoed te versterken met goede fiets- en wandelroutes, ontstaan er volop kansen voor ontmoetingen.

Landgoed Vrederust blijft, ook in de toekomst, een unieke plek waar iedereen een prachtige omgeving verdient om te wonen en te werken.

5. Ruimtelijke kaders

Op basis van de voorgaande analyse zijn ruimtelijke kaders gesteld voor ontwikkeling van het landgoed. Het herstellen, en waar mogelijk vergroten van de landschappelijke en historische kwaliteiten van het landgoed staat daarin centraal. Het uitgangspunt is het herstel van waardevolle, aaneengesloten Brabantse natuurgebieden (NNB) en de verbinding leggen met de omliggende groenstructuur. Ontwikkeling van het landgoed moet leiden tot een robuustere groenstructuur, meer levendigheid, en meer betekenis voor de omgeving.

Door het herintroduceren van een heldere groene hoofdstructuur, bestaande uit een laan met groene kamers, wordt de basis gelegd voor de ontwikkeling. De verschillende landschapskamers worden van elkaar gescheiden door robuuste groenstructuren, en worden ingericht op basis van bestaande kwaliteiten; In de boskamers betekent dat het in stand houden van bestaande bomen, in de open velden het terugbrengen van het historische coulissenlandschap.

Bestaande (zorg)gebouwen hebben een grote korrel en zijn, met uitzondering van de monumentale panden, veelal van lage architectonische kwaliteit. Het vervangen van deze gebouwen door nieuw woonprogramma kan leiden tot meer lucht en ruimtelijke kwaliteit. Het uitgangspunt hierbij is dat het landschap altijd leidend is; nieuwe gebouwen voegen zich tussen de bestaande bomen, volumes steken niet uit boven de boomkronen, en benodigde infrastructuur wordt tot een minimum beperkt en waar mogelijk waterdoorlatend uitgevoerd.

Ruimtelijke kaders

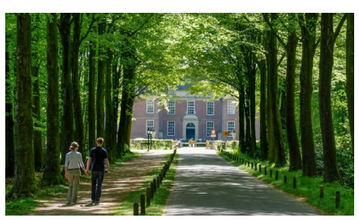
1. Groenstructuur

De ontwikkelvisie voor landgoed Vrederust stelt de bestaande groenstructuur centraal. Gezonde bomen blijven behouden, en nieuwe bebouwing en infrastructuur passen zich aan de natuur aan. Het herstel van de historische Hoofdlaan, een statige bomenlaan, creëert een herkenbare entree die de centrale parkzone met de zorgclusters van GGZ WNB verbindt. Onderbeplanting versterkt de biodiversiteit, met strategische openingen voor verbindingen naar publieke functies.

Groene parkeerkoffers en waterdoorlatende bestrating zorgen voor duurzame parkeeroplossingen. Waterberging wordt zichtbaar en beleefbaar ingericht met greppels en wadi's die water afvoeren naar lagergelegen delen.

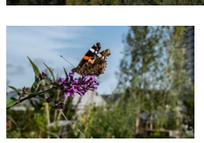
De centrale landgoedzone verbindt ecologische structuren en versterkt biodiversiteit door minder maaien en het toevoegen van inheemse struiken. In de Parkboszone worden boomclusters en inheemse soorten verbonden om de ecologie te verrijken. De Coulissenzone herintroduceert houtwallen en hagen voor ecologische en landschappelijke versterking.

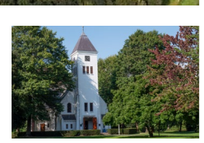
Geluidswering langs de Randweg Noord wordt op een natuurlijke wijze geïntegreerd, zodat het coulissenlandschap behouden blijft, terwijl de leefbaarheid voor mens en natuur verbetert.













