BERGEN OP ZOOM

LOCATIESTUDIE WONINGBOUW

Oktober 2023

JUURLINK URBANISM [+] GELUK bv LANDSCAPE



Team:

Cor Geluk, José David Heras Barros, Enrico Corvi, Bert van Helvoirt, Tjitte Prins, Carlos Rafael Salinas Gonzalez, Wesley Gijsen, Antonio Castro.

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

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

RAADHUIS ADVIES

Gemeente Bergen op Zoom

BERGEN OP ZOOM

LOCATIESTUDIE WONINGBOUW

JUURLINK URBANISM [+] GELUK bv LANDSCAPE

inhoudsopgave

01 Voorwoord 7

Bergen op Zoom Ziel

02 De Opgave 9

Toegevoegde Meerwaarde

03 De Opmaat 11

Omgevingsvisie

04 Werkmethode 13

Bergse ambities

THEMAS

- Woon + Werkmilieus
- Duurzaamheid + Klimaatadaptatie
- Sociale + Culturele Waarden
- Mobiliteit + Gezondheid

05 Stedenbouwkundige basis 25

Strategie

06 Locatiekaart 30

6 ruimtelijke karakters

- Het Centrum aan het water
- Creatieve/Innovatiebuurt
- Leven met de natuur
- Care Campus
- Lepelstraat +
- Bio-based Campus

Het Netwerk

- Interne Loop
- Het fiets Assenkruis
- Groene Verbindingen

07 Programma 63















BERGEN OP ZOOM ZIEL

Bergen op Zoom, een stad met een rijke en oude historie

Een verborgen stad tussen zee en de natuur van de Brabantse wal. Verscholen in de natuur en met een verborgen schoonheid als stad en gemeenschap. Een vestingverleden en vaak op zichzelf aangewezen.

Maar trots op wat is bereikt en de schroom van zich zelf afwerpend hebben we een ambitie om te groeien met een stedelijke woningbouwopgave van omvang en hiermee samenhangend een ontwikkeling van een duurzame economie en gezond vrijetijdsaanbod. Kortom een echte “Beleefstad”.

Hiermee willen we de ambitie naar 2040 vorm geven. Een verdere ontwikkeling van Bergen op Zoom naar:

De enige authentieke Brabantse stad aan zee is een charmante en gastvrije stad, een smeltkroes van culturen, verfrissend en creatief, een unieke plek om te wonen en werken.





Toegevoegde Meerwaarde

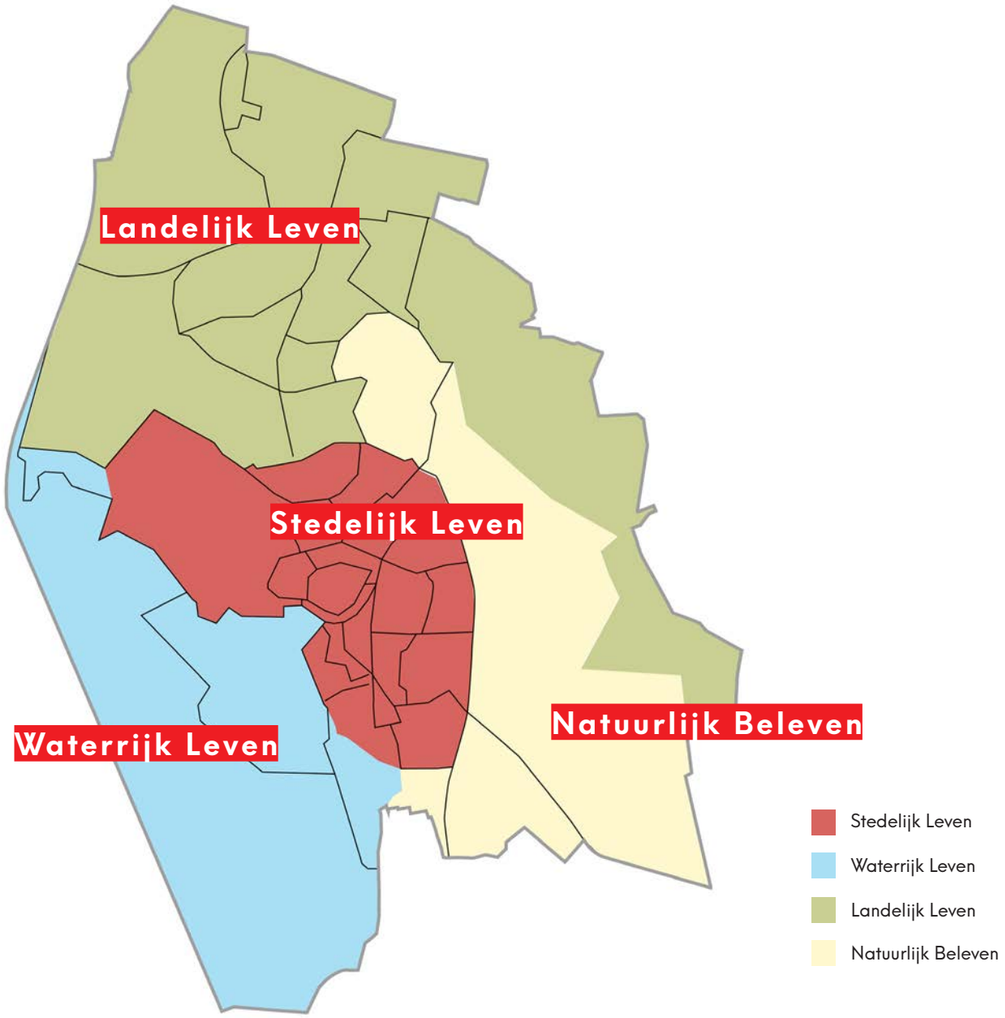
Er bestaat een grote behoefte aan nieuwe woningen in Nederland. Dit is in de gemeente Bergen op Zoom niet anders. De gemeente wil deze opgave de komende jaren voortvarend oppakken door 7.000 woningen voor 2040 te realiseren. Het bouwen van woningen is echter geen doel op zich. De woningen moeten in een bepaalde behoefte voorzien, passend bij de juiste doelgroep, en een meerwaarde voor de gemeenschap opleveren ten aanzien van diverse maatschappelijke thema's. Daarbij is een goede balans met werken / economie van groot belang. Met deze locatiestudie wordt de toevoeging van woningen en economische voorzieningen op een dusdanige manier beschreven dat de (her)ontwikkeling van toegevoegde waarde voor de gemeenschap is.

Bij het onderzoek naar het ruimtebeslag voor woningbouw is ook de ruimtevraag voor werken en (toeristisch-recreatieve) voorzieningen onderzocht. Vanzelfsprekend hangt dit alles nauw samen met de vraag welke stad Bergen op Zoom wil zijn. De impact van de woningbouw en bedrijvigheid op de maatschappelijke thema's is van cruciaal belang om een toekomstbestendige ontwikkeling in gang te zetten. Hierbij spelen onder andere duurzaamheid, klimaatadaptatie, energietransitie, biodiversiteit, maatschappelijke inclusiviteit, vitaliteit, gezondheid, draagkracht voor voorzieningen, aantrekkelijkheid, cultuurhistorie en beLeefbaarheid een grote rol. De opgave wordt daarom 'out of the box' opgepakt. De strategie is daarom gericht op het realiseren van impact van de ontwikkeling en realisatie van deze woningen en bedrijvigheid in termen van kwaliteiten en toegevoegde waarde voor de gemeenschap van Bergen op Zoom.

Kern van de opgave is het uitvoeren van een gedegen locatiestudie. Hierin komt tot uitdrukking wáár de bouwopgave gerealiseerd kan worden. Het gaat dan om aantallen en doelgroepen, maar ook een inschatting van de complexiteit van de locatie (randvoorwaarden fysieke leefomgeving, cultuurhistorie, natuur of vanuit de gemeenschap).

Verder wordt met name aandacht geschonken aan de potentie voor maatschappelijke meerwaarde. Belangrijke aspecten zijn dan: draagkracht voor voorzieningen, economische bijdrage, ruimte voor klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, energietransitie, duurzaamheid en meerwaarde voor aantrekkelijkheid van de stad voor inwoners en vanuit toeristisch-recreatief oogpunt (duurzame, sociale en aantrekkelijke woonomgeving). Tevens wordt hierbij aandacht besteed aan de bredere ruimtevraag voor economische ontwikkeling, zoals bedrijvigheid.

Het startpunt voor de locatiestudie is gelegen in de Toekomstvisie 2035 en de Omgevingsvisie. In deze documenten zijn de ambities voor de lange termijn beschreven. De Omgevingsvisie biedt een kader en kompas voor Bergen op Zoom als betekenisvolle plek. Hieruit zijn eisen, randvoorwaarden, uitgangspunten en normstellingen te destilleren die een neerslag hebben gekregen in de uitwerking van de locatiestudie. De locatiestudie geeft daarmee op logische wijze de verbindingen tussen de bouwopgave en de meerwaarde voor genoemde maatschappelijke doelen. De locatiestudie vormt de basis voor elke locatie om in eigen tempo tot ontwikkeling te worden gebracht. Daarbij worden ook principes en uitgangspunten geformuleerd om de ontwikkeling op dusdanige manier te realiseren, dat dit ook echt van toegevoegde meerwaarde is voor de gemeenschap. Hiermee vormt de locatiestudie een belangrijke verkenning in het richting geven aan het realiseren van de gemeentelijke ambities, op basis van ruimtelijke kwaliteiten, culturele overwegingen en stedenbouwkundige en landschappelijke inzichten.



Gebiedsprofielen



Canvas Betekenisvolle Plek

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is opgedeeld in drie onderdelen

Betekenisvolle plek

Om een waardevolle plek te creëren in de stad zijn er negen waarden benoemd waar de verschillende initiatieven aan worden getoetst. Deze waarden kunnen worden gezien als perspectieven van waaruit je kunt kijken naar een plek en die de plek betekenisvol maken. De waarden zijn gebaseerd op aspecten als gezondheid, ecosysteem, natuur inclusief, open voor technologische ontwikkelingen, inclusieve samenleving, veerkracht, welzijn, leerklimaat en basis voor ontmoetingen.

