

Ontwikkeling Zevenbergen Oost

Zevenbergen aan de Mark - Visie op hoofdlijnen

Inhoudsopgave

Waarom Zevenbergen Oost?	4
Visie op hoofdlijnen	5
Zevenbergen aan de Mark	9
Visie per deelgebied	11
Visie per thema	21

Gemeente Moerdijk
December 2021

Waarom Zevenbergen Oost?

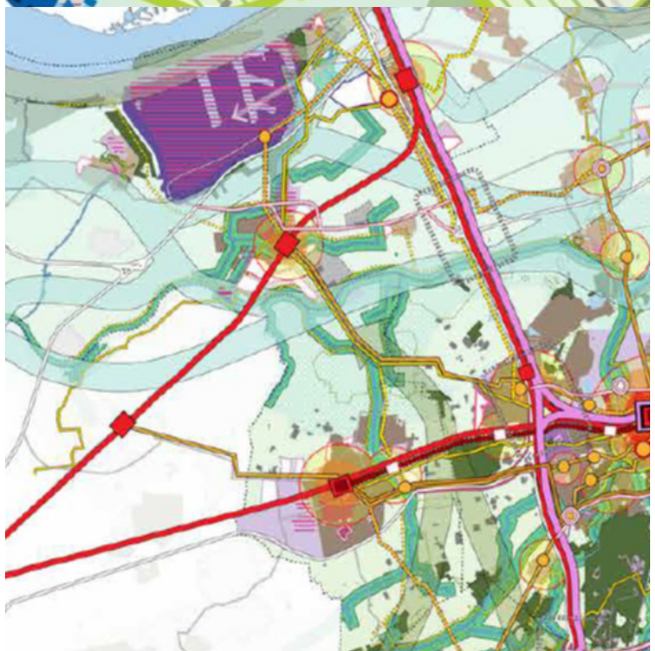
Om invulling te geven aan de extra woningbouwbehoefte start de gemeente Moerdijk het project Zevenbergen Oost.

Deze behoefte aan (extra) woningbouw vloeit voort uit het feit dat het Logistiek Park Moerdijk (LPM) in ontwikkeling gaat. Dit grote bedrijventerrein gaat zorgen voor een toenemende vraag naar woningen in de omgeving. Ons recente Woningbehoefteonderzoek bevestigt dit en schat de extra vraag in tussen de 900 en 1150 woningen. Het definitieve groene licht voor het LPM, in combinatie met dit woningbehoefteonderzoek, was aanleiding om ons woningbouwprogramma tegen het licht te houden en de projectportefeuille te herprioriteren. Om tijdig aan de behoefte te kunnen voldoen is de keuze gemaakt om de integrale gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost (inclusief het afmaken van de rondwegstructuur, met spoortunnel en gebiedsontsluitingswegen) versneld op te pakken.

Deze locatie is al in 2011 door de gemeente aangewezen als potentiële uitbreidingslocatie in de structuurvisie Moerdijk 2030.

Een andere reden om Zevenbergen Oost te ontwikkelen heeft te maken met de landelijke behoefte tot versnelling van de woningbouwopgave. In de Regionale Investeringsagenda (RIA) hebben we gezamenlijk met de regiogemeenten een ‘bod’ richting het Rijk uitgebracht.





Onderdeel van deze RIA is de ontwikkeling van Zevenbergen Oost, in de rol als voorstad in het stedelijke systeem van de regio Breda. Deze RIA wordt gekenmerkt door een integrale benadering van de verstedelijkingsopgave. In combinatie met woningbouw wordt geïnvesteerd in groen/blauwe kwaliteit en mobiliteit. Met de verdere ontwikkeling van het haven- en industrieterrein Moerdijk (inclusief het realiseren van LPM) ontstaat er bovendien extra werkgelegenheid voor de huidige en toekomstige inwoners van Moerdijk en de regio West-Brabant.

Dit zijn de drie redenen waarom we met Zevenbergen Oost aan de slag gaan. We willen dat het een bijzondere ontwikkeling wordt en hebben daarom als eerste nagedacht wat we belangrijk in deze ontwikkeling en daarom een Visie op hoofdlijnen opgesteld.

Visie op hoofdlijnen

De ontwikkeling van Zevenbergen Oost moet tot stand komen door een samenwerking tussen overheden en marktpartijen. Diverse marktpartijen hebben grote delen van de gronden in het gebied al in bezit, zij hebben dus een belangrijke rol in de ontwikkeling.

In deze visie geven we als gemeente Moerdijk aan welke zaken we belangrijk vinden en die we terug willen zien in de ontwikkeling en opzet van het gebied. Zo geven we richting aan de plannen die voor het gebied bedacht worden. Dat doen

we op hoofdlijnen en in compacte vorm. Deze visie is een basis voor een nadere uitwerking in de vorm van een stedenbouwkundig plan. Dat wil ook zeggen dat in dit document nog lang niet alle details aan bod komen die we belangrijk vinden. We stellen naast deze visie een startdocument op, hierin zijn al deze (concretere) aspecten wel opgenomen.

De gedachte is dat we samen met de marktpartijen gaan werken aan een verdere uitwerking van deze visie. Deze visie is een tussenproduct met name bedoeld voor de marktpartijen waarmee we willen samenwerken. Het is geen stuk waar we actief mee willen communiceren.