Toelichting kader principes:

- **Uitgangspunt bomen en groenstructuur:** Alle gezonde bestaande bomen blijven behouden, waarbij nieuwe bebouwing en infrastructuur zich aanpassen aan de bestaande groenstructuur. Wanneer de groenstructuur onvermijdelijk moet worden aangetast, zal dit groen worden gecompenseerd.

- **Herstel van de bomenlaan (Hoofdlaan):** Creëren van een centrale entreelaan van begin tot eind, waarbij de bomenlaan in zijn voormalige glorie wordt hersteld. Dit zorgt voor een herkenbare ruggengraat voor bezoekers van het landgoed en helpt bij de oriëntatie. Tevens verbindt deze entreelaan de centrale parkzone met de GGZ WNB zorgclusters.

- **Onderbeplanting:** Toevoegen van onderbeplanting onder de entreelaan om de biodiversiteit en gelaagdheid in het groen te versterken. Openingen worden gecreëerd voor verbindingen naar omliggende (collectieve) parkfuncties, entrees naar publieke functies of andere gebouwen, waarbij de beplanting niet hoger is dan ooghoogte.

- **Parkeren vergroenen:** Er wordt aangestuurd op het creëren van groene parkeerkoffers waarbij parkeerplaatsen met regelmaat onderbroken worden met groenvakken. Er wordt gebruik gemaakt van (half)open, waterdoorlatende verharding.

- **Waterberging:** Het lokaal opvangen, bergen en infiltreren gebeurt zo dicht mogelijk bij de bron en wordt zichtbaar, door bijvoorbeeld wadi's vertraagd. Vanuit de wadi's kan het dan de bodem intrekken en ondergronds naar de lager gelegen gebieden stromen. Er wordt op een zichtbare en beleefbare manier ruimte gereserveerd voor het bergen en afvoeren van water.

- **Landgoedzone:** De Landgoedzone loopt als een centrale groene zone door het landgoed heen en verbindt zo de verschillende ecologische structuren aan elkaar. Het belangrijkste is het behouden van het parkachtige karakter waarbij op diverse plekken het gras minder intensief gemaaid wordt ter verrijking van de biodiversiteit. Op diverse plekken worden er struiken met inheemse bessen- en fruitsoorten toegevoegd.

- **Parkboszone:** Er worden op diverse plekken inheemse soorten toegevoegd waardoor de ecologische monocultuur meer divers en rijker wordt. Het is noodzakelijk dat dit aan de randen van de kamers wordt gecreëerd, ter bevordering van het ecologisch netwerk en het accentueren van de Parkboszone. Daarnaast worden er ook binnenin de Parkzone bestaande boomclusters verbonden.

- **Coulissenzone:** Lijnvormige landschapselementen (houtwallen, singels, hagen, sloten) worden geherintroduceerd. Daarnaast worden door middel van andere ontsnipperingsmaatregelen (bijvoorbeeld faunapassage) met gevarieerde inheemse beplanting de historische karaktereigenschappen visueel hersteld. Wat tevens bijdraagt aan een ecologisch verrijking van het bestaande netwerk. Deze lijnvormige houtwallen dienen minimaal 10 à 15m breed te zijn en mogen sporadisch doorgeprikt worden ten behoeve van infrastructurele ingrepen.

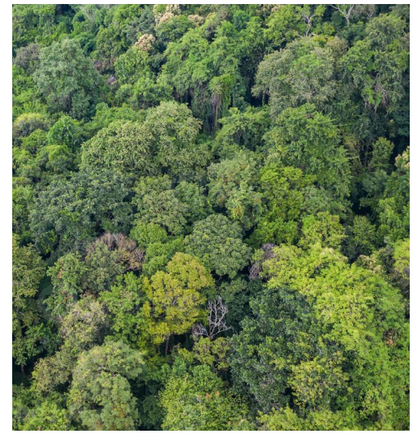
- **Verbinden van lineaire groenstructuren:** De nieuwe lineaire groenstructuren fungeren als corridors voor diverse insecten- en diersoorten. Bij het onderbreken van een houtwal of lineaire groenstructuur moet aandacht worden besteed aan het ondersteunen en begeleiden bij de oversteek voor fauna.

