

De gemeente Bergen op Zoom is voorstander van het herstructureren van wijken in nauw overleg met marktpartijen. Zij heeft een wijkontwikkelingsplan opgesteld op grond waarvan ontwikkelaars in concurrentie een plan van aanpak indienden. Johan Matser Stedelijke Herstructurering is uit de groep ontwikkelaars gekozen. Met Feekes & Colijn als stedenbouwkundige partij is in overleg met alle betrokkenen aan een haalbaar plan gewerkt. Om grip te krijgen op deze opgave maken wij een analyse van de wijk en definiëren wij de identiteiten van de verschillende buurten. Wij leggen knelpunten en daarmee kansen voor de herstructurering vast. Met deze onderlegger maakten wij een plan met een verrassende insteek; Borgvliet wordt weer een dorp onder de rook van Bergen op Zoom. Een dorp met een eigen centrum en een eigen identiteit.

## Borgvliet, Bergen op Zoom Analyse en stedenbouw





Nieuw-Borgvliet ingetekend langs de oude bosspaden



1800



1935



1960



1971



Geuzenwijk  
Onderlinge ligging  
Buurkaart



Klein Antwerpen  
Verkaveling  
Buurkaart



Bovenzoom  
Activiteiten  
Buurkaart



Oud-Borgvliet  
Architectuur  
Buurkaart



Stedenbouw  
Verzamelkaart



Ruimtelijke inrichting  
Verzamelkaart

## Analyse algemeen

Allereerst kijken wij hoe de wijk zich verhoudt ten opzichte van Bergen op Zoom en het omliggende landschap. Een belangrijk wijkoverschrijdend aspect is de ligging op de rand van Zeeland en de Brabantse wal. Dat is goed te zien op de hoogtekaart (zie laatste blad) en belangrijk bij de ontwikkeling van buurt 5. Belangrijk is ook de historische groei van Nieuw Borgvliet. Van een kleine gemeenschap aan een kruising van bosspaden groeit ze tot 1935 tot een arbeidersdorpje, dat lange tijd onveranderd blijft. In 1971 tenslotte wordt dit dorpje als wijk ingelijfd bij Bergen op Zoom.

## Identiteiten en analyse

Bij het goed rondrijden, rondlopen en kijken, blijkt Borgvliet wel elf buurten te hebben met ieder een eigen specifieke identiteit. Dat is veel voor zo'n wijk, maar zij vormen ook een karakteristieke eigenschap van Borgvliet.

Van iedere buurt hebben we de diversiteit en de kwaliteit aan eigenschappen middels analysekaarten in beeld gebracht. Daar vanuit kan worden gekeken hoe iedere buurt versterkt kan worden. Dit geeft een duidelijke richting aan de te maken ingrepen bij de herstructurering van de wijk.

De analysekaarten maken duidelijk waar knelpunten liggen en waar Borgvliet het meest vitaal is. Eerst worden per buurt de stedenbouw, ruimtelijke inrichting, paden, activiteiten, verkaveling, onderlinge ligging, bezonning, het groen, sferen, achterkanten en architectuur bekeken. Op buurtplattegronden wordt aangegeven waar goede kwaliteit is gevonden (groen), waar het één en ander op plattegronden acceptabel is (geel) en waar de knelpunten zitten (rood).

## Identiteitenboek

Er is een apart fotoboek opgesteld om de identiteiten van die buurten te kunnen duiden; ook dat gebeurt met de kleuren groen, geel en rood. Dat is een belangrijk document op zich. Als er in de toekomst in deze buurt gebouwd wordt, is dit document een houvast voor het karakter van de plek. Het is niet de bedoeling de gevels historiserend te kopiëren, maar juist vanuit het karakter van de omgeving nieuwe gebouwen weten in te passen en het karakter te versterken.