Zevenbergen aan de Mark

De kern Zevenbergen is door de decennia heen niet concentrisch rond het centrum uitgebreid.
De grote uitbreidingen die vanaf de jaren zestig hebben plaatsgevonden zijn vooral in noordelijke, westelijke en zuidelijke richting te vinden.
Dit is niet vreemd omdat de spoorlijn aan de zuid oostzijde een barrière vormt. De enige grote uitbreiding aan de oostzijde van het spoor is bedrijventerrein Zwanegat en de kleine solitaire woonbuurt Sint Josephplein.

Nieuwe woningbouw aan de zuid- en oostzijde van Zevenbergen biedt grote kansen.

- De kans om een nieuwe bereikbare woonomgeving dicht bij het centrum en het station te realiseren.
- De kans om het laatste deel van de randwegstructuur toe te voegen en zo de verkeerssituatie te verbeteren.
- De kans om de oostelijke entree van Zevenbergen om te zetten in een entree met allure.
- De kans om de connectie met de Mark te versterken zodat er nieuwe recreatiemogelijkheden voor heel Zevenbergen ontstaan.

Vandaar het thema: Zevenbergen aan de Mark.





Visie per deelgebied

De ontwikkeling Zevenbergen Oost is in drie delen te onderscheiden:

- Markvelden [werknaam]; Het gebied tussen de rand van Zevenbergen en de nog aan te leggen verbinding tussen de Zuid- en Oostrand.
- Markzoom [werknaam]; Het gebied tussen de rivier de Mark en de nog aan te leggen verbinding tussen Zuid- en Oostrand
- Zwaneveld [werknaam]; Het gebied tussen bedrijventerrein Zwanegat en de oostelijke randweg waarin het woonbuurtje Sint Josephplein ligt.

[vooralsnog werken we met de bovenstaande werknamen. In het vervolgtraject waarin deze visie wordt uitgewerkt kunnen en zullen eventuele betere voorstellen worden verwerkt]

Elk van deze gebieden heeft zo zijn eigen kansen en uitdagingen. De aanleg van de verbinding tussen de Zuid- en Oostrand is een harde randvoorwaarde voor de gehele ontwikkeling van de oostzijde van Zevenbergen. Deze verbinding, de Markrand [werknaam] is essentieel voor de ontsluiting van deze gebiedsontwikkeling.

Allereerst beschrijven de visie per deelgebied (gebiedsgericht). De visie wordt vervolgens eveneens thematisch beschreven.

Markvelden

Dit toekomstig woongebied kan - mits goed verbonden aan de rest van de kern - een unieke woonplek worden. We willen hier een gedifferentieerd aanbod van circa 600 woningen realiseren.

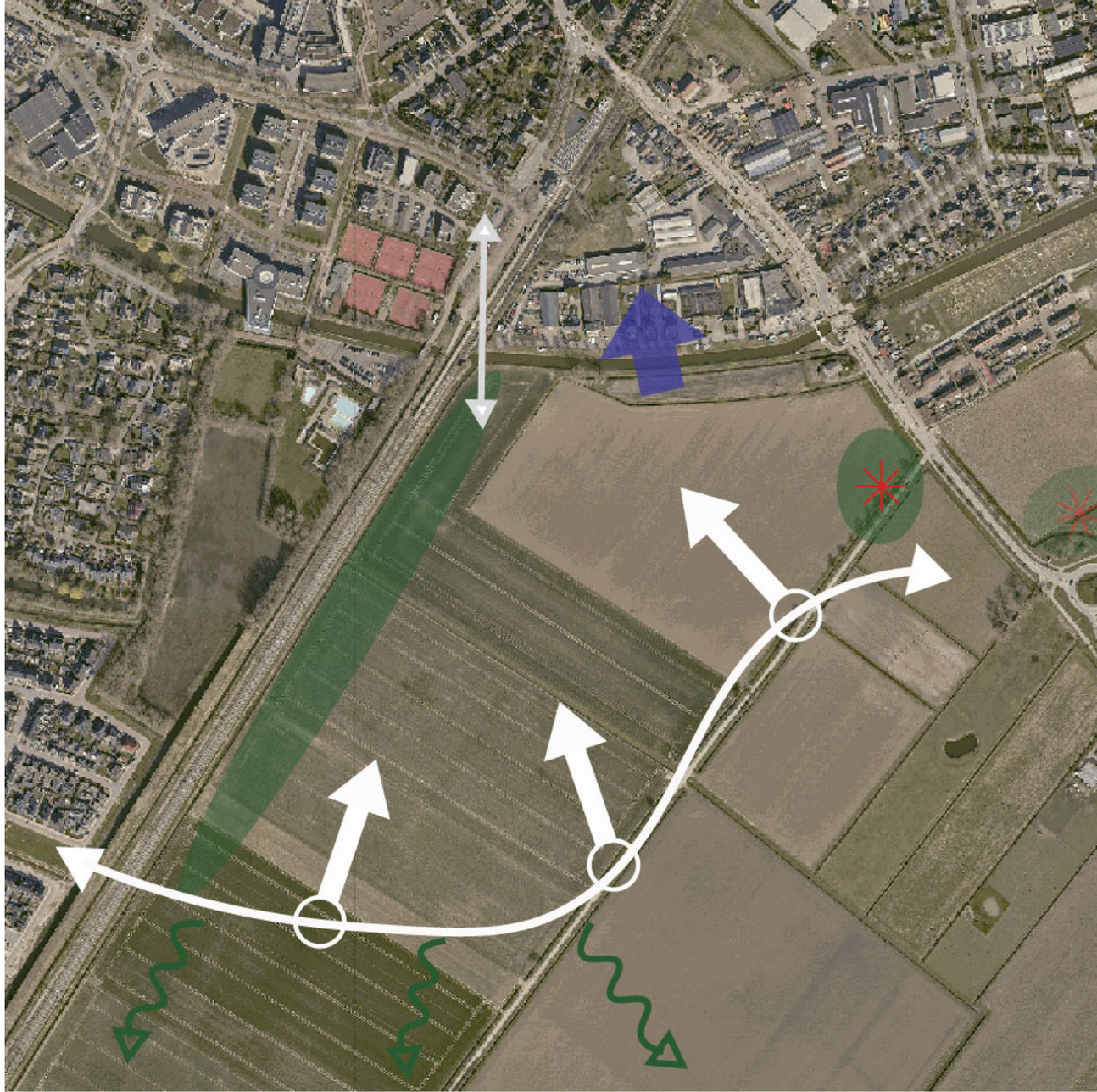
Markvelden is aantrekkelijk om te wonen vanwege de goede bereikbaarheid met name via het openbaar vervoer maar ook per auto. Daarnaast heeft het gebied van nature al een aantrekkelijkheid die we verder willen versterken.