- **Boszone:** De boszones op het landgoed worden getypeerd als droog bos met productie. Door de uniforme aanleg in het verleden is de diversiteit (nog) relatief laag. In overleg met Brabants Landschap wordt onderzocht hoe de kwaliteit van deze zones ecologisch verbeterd kan worden. Dit kan door bosverjonging in combinatie met verrijking met strooiselverrijkende soorten zodat de dynamiek, variatie en vestigingsmilieus in het bos bevorderd kunnen worden.

- **Groene mantel aan de randen:** Om de overgangen en ecologische waarde naar de bestaande bospercelen te versterken, wordt er mantelzoomvegetatie toegevoegd aan de randen, waardoor de overgang wordt verzacht.

- **Verwijderen van uitheemse boomsoorten:** Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk inheemse beplanting om de kwaliteit van het gebied te verbeteren. Op termijn worden niet-inheemse bomen verwijderd om de transformatie naar een ecologisch waardevoller gebied te realiseren.

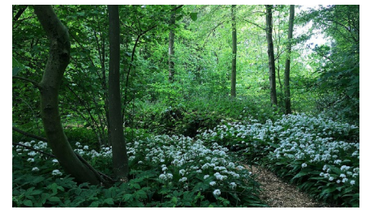
- **Geluidswering Randweg Noord:** Het toepassen van geluidsreducerende maatregelen op een landschappelijke manier is mogelijk, waarbij het karakter van het coulissenlandschap behouden blijft.













Ruimtelijke kaders

2. Infrastructuur

De infrastructuurvisie voor landgoed Vrederust draait om het creëren van een veilige en toegankelijke omgeving. De historische Hoofdlaan wordt hersteld als een herkenbare entreelaan die de centrale parkzone met de zorgclusters van GGZ WNB verbindt. Deze laan, ingericht als eenrichtingsverkeer, biedt ruimte aan zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer. Om de rust en het zicht te behouden, wordt er langs de laan niet geparkeerd in het zicht, en waar nodig kan een voetpad aan de buitenzijde worden toegevoegd. Parkeren wordt uit het zicht gehouden door bijvoorbeeld groene parkeerkoffers, op eigen terrein of geclusterd per ontwikkelveld. Eventueel kan dit (half)verdiept worden aangelegd achter taluds langs de Randweg Noord, om auto's aan het zicht te onttrekken.

Om de verkeersdruk op de Hoofdlaan te verlichten, wordt een secundaire ontsluitingsweg aangelegd die tweerichtingsverkeer bedient en deels de bestaande wegen volgt. Tertiaire wegen worden fiets- en voetgangersvriendelijk ingericht. Ook worden de bestaande verharde en onverharde wegen aan de randen van het gebied waar mogelijk behouden.

Het recreatieve netwerk wordt verbonden met omliggende fiets- en wandelroutes, waarbij autoluwe zones worden gecreëerd in de openbare ruimte van de ontwikkelvelden. De bestaande entrees tot het landgoed worden behouden en waar nodig versterkt, wat de toegankelijkheid en beleving van het gebied verder optimaliseert.