1



2



3



4



5



6



7



8



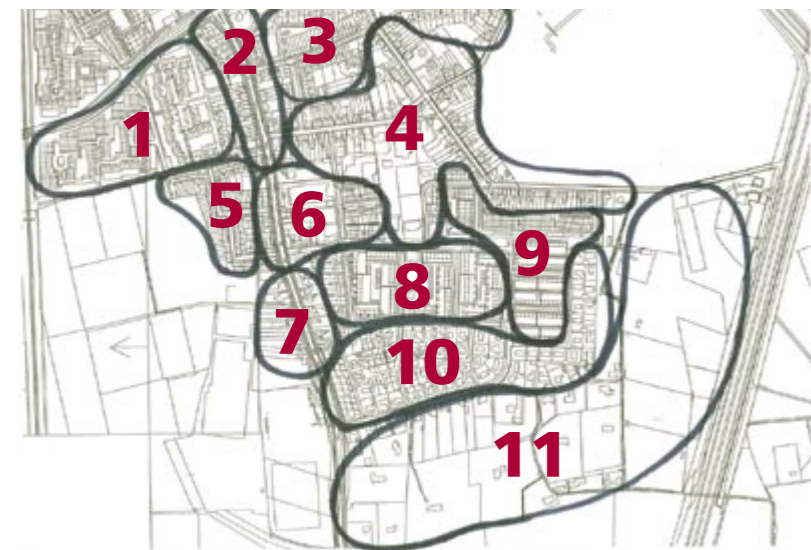
9



10



11



Grote diversiteit aan identiteiten in de wijk



authentiek straatje

hellende straten en daken

individuele uitstraling



een eenvoudige woonstraat

## stedenbouw



te stedelijk?



groot en visieloos

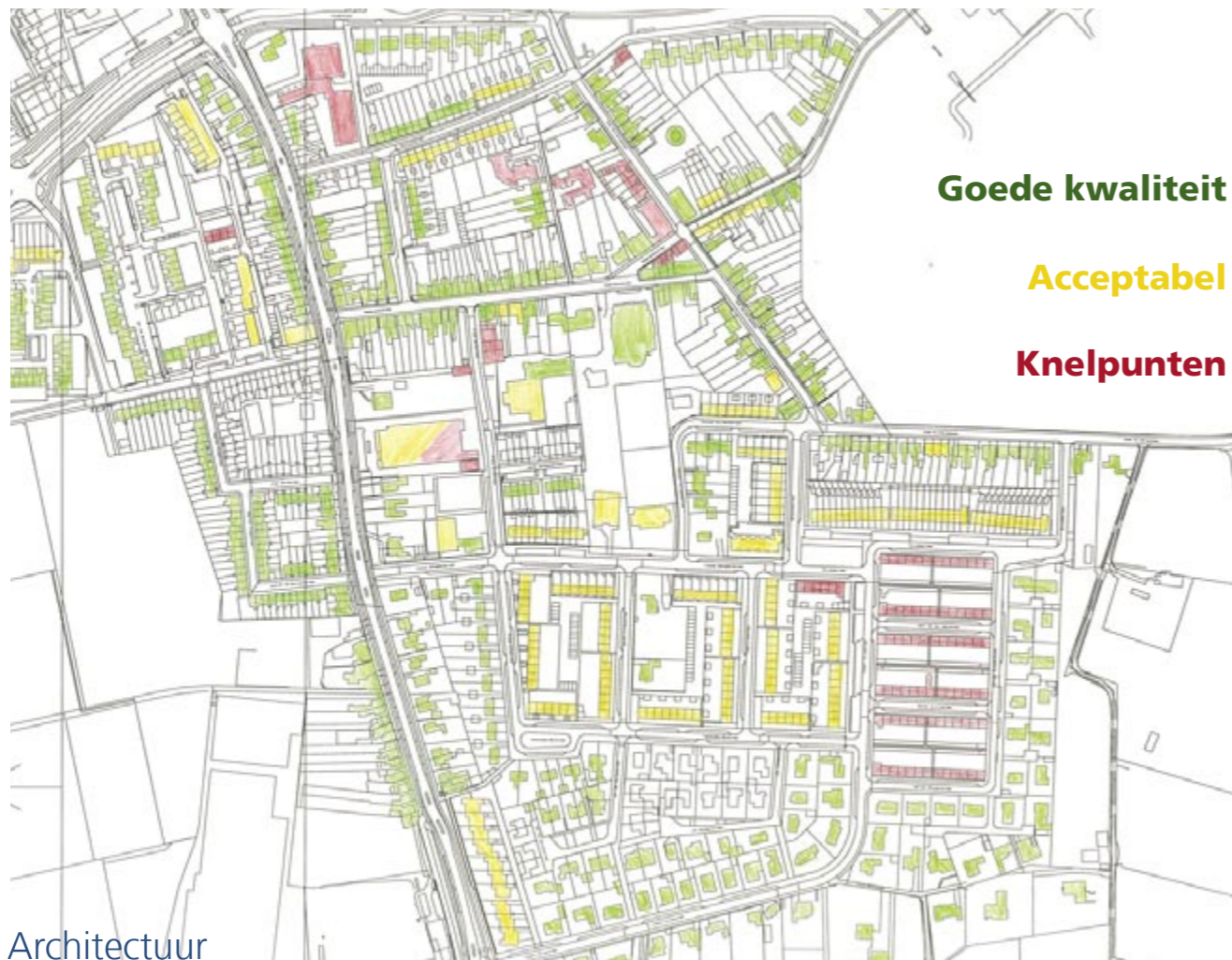


uitgesproken goedkoop



ongepast eigenzinnig

Beelden uit de verzamelkaarten: groen is goed, rood is slecht, geel zit er tussenin