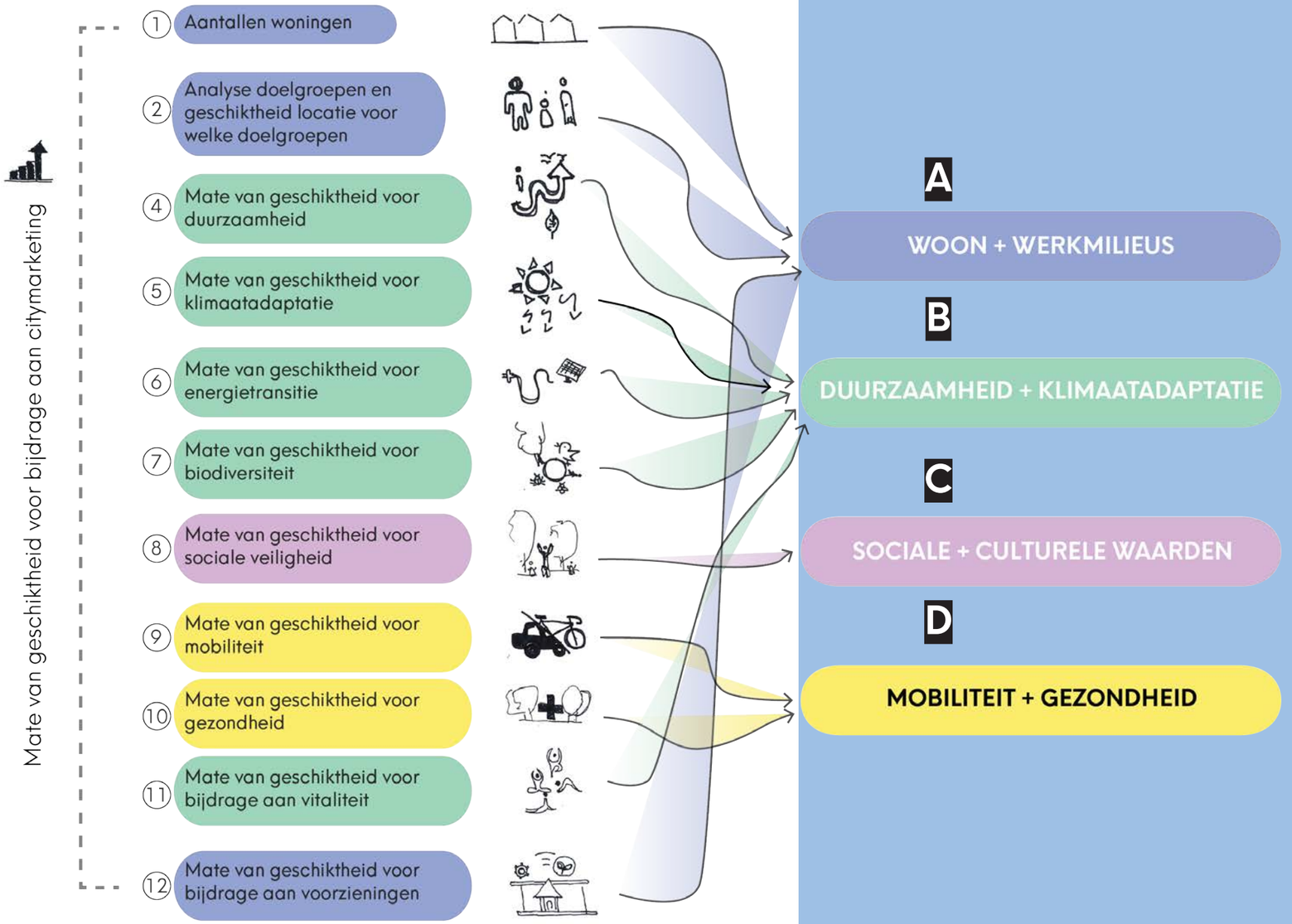
Gebiedsprofielen

De stad is opgedeeld in vier gebieden met elk hun eigen karakteristieken en kwaliteiten. Het betreft hier een onderscheid tussen Stedelijk leven, Waterrijk leven, Landelijk leven en Natuurlijk Beleven. Het is hiermee nadrukkelijk de bedoeling zowel de stedelijke als landschappelijke kwaliteiten maximaal te benutten en daarmee te stad divers te laten zijn.

Sleutelgebieden

In de omgevingsvisie zijn drie zogenaamde Sleutelgebieden beschreven die een illustratie zijn voor de diverse aanpak in de stad. De gebieden zijn Waterfront, Bergse Entree en Bos in Verbinding. De gebieden zijn illustratief voor het benutten van kansen zoals het nadrukkelijk betrekken van de landschappelijke waarden, en het verbeteren van zwakkere elementen zoals de ruimtelijke manier waarop de stad zich presenteert bij de betreding ervan.

Bergse ambities gebundeld



Bergse ambities

In de uitvraag zijn 12 essentiele elementen voor de locatiestudie benoemd. Deze elementen vormen het eikpunt voor de studie. Een nadere beschouwing van deze elementen heeft ons het idee gebracht om ze te bundelen tot vier gidsende principes die we kunnen gaan toepassen als thema's in het visie traject.

De locaties worden ieder voor zich gekoppeld aan de principes en zullen op alle vier de principes goed moeten scoren. Wij kunnen ons voorstellen dat er op deze manier ook verschillende keuzes per locatie kunnen worden gemaakt al naar gelang de verschillende conditiies die in de verschillende gebieden wordt aangetroffen, zoals ruimtegebruik, mobiliteit en programma. Het is nadrukkelijk onze visie dat goed geformuleerde ambities die tegelijkertijd een vanzelfsprekendheid op de plek krijgen het langer gaan volhouden dan generiek gestapelde ambities.

Alle geformuleerde essenties hebben een plek gekregen in de principes met als uitzondering de toevoeging van het aspect culturele waarde. Wij denken dat de vanzelfsprekendheid van de ingreep veel te maken heeft met de manier waarop het zich verhoudt tot de bestaande waardes in de stad. Ieder voorstel hoort de culturele waarde van Bergen op Zoom te versterken.

A

WOON + WERKMILIEUS

Sterke focus op het stedelijk leven

De locatiestudie zet in op een kwalitatieve verbetering en vergroting van het binnenstad gevoel met veel kans op stedelijke ontmoeting. Denkend vanuit duurzame stedelijke ontwikkeling ligt het voor de hand dat er wordt ingezet op aspecten als nabijheid en diversiteit. De huidige binnenstad is hiervoor zeer geschikt maar tegelijkertijd gering van omvang. Het uitbreiden van de binnenstad is daarom van groot belang.

Bedien diverse doelgroepen

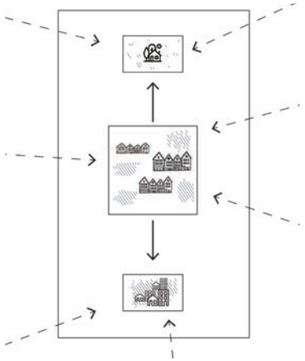
Bergen op Zoom werkt aan een divers palet aan woon/werkmilieus voor verschillende doelgroepen. Het is tegelijkertijd noodzakelijk dat de opgave wordt ingevuld op een manier dat er sprake is van een evenwichtige bevolkingsopbouw, waarbij tevens de kwetsbare groepen goed worden bediend. Met de introductie van nieuwe locaties wordt nadrukkelijk gezocht naar woon-werklocaties die aanvullend zijn op de bestaande woning/bedrijfsvoorraad. De kans is hiermee groot dat er meer doelgroepen kunnen worden bediend. Tevens zal er een verplaatsing optreden vanuit de bestaande stad naar de nieuwe locaties omdat deze beter aansluiten bij woon-werkwensen van deze tijd.

Wonen, werken en recreëren als integrale opgave

Sinds de jaren '50 van de vorige eeuw is functiescheiding dominant in de manier van plannen. Inmiddels heeft onze samenleving zich zodanig, zowel technologisch als sociaal ontwikkelt, dat deze opdeling niet langer is gewenst. Daarom voorziet de locatiestudie nadrukkelijk in de ontwikkeling van gebieden waar functiemenging wordt toegepast. Niet alle vormen van bedrijvigheid lenen zich overigens voor het mengen met wonen, daarom is het motto: mengen waar het kan, scheiden waar het moet.

Landschappelijke woon/werk milieus

Daar waar de programma's een meer landschappelijke setting hebben zijn de landschappelijke kwaliteiten dominant in de ontwikkeling. Denkend vanuit de wensen van de doelgroepen is het duidelijk dat er ook een groep bestaat die juist op zoek zijn naar een natuurlijke omgeving. Naast de stedelijke aanpak ligt het daarom voor de hand dat de locatiestudie voorziet in de ontwikkeling van landelijke milieu's. Dit geldt ook voor bedrijvigheid als bio-based werkmilieu's die in de kern een sterke binding hebben met het landschap. Het ontwikkelen van landelijke milieu's sluit met name goed aan waar al sprake is van een kleinere gemeenschap zoals in het dorp Lepelstraat of waar de topografische context ideaal is.