We gaan het gebied voor autoverkeer ontsluiten via de Markrand. Deze zorgt voor een verbinding met de rest van Zevenbergen, aan de ene zijde onder het spoor door richting de Zuidrand en aan de andere zijde via de Hazeldonkse Zandweg naar de Oostrand. Vanaf de Markrand wordt met minimaal 2 en maximaal 4 rotondes de Markvelden ontsloten.

De grote kracht van deze locatie gaat liggen in een langzaam verkeersverbinding onder het spoor door ter hoogte van het station, waardoor per fiets en zelfs te voet het centrum prima bereikbaar wordt. Door het station bereikbaar te maken voor voor voetgangers en fietsers wordt de trein voor bewoners van dit gebied een aantrekkelijk vervoersalternatief voor de lange afstanden. De inzet is om op termijn het station een tweezijdige oriëntatie te geven.

Een ander sterk punt ligt in de nabijheid van de Mark, een aantrekkelijke locatie om te wandelen en in de toekomst wellicht ook fietsen of voor andere vormen van recreatie. De nabijheid van het centrum maar ook van de natuur aan de andere zijde biedt volop kansen voor een aantrekkelijke woonomgeving. De kwaliteiten van de waterloop het Zwanegat zullen verder worden benut.

Waar de nieuwe randweg de Hazeldonkse Zandweg ontmoet ligt een uitgelezen kans voor een landmark in de vorm van een woontoren in het groen. Een woontoren zodat Zevenbergen zich al van verre aankondigt en de groene setting



om een ieder die via deze route Zevenbergen binnen komt op een prettige manier welkom te heten. Een gelijke opzet in Zwaneveld aan de andere zijde van de entrée-rotonde maakt het landmark compleet.

Aan de zijde van het spoor ter hoogte van het zwembad, de schaatsbaan en de wijk Bosselaar Zuid moet de nodige afstand tot het spoor zijn vanuit milieutechnische redenen. Dit biedt echter een uitgelezen kans voor waterberging en een groen gebied voor de wat kortere ommetjes binnen de buurt.

De ontwikkeling van Markvelden kan als katalysator dienen waar het naastgelegen terrein ‘de Hil’ van kan profiteren. Dit wat rommelige gebied met een mix van functies biedt kansen voor een kwaliteitsslag in ruimtelijk en functionele zin. De ontwikkelingen van een gewilde nieuwe woonomgeving in de Markvelden kan precies het zetje zijn dat ‘de Hil’ nodig heeft. Voor de duidelijkheid: de revitalisering van gebied ‘de Hil’ is iets waar in principe ondernemers zelf de kansen moeten grijpen die zich aandienen.

Markzoom

Dit gebied heeft door aard en ligging al zoveel aanknopingspunten voor kwaliteitsverbetering dat extensieve ontwikkeling voor de hand ligt. De ligging aan de Mark biedt zowel binnen- als buitendijks aanknopingspunten voor recreatieve functies. We voorzien hier binnendijks maximaal 100 woningen. Ook kan aansluiting worden gezocht bij (eventuele) doelstellingen van het Waterschap en andere partners ten aanzien van waterberging en/of natuurontwikkeling.

De ontwikkeling van dit deel kan heel goed door de markt zelf opgepakt worden. Door een aanzet te maken vanuit de ontwikkeling van Zevenbergen Oost kan vervolgens door grondeigenaren of andere marktpartijen in eigen tempo nieuwe ontwikkelingen gaan inzetten. De aanzet zou in de vorm van wandelverbindingen en fietsverbindingen richting de Mark vorm kunnen krijgen. Hierdoor wordt het gebied aantrekkelijker