Goede kwaliteit

Acceptabel

Knelpunten

Architectuur



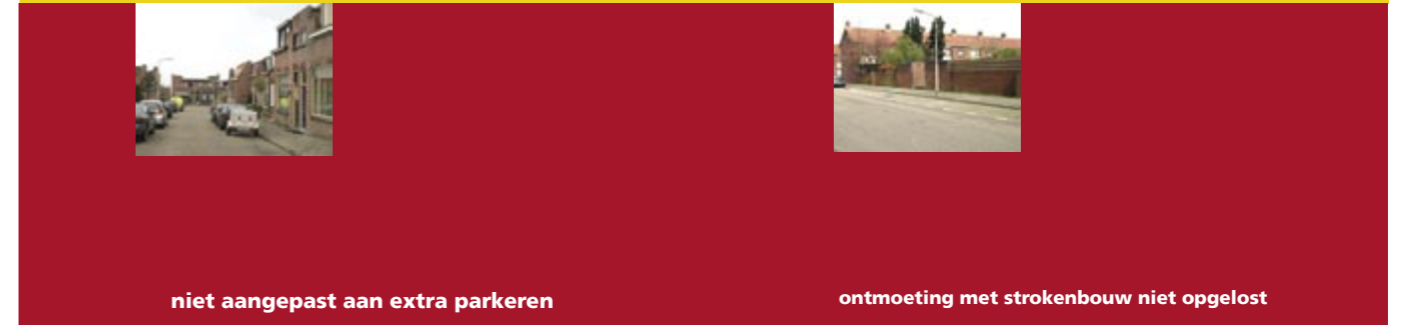
ingericht naar functie

veilig spelen



## ruimtelijke inrichting

margezones



niet aangepast aan extra parkeren

ontmoeting met strokenbouw niet opgelost

### Van buurtkaarten naar verzamelkaarten

Voor de beeldbepalende buurten worden de onderwerpen van de wijkkaarten nader uitgewerkt. Op grond van al deze kaarten kunnen dan uiteindelijk verzamelkaarten worden opgesteld. Daarmee ontstaat een beeld van de karakteristieke eigenschappen en knelpunten daarin voor de wijk Nieuw Borgvliet.

### Voorbeeld: Architectuur

Hier wordt in kaart gebracht welke delen van de wijk nog authentiek zijn, van welke kwaliteit, en welke specifieke onderdelen en ornamenten het straatbeeld bepalen. Het is belangrijk om de architectuur te zien binnen de context van de sfeer van de buurt. Bij de analyse kijken wij of een complex/woning de eenheid in een straat verniet c.q. versterkt, of op zichzelf zeer onderdanig is of sterk.

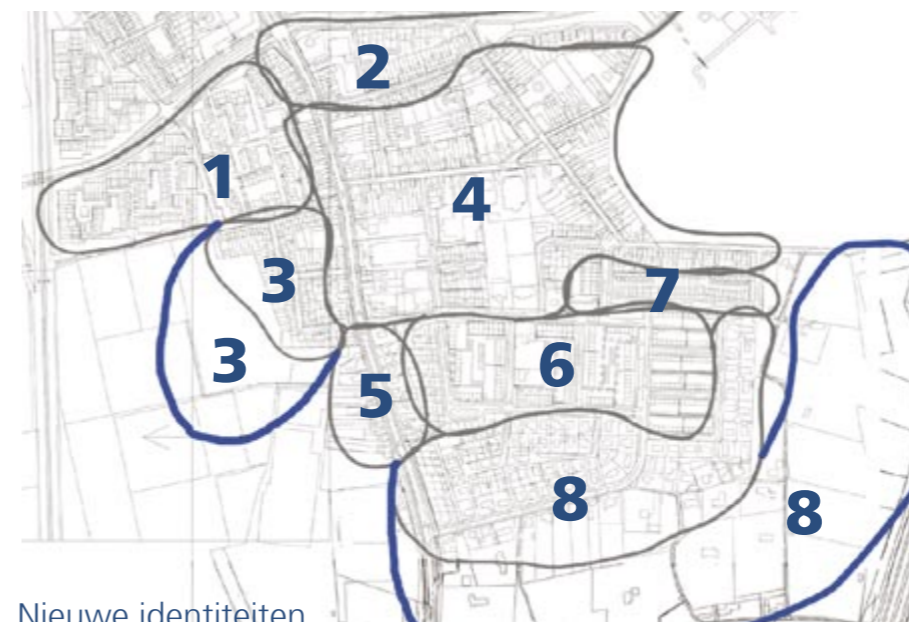
### Stedenbouwkundig plan

Het feit dat Noord-Borgvliet een nieuwe hoofdontsluiting krijgt, maakt dat de opbouw van een wijk opnieuw bekeken kan worden. Niet langer snijdt de Antwerpsestraatweg de wijk doormidden, maar ze kan meer als eenheid worden bekeken en ontworpen.