Landschap (typologieën met een lage dichtheid)

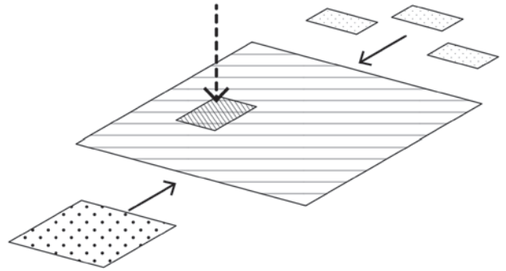
Bestaande woningen

Centrum stedelijke wonen+werken

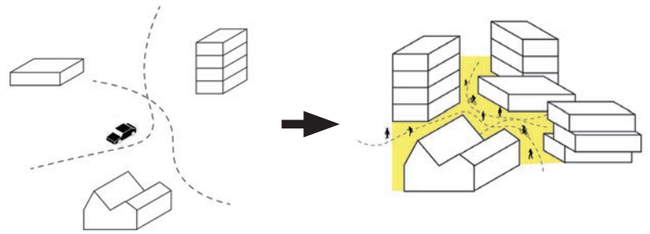
STEDELIJKE BELEVING EN ONTMOETING

+

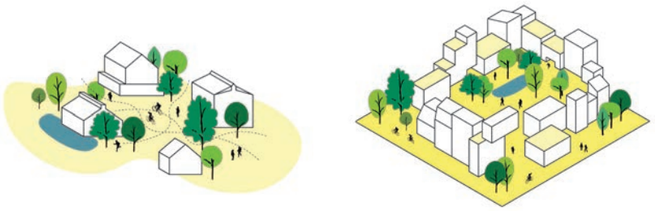
DOELGROEPEN



FUNCTIE MENGING



ONTDEKKEN IN HET LANDSCHAP



B

DUURZAAMHEID + KLIMAATADAPTATIE

Biodiversiteit zorgt voor betekenisvolle plekken voor iedereen

Vanuit het perspectief van Duurzaamheid en Klimaatadaptatie is gekeken naar aspecten energietransitie, biodiversiteit en vitaliteit. Daarbij hebben we aansluiting gezocht bij het Canvas Betekenisvolle Plek uit de Omgevingsvisie.

De invloed van de mens op de omgeving is steeds groter geworden. We zijn nu op een punt gekomen dat de natuur haar grenzen aangeeft. Vanuit beleid wordt hier deels sturing aan gegeven, zoals bijvoorbeeld op het gebied van water, biodiversiteit en stikstof.

Om een stad te verduurzamen en robuuster te maken voor klimaatveranderingen is het zinvol om op een manier te leren zien en handelen die in lijn ligt met natuurlijke principes en processen. Dit geldt niet alleen voor de manier hoe we omgaan met de natuur, maar kan ook als inspiratie dienen voor de gebouwde omgeving en een procesaanpak om daar te komen.

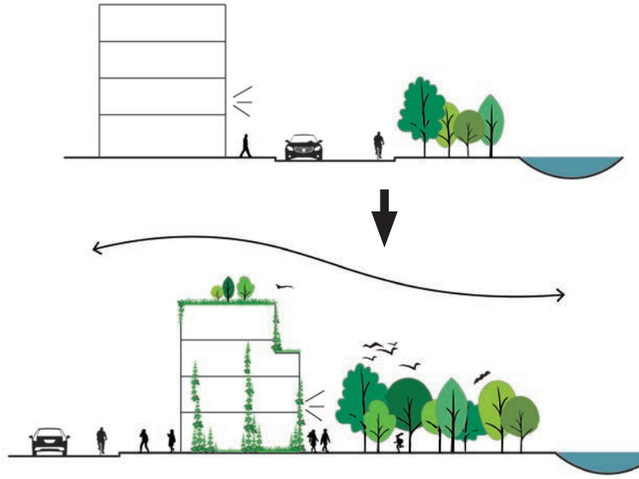
We hebben daarbij een aantal punten benoemd die als richtsnoer dienen voor de gewenste woningbouw-ontwikkeling.

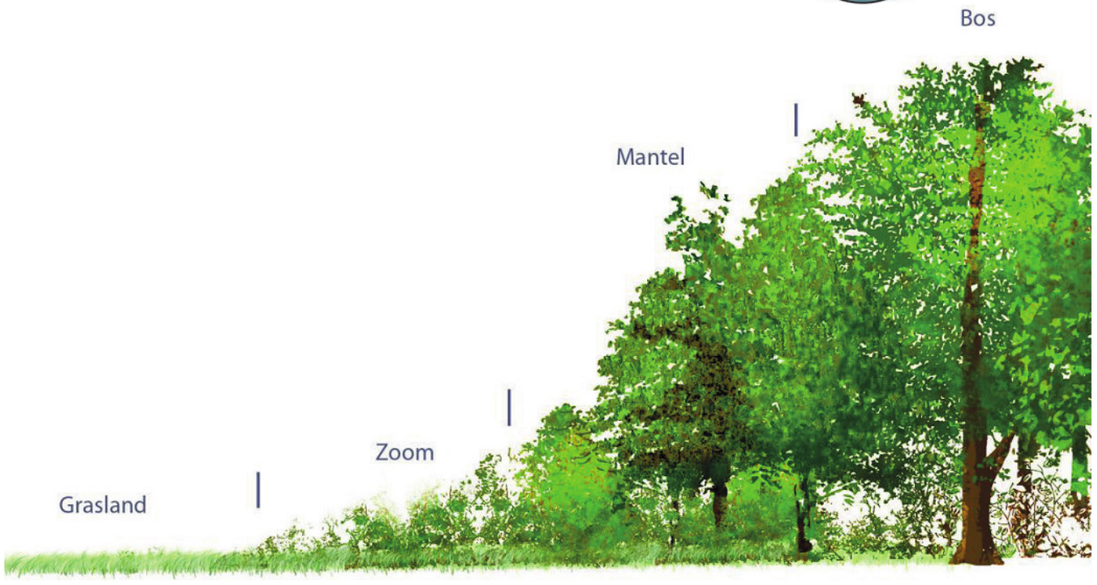
Van Mono naar Multi

Natuurlijke systemen zijn over het algemeen zeer stabiel (als totaalsysteem) en gaan zuinig om met energie. Dit wordt niet bereikt door efficiency, zoals we in onze maatschappij als optimum zien, maar door gedistribueerde relaties en functies in het systeem. In de permacultuur worden deze principes ook toegepast. Voor het ontwerp van een natuurlijke omgeving wordt gekeken naar alle objecten (bomen, waterpartijen, planten, dieren, etc.) en hun mogelijke functies. Zo zorgen bomen bijvoorbeeld voor schaduw, vasthouden van de grond, evaporatie, nestgelegenheid, etc. Doordat meerdere objecten een functie kunnen vervullen ontstaat een robuuster systeem, omdat functies opgevangen kunnen worden als een object er tussenuit valt.

We stellen voor om deze ontwerpmethodologie door te trekken naar de gebouwde omgeving. Hoe kan een parkeerterrein drie functies hebben, naast enkel parkeren? Welke functies kan een parkeergarage of een brandweerkraan hebben? Door zo over de gebouwde omgeving na te denken ontstaan nieuwe vormen, maar ook andere samenwerkingsvormen dan traditioneler wijs. Bijkomend voordeel is dat elke euro meer functionaliteit oplevert, en zo leidt tot minder onnodige uitgaven en meer besparingen.

RAND VOORWAARDEN





B

DUURZAAMHEID + KLIMAATADAPTATIE

Van Ego naar Eco

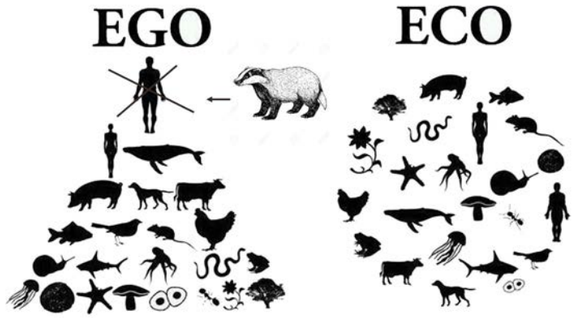
Van ego naar eco staat voor de transitie van de mensheid, maatschappij en economie van meer, meer, meer (ego) naar duurzamer, gezonder en gelukkiger (eco).

Als we dit toepassen op biodiversiteit dan gaan we van het centraal stellen van een soort in het gebied (waarbij de mens bepaalt wat er gaat komen) naar een aanpak waarbij ecologische basiskwaliteit voorop staat. Een gebied met een hoger ecologische basiskwaliteit is een gebied waar veel mogelijkheden zijn voor mensen, planten en dieren om een voor hen gunstige omgeving te vinden.

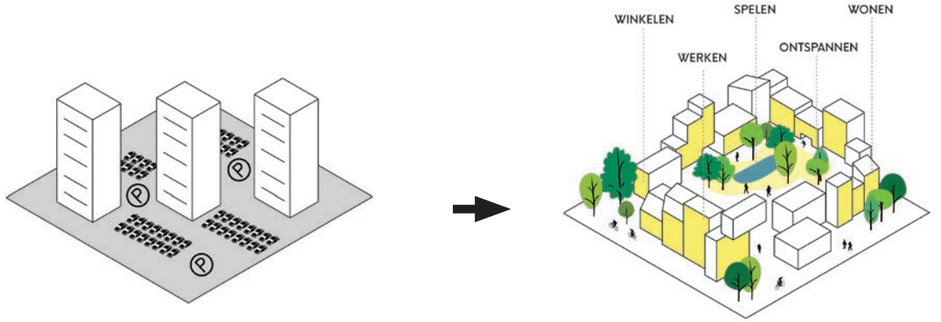
Een hoge ecologische basiskwaliteit kunnen we bereiken door veel overgangen te creëren. Denk daarbij aan overgangen tussen hoog en laag, nat en droog, open en gesloten, zonnig en schaduwrijk. De mogelijkheden beperken zich niet tot de natuurlijke omgeving, maar zeker ook tot de gebouwde omgeving waar vaak nog meer microklimaten te creëren zijn.

Genius Loci

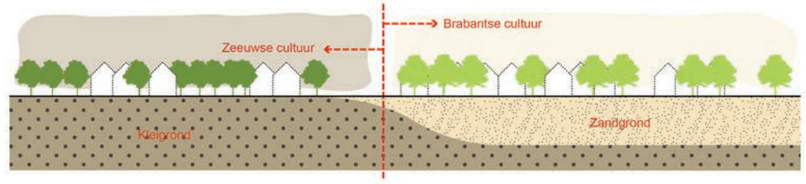
Bergen op Zoom heeft van nature al een zeer interessante morfologie met water, hoge zandgronden, kleigronden, bossen en open velden. Kijk bij de plannen naar de natuurlijke omstandigheden en probeer met de ingrepen in het landschap en de gebouwde omgeving de kwaliteit te verhogen.