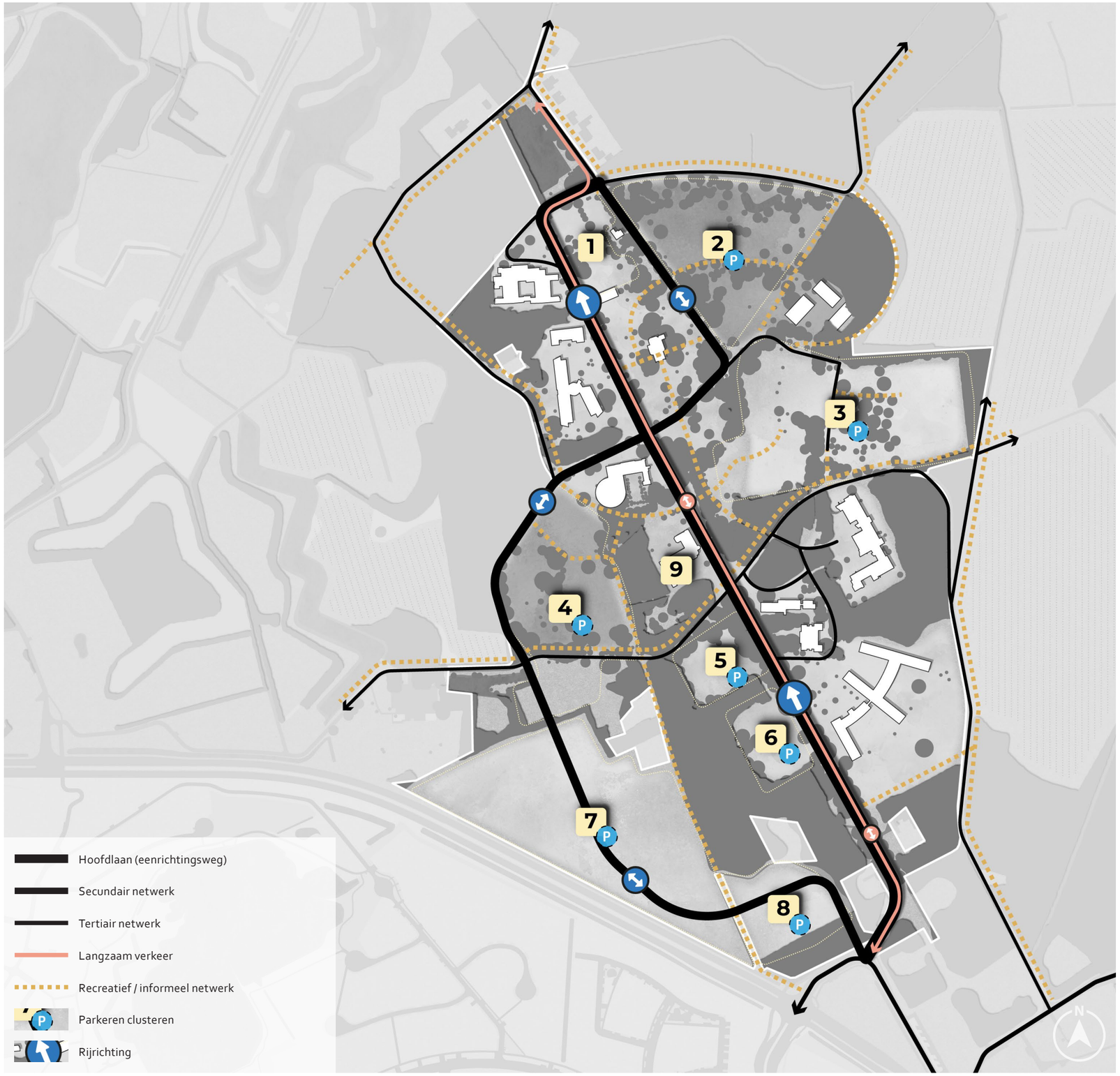












Toelichting kader principes:

- **Eenrichtingsverkeer entreelaan:** Herinrichten van de Hoofdlaan tot eenrichtingsverkeer voor automobilisten om meer ruimte, veiligheid en rust te creëren voor gebruikers. Waarbij een gedeelde route ontstaat voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer. Indien nodig kan een voetpad worden aangelegd aan de buitenzijde van de bomenlaan.

- **Veiligheids- en snelheidsmaatregelen:** Toevoegen van maatregelen aan de Hoofdlaan en de secundaire ontsluiting om de snelheid te verminderen en de veiligheid te verhogen.