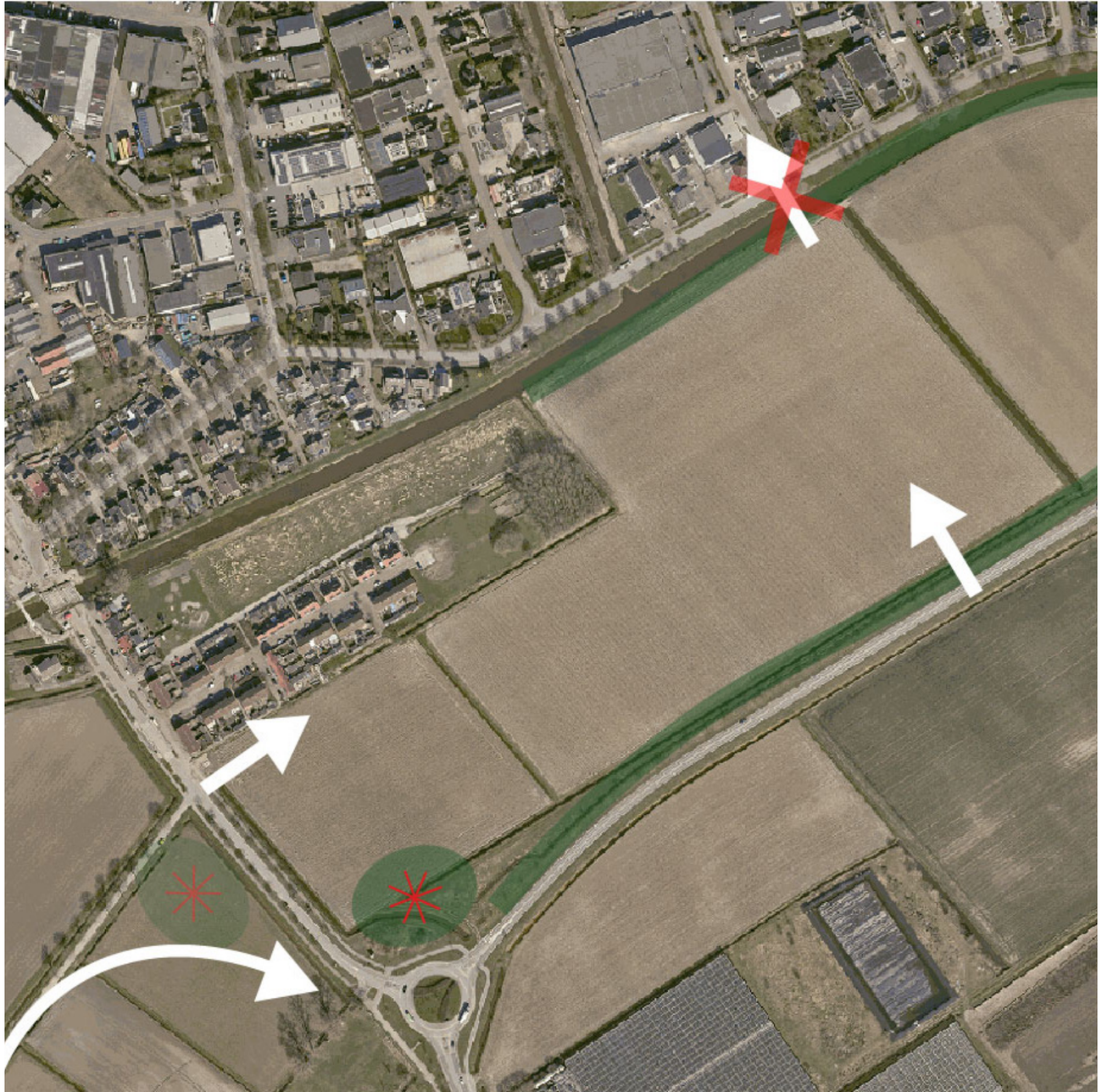






voor Zevenbergenaren om te wandelen, fietsen en kortstondig te verblijven.

Daardoor kan volstaan worden met het aangeven van kaders van wat wel en niet gewenst is in dit gebied. Wat wel gewenst is zijn bijvoorbeeld kleinschalige woningbouwvormen, kleinschalige horeca of recreatie faciliterende voorzieningen als bijv. een kanoverhuur. Vast staat dat het toevoegen van dit soort nieuwe functies hand in hand moet gaan met natuurontwikkeling zodat de potentie van het gebied op alle fronten wordt benut.



Zwaneveld

Dit gebied moet door de ligging tussen een bedrijventerrein en randweg de kwaliteit vooral intern moeten zoeken. Door de milieutechnische beperkingen voor woningbouw die het bedrijventerrein en de randweg met zich meebrengen ontstaan daarvoor ook kansen. De zones aan de buitenzijde van de locatie die niet voor woningbouw gebruikt mogen worden bieden kansen om het woongebied te omzomen met een zone met water, voor waterberging, en groen waardoor de woonomgeving toch van hoge kwaliteit kan worden. Ook zullen de kwaliteiten van de waterloop het Zwanegat verder worden benut.

In het gebied Zwaneveld willen we circa 300 woningen realiseren (exclusief de al aanwezig woningen). Door de ontwikkeling op een goede manier aan te laten sluiten op het bestaande woonbuurtje Sint Josephplein, kan er ook winst geboekt worden voor de bestaande woonomgeving. Het







wordt daarmee onderdeel van de stedenbouwkundige structuur van Zevenbergen.

Ook zijn er kansen voor het verbeteren van de oostelijke entree van Zevenbergen door een woontoren in een groene setting, zoals ook al beschreven in het gebied Markvelden.