MONO TO MULTI



GENIUS LOCI



C

SOCIALE + CULTURELE WAARDEN

Door haar strategische ligging ontwikkelde Bergen op Zoom zich tot een militair bolwerk en knooppunt op een belangrijke handelsroute. Ze kende een rijk verenigingsleven van soldaten en tuinders. Een bourgondisch leven met spel, theater en muziek. Vandaag is dat nog steeds terug te vinden in de gebouwen en cultuur. Hoe kunnen deze typische Bergse culturele waarden van invloed zijn op de ruimtelijke planning en hoe kunnen deze waarden tevens worden vertaald naar een sociaal aantrekkelijke inclusieve stad.

Fortificatie Stad

Bergen op Zoom is van oorsprong een fortificatie stad. Het verklaart de vormgeving van het centrum, maar ook hoe de mensen zijn. De zichtbaarheid van het bolwerk is op sommige plekken nog prominent maar op veel plekken verstopt of zelfs totaal vervangen voor nieuwe stedelijkheid. Het opnieuw zichtbaar maken en vormgeven aan het fenomeen fortificatie is een eenvoudig middel om door te bouwen op de eigen identiteit.

Groene Stad

Bergen op Zoom heeft veel aantrekkelijk landschap om zich heen en omdat het op de grens van twee landschappen ligt is deze divers met een boslandschap, een waterlandschap en een weide landschap. De natuur is vlakbij maar in de stad niet overal even goed voelbaar. De landschappelijke waardes kunnen beter tot hun recht komen door in de stad groene corridors te maken die vooral te voet en met fiets te gebruiken zijn. Daarnaast kan de stad doorbouwen op een rijke serie aan parken die nieuw worden aangelegd bij iedere verdichting. Naast meer woningen ontstaat daarmee ook meer groen van betekenis. Parken zijn van nature plekken waar mensen graag samenkomen, het zijn ook plekken van iedereen.

Makers Stad

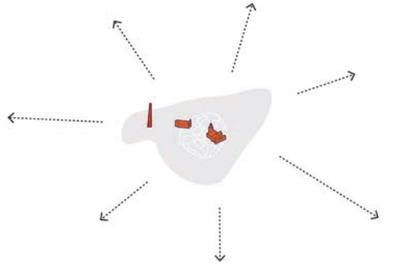
Bergen op Zoom is een stad waar relatief veel mensen MBO geschoold zijn. Het is een stad van makers en doeners. De laatste decennia wordt binnen onze samenleving deze groep onderkent als vitaal voor de economie en worden nieuwe werkmilieu's ontwikkelt onder de term "maak industrie". Deze werkvorm leent zich door zijn relatief kleine schaal uitstekend voor een menging met wonen. Het kleinschalige woon-werklandschap is daarmee een belangrijke bouwsteen voor de toekomst van de stad.

Waterstad

Bergen op Zoom was lang een stad dat zich prominent richtte op het water, een van de drie hoofdelementen van de landschappelijke ligging. Deze ideale ligging is de laatste decennia minder goed door ontwikkelt waardoor de stad zich nauwelijks presenteert aan haar omgeving. De uitbreiding van het centrum richting het water ligt daarmee voor de hand.

Stad met een fijne korrel

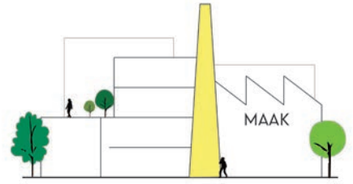
Bergen op Zoom kent een diverse bevolkingsopbouw met mensen van verschillende komaf. Deze mensen hebben allen verschillende woonwensen en iedere doelgroep heeft graag gelijkgestemden om zich heen. Een aantrekkelijke manier om hier invulling aan te geven is in de stedenbouw te werken met een zogenaamde kleine korrel: een stad met straatjes, stegen, pleintjes en hoven dat vooral is gericht op de voetganger en de fietser en waarbij makkelijk een serie eigen domeinen zijn te herkennen zonder dat dit ten koste gaat van de openbaarheid van de stad. Het is een stedelijk milieu dat vergelijkbaar is met middelgrote steden als Woerden.



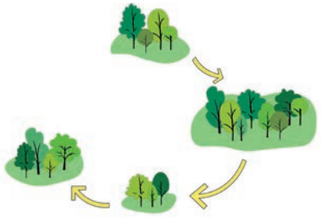
KERNWAARDEN VAN BoZ



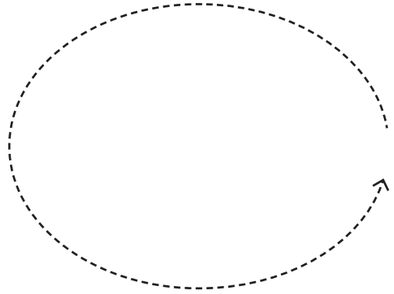
FORTIFICATIE STAD



MAKERS STAD



GROENE STAD





WATERSTAD



STAD MET EEN FIJNE KORREL

D

MOBILITEIT + GEZONDHEID

Nabijheid

Decennia lang is ons ruimtelijk beleid gebaseerd op het scheiden van functies. Het heeft ons een land gebracht waarbij we voor iedere activiteit het liefst in de auto stappen. We zijn er inmiddels achter gekomen dat dit geen duurzaam model heeft opgeleverd, zowel denkend vanuit een energetisch uitgangspunt als vanuit een sociaal uitgangspunt. De doelstelling bij deze opgave is dan ook te komen tot een model waarbij wonen, werken en voorzieningen zoveel mogelijk op korte afstand van elkaar liggen.

Focus op lopen en fietsen en OV

De aandacht voor nabijheid legt tevens de nadruk op het langzaam verkeer. Naast de korte afstand zal gekeken moeten worden in hoeverre routes van goede kwaliteit zijn en waar deze kunnen worden verbeterd. Naast de positionering en vormgeving van de routes speelt hierbij ook een rol op welke manier belangrijke kruisingen met drukke autoroutes geslecht kunnen worden. Dit zal ook een directe invloed hebben op een gezondere levensstijl, door omgevingen te creëren waar mensen ervoor kunnen kiezen om actief te bewegen in plaats van sedentaire gewoonten te hebben.

Koester het Station

Bergen op Zoom heeft een strategisch gelegen intercity station. Koester deze ligging en onderzoek in hoeverre de programma's rondom het station kunnen worden geïntensiveerd. Daarnaast zal de kwaliteit van de langzaam verkeer routes van en naar het station verbeterd kunnen worden.

Vriendelijk Auto netwerk

Ook aan de auto dient aandacht te worden besteed: veruit de meeste verplaatsingen gaan per auto. Voor de auto is het belangrijk het verkeer te bundelen op verkeerswegen (gebiedsontsluitingswegen) en het autoverkeer een efficiënte verbinding met het hoofdwegennet te bieden: A4 en A58. Door de ontwikkelingen zal het autoverkeer in het stedelijke gebied toenemen en vergen kruispunten en oversteken van de Stedelijk Ring extra aandacht.

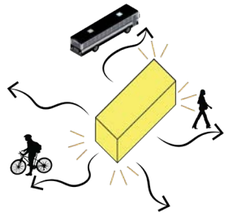
De kwaliteit van overgang van modaliteiten

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

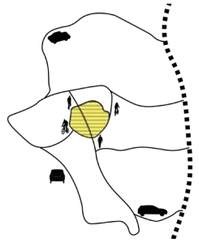
FOCUS OP LOPEN ,FIETSEN EN OV



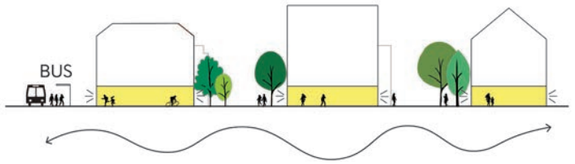
KOESTER HET STATION



VRIENDELIJK AUTO NETWERK



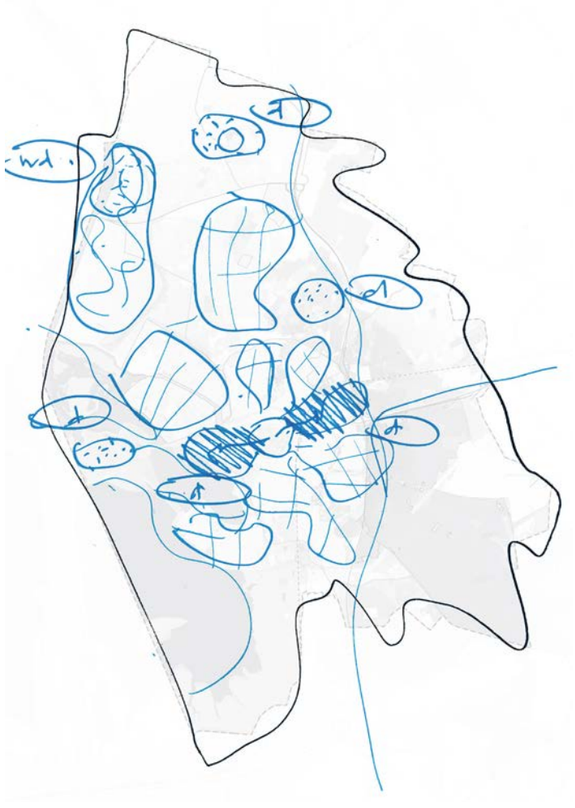
NABIJHEID



DE KWALITEIT VAN OVERGANG VAN MODALITEITEN



Strategie



Identiteiten die complementair zijn

Bergen op Zoom is samengesteld uit plekken met een uitgesproken diverse identiteit. Maak gebruik van deze verschillende karakters in de stad, vergroot ze uit en laat ze ook herkenbaar van elkaar blijven. Ieder gebied heeft een eigen programma met een verschillende doelgroep. De stad is als het ware een zorgvuldig samengesteld bloemen boeket.