- **Parkeren uit het zicht:** Langs de entreelaan is het belangrijk om het open uitzicht te behouden; daarom worden er geen zichtbare parkeerplaatsen voor auto's aangelegd. Er wordt gestreefd naar groene parkeervoorzieningen op eigen terrein of in clusters per ontwikkelveld. Groene parkeerkoffers met halfopen verharding zijn wenselijk. Als dit niet haalbaar is, kan parkeren ook (half)verdiept worden gerealiseerd. Parkeerplaatsen achter een talud moeten zo worden gesitueerd dat de geparkeerde auto's vanaf de Randweg Noord niet zichtbaar zijn.

- **Dubbelgebruik parkeren:** Om verharding te minimaliseren wordt dubbelgebruik van parkeervoorzieningen van GGZ WNB gestimuleerd.

- **Parkeernorm:** De volgende parkeernormen worden gehanteerd:
  - Appartement sociale huur 1,0
  - Appartement huur middelduur 1,0
  - Appartement koop middelduur 1,3
  - Rijwoning huur 1,5
  - Rijwoning koop 1,8
  - 2^1kap koop 1,9
  - Vrijstaand 2,2

  Optimalisatie van de parkeernorm is mogelijk door bijvoorbeeld het toepassen van deelauto's.

- **Secundaire ontsluiting:** Om de druk op de entreelaan te verminderen, wordt er een extra ontsluitingsweg toegevoegd. Deze secundaire weg bedient alle ontwikkelingsgebieden en is een tweerichtingsweg. Deze weg volgt deels de bestaande wegenstructuur en wordt deels nieuw aangelegd.

- **Tertiaire wegen:** Naast de Hoofdlaan en secundaire ontsluiting dienen de overige wegen een heldere en eenduidige structuur en inrichting te krijgen. Hierbij ligt de nadruk op meer ruimte voor fietsers en voetgangers.

- **Onverharde wegen:** Bestaande verharde en onverharde wegen aan de randen van het plangebied zullen behouden blijven waar mogelijk.

- **Recreatieve netwerk:** Er wordt aangehaakt op bestaande, omliggende fiets- en wandelnetwerken. Indien mogelijk worden deze gekoppeld aan de recreatieve functies in de Landgoedzone.

- **Autoluwe zones:** De openbare ruimte van de ontwikkelvelden wordt zo autovrij mogelijk ingericht.

- **Entrees landgoed:** De bestaande entrees tot het landgoed worden behouden en waar nodig versterkt.

- **Duurzame mobiliteit:** Toekomstige duurzame mobiliteitsopties zijn wenselijk en moeten centraal langs de Hoofdlaan worden gesitueerd. Er moet worden aangestuurd op het toevoegen van deelmobiliteit om de parkeernorm te optimaliseren.








Ruimtelijke kaders

3. Programma

De ontwikkelvisie voor landgoed Vrederust combineert wonen, natuur en openbare functies in negen ontwikkelvelden die aansluiten op de landschapstypes: Landgoedzone, Parkboszone en Coulissenzone. De activiteiten van GGZ WNB worden gecentraliseerd in twee zones.

In de centrale Landgoedzone is ruimte voor collectieve functies zoals een restaurant en moestuin, wat de sociale cohesie versterkt. De Parkboszone behoudt de natuurlijke structuur, met woningen die tussen de bomen worden geplaatst met respect voor het bestaande groen. In de Coulissenzone wordt de natuurwaarde vergroot met houtwallen en diverse woongemeenschappen waarbij geluidswerende bebouwing langs de Randweg Noord zorgt voor rust.

Woningen worden compact en in harmonie met de bomen gebouwd, met een lagere dichtheid tussen bomen en een hogere dichtheid in de Coulissenzone.