### Nieuwe identiteiten

Als eerste stap hebben we bekeken of het mogelijk is om bepaalde onderdelen van de wijk met een verschillende identiteit met elkaar te verbinden. Door de Antwerpsestraatweg anders in te zetten en door te ontwikkelen, delen van de wijk daartoe strategisch te gebruiken, kunnen we tot acht eenheden komen. Dit maakt de wijk sterker.

Identiteit 4 wordt zodanig vergroot dat zij het boegbeeld van Borgvliet kan worden. Verder worden uitbrijdingen aan Borgvliet opgezet naar de aan liggende identiteit



Nieuwe identiteiten



Projectenkaart gemeente



Rood: hoofd ontsluiting, zwart: nieuwe buurtontsluiting, blauw: voorzieningscentra

### Centrumplan

De drukke verkeersroute Antwerpse Straatweg wordt sterk ontlast. Enkele winkels wisten zich nipt te handhaven; de winkels elders in de wijk zijn al verdwenen. Het voor de hand liggende idee was dan ook dat de winkelroute langs de straatweg versterkt zou worden.

We hebben echter alle bouwlocaties in hun onderlinge samenhang aangepakt en gecombineerd met de gegevens uit de analysekaarten. Samen met de aange troffen vitaliteit, de identiteitsversterking en ook de verwervingsmogelijkheden, het woonprogramma en de winkelbranchering ontstond het idee van een dorps centrum, waar boven de winkels gewoond wordt.

In het wijkontwikkelingsplan van de gemeente Bergen op Zoom zijn enkele bouwlocaties aangegeven die redelijk dicht bij elkaar liggen. De binding van de diversiteit aan identiteiten en de behoefte tot samenhang die veel bewoners uitten (wij zijn Borgvlieters, geen Bergenaren) hebben we aangegrepen om daar een nieuw centrum te maken. Een aantal gedachte woningbouwlocaties hebben we samengevoegd tot voorziening met daarboven woningen.

Een verdichting op die centrale plek ligt eigenlijk voor de hand. Het fysieke centrum wordt zo het werkelijke centrum van alle buurten eromheen.



Entree centrum aan de Antwerpse straatweg



Doorzicht vanaf het zuiden richting school

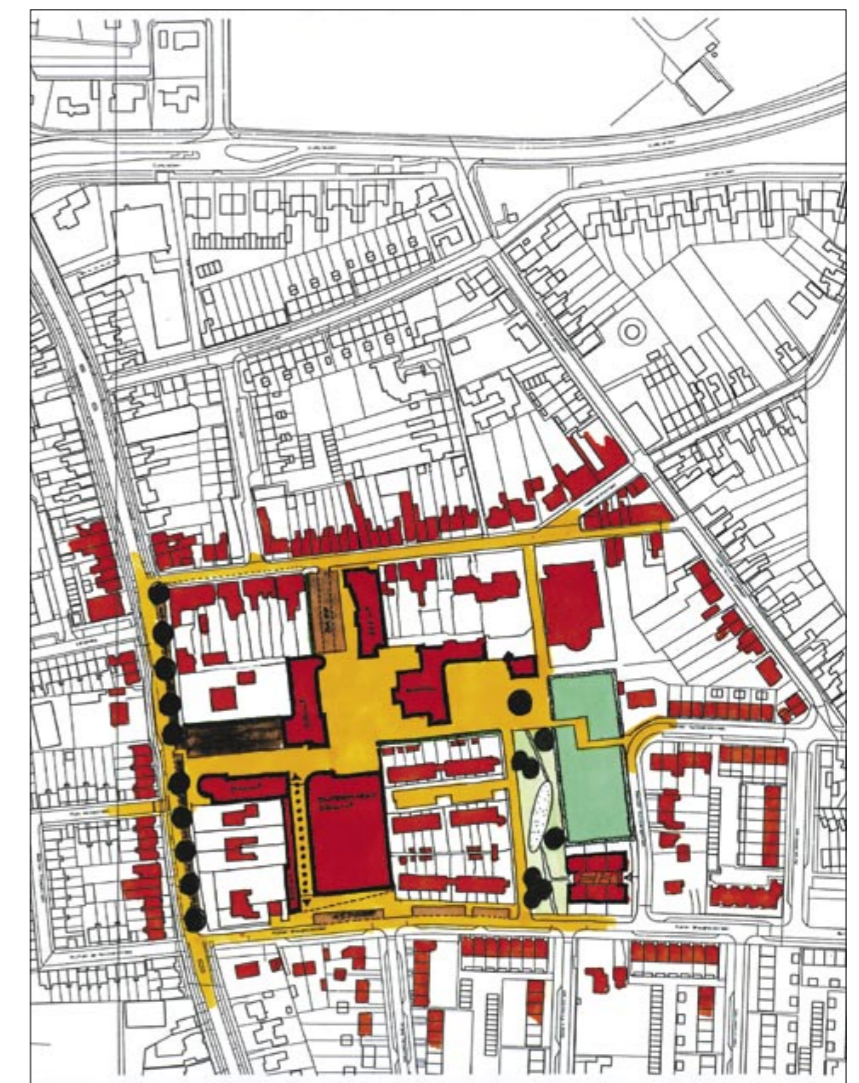


Oude/nieuwe ontsluitingswegen

De behoefte aan eigenheid van de bewoners moet worden ingevuld door een centrum te maken met een typerend Borgvlietse sfeer. Zo ontstaat het dorp Borgvliet weer, onder de rook van Bergen op Zoom. (zie kaarten hierboven en op vorige pagina's)



Beeld centrum vanaf plein zuidwaarts



Stedenbouwkundige kaart nieuw centrum



Wonen met uitzicht op de snelweg



Groen wonen



Wonen afgesloten van de snelweg



Nieuw Borgvliet westzijde, aansluiting aan bebouwing Augustapolder



Hoogtekaart

## 66 Verdere lokaties

Nadat de beslissing voor het maken van een centrum genomen is, is het van belang om Nieuw Borgvliet als eigen identiteit (een dorp in de stad) vorm te geven.

Diverse invulprojecten of te herstructureren onderdelen worden ontwikkeld binnen de stedenbouwkundige en architectonische sfeer van het betreffende gebied. Met name de inrichting van de openbare ruimte zal daarin een bindend element dienen te zijn.

Twee lokaties verdienen extra aandacht: Het gebied langs de snelweg (8) en het gebied dat de overgang vormt met het nieuwe Vinex-plan in de Augustapolder.

### Natuurzone langs snelweg

De lokatie van de snelweg willen we zien als de buitenkant van Noord-Borgvliet, maar een dorpskarakter is niet op zijn plaats, gezien het geweld van de snelweg op deze plaats. Verdere randvoorwaarden

om rekening mee te houden zijn een grote bodemvervuiling, terwijl dichtbij een waterwinstallatie staat en een mooi bosperceel in het midden dat behouden dient te worden.

Door het gebied 3 schaaflsprongen te geven ontstaat een logische overgang van het dorp naar de snelweg. Het bosperceel ligt hoger. Hierdoor ontstaat een natuurlijke geluidswal. Hier komen individuele woningen, zoals ook elders in gebied 8 voorkomen.

Zowel ten noorden als ten zuiden komen appartementen, die bereikt worden middels een ventweg langs de snelweg; Met gesloten gevels en de entrees. Wonen en slapen vindt plaats aan de geluidsluwe ruimte, naar het bos gewend.

### Overgang Augustapolder Nieuw Borgvlietweg

De Langeweg identiteit (3) vormt de overgang naar de nieuw te bebouwen Augustapolder. Het hoogteverschil is hier groot.

Momenteel liggen alle woningen met de rug naar de duinen en de polder. Deze achterkanten zijn erg verwaarloosd. We hebben een aparte studie verricht naar de mogelijkheden om van dit deel van de buurt een voorkant te maken. De eerste bebouwingsrand langs de Augustapolder kan dan de rand van Borgvliet vormen. Door een goede inrichting van het tussenliggende park, kan het park door de bewoners als hun 'eigen' park gezien worden. Het is het enige groene onderdeel

van deze plek. De aanpak van de randen en de inrichting ervan zal essentieel zijn voor het welslagen van de hele herstructureringsopgave Noord-Borgvliet.

### Projectgegevens

- ontwerp: herstructureringsplan Nieuw Borgvliet
- opdrachtgever: Johan Matser projectontwikkeling BV, de gemeente Bergen op Zoom
- stedenbouw: Anke Colijn, Michael Urlings
- jaar: 2005



Natuurrandzone langs snelweg



Park gezien vanuit Augustapolder