Landschap in de Stad

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







Schuifruimte in de Stad

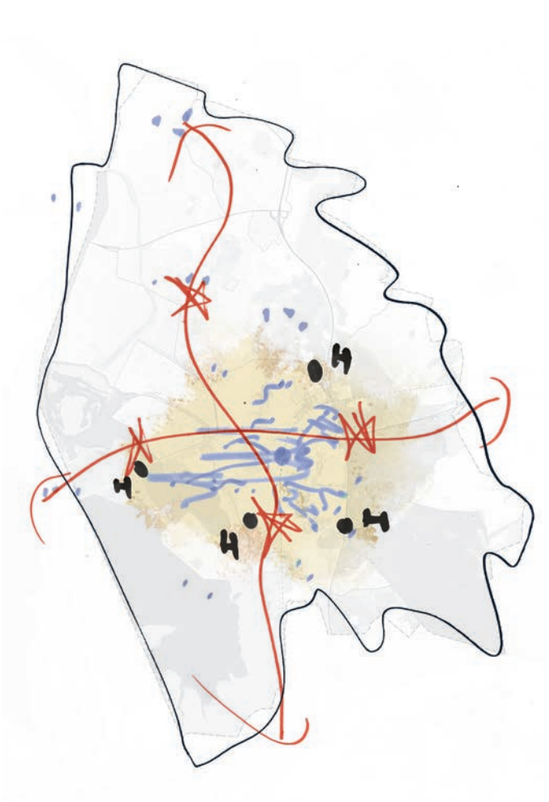
Veel ambities voor stedelijke vernieuwing liggen op plekken waar werklocaties liggen die eveneens toe zijn aan vernieuwing. Het opnieuw programmeren van de stad heeft daarmee behoefte aan een slimme schuifoperatie.



Het assenkruis voor de fietser en loops voor de voetganger

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





Stad aan het Water

De hernieuwde focus van de stad aan het water vraagt om een duidelijke positionering. De beste manier om aan een uitbreiding van het centrum te werken is door alle aanvullingen te doen in respect met het centrum en zijn eeuwenoude iconen. Opvallend hierbij is de fijnkorreligheid zowel in de stedenbouw als in de fijnzinnige architectuur. Het manifest ‘maken van de stad’ zal daarmee samengaan met respect voor de historie van de stad.



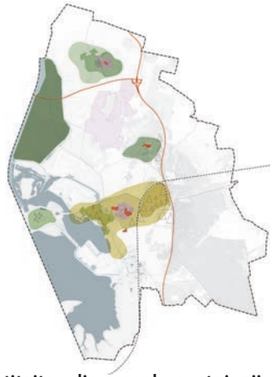


6 ruimtelijke karakters

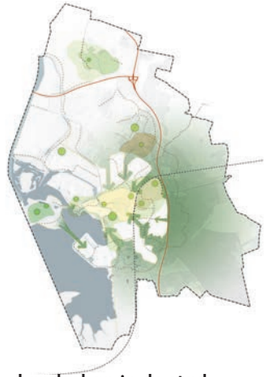
Ingebed in een fijnmazig groen netwerk

Het idee van een compacte en multifunctionele stad die ruimte biedt aan verschillende doelgroepen was het uitgangspunt voor de selectie van de locaties. Er is een verlangen naar stedelijk wonen, vandaar dat een groot deel van het programma dicht bij het centrum zal eindigen, maar er zijn ook locaties die een sterkere relatie hebben met de buitenwijken en het landschap. De duidelijke afbakening van de grenzen om stedelijke wildgroei te voorkomen is van groot belang binnen de locaties.

De locatiestudie komt uit op de definiëring van zes ruimtelijke karakters met een sterk onderscheidend vermogen. Het zijn identiteiten die niet op zichzelf staan maar nadrukkelijk complementair zijn aan de bestaande stad. De ruimtelijke structuur die hierbij hoort is die van de historische groene stad met een fijnmazig mobiliteitsnetwerk dat aantrekkelijk is voor de fiets en de voetganger. Onderdeel van de zes karakters vormt de bio-based campus, een werkgebied dat is gelegen in de Auvergnepolder.



Identiteiten die complementair zijn



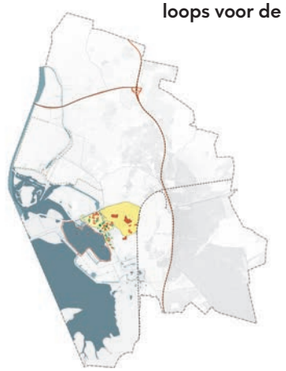
Landschap in de stad



Schuifruimte in de Stad

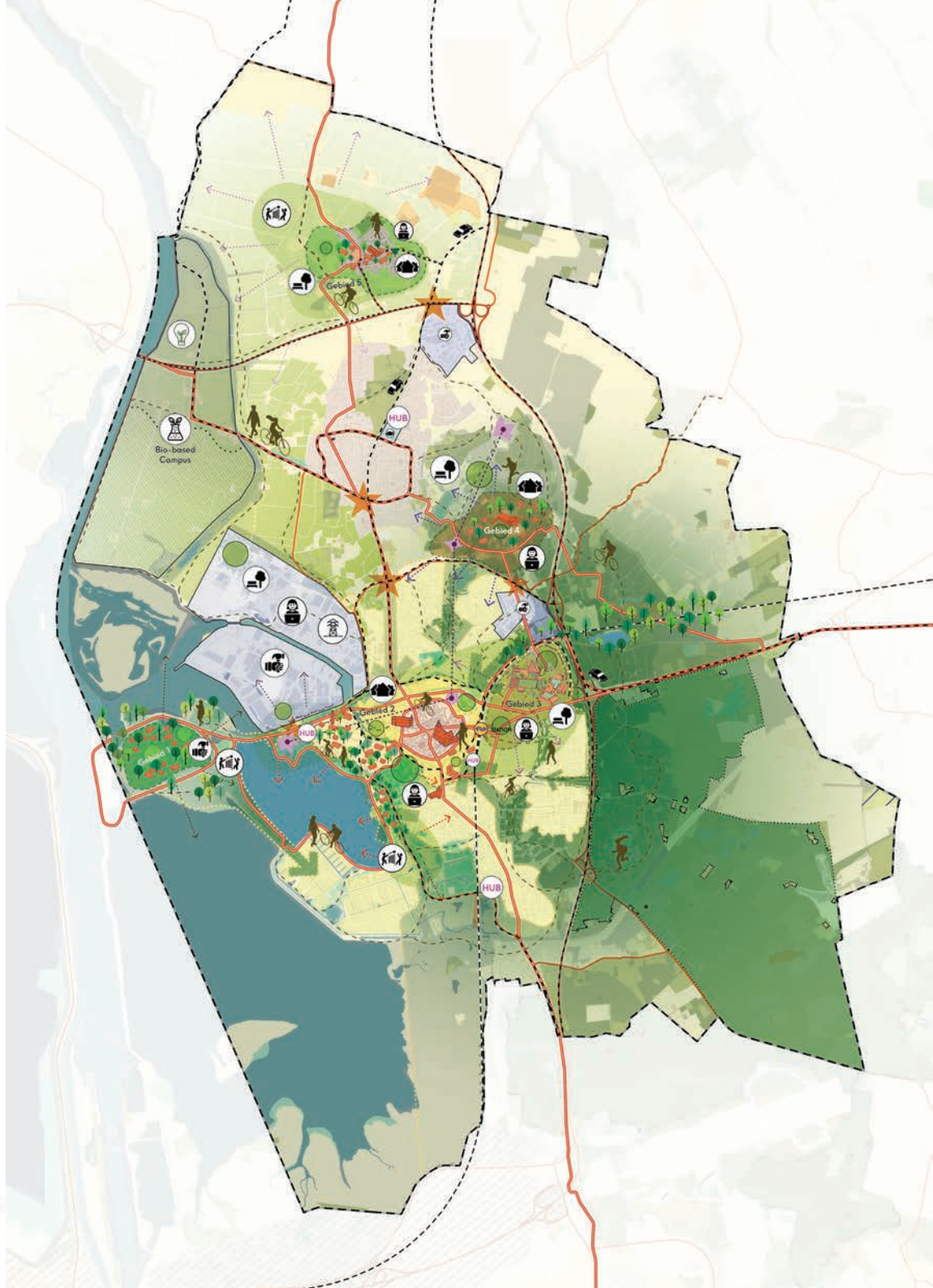


Het assenkruis voor de fietser en loops voor de voetganger



Stad aan het Water





HET CENTRUM AAN HET WATER

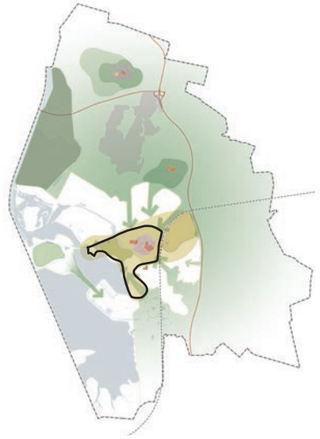
Surface Index

groen/openbareruimte

wonen

werken

infrastructuur



Het grootste deel van de opgave wordt ondergebracht in het centrum aan het water met als belangrijkste ontwikkellocaties de Spaensche Scharen en Plein 13. Deze locaties kenmerken zich door een duidelijk binnenstadsgevoel, een kleine stedenbouwkundige korrel, gedeelde open en groene parkruimtes gericht op de voetganger en een groen-stedelijke open ruimte in de nabijheid van het water. Stedenbouwkundig gaat een speciale aandacht uit naar de manier waarop Bergen op Zoom zich op een manifeste maar tegelijkertijd fijnkorrelige manier zal richten op het water. Een belangrijk ijkpunt hiervoor zijn de bestaande iconen als de Sint-Gertrudiskerk.

Mobiliteit: dit is de grootste locatie waar hogere dichtheden zullen worden toegepast. Deze locatie ligt ook dicht tegen het centrum aan. Hier zijn mogelijkheden om hubs toe te passen met geconcentreerd parkeren in gebouwde voorzieningen en een aanbod van deelvoertuigen. Aandachtspunten voor deze locatie zijn de verbindingen over de Stedelijke Ring



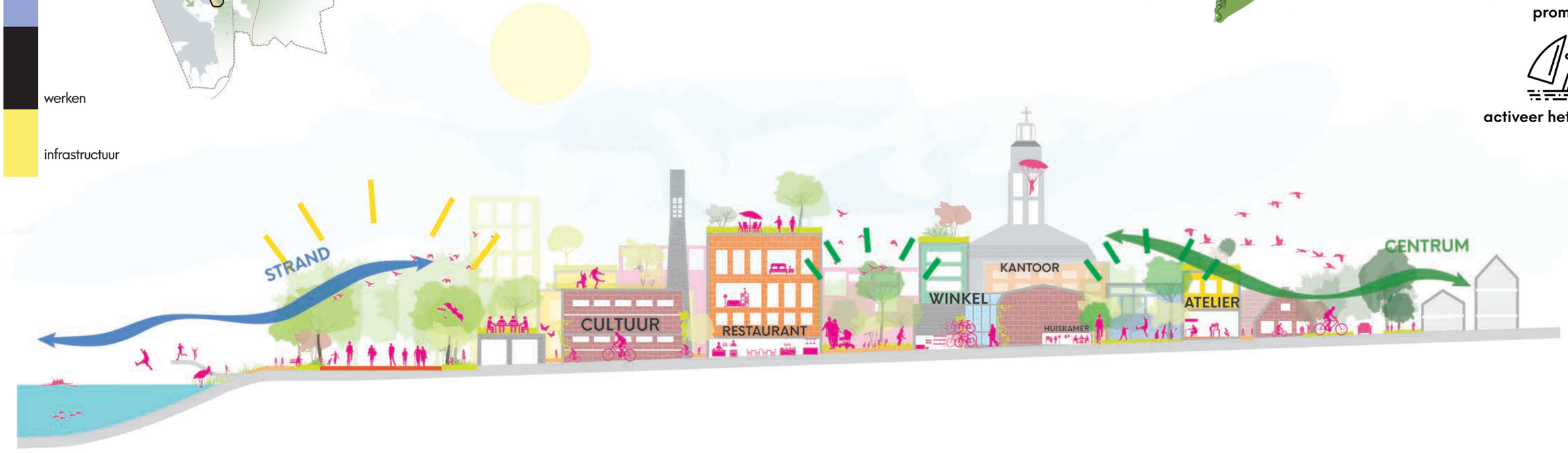
groen naar de stad

binnenstaadgevoel ontbreken

gedeelde open ruimtes

groene stedelijke promenade

activeer het water

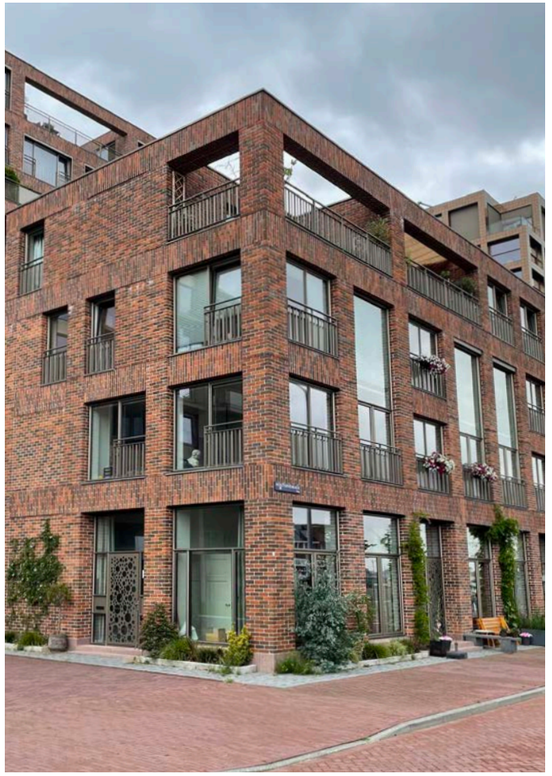


Moodboard















CREATIEVE/INNOVATIEBUURT

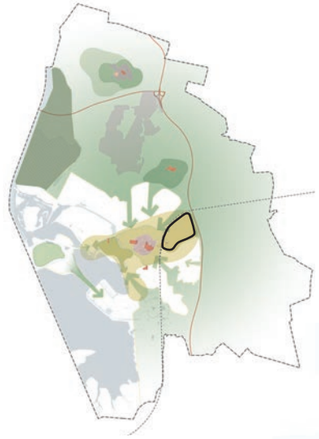
Surface Index

groen/openbareruimte

wonen

werken

infrastructuur



Dit is het gebied waar de maakindustrie kan worden gemengd met nieuwe stedelijke woonmilieus. Het gebied is opgespannen tussen de Wouwse Straatweg en de Wattweg en vormt daarmee tevens het nieuwe adres van Bergen op Zoom aan de A4/58. Naast een gemengd programma voorziet dit gebied tevens in een van de groene corridors naar de bossen aan de oostzijde. Binnen het gebied zal een gecombineerde groen-blauwe opgave ruimte bieden voor een eigenzinnige serie plekken. De stedenbouwkundige korrel mag iets groter zijn dan in het centrum zodat de maakindustrie ook ruimte krijgt, bovendien kan de buurt hiermee opnieuw het verbeterde adres van Bergen op Zoom zichtbaar maken.

Mobiliteit: deze ontwikkeling ligt tussen spoor en snelweg en beide vormen een behoorlijke blokkade voor goede verbindingen. Hierbij heeft het creëren van een nieuwe langzaam verkeersverbinding richting binnenstad prioriteit: een dergelijke verbinding zou uit kunnen groeien tot een volledige oost-west verbinding.



groen naar de stad

water en groene plekken

wandel- en fietsnetwerk

grotere korrel in verband met infrastructuur

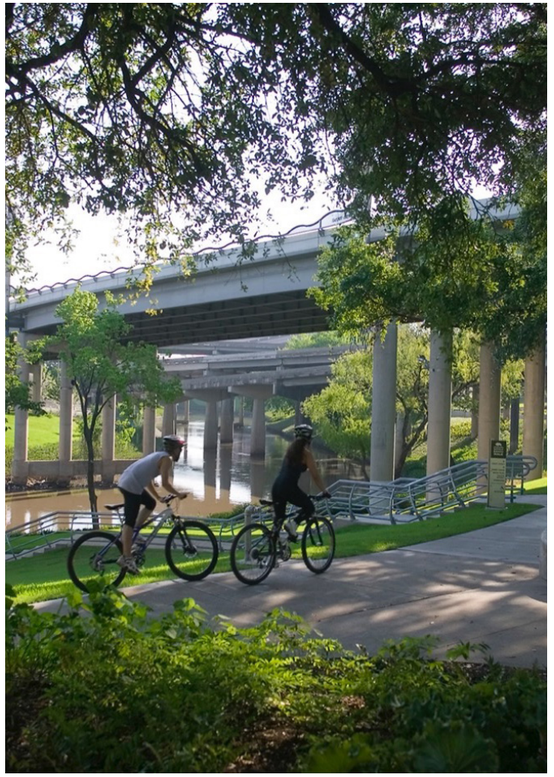


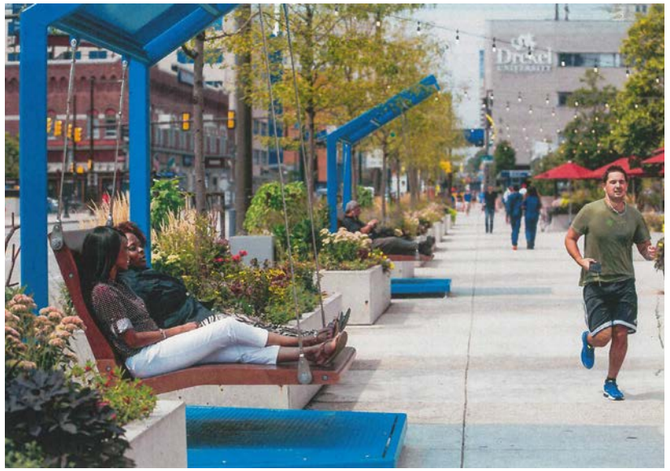
Moodboard















LEVEN MET DE NATUUR

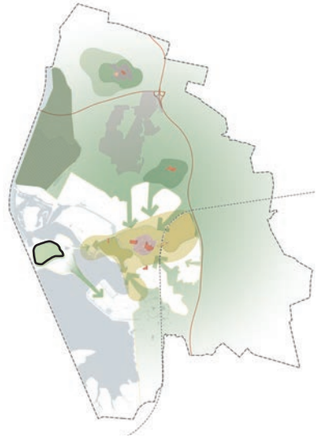
Surface Index

groen/openbareruimte

wonen

werken

infrastructuur



Molenplaat is een “eiland” tussen de natuur. De huidige natuurwaarden kunnen echter worden versterkt door de introductie van een bescheiden programma. Met de komst van dit programma zal natuurbeleving en natuureducatie duidelijk kunnen worden vormgegeven. Het is daarmee tevens de plek voor een doelgroep die op een hele andere manier duurzaam wilt leven en wellicht gekoppeld kan worden aan de natuurvriendelijke bedrijfsvoering op de bio-based campus. Rondom het gehele eiland wordt ingezet op bio-diverse randen.

Mobiliteit: Molenplaat is momenteel verboden voor autoverkeer. In principe zou dit zo kunnen blijven en dat betekent dat dit een autovrije wijk wordt. Dit geeft goede kansen om tot een mooi ontwerp te komen. Anderzijds zijn er maatregelen nodig om dit op te vangen: hiervoor moet een mobiliteitsplan worden opgesteld om de bereikbaarheid te garanderen. Te denken valt aan: deelbakfietsen op het eiland en een hub met deelauto’s op afstand.





voedsel bos



autovrij



onderwijs over natuur



tiny house / kleine korrel



versterken natuurlijke randen



Moodboard









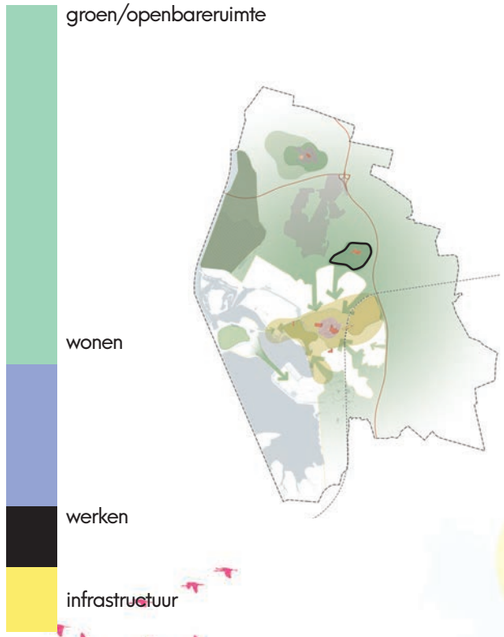






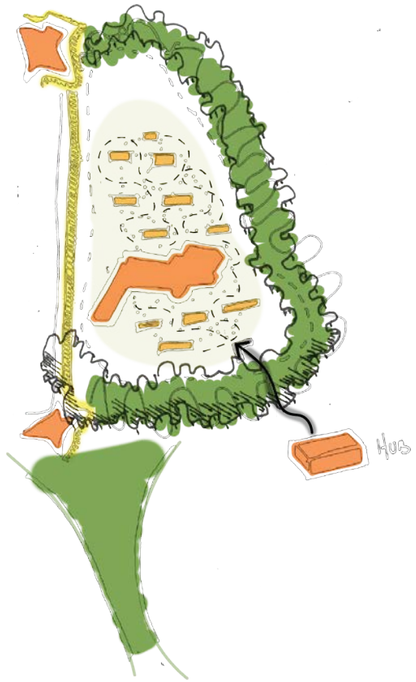
CARE CAMPUS

Surface Index



Vrederust is een gebied dat zich kenmerkt door de aanwezigheid van statige gebouwen in een bosomgeving. Deze eigenschap vormt de opmaat naar een woongebied waar een speciale aandacht is voor zorg. De zogenaamde Care Campus is op een zorgvuldige manier ingebed in het landschap met gebouwen die niet boven de boomkruinen uitkomen. Het is een uitstekende woonlocatie om actief in te sporten en leent zich voor het opzetten van natuurlijke randen die bijdragen aan de biodiversiteit.

Mobiliteit: voor Vrederust is een goede verbinding voor de fiets naar de binnenstad/ station nodig (kruisen van de Ring). Daarnaast is het nodig een goede aansluiting voor het autoverkeer op de Ring te creëren.





groen met zorg

cultureel netwerk

beweging / sporten in de natuur



boomkruinen: referentiepunt

versterken natuurlijke randen



Moodboard















LEPELSTRAAT +

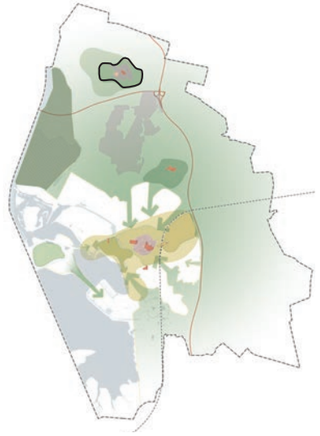
Surface Index

groen/openbareruimte

wonen

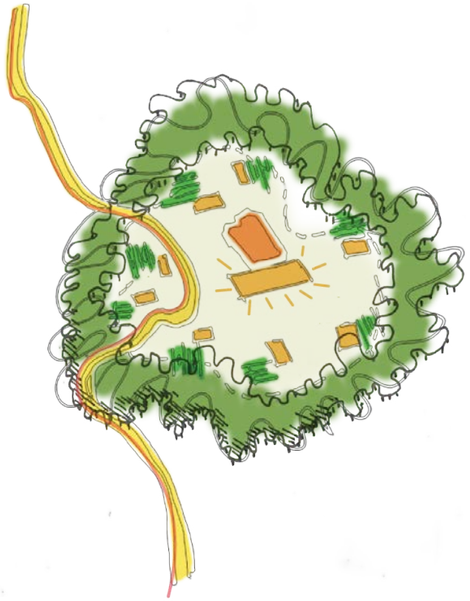
werken

infrastructuur



Lepelstraat is een dorp dat er mag zijn. De kleinste gemeenschap in de gemeente verdient het om zijn voorzieningen op peil te brengen. Met de kernwaarden van het dorp in het achterhoofd kan Lepelstraat zich uitbreiden voor een doelgroep dat zich graag actief opstelt en behoefte heeft aan tuinieren en klussen. De basis is een ontspannen dorp met veel ruimte. Rondom het dorp wordt ingezet op een aantrekkelijke en bio-diverse dorpsrand.

Mobiliteit: de ontsluiting van Lepelstraat dient in samenhang met het bestaande Lepelstraat bekeken te worden, zodat voor een verbetering van de aansluiting op de N295 gerealiseerd kan worden. Qua fietsen lijken er mogelijkheden te zijn om een bestaand viaduct over de N295 te gebruiken en hier een hoofdfietsroute naar Halsteren te maken.



sociale hoek / ontmoetingsplek

versterken natuurlijke randen

dorpse identiteit



Moodboard















BIO-BASED CAMPUS

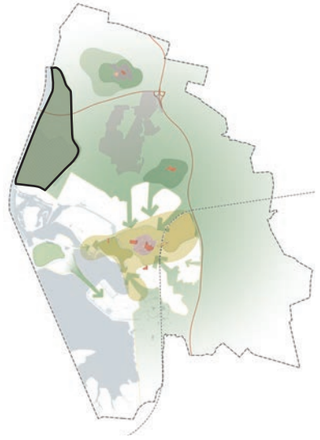
Surface Index

groen/openbareruimte

wonen

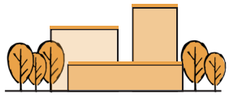
werken

infrastructuur



De Bio-based campus is een bijzondere werkomgeving met een eigen bio-based uitstraling in de Auvergnepolder. Het is hiermee de mogelijkheid voor Bergen op Zoom om zijn bedrijvenprofiel bijzonder te maken en de stad hiermee op de kaart te zetten. De locatie voorziet niet alleen in bedrijvigheid maar biedt tevens de mogelijkheid een link te leggen met bio-based landbouw die kan voorzien in de levering van een deel van de noodzakelijke grondstoffen.

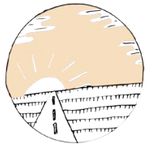




groene campus



BoZ bedrijfsprofiel



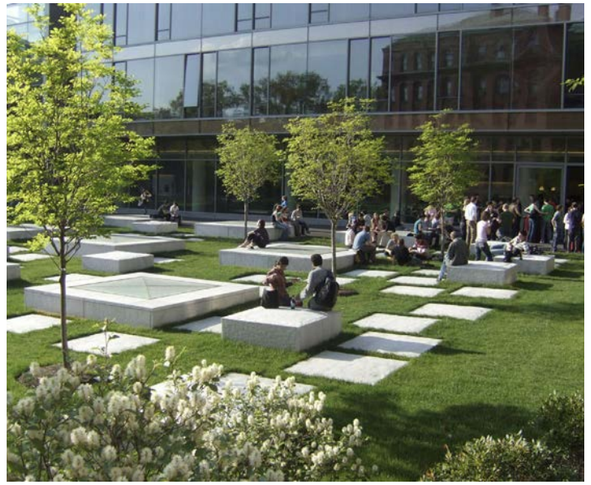
bio-based velden



Moodboard















Het Netwerk

Interne Loop

De locatiestudie voorziet naast de introductie van de zes ruimtelijke karakters in een kwalitatieve verbetering van het netwerk van routes. Denkend vanuit de voetganger worden een aantal ommetjes prominent op de kaart gezet. Dit zijn de zogenaamde “loops”. Met de focus van de stad op het water ligt het voor de hand dat de eerste loop die onder handen wordt genomen is gelegen rondom de Binnenschelde.



groene overgang

autovrij

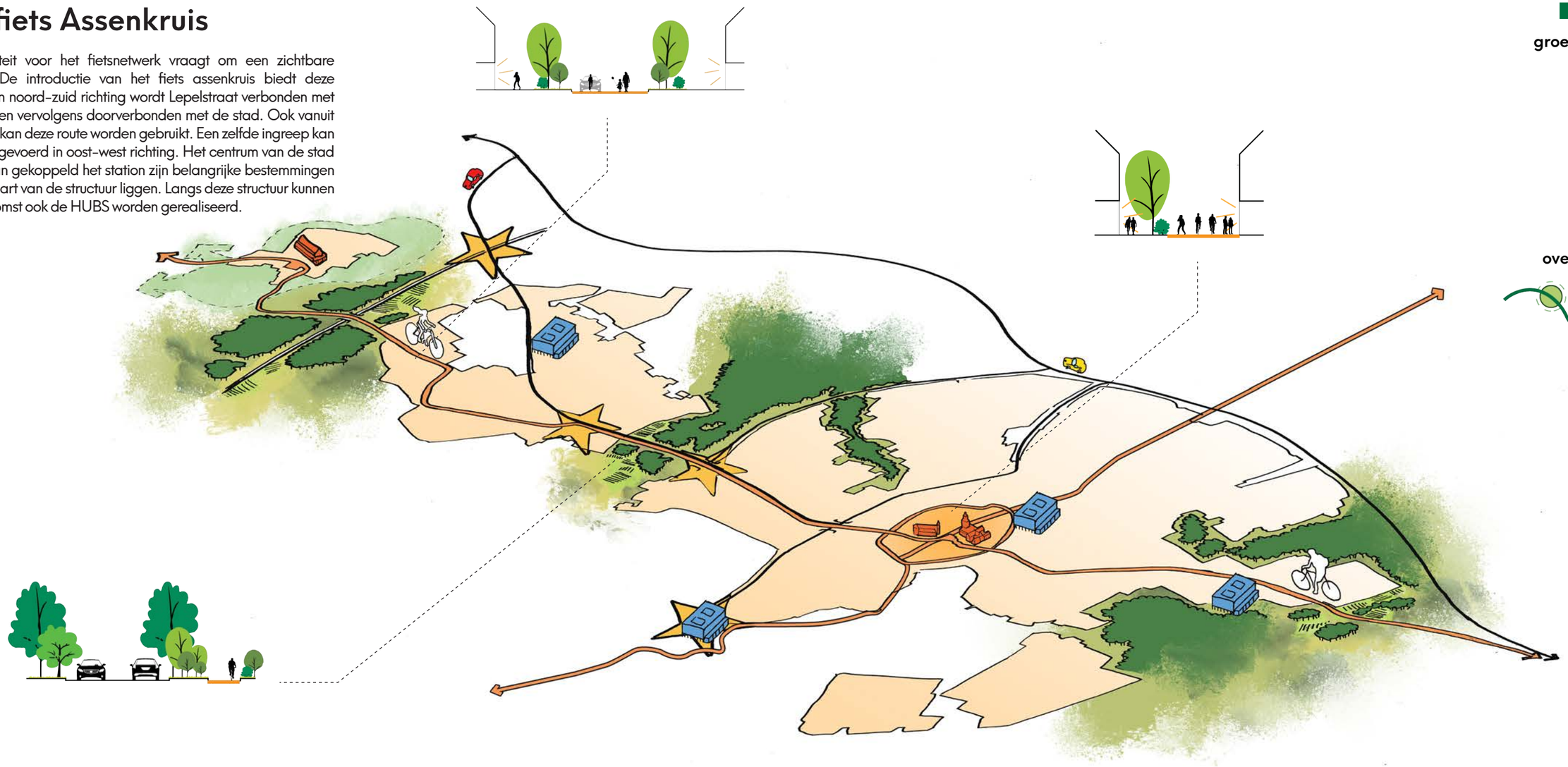
oversteekplaats

plekken

Het Netwerk

Het fiets Assenkruis

Een prioriteit voor het fietsnetwerk vraagt om een zichtbare structuur. De introductie van het fiets assenkruis biedt deze structuur. In noord-zuid richting wordt Lepelstraat verbonden met Halsteren en vervolgens doorverbonden met de stad. Ook vanuit het zuiden kan deze route worden gebruikt. Een zelfde ingreep kan worden uitgevoerd in oost-west richting. Het centrum van de stad en daaraan gekoppeld het station zijn belangrijke bestemmingen die in het hart van de structuur liggen. Langs deze structuur kunnen in de toekomst ook de HUBS worden gerealiseerd.



groene overgang

fiets eerst

oversteekplaats

plekken

Het Netwerk

Groene Verbindingen

De strategie van de groene verbindingen is letterlijk dat het landschap de stad opzoekt. Brede groene landschappelijke zones die uitkomen in het centrum van de stad zorgen tevens voor het basis netwerk in biodiversiteit. De combinatie parkstroken en fietsroutes zorgt ervoor dat het groen ook beleefbaar is.





Veiligheid



biodiversiteit

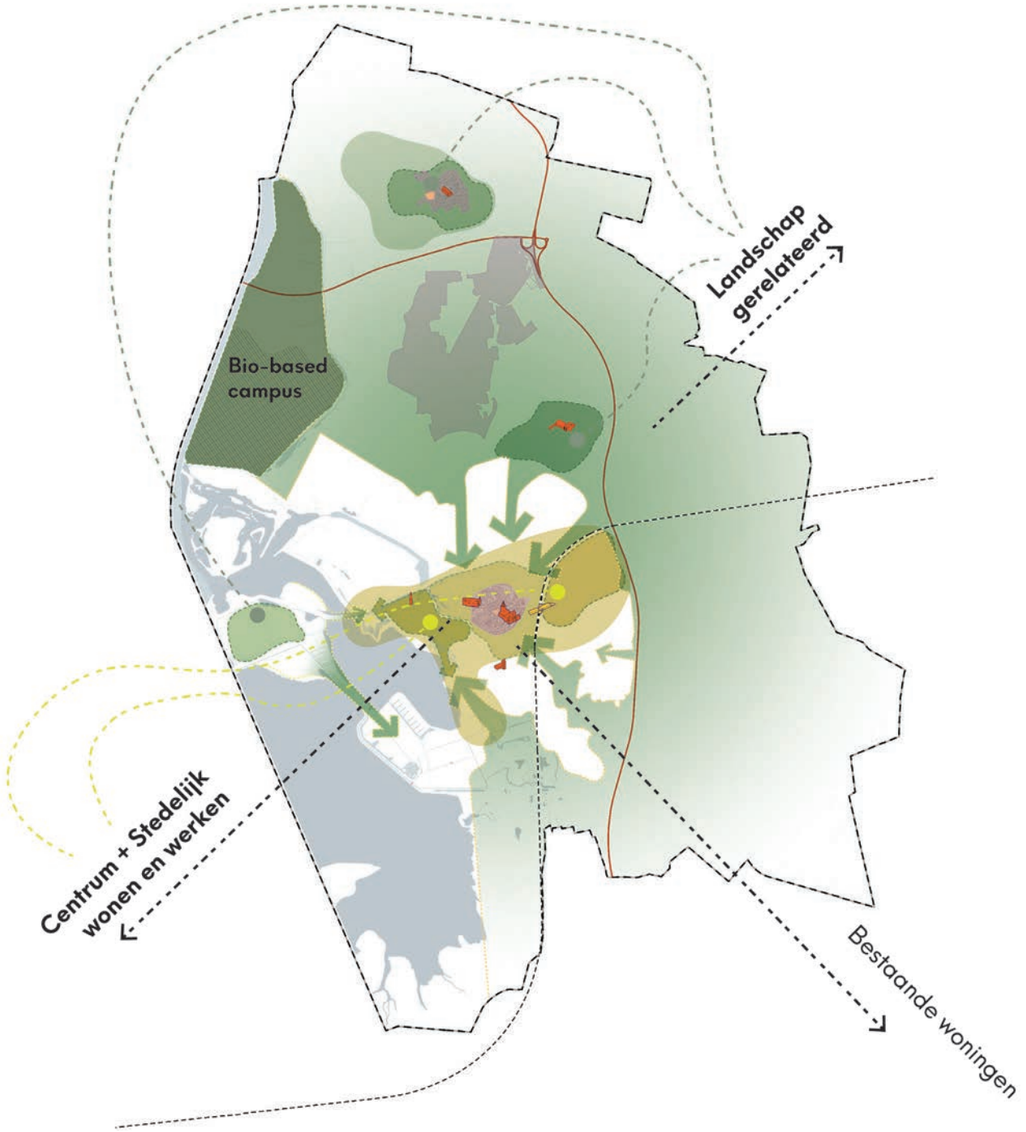


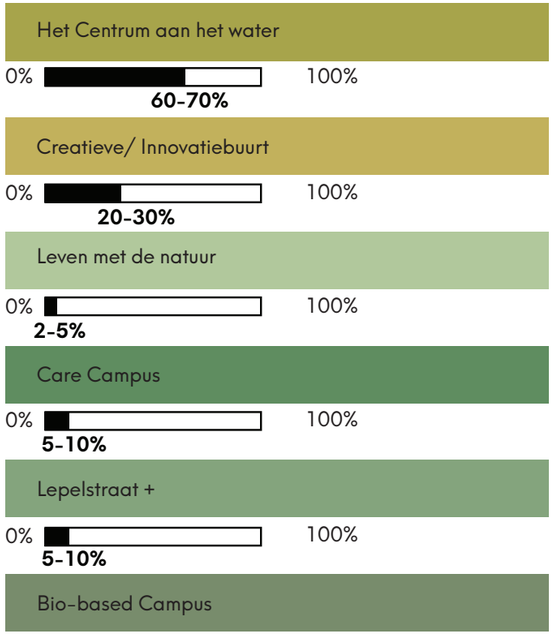
volg de stroom van de mensen



plekken

07. Programma





Het voorgestelde programma van 7000 woningen en werkgelegenheid is op een evenwichtige manier verdeeld over de stad en de zes locaties. Deze ambitie kan binnen de aangewezen locaties worden ingepast, met eventueel ruimte voor meer programma. Hierbij is rekening gehouden met plaatselijke kwaliteiten en potentie die de locaties bieden. De focus van het programma ligt op de locatie “Centrum aan het Water”, waar naar verwachting gemakkelijk 60-70% van het voorgestelde programma kan worden opgelost. De andere locatie nabij het centrum, de “Creatieve Innovatiebuurt”, biedt veel potentie. Toch zal hier een focus blijven op het behouden van bestaande activiteit en het mixen hiervan, daarom wordt hier nu 20% tot 30% van het voorziene programma verwacht. Kleinere ontwikkellocaties binnen de bestaande stad (inclusief Halsteren) bieden eveneens ruimte voor het realiseren van een vergelijkbaar programma als binnen de ‘’Creatieve Innovatiebuurt’’.

Buiten de stad wordt gevraagd om minder intens programma en het behouden van dorpse/landelijke karakter, waardoor slechts circa 15% van het voorgestelde programma hier zal landen. Het meeste van dit overige programma zal landen in dorpse omgevingen als Lepelstraat en nieuwe ontwikkelingen als de Care Campus, terwijl op de Molenplaat de natuur de overhand houdt en hier een zeer extensief programma wordt verwacht. De genoemde percentages zijn een eerste aanname en laten vooral zien dat de zwaarte van het programma in de bestaande stad ligt. De landschappelijke woonmilieu’s zijn weliswaar minder zwaar programmatisch opgebouwd maar bieden tegelijkertijd een noodzakelijke aanvulling op het rijke palet aan doelgroepen dat de stad graag bediend.

De echte bergenaren voelen zich thuis in het nieuwe Bergen op Zoom



Team:

Cor Geluk, José David Heras Barros, Enrico Corvi, Bert van Helvoirt, Tjitte Prins, Carlos Rafael Salinas Gonzalez, Wesley Gijsen, Antonio Castro.

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

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

RAADHUIS ADVIES

Gemeente Bergen op Zoom

BERGEN OP ZOOM

LOCATIESTUDIE WONINGBOUW

JUURLINK URBANISM [+] GELUK bv LANDSCAPE



Oktober 2023

JUURLINK URBANISM [+] GELUK bv LANDSCAPE