Private buitenruimtes worden compact gehouden, en op een natuurlijke manier afgebakend. Geen schuttingen, maar ''met de voeten in de natuur''. Biodiversiteit wordt bevorderd door geïntegreerde nestkasten en begroeide pergola's. Waterafvoer is zichtbaar en beleefbaar, met wateropvang geïntegreerd in het ontwerp, wat de toekomstbestendigheid van het landgoed versterkt.









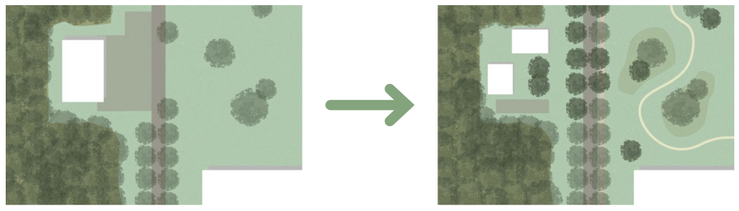




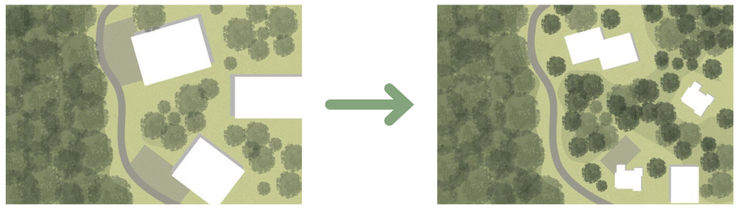
Toelichting kader principes:

- **Ontwikkelvelden en woonprogramma:** Er worden negen ontwikkelvelden voorzien, waarbij de toekomstige woningbouw naadloos kan worden verweven met het omliggende sfeertypes: Landgoed, Parkbos en de Coulissen. Het totale woonprogramma omvat maximaal 550 woningen.

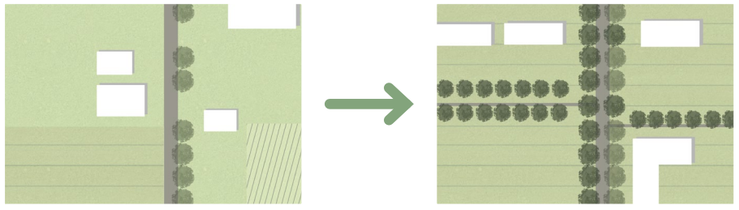
- **Landgoedzone:** De bebouwing in de ontwikkelvelden aan de laan maakt een gebaar naar de laan of bebouwing wordt verder van de laan af georienteerd met een groene buffer ertussen. In deze zone bevinden zich ook monumentale gebouwen, en naast het woonprogramma is er ruimte voor de ontwikkeling van openbare functies, zoals horeca.



- **Parkboszone:** In de ontwikkelvelden binnen het parkbos moet de bebouwing in balans zijn met de natuurlijke structuur, die verrijkt en versterkt wordt. De bebouwing dient rondom bestaande gezonde bomen en het nieuwe groen te worden gerealiseerd.



- **Coulissenzone:** De ontwikkelvelden in het coulissenlandschap bieden mogelijkheden om de natuurwaarde te versterken, met afwisselende houtwallen en diverse woongemeenschappen in lijn met het landschap.



- **Vrije zone aan Randweg Noord:** Direct aangrenzend aan de randweg is er geen bebouwing toegestaan, zodat het karakter van het open landschap behouden blijft. Er dient minimaal 40 meter afstand te zijn tussen de randweg en de bebouwing.

- **Herbestemming en behoud van waardevolle gebouwen:** Behoud van waardevolle gebouwen, waaronder De Schorre, het Hoofdgebouw en de Kerk. Er is de mogelijkheid om de oudbouw van het Bedrijfsgebouw te behouden en dit gebouw als onderdeel van ontwikkelveld 1 te integreren, waarbij extra volume kan worden toegevoegd. Het Hoofdgebouw komt ook in aanmerking voor ontwikkeling en herbestemming.