Tot slot zijn er nog drie symbolische kenmerken voor de ontwikkeling van Zevenbergen Oost die op geheel eigen manier de hoge ambitie voor dit gebied en de nieuwe woonomgeving verbeelden:

- Per nieuwe woning planten we 3 nieuwe bomen.
- Er ligt een groen dak op elke schuur.
- Er is altijd een buurt die bij je past. Zoals onze maatschappij bestaat uit een grote diversiteit aan mensen zal ook Zevenbergen Oost uit een diversiteit aan stijlen bestaan. Elk woonbuurtje krijgt een eigen architectonische ‘handtekening’ hebben die bijzonder en nadrukkelijk anders is dan de andere buurtjes.



Visie per thema

Woningbouw

Uit het Woningbehoefteonderzoek komt naar voren dat op grond van de autonome behoefte circa 555 woningen toegevoegd moeten worden in de kern Zevenbergen. Daarnaast ligt er een extra woningbouwopgave in het kader van het onherroepelijk worden van LPM. Deze opgave omvat 900 tot 1.150 woningen en zal vooral in Zevenbergen gerealiseerd worden. Een belangrijk deel hiervan zal in Zevenbergen Oost terecht komen. We gaan uit van circa 1000 woningen, als volgt verdeeld over de deelgebieden:

- Markvelden: circa 600 woningen
- Markzoom: circa 100 woningen
- Zwaneveld: circa 300 woningen (exclusief al aanwezig woningen)

We proberen huidige inwoners te behouden en nieuwe inwoners aan te trekken (bij voorkeur jongeren en jonge gezinnen). Differentiatie in het type woningen is essentieel, zowel vanuit de markt als vanuit de opbouw van de wijk. Dit leidt tot het volgende voorlopige programma voor de woningen in Zevenbergen Oost:

Sociale huur: 25-30%

Een belangrijk aandeel in het woningaanbod betreft sociale huur. In het bijzonder ook wonen voor senioren, bij voorkeur met een gemeenschappelijke ruimte voor bijvoorbeeld activiteiten, wijkverpleging en nabij voorzieningen. Uiteraard ook betaalbaar wonen voor jongeren.

Ook heeft het de voorkeur om binnen dit gebied een flink aantal flexwoningen te realiseren voor woningzoekenden die met spoed op zoek zijn naar een andere woning, maar niet in aanmerking komen voor een urgentieverklaring. Daarnaast moet er ruimte zijn voor enkele woningen voor uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, kleine woningen, bijvoorbeeld studio's, bij voorkeur zonder tuin.

Middeldure huurwoningen: inspelen op marktvraag, voorlopig 10%

De inwoners van Moerdijk zijn

sterk koop georiënteerd. Er is een beperkte vraag naar middeldure huurwoningen. Die vraag komt met name van oudere huishoudens. In het kader van de extra woningbouwopgave kan de middeldure huur een tijdelijke oplossing zijn voor woningzoekenden die vanwege toewijzingsregels in eerste instantie nog niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Jongeren hebben aangegeven weinig belangstelling te hebben voor een middeldure huurwoning. Zij vinden een middeldure huurwoning geen goede investering en blijven dan ook liever langer thuis wonen om door te kunnen sparen voor een koopwoning.

Goedkope en middeldure koopwoningen: minimaal 25%

Starters willen graag in de eigen kern/de gemeente blijven wonen maar er is weinig aanbod voor hen. Omdat wij het belangrijk vinden om jongeren te behouden en aan te trekken is het zaak dat op korte termijn voldoende aanbod voor deze groep beschikbaar komt. Het gaat daarbij met name om aanbod in de goedkope koopsector. Dit kan bereikt worden door corporaties ontwikkelruimte te geven in nieuwbouwprojecten zodat in de bestaande voorraad woningen verkocht kunnen worden. Daarnaast kan dit door het bouwen van nieuwe woningen. Het accent ligt daarbij op rijwoningen.

Aandachtspunt is wel dat deze woningen ook op termijn betaalbaar blijven.

Dure koopwoningen: inspelen op marktvraag, voorlopig 35%

Op basis van het woningbehoefteonderzoek lijkt de dure koopsector (2 onder 1 kap en vrijstaande woningen) op termijn onder druk te komen staan. Het woningbehoefteonderzoek baseert zich op de provinciale prognose. Die houdt geen geen rekening met een binnenlands vestigingsoverschot. In de praktijk is echter wel sprake van een vestigingsoverschot en is deze lijn stijgende. Vooral gezinnen uit Zuid-Holland kiezen vaker voor een betaalbare woning in een rustige omgeving (meer woning voor je geld). Deze trend was al zichtbaar, maar is door corona versterkt en wordt door recente verkoopcijfers in o.a. Bosselaar Zuid bevestigd.

Als onderdeel van eerdergenoemde: geschikte woningen voor senioren: minimaal 10%

Als gevolg van de vergrijzing neemt het aantal oudere huishoudens de komende jaren flink toe. Daarmee neemt ook de vraag naar geschikte woningen voor senioren toe. Het kan daarbij gaan om appartementen met lift (vooral in het goedkope en betaalbare segment), maar er is ook behoefte aan grondgebonden woningen waarbij alle voorzieningen op de begane grond gesitueerd zijn. Er lijkt ook belangstelling te zijn voor een vorm van geclusterde woonvormen. Het gaat niet alleen om de woning zelf, maar ook de sociale structuur daar omheen (ontmoeten, draagvlak, zorg).

Als onderdeel van eerdergenoemde: Flexwonen

Een belangrijke categorie van de woningen kan bestaan uit flexwoningen. Woningen die tijdelijke zijn, snel gebouwd kunnen worden de huidige behoefte snel op kunnen vangen. Dit kan wanneer de opzet past in de integrale stedenbouwkundige opzet. Eventueel kunnen deze woningen na de eerste levenscyclus vervangen worden door permanente woningen die weer in kunnen spelen op de behoefte van dat moment. We willen nadrukkelijk ruimte voor Flexwoningen in het plan, deze willen we (als dat kan) vooruitlopend op de integrale ontwikkeling al realiseren.

Bijzondere woonvormen: inspelen op de marktvraag

Om de woningbouw beter op de veranderende vraag te laten aansluiten, heeft de provincie het Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw opgesteld met als doel de realisatie van alternatieve woonvormen en zelfbouw te stimuleren en te versnellen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om geclusterde woonvormen (voor ouderen), (collectief) particulier opdrachtgeverschap, meergeneratiewoningen, pleegzorghuizen, tiny houses. Hoe

groot die behoefte is, is niet te kwantificeren. Qua verschijningsvorm willen we (ook) ruimte bieden aan diverse type woningen (bijvoorbeeld lofts, waterwoningen, natuurlijk wonen).

Voorgaande is onze inzet qua woningtypes in het gebied. In de verdere uitwerking kan het zijn dat het nodig is deze verdeling aan te passen.

Specifiek voor het gebied Markzoom

Kleinschalige stedelijke functies zoals kleinschalige woongemeenschappen (maximaal 20 woningen per ontwikkeleenheid). Deze ontwikkelingen moeten altijd gecombineerd worden met een deel natuurontwikkeling en/of de aanleg van recreatieve wandel/fietsroutes waardoor het gebied beter en fijnmaziger ontsloten wordt.

Zelfbewoningsplicht

In Zevenbergen Oost zullen we een zelfbewoningsplicht hanteren voor de koopwoningen: bij de verkoop van de te bouwen woning geldt een zelfbewoningsplicht van minimaal 3 jaar geldt.

Overige (gebouwde) functies

Onderwijs

In de kern Zevenbergen zijn de afgelopen jaren meerdere nieuwe scholen gerealiseerd. Er zijn echter nog basisscholen met oude gebouwen in de kern Zevenbergen. In een nog op te stellen Integraal Huisvestingsplan zullen we verdere keuzes maken. Om flexibel te zijn reserveren we ruimte in de ontwikkeling van Zevenbergen Oost voor de verplaatsing van een school.

Maatschappelijke functies

Er is behoefte aan een vervangende plek voor het huidige gemeenschapshuis/Huis van de Wijk 't Trefpunt/jongerencentrum Tune. Een combinatie met een integraal kindcentrum is wenselijk, zodat deze een gecombineerde voorziening spil in de wijk kan zijn. In de accommodaties is een samenhangend, zoveel mogelijk geclusterd aanbod van onderwijs, sport, cultuur, zorg, welzijn en ontmoeting. In combinatie met de ruimte reservering voor een school houden we rekening met een centrale maatschappelijke voorziening in de wijk. Deze plek is goed bereikbaar per auto, openbaar vervoer, fiets en te voet. Mocht deze plek uiteindelijk niet worden ingezet dan moet ontwikkeling naar woningbouw mogelijk zijn.

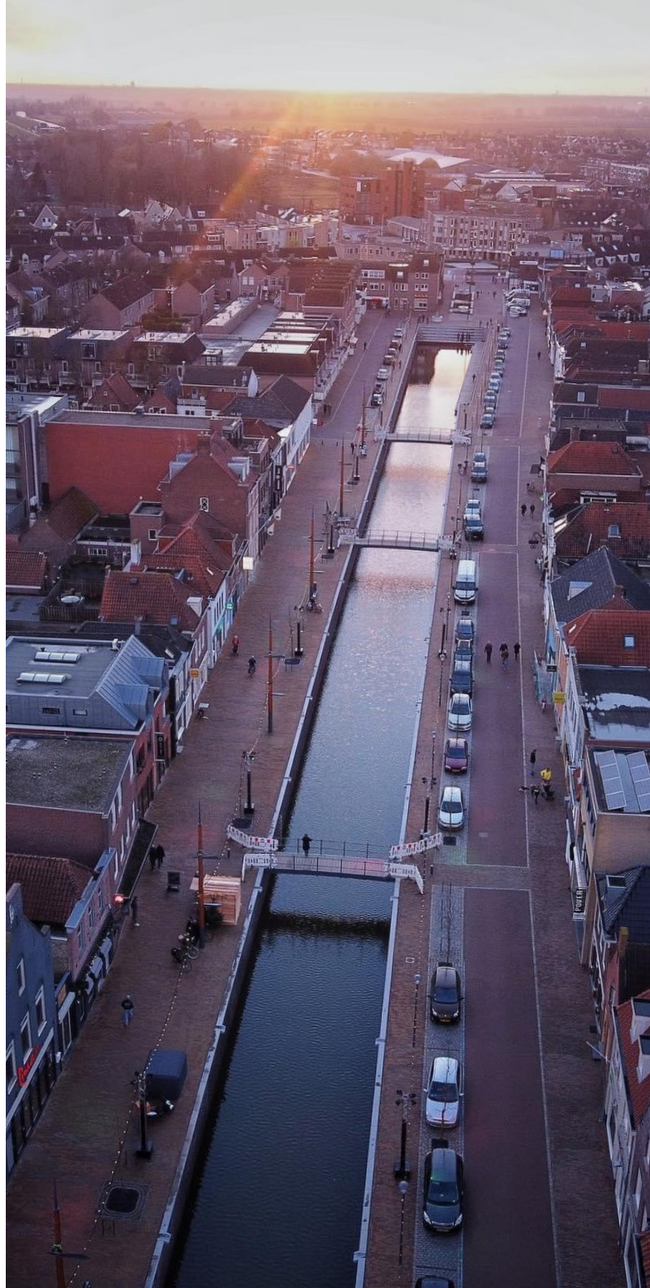
Naast voorgaande is mede gelet op de omvang van de wijk ruimte voor een klein medisch centrum. Deze voorziening kan mogelijk gecombineerd worden met de eerdere genoemde functies.

Detailhandel

Voorlopig is de insteek om geen nieuwe supermarkt te realiseren in Zevenbergen Oost. We kiezen ervoor om in te zetten op een sterk centrum met detailhandelsfuncties en supermarkten.

Toerisme en recreatie (specifiek voor het gebied Markzoom)

Kleinschalige op recreatie gerichte functies (bijv. kanoverhuur) eventueel gecombineerd met op eten/drinken gerichte kleinschalige horeca. Deze functies moeten altijd gecombi-







neerd worden met een deel natuurontwikkeling of de aanleg van recreatieve wandel/ fietsroutes waardoor het gebied beter en fijnmaziger ontsloten wordt.

Bereikbaarheid

De Markrand verbindt de Zuid- met de Oostrand en voltooit de randwegstructuur van Zevenbergen. De Markrand krijgt, vanwege verkeersveiligheid minimaal 2 en maximaal 4 aansluitingen. Deze aansluitingen zijn de entrees van de deelgebieden die onderling niet verbonden zijn voor autoverkeer. Uitgezonderd verbindingen voor veiligheidsdiensten. De autostructuur in de gehele ontwikkeling moet zo zijn vormgegeven dat onnodig autoverkeer tussen deelgebieden wordt ontmoedigd. De routes voor langzaam verkeer moeten groener, sneller en daarmee aantrekkelijker zijn.

De verbinding tussen de Markrand en de Zuidrand heeft de vorm van een tunnel onder het treinspoor. Deze verbinding moet ook geschikt en (sociaal) veilig zijn voor langzaam verkeer.

Een tunnel voor langzaam verkeer in de omgeving van het station is noodzakelijk om de Markvelden goed met het centrum Zevenbergen te verbinden. De eerste verkenningen om dit mogelijk te maken zijn reeds gestart. Door het station ook toegankelijk te maken vanuit Markvelden wordt reizen per trein gestimuleerd.

Tussen het bedrijventerrein Zwanegat en dit gebied mag geen auto-ontsluiting komen. Door een dergelijke verbinding zullen er onveilige situaties op het bedrijventerrein ontstaan omdat het voor veel langzaam verkeer richting overige Zevenbergen dan een kortere routes is. Een langzaam verkeersroute aan de noordoost zijde van het gebied is mogelijk wel veilig vorm te geven.

Het gebied Zwaneveld wordt bij voorkeur ontsloten voor autoverkeer door één aansluiting op de Hazeldonkse Zandweg en aansluiting op de Oostrand. Als deze laatste niet mogelijk is dan is een tweede aansluiting op de Hazeldonkse Zandweg noodzakelijk.

Op strategische punten in de wijk worden vormen van deelmobiliteit gefaciliteerd zodat gebruik aantrekkelijk is. Daarnaast zorgen we vooraf voor een goede e-laadinfrastructuur die inspeelt op toekomstige ontwikkelingen.

Recreatieve langzaam verkeersroutes tussen Markvelden en Markzoom tot aan de dijk of zelfs het water leveren een bijdrage aan de kwaliteit van Zevenbergen Oost maar ook aan de hele kern.

Onderdeel kan zijn het wegnemen van de huidige gelijkvloerse kruising van de Afgebrande Hoef voor gemotoriseerd verkeer. De bereikbaarheid van bestaande functies in het gebied (Vereniging Mens en Natuur, landbouw) dient in stand te worden gehouden.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein of in parkeerkoffers. Langs- en haaksparkeren wordt tot een minimum beperkt. Een deel van de volgens de norm noodzakelijke parkeercapaciteit mag eerst groen worden ingericht. Wanneer later blijkt dat de parkeervraag groter is dan de beschikbare capaciteit kunnen deze plekken alsnog voor parkeren geschikt worden gemaakt. Het parkeren in de openbare ruimte combineren we met halfverharding met een groen karakter en daar waar mogelijk met waterberging.

Fietsparkeren vormt een onderdeel van het ontwerp van alle deelgebieden.

Landschap, water en natuur (inclusief klimaatadaptatie)

De waterloop Zwanengat moet benut worden als aanknopingspunt voor meer kwaliteit van de woonomgeving. Denk hierbij aan verbreding van de waterloop en het creëren van natuurvriendelijke oevers. De aangrenzende gronden worden natuurlijk ingericht en gebruikt als wandel- en fietsroute.

Het ontwerp voor Zevenbergen Oost dient ruim en landschappelijk van opzet te worden. Onderdeel hiervan is dat waar grond niet gebruik kan worden voor bebouwing vanwege milieutechnische beperkingen deze ingezet moet worden voor water en groen. Zo creëren we een ruime groene buffer ter vermindering van hitte en hittestress. Regenwater is afgekoppeld en wordt binnen het plan geborgen.

De landschappelijke structuur rondom de Mark versterken we door dit als randvoorwaarde aan de realisatie van nieuwe bebouwde functies te koppelen in het gebied Markzoom.

Voor elke woning planten we 3 solitaire bomen in en in de nabijheid van de ontwikkeling. Bomen krijgen een juiste plek in de stedelijke omgeving, waarbij duurzaamheidsmaatregelen (bijvoorbeeld zonnepanelen en keuze wijze van bebouwing) en bomen elkaar versterken en niet bijten.

Waar mogelijk behoud van oude wegen en behoud en versterken we de laanbeplanting. De routes voor langzaam verkeer moeten groen, snel en aantrekkelijk zijn.

Spelen en bewegen

Gezondheid is voor ons onder andere het stimuleren van gezonde leefstijl in een veilige en gezonde leefomgeving voor iedereen. De mogelijkheden om laagdrempelig elkaar te kunnen ontmoeten en daarnaast het stimuleren van een gezonde levensstijl door het mogelijk maken van sporten, spelen, leren, bewegen en gezonde voeding in de buitenruimte zijn daarbij van belang. Kwalitatief goede openbare ruimte (schoon, heel en veilig) stimuleert ontmoeting en draagt bij aan sociale structuur.

Tevens is er een andere kijk op speelplekken. Deze plekken zijn niet alleen voor kinderen bestemd, maar voor alle leeftijden. Het zijn ontmoetingsplekken voor de omgeving.





Duurzaamheid

De wijk gaat al ver op het gebied van duurzaamheid. BENG woningen zijn de norm en tegen de tijd van bouwen kunnen dit misschien zelfs wel energieleverende woningen zijn. Onze eisen schuiven daarin mee met de tijd en wat praktisch haalbaar is. Om de ontwikkelaars te stimuleren brengen we ze in contact met andere duurzame projecten.

Alle schuren in de wijk worden uitgerust met groene daken. Hiermee wordt meer water vastgehouden en biedt het ruimte voor vogels, vlinders en insecten.

We willen we ook ruimte bieden aan diegene die nog enkele stappen verder willen zetten op het gebied van duurzaamheid. De wijk zal bestaan uit verschillende buurten, met ieder een eigen thema of insteek. In een of meer van deze buurten zetten we nog meer stappen het gebied van duurzaamheid. Welke dat zijn is nog nader uit te werken.

Contouren

In en rond de wijk zijn milieutechnische belemmeringen waar we rekening mee moeten houden. Deze hebben onder andere te maken met geluid, hindercontouren van bedrijven en externe veiligheid. We brengen deze tijdig in beeld en zorgen ervoor dat het ontwerp van de wijk hiermee rekening mee houdt. Waar ruimte niet gebruik kan worden voor bebouwing vanwege milieutechnische beperkingen moet deze ingezet worden ten behoeve van water en groen, zoals we voorstellen in de zone langs het spoor.

Uitdagingen liggen hieronder andere in het spoor. We willen een wijk die verbonden is met de rest van Zevenbergen. In het ontwerp van de wijk en de woningen zijn er wellicht creatieve manieren om geluid voor achterliggende delen af te schermen. Deze mogelijkheden dienen vroegtijdig in beeld te worden gebracht.





Stedenbouw

De woonmilieus moeten een Zevenbergen overstijgende aantrekkingskracht krijgen door een combinatie van:

- Uitzonderlijke maar publieksaansprekende architectuur;
- Een stedenbouwkundige structuur die sociale verbinding bevordert door kleinschalige clusters te creëren van 20 tot 30 woningen;
- Zichtbare bovenwettelijke maatregelen op het gebied van duurzaamheid in en om de woning.

Waar de oostelijke randweg de Hazeldonkse Zandweg ontmoet kan de entree van Zevenbergen aan deze zijde een enorme kwaliteitsverhoging krijgen. Door een appartemententoren in een ruimte groene setting (referentiesfeer westelijke entreé Zevenbergen vanaf provinciale weg). De hoogte van de toren kan bepaald worden aan de hand van de zichtbaarheid vanaf de brug over de Mark bij het buurtschap Zwartenberg. Eenzelfde opzet moet plaatsvinden waar de Markrand op de Hazeldonkse Zandweg aansluit.

De ontwikkeling van de Markvelden kan als katalysator dienen voor het naastgelegen terrein de Hil. Dit wat rommelige gebied met een mix van functies biedt kansen voor een kwaliteitsslag in ruimtelijk en functionele zin. Hier dient het ontwerp van Markvelden aanleiding toe te geven.

Het gebied Markvelden moet extern gericht zijn; Het gebied Zwaneveld intern. Beide worden (deels) omgeving door groen/water gebieden op de plaatsen waar bebouwing vanuit milieu-technisch oogpunt niet mogelijk is. Deze zones moeten sport en beweging mogelijk maken.

De wijk bestaat uit verschillende buurten, met een eigen thema of insteek. Door de optelsom van de buurten ontstaat een afwisselend woonmilieu dat inspeelt op de uiteenlopende behoeftes in de samenleving.