- **Bouwhoogte:** Woningen blijven in hoogte onder de boomtoppen, indien er meer dan 3 woonlagen worden gerealiseerd, heeft de bovenste laag een setback. Bebouwing in ontwikkelveld zeven of acht aan de Randweg Noord vormt een uitzondering wanneer deze dient als geluidswering. Het is mogelijk om hier geluidsreducerende maatregelen toe te passen via bebouwing, mits er voldoende vrije ruimte tussen de randweg en de bebouwing aanwezig is.

- **Aanpassen aan bomen:** Woningen voegen zich tussen de gezonde bestaande bomen, rekening houdend met de boomkroon en wortels, woning verspringt uit het stramien als er een boom staat.

- **Compact bouwen:** Inzetten op een kleine voetafdruk, passend bij de groene context.

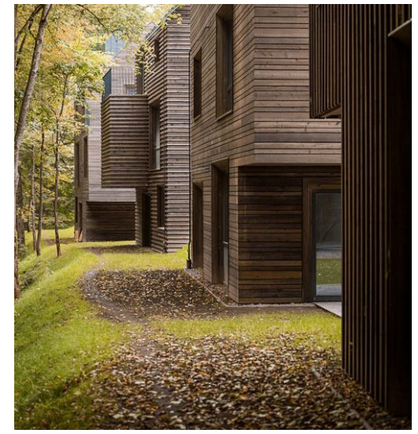
- **Bebouwingsdichtheid:** De bebouwingsdichtheid is afhankelijk van de landschappelijke context. Op plekken waar tussen de bestaande bomen gebouwd wordt zal de dichtheid lager zijn, in de nieuw te realiseren couissenzone is een hogere dichtheid mogelijk. Dit zorgt tevens voor een geleidelijke overgang tussen het stedelijke Bergen op Zoom en het omringende landschap.

- **Overgang openbaar-privé:** Natuurlijke erfafscheidingen, private buitenruimtes uitsluitend in de vorm van balkons en terrassen, groen zo veel mogelijk gedeeld en/of collectief, je woont in het landgoed als tuin.

- **Natuurlijke habitat:** Het toevoegen van geïntegreerde nestkasten en begroeide pergola's voor voedsel en beschutting draagt bij aan het verhogen van de biodiversiteit voor de habitat van vogels, vlinders, vleermuizen en insecten.

- **Zichtbaar waterafvoer:** Het opvangen, bergen en infiltreren gebeurt zo dicht mogelijk bij de bron, bijvoorbeeld in dakgoten, pergola's, gekoppeld aan de gevel. Er wordt op een zichtbare en beleefbare manier ruimte gereserveerd voor het bergen van water.

- **Uitbereiding recreatieve voorzieningen:** De Landgoedzone fungeert als een centrale groene parkzone die door het landgoed slingert en de verschillende openbare plekken met elkaar verbindt. In deze parkstructuur is ruimte voor diverse kleine openbare functies en voorzieningen, zoals een natuurlijke speelplaats, een paviljoen of een moestuin.

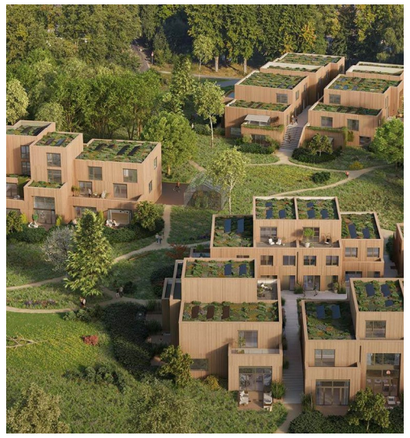












Ontwerp:
BURO LUBBERS Landschapsarchitectuur & stedenbouw

Opdrachtgever:
GGZ WNB i.s.m. Deloitte

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw