

A low-angle photograph of a tall brick chimney and a brick building against a clear blue sky. The chimney is on the left, and the building is on the right. The sky is a clear, light blue. The chimney is made of red bricks and has a spiral staircase on the left side. The building is also made of red bricks and has several windows. The text 'gebiedsvisie' is in white, 'Zevenbergen' is in green, and 'Noord' is in white.

gebiedsvisie
Zevenbergen Noord

Colofon

Opgesteld door:
Riek Bakker advies
BGSV bureau voor stedenbouw en landschap
Awareness adviesbureau voor beleidsmarketing

In opdracht van Koekoek 2 BV:
Aannemersbedrijf van Agtmaal / VolkerWessels Vastgoed
Apron Development B.V.

In samenwerking met gemeente Moerdijk

Rotterdam, januari 2017

gebiedsvisie
Zevenbergen Noord





Inhoudsopgave

'Morgen gaan we trouwen'

Voorwoord	7
1. Een gezamenlijke missie	9
2. Inleiding Werkwijze	10
3. Gebied in beweging Zevenbergen Noord Suikerstad	13
4. Analyse Infrastructuur Lintbebouwing Centrum Bedrijvigheid Water, natuur en landschap Milieuaspecten	14
5. Identiteit Food Duurzaamheid	27
6. Gebiedsvisie Bereikbaarheid Duurzame leefomgeving Economie Woonmilieus Groengebieden en recreatie	29
7. Participatie	43
8. Ontwikkelstrategie Fasering	45
Bijlage Ketelhuis 1 ^e uitwerking Participatie advies	

‘Morgen gaan we trouwen’

Door het verkeersluw worden van de provinciale weg en de Langeweg steken bewoners en bezoekers van het historische hart van Zevenbergen gemakkelijk over naar het Ketelhuis. Daar genieten zij van een hapje en drankje geserveerd door jongeren die hier in opleiding zijn. De hapjes zijn gemaakt van 100% regionale producten die ook te koop zijn bij de winkel van de Zevenbergse Boerschap: in het Ketelhuis en in hun webshop. Het restaurant heeft een groot terras aan de Roode Vaart. In de insteekhaven liggen de boten van verschillende gasten die hier hebben aangelegd voor een fantastische lunch en om inkopen te doen op de foodmarkt.

Aan de overzijde van de Roode Vaart zit een dame op leeftijd op haar balkon en geniet van het levendige uitzicht. Kinderen op de kade eten een ijsje van de ijsboerderij aan de Dikkendijk. Ze stappen in een boot die ze meeneemt op watersafari langs de oevers van de Roode Vaart. Rondom de voormalige vloeivelden en op het Caldic-terrein valt voor kinderen enorm veel te ontdekken. Kinderfeestjes en schoolklassen uit de hele regio komen hier naartoe. Educatie en spel komen hier op een unieke manier bij elkaar.

Een stukje verderop, in de oksel van de Achterdijk en de Koekoeksedijk, zijn in de oude loods de voorbereidingen voor een bruiloftsfeest in volle gang. Vanuit de kwekerij, die hoort bij stadsboerderij Schansdijk, worden allerlei bijzondere planten aangevoerd om de locatie om te

toveren tot een klein paradijs. In de nieuwe haven ligt de jacht waar het kersverse bruidspaar straks mee op huwelijksreis gaat. De fotograaf, die zijn studio aan de Campagneweg deelt met een aantal creatieve ondernemers, weet in en rondom de cultuurhistorische bebouwing langs de haven allerlei mooie plekken voor de trouwreportage. Vlak achter de Achterdijk, waar de wijk De Velden volop in ontwikkeling is, woont een bekende van de fotograaf, met een prachtige kruidentuin. Als deze in het voorjaar volop in bloei staat is dit een prachtige locatie voor een fotoreportage.

De Velden is een bijzondere woonwijk; op steenworp afstand van de binnenstad waan je je hier in het buitengebied met een vrolijke mix van woonhuizen, schuren en kassen. Een grote woning op een klein kavel, een kleine woning op een groot kavel, een eigen bessen tuin, of een bed & breakfast in de tuin. Hier word je wakker van een kraaiende haan, kweek je je eigen druiven in een kas en heb je alle ruimte voor je oldtimer in een grote schuur.

Vanuit De Velden fiets je zo het buitengebied in, langs de Roode Vaart en onder de nieuwe Noordelijke Randweg door richting Moerdijk of via de brug naar de overzijde, naar de stadsboerderij of de golfbaan aan de Dikkendijk. Wonen en werken in dit gebied betekent genieten van een bruisend stadsdeel met zowel het centrum als de polder binnen handbereik.



De kop van de Roode Vaart

Voorwoord

Voor u ligt de visie op de gebiedsontwikkeling Zevenbergen Noord. Een gebied dat vooral bekend is door de suikerindustrie. Groot geworden door het samenspel van mensen, natuur en kapitaal: vruchtbare landbouwgrond, goede verbindingen over water en wegen, én geschoolde arbeidskrachten. Dertig jaar geleden kwam er een eind aan de suikerindustrie, maar de markante gebouwen zijn gebleven. Dit zijn de ware identiteitsdragers, die in deze visie een transformatie ondergaan en zo een nieuw leven gaan krijgen.

De directe aanleiding voor deze visie is de nieuwe provinciale weg, die om het gebied heen gaat lopen. Daardoor kan de relatie met het hart van Zevenbergen weer in ere worden hersteld, terwijl tegelijkertijd ook de haven weer in het centrum terugkomt.

Van dertig jaar geleden naar dertig jaar vooruit; dat is de periode die deze visie omvat. Een hele tijd. Die vang je niet in een blauwdruk, waarin precies staat wat wanneer ontwikkeld wordt. Dat vraagt om organische gebiedsontwikkeling, om een stap-voor-stap benadering. Maar zo'n benadering heeft wel een integrale visie als een kader waarbinnen gehandeld kan worden en er gelet kan worden of er voldoende kwaliteit wordt gemaakt, die past bij dit bijzondere gebied.

Bijzonder is ook het gevoerde proces van participatie met ondernemers en bewoners. Ruim vijftig belangstellenden hebben actief meegedacht. In de bijlage bij deze visie is hun advies gevoegd. Niet met een korte verklaring of zij het wel of niet eens zijn, maar in de vorm van essays met allerlei suggesties om de gebiedsontwikkeling nog sterker te maken door koppelingen aan te brengen met al lopende activiteiten. Zo heeft deze participatie niet alleen gezorgd voor draagvlak, maar ook dat de uitvoerbaarheid van de visie aan kracht heeft gewonnen.

Bepalend vind ik tot slot de bijzonder goede samenwerking tussen de ondernemers van de ontwikkelcombinatie Koekoek 2 en de gemeente. Dat kan alleen als beide partijen elkaar goed begrijpen en weten dat de belangen niet altijd hetzelfde zijn. Als je de verschillen weet te waarderen, dan kan je kansen grijpen. Ik heb met veel plezier leiding mogen geven aan deze samenwerking en verwacht dat na de gemeentelijke besluitvorming er gezamenlijk uitvoering wordt gegeven aan deze visie.

Prof. H.E. (Riek) Bakker

‘Het industriële erfgoed en de braakliggende terreinen rondom de Roode Vaart hebben alle potentie om ontwikkeld te worden tot een bruisend nieuw stadsdeel!’



1. Een gezamenlijke missie

Aan de noordzijde van het centrum van Zevenbergen liggen de kansen voor het oprapen. Door de aanleg van de nieuwe Noordelijke Randweg ontstaat ruimte om de huidige Provinciale Weg te downgraden en de koppeling te maken tussen Zevenbergen Noord en het centrum van Zevenbergen. Door het afwaarderen van de provinciale weg kan de aanhechting tussen de bestaande woongebieden en de ontwikkellocatie rondom de Roode Vaart veel sterker worden vormgegeven. Daarnaast wordt de Roode Vaart doorgetrokken tot in het centrum. Het industriële erfgoed en de braakliggende terreinen rondom de Roode Vaart hebben alle potentie om ontwikkeld te worden tot een bruisend nieuw stadsdeel; Zevenbergen Noord. Een levendig en gemengd milieu, waar ontspanning, cultuur, uitgaan, ondernemen en wonen samenkomen.

Het gebied dat nu nog oogt als een enigszins rommelig en versleten gebied zal worden getransformeerd tot een broedplaats voor initiatieven. Het gebied kent een grote variatie in gebruik en in beeld, maar met een gezamenlijke missie; het terugbrengen van de levendigheid en de verbondenheid tussen agrarisch achterland, water, mensen, gebouwen en bedrijvigheid.

Indien nodig wordt er door de gemeente gezocht naar de mogelijke planologische flexibiliteit. Ontwikkelaars nemen naast het ontwikkelen van hun eigen terreinen ook verantwoordelijkheid voor de omgeving. Nieuwe routes, natuur, economische activiteiten en recreatief programma zijn onderdeel van de transformatie. Hierdoor ontstaat een gebiedsontwikkeling met een grote dynamiek en variëteit, die meer betekenis heeft dan een autonome woningbouw ontwikkeling.

Het gebied rondom de Roode Vaart en het Ketelhuis is de plek voor nieuwe en bestaande ondernemers om zich te verzamelen. Het Ketelhuis wordt de nieuwe hotspot van Zevenbergen Noord met (healthy) Food als identiteitsdrager. De openbare kades rondom de Roode Vaart versterken de beleefbaarheid van het water en vormen een aangename route richting het Ketelhuis en de nieuwe jachthaven.

Rondom de Roode Vaart ontstaat een stedelijk milieu met een mix van cultuurhistorische bebouwing, bedrijven, stoere eengezinswoningen en kleinschalige appartementenblokken aan de kades. Op de zuidelijke vloeivelden wordt een bijzonder woonmilieu ontwikkeld, een buitengebied in de nabijheid van alle stedelijke voorzieningen. Op het voormalige bedrijventerrein Koekoeksedijk wordt een waterrijk woonmilieu ontwikkeld waarbij het uitzicht op het agrarisch achterland centraal staat.

Daarnaast is de ontwikkeling van natuur, recreatie en educatie een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Het Caldic-terrein, de Noordelijke vloeivelden en het volkstuincomplex krijgen een belangrijke educatieve en recreatieve functie voor Zevenbergen en het omliggende achterland.

Ondernemers hebben een belangrijke en misschien wel de belangrijkste rol in de transformatie, waarbij er ruimte is voor experimenten en tijdelijke programma's die het gebied op de kaart zetten. De belangrijkste voorwaarde voor het slagen van de transformatie is het vertrouwen dat de inwoners van de gemeente Moerdijk hebben in de kansen die hier liggen. Inwoners en ondernemers zijn de belangrijkste ambassadeurs van het gebied!

2. Inleiding

Het gebied aan de noordzijde van Zevenbergen is nu een gemengd gebied met een grote diversiteit aan functies: er wordt gewerkt en gewoond, er zijn volkstuinen, een hotel en er is een kleine jachthaven. Het gebied staat al langere tijd als transformatiegebied op de kaart en er zijn verschillende partijen die er grondposities hebben. Er vinden verschillende ontwikkelingen plaats waarvan de aanleg van een nieuwe Noordelijke Randweg veruit de meest bepalende ontwikkeling is.

Ondanks de aandacht die er de afgelopen tien jaar voor het gebied is, zijn de tot nu toe voor het gebied gedane inventarisaties, verkavelingsstudies en opgestelde visiedocumenten niet toereikend gebleken om de transformatie van het gebied als geheel in gang te zetten. Mede door het intreden van de crisis ontbrak hiervoor de urgentie. Met de geplande komst van de Noordelijke Randweg komt hierin verandering.

Zevenbergen Noord komt in een ander perspectief te staan en kan een nieuwe, hechtere relatie krijgen met de binnenstad. Daarom heeft Koekoek 2 B.V. het initiatief genomen om samen met de gemeente Moerdijk te komen tot een gezamenlijk gedragen visie voor het gebied. Een gedeelde visie op de identiteit van Zevenbergen Noord met een samenhangend programmatisch en ruimtelijk concept, waarin verschillende nieuwe en bestaande initiatieven en ontwikkelingen een plek krijgen.

Werkwijze

Koekoek 2 B.V. is de initiatiefnemer voor het opstellen van een gebiedsvisie en heeft met de gemeente een startdocument opgesteld waarin de samenwerking formeel is vastgelegd. Bij het opstellen van de visie wordt rekening gehouden met eerder door de gemeente opgestelde visies, lopende ontwikkelingen en relevante beleidsdocumenten. De belangrijkste hiervan zijn:

- Visiedocument Noordrand Zevenbergen
- Bedrijventerreinenprogramma Zevenbergen
- Uitvoering fiets- en wandelpadennetwerk
- Centrumvisie Zevenbergen
- Structuurvisie Moerdijk 2030
- Diverse actuele beleidsnota's



Daarnaast zal de gebiedsvisie voortborduren op de Ontwikkelingsvisie Zevenbergen. Deze visie heeft Riek Bakker Advies in samenwerking met BGSV Bureau voor stedenbouw en landschap in opdracht van VolkerWessels in 2012 opgesteld en aangeboden aan de gemeente Moerdijk. In de visie is onderzocht welke ontwikkelingen zich zullen aandienen en welke kansen er liggen in de komende tien à vijftien jaar. In de visie is gekeken naar de balans tussen infrastructuur, leefmilieu en economie op lokale en regionale schaal. Vanuit deze integrale benadering zijn ontwikkelingsmogelijkheden benoemd als stip op de horizon. Op basis daarvan zijn verschillende gesprekken gevoerd met derden over ruimtelijke ontwikkelingen en de toekomst van de gemeente Moerdijk en Zevenbergen in het bijzonder. Deze gebiedsvisie vormt een aanscherping en uitwerking van verschillende in de ontwikkelingsvisie benoemde kansen.

In dit proces zijn behalve de gemeente, ook bewoners en ondernemers betrokken, waardoor het een breed gedragen visie is. Bij het opstellen van de gebiedsvisie was veel belangstelling van ondernemers en bewoners uit het gebied. In dit complexe gebied, met een grote verscheidenheid aan functies en eigendommen, kan een transformatie alleen plaatsvinden als alle partijen zich aan de gebiedsvisie committeren en ook kleinschalige particuliere initiatieven bijdragen aan de gezamenlijk geformuleerde missie. Uiteindelijk zijn belanghebbenden de beste ambassadeurs voor het plan. In hoofdstuk 7 Ontwikkelstrategie, onder participatie, wordt het proces en de inhoud van de verschillende participatie-bijeenkomsten beschreven.





Toekomstige Golfbaan

Voormalig Caldic-terrein

Bedrijventerrein Koekoeksedijk

Noordelijke Vloevelden

Noordelijke Randweg

Volkstuinen

Zuidelijke Vloevelden

Bedrijventerrein Koekoek 1

Ketelhuis

Langeweg

Zevenbergen Noord

3. Gebied in beweging

Zevenbergen Noord

De gebiedsvisie beslaat alle terreinen aan de noordzijde van Zevenbergen waar transformatie bijdraagt aan een verbetering van het leefmilieu en een economisch sterke regio. Het zwaartepunt van deze visie ligt in het gebied tussen de huidige Langeweg/Provinciale Weg en de nieuwe Noordelijke Randweg. In deze visie wordt ook het gebied ten noorden van de nieuwe Noordelijke Randweg meegenomen. Het Caldic-terrein, de noordelijke vloeivelden, bedrijventerrein Koekoeksedijk en de oude stortplaats aan de A17 spelen een belangrijke rol in de voorgestelde gebiedsontwikkeling.

De noordzijde van Zevenbergen is een gemengd gebied met zowel 'stedelijke' als landelijke kenmerken. Het bedrijventerrein en de regionale en nationale infrastructuur staan in contrast met landschappelijke gebieden als de voormalige vloeivelden, de historische dijken met zijn karakteristieke bebouwing en agrarisch land. De verschillen zorgen plaatselijk voor confrontaties, maar bieden vooral ook kansen om te profiteren van het beste van beide werelden.

Suikerstad

De historische kern van Zevenbergen stamt uit de 13e eeuw. Na de grote inpolderingen in de 16e eeuw werd de stad omringd door vruchtbare zeeleipolders en groeit de agrarische sector enorm. Rondom de 19e eeuw werd Zevenbergen dankzij de suikerbietenteelt bekend als 'suikerstad'. Op het hoogtepunt telde Zevenbergen vier suikerfabrieken, waaronder de eerste suikerfabriek van Nederland. Zij vestigden zich zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van de oude kern aan de Roode Vaart. Aan het eind van de 19e eeuw kwamen fusies op gang tussen de fabrieken en werd in 1912 een coöperatieve fabriek opgericht, gevestigd aan de Blokweg. Na de Tweede Wereldoorlog wordt de fabriek flink uitgebreid en worden de twee schoorstenen en het Ketelhuis gerealiseerd, nu gelegen aan de Blokweg 15.

Na deze bloeiperiode moeten de kleinere particuliere fabrieken noodgedwongen de deuren sluiten en blijven de coöperatieve fabrieken over die fuseren tot Suiker Unie. In 1987 verliest de fabriek haar functie, alleen de silo's aan de Blokweg zijn nog in gebruik voor de opslag van suiker. Het Ketelhuis en de schoorstenen zijn een gemeentelijk monument. De omgeving van de Blokweg is inmiddels herontwikkeld tot bedrijventerrein.

Aan de noordzijde van de Achterdijk liggen verschillende vloeivelden. Hier werd het spoelwater uit de fabrieken naartoe gebracht zodat de sedimenten konden bezinken. Vruchtbare klei bleef achter in de bassins. Na het sluiten van de fabriek heeft de natuur hier haar gang kunnen gaan, waardoor het inmiddels een ecologisch zeer waardevol gebied is geworden.



Historische afbeeldingen Suiker Unie

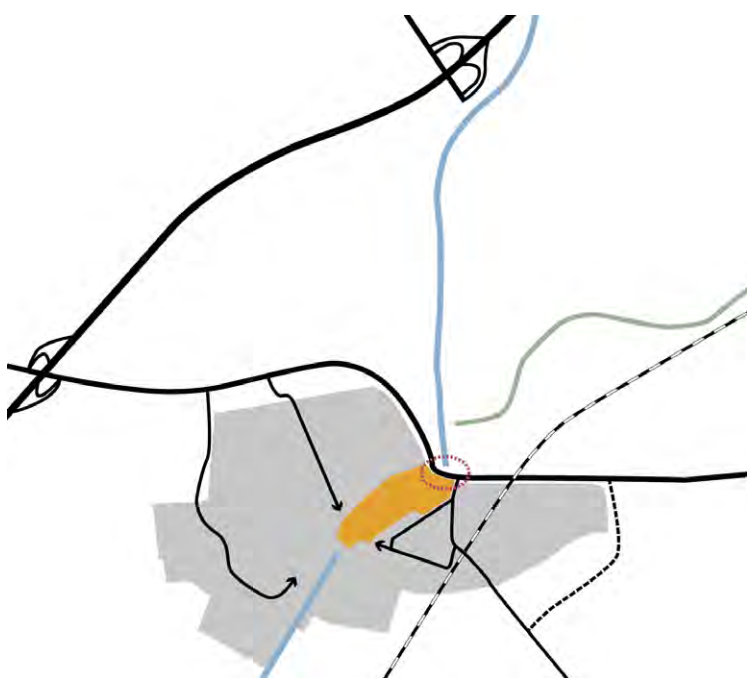
4. Analyse

Infrastructuur

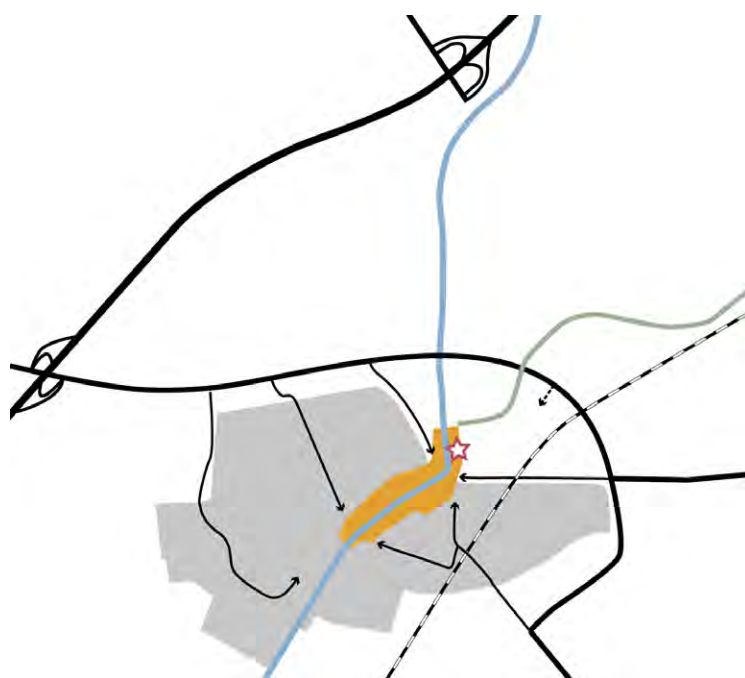
De gemeente Moerdijk ligt uitstekend op de economische as Rotterdam-Antwerpen. Via twee snelwegen is Zevenbergen met beide regio's verbonden. Aan de noordzijde van Zevenbergen, ter hoogte van de Roode Vaart, bevindt zich een afslag aan de A17, die exclusief is voor het bedrijventerrein Moerdijk en niet verbonden is met Zevenbergen. Afslag Zevenbergen ligt aan de westzijde en het zwaartepunt van de ontsluiting ligt aan deze zijde van de kern.

De bereikbaarheid is goed, maar niet optimaal. De route via de Provinciale Weg en de Langeweg heeft niet de uitstraling van een representatieve stadsentree. Bovendien vormt de weg een barrière in recreatief verkeer richting woon- en werkgebied Zevenbergen Noord en het omliggende achterland. De nieuwe Noordelijke Randweg die door de provincie gerealiseerd gaat worden, zal de kwaliteit van de ontsluiting verbeteren. Het tracé is inmiddels vastgelegd en de bestemmingsplanprocedure loopt. In het tracé worden de Roode Vaart en de Achterdijk ongelijkvloers gekruist, waardoor zij zo min mogelijk worden aangetast en ecologische verbindingen mogelijk blijven. In het deel tussen de Achterdijk en de kruising met het spoor is rekening gehouden met een afslag. In de toekomst biedt dit de mogelijkheid om een aansluiting te maken op de Randweg richting bedrijventerrein Koekoek. Verdere inpassing zal binnen de kaders van onder meer voorliggende gebiedsvisie, nog moeten gebeuren.

Fietsverbindingen van het centrum in noordelijke richting lopen over de bestaande dijken: Schansdijk, Achterdijk, Koekoeksedijk. Daarnaast bevindt zich naast de huidige provinciale weg een vrijliggend fietspad. De routes zijn goed, maar kunnen qua beleving voor recreatieve fietsers beter. Met name op de Koekoeksedijk en Blokweg ontstaan soms verkeersonveilige situaties omdat fietsers en vrachtverkeer van dezelfde wegen gebruik maken. De Provinciale Weg vormt een barrière in de oversteekbaarheid. Met de aanleg van de Noordelijke Randweg ontstaan kansen dit te verbeteren. De gemeente heeft in de visienota fiets- en wandelpadennetwerk vastgelegd dat er gezocht zal worden naar een nieuwe recreatieve route langs de Roode Vaart. Deze route is onderdeel van deze gebiedsvisie.



Huidige Provinciale Weg/Langeweg als knelpunt in de verbinding tussen het centrum en Zevenbergen Noord



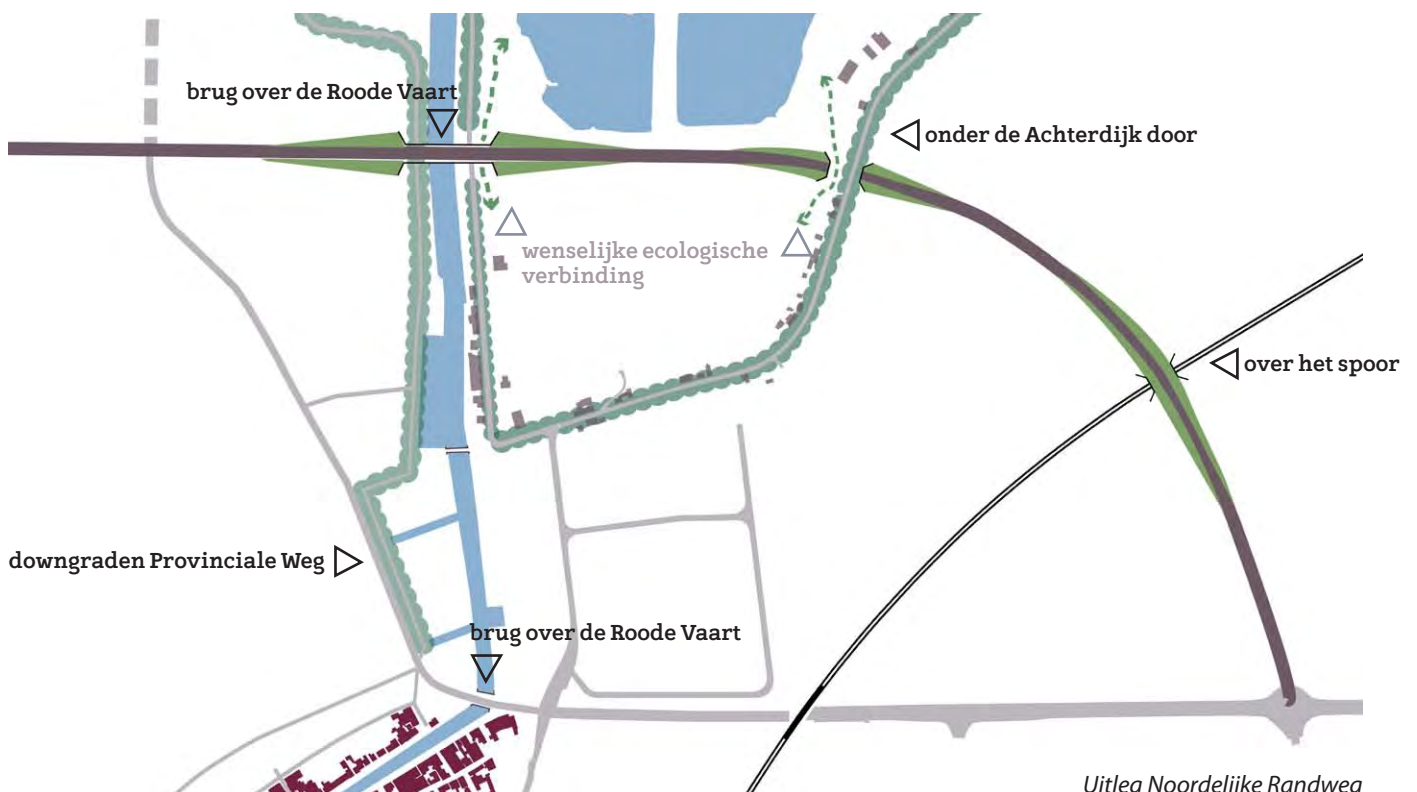
Nieuwe Noordelijke Randweg biedt kansen voor versterking relatie centrum met Roode Vaart en gebied rondom het Ketelhuis

Lintbebouwing

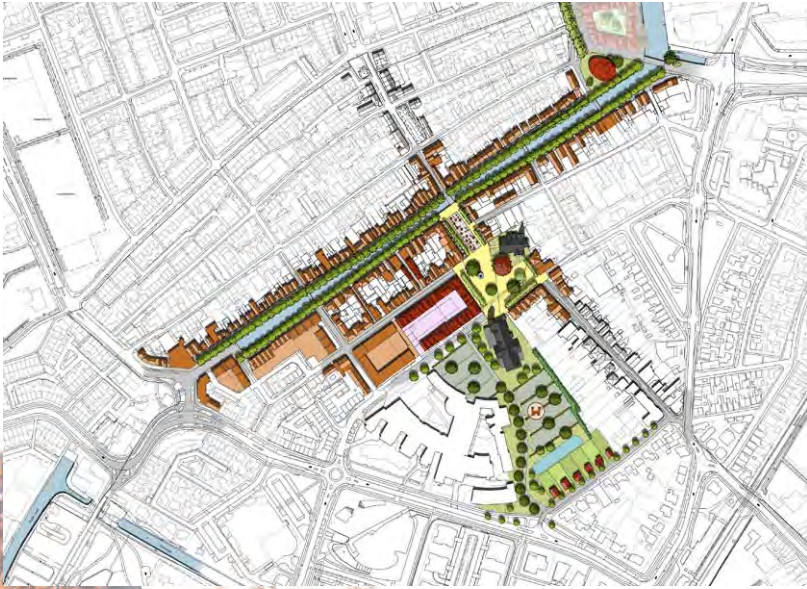
De meeste woningen in Zevenbergen Noord liggen langs de verschillende dijklinten. De Achterdijk vormt, ondanks de nabijheid van het bedrijventerrein, een landelijk woonmilieu. Dit komt mede door de brede groenzone die de dijk begrensd. Aan de Schansdijk en het zuidelijkste deel van de Koekoeksedijk worden woningen afgewisseld met loodsen en bedrijfsbebouwing. Het wonen vormt echter een ondergeschikte rol, het is vooral de bedrijvigheid die bepalend is voor het beeld en de sfeer. De Roode Vaart is tussen de lintbebouwing nauwelijks zichtbaar. De Schansdijk is als dijk duidelijk te herkennen door het hoogteverschil met de huidige Provinciale Weg. Tussen de bebouwing door zijn het Ketelhuis en de schoorstenen zichtbaar.



Strategische ligging tussen Rotterdam en Antwerpen



Uitleg Noordelijke Randweg



Masterplankaart centrum



Huidige situatie Noord- en Zuidhaven centrum Zevenbergen

Centrum

Zevenbergen is de hoofdkern van de gemeente Moerdijk. De kern moet goed bereikbaar zijn vanuit de andere kernen en ook kwalitatief voldoende te bieden hebben om de concurrentie aan te kunnen met dichtbij gelegen steden als Breda en Etten-Leur. In het kernwinkelgebied van Zevenbergen wordt momenteel een enorme kwaliteitsslag gemaakt om ook op de lange termijn zijn positie te kunnen behouden. Er vinden investeringen plaats in vastgoed, waardoor het winkelareaal wordt vergroot en de kwaliteit wordt verbeterd. Er zullen nieuwe en betere parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en er wordt flink geïnvesteerd in het openbaar gebied. De meest opvallende ingreep daarbij is het terugbrengen van het water van de Roode Vaart in de Noord- en Zuidhaven, waarmee een sterke identiteitsdrager aan het gebied wordt toegevoegd. Er wordt een nieuwe relatie gezocht met de stadsdelen aan de noord- en zuidzijde van het centrum, die gelegen zijn aan beide oevers van de Roode Vaart. De centrumvisie is inmiddels vastgelegd in een bestemmingsplan.

De kwaliteitsslag die in het centrum plaatsvindt, trekt nieuwe ondernemers aan, en er zijn bestaande ondernemingen die willen groeien. Het bestaande vastgoed in het historische centrum biedt beperkte mogelijkheden voor functies met een flinke ruimtevraag. Regelmatig wijken functies daardoor uit naar de randen van het centrum. Het concentreren hiervan op bedrijventerrein Koekoek 1 biedt kansen om dit gebied te transformeren en opnieuw op de kaart te zetten.



Impressie doortrekken Roode Vaart >



Historische beelden Noord- en Zuidhaven



Koekoek 1



Koekoek 1



Schansdijk (zuid)



Schansdijk (noord)



Caldic-terrein



Koekoeksedijk

Bedrijvigheid

Door de goede bereikbaarheid van Zevenbergen en de wens de lokale bedrijvigheid te stimuleren is er behoefte aan kwalitatieve verbetering van de bestaande terreinen, het sterker profileren van de verschillen tussen de terreinen en, vanwege aanhoudende groei, het aanwijzen van een uitbreidingslocatie.

Binnen het plangebied van deze gebiedsvisie liggen verschillende bedrijventerreinen. Deze zullen hieronder kort beschreven worden.

Koekoek 1

Rondom de Blokweg en de Campagneweg ligt oude en nieuwe bedrijfsbebouwing tussen de Achterdijk en de Langeweg. Een enkel bedrijf aan de Roode Vaart is watergebonden en gebruikt (incidenteel) de kade. De kade is niet openbaar toegankelijk. Samen met enkele bedrijfjes aan de Achterdijk en het zuidelijkste deel van de Koekoeksedijk, ligt hier de oudste bebouwing. Twee van de oudere loodsen zijn (extensief) in gebruik, een derde is reeds gesloopt. Het Ketelhuis en de twee schoorstenen zijn een gemeentelijk monument. De silo's van de Suiker Unie vertellen direct iets over de geschiedenis van het gebied en zijn duidelijk zichtbaar vanaf de hoofdontsluiting. De Koekoek is een grotendeels private ontwikkeling, waarbij zowel de openbare ruimte als de bebouwing overwegend goed op orde is. De leegstand is zeer beperkt. Incidenteel zijn (kleinschalige) kantoorachtige functies aanwezig, net als dienstverlening en detailhandel die gekoppeld is aan een bedrijf. Het Ketelhuis en de schoorstenen zijn bijzonder mooi en karakteristiek, maar vallen weg achter de nieuwere bedrijfsgebouwen aan de Provinciale weg.

Koekoeksedijk

Ten noorden van de Noordelijke vloeivelden ligt aan de Koekoeksedijk een klein bedrijventerrein met een industrieel karakter. Er zitten twee grote bedrijven die zich bezighouden met de opslag en fabricage van pallets, een bruggenbouwer en een autosloperij. Het gebruik van de grond is zeer extensief en de bereikbaarheid is matig. Het is een afgelegen terrein met weinig sociale controle. Hierdoor wordt het vooral 's avonds als sociaal onveilig ervaren.

Caldic

Ten noorden van de Noordelijke Randweg ligt tussen de Schansdijk en de Roode Vaart het Caldic-terrein. De grond is eigendom van de provincie, met de intentie het in de toekomst onder voorwaarden over te dragen aan de gemeente. Voorheen zat hier het bedrijf Caldic. Inmiddels is het bedrijf gesloten en afgebroken. Er zal sanering moeten plaatsvinden om de grond geschikt te maken voor werken, sporten en recreatie. Het terrein ligt op dezelfde hoogte als de dijk, waardoor er goed zicht is op de Roode Vaart en de naastgelegen polder. De locatiekenmerken zijn daarmee uitstekend te noemen.

Schansdijk

Het meest zuidelijke deel van de Schansdijk is een gebied met een veelheid aan functies waarbij enkele woningen worden afgewisseld met kleinere bedrijfjes. De uitstraling is matig en doet geen recht aan zijn uitstekende ligging aan het water en op de kop van het centrum. Een relatie met de Roode Vaart is er nauwelijks. Een hotel en restaurant liggen zichtbaar aan de provinciale weg, omgeven door een groot parkeerterrein. Het hotel gaat in de huidige situatie geen relaties aan met de omgeving.

‘De Noordelijke Vloevelden vormen binnen Zevenbergen Noord het belangrijkste natuurgebied.’



Pimpelmees



Vlinder (Icarusblauwtje)

Water, natuur en landschap

Roode Vaart

In ruimtelijke zin is de Roode Vaart een belangrijk structuurbepalend element binnen Zevenbergen Noord. Functioneel is zijn betekenis in de huidige situatie beperkt: er is steeds minder watergebonden bedrijvigheid en de kades zijn vrijwel nergens openbaar toegankelijk. De beleving van het water is minimaal, ondanks de centrale ligging. Ook voor de recreatievaart is de betekenis beperkt, doordat de Roode Vaart nu doodloopt op de Provinciale Weg. Ten behoeve van een betere doorstroming van zoet water tussen de Hollandse en Zeeuwse wateren en het tegengaan van verzilting in agrarische gebieden wordt de Roode Vaart ten noorden en ten zuiden van Zevenbergen weer met elkaar verbonden. In de nieuwe centrumplannen wordt door het opengraven van de Noordhaven en Zuidhaven de aantrekkingskracht van het centrum vergroot en de eindbestemming van de Roode Vaart sterk verbeterd. Daarnaast zal de waterkwaliteit toenemen als gevolg van een betere doorstroming.

Vloevelden

De ecologische hoofdstructuur (EHS) bestaat uit een aantal gebieden die via de oevers van de Roode Vaart met elkaar worden verbonden en doorlopen tot aan het centrum. De Noordelijke Vloevelden zijn onderdeel van de EHS en vormen binnen Zevenbergen Noord het belangrijkste natuurgebied. Na het verliezen van de functie als vloevelden van de suikerfabriek heeft de beplanting zich in rap tempo uitgebreid en zijn de dijklichamen verder begroeid geraakt met bomen, struiken en kruiden. De geografische ligging, het omsloten karakter, de gevarieerde waterdiepte en de voedselrijke bodem, maken het tot een ideaal broed- en foerageergebied voor vogels, amfibieën en andere soorten dieren. In het gebied komen verschillende soorten van de rode lijst voor, zoals de pijlstaart, koekoek, blauwe kiekendief en de slechtvalk.

De Zuidelijke Vloevelden vormen geen onderdeel van de EHS, maar hebben wel natuurwaarde. De bassins van de Zuidelijke Vloevelden zijn niet meer zichtbaar, doordat het terrein inmiddels geëgaliseerd is. Door het verdwijnen van het water is een ander leefgebied ontstaan met nieuwe vogelsoorten (kleine)zoogdieren en insecten.



Roode Vaart in het waternetwerk



Koekoek

Pijlstaart

Blauwe Kiekendief

Slechtvalk

Dijken en polders

De vele dijken en uitgestrekte polders zijn kenmerkend voor het landelijk gebied rondom Zevenbergen. De dijken vormen prettige recreatieve routes vanuit de stad naar het achterland en de brede taluds hebben natuurwaarden. De dijken zijn belangrijke historische lijnen in het gebied, het koesteren daarvan is noodzakelijk voor de beleving van het landschap. Het omliggende typisch Hollandse polderlandschap biedt een prachtig uitzicht vanaf de dijken, maar de recreatieve waarde is beperkt. Routes door het landschap ontbreken, waardoor veel bewoners de mogelijkheden missen om een rondje te lopen of met kinderen van de natuur te genieten.

Volkstuinen

Tussen de Provinciale Weg en de Roode Vaart liggen aan de Schansdijk enkele volkstuinen en een volkstuinencomplex, verstopt achter een brede strook beplanting. De betekenis en toegankelijkheid van de volkstuinen is beperkt. Bij transformatie van Zevenbergen Noord krijgen de volkstuinen een andere positie. De ontwikkeling van Zevenbergen Noord tot een bruisend en levendig stadsdeel, waarbij 'Food' een belangrijk thema vormt, biedt volop kansen om de volkstuinen te transformeren tot een stedelijke proeftuin met openbare routes en nieuwe programma's.

Caldic-terrein

Het terrein van (voormalig) Caldic ligt tussen de Schansdijk en de Roode Vaart net ten noorden van de nieuwe Noordelijke Randweg. Het terrein heeft vooral op recreatief gebied veel potentie om uit te groeien tot een nieuwe hotspot. Het terrein ligt niet achter een dijk, maar direct aan het water waardoor de Roode Vaart beleefbaar gemaakt kan worden. Ook ligt het aan een fietsverbinding tussen het centrum van Zevenbergen, de Dikkendijk en straks wellicht Moerdijk. Gezien de mogelijke bodemvervuiling en de ligging buiten de Noordelijke Randweg worden hier op de korte termijn geen ontwikkelingen verwacht. Tijdelijk gebruik in het thema tuinen, innovatie, duurzaamheid, experiment en educatie is wel denkbaar.

Golfbaan

Tussen de snelweg en de Dikkendijk, helemaal aan de noordzijde van het Caldic-terrein ligt de voormalige vuilstortplaats. Hier is een particuliere partij voornemens een golfbaan te realiseren. In een bestemmingsplan zijn hiervoor de randvoorwaarden geschapen. De golfbaan sluit naadloos aan bij de nieuwe identiteit van Zevenbergen Noord, waarin sport, ontspanning en recreatie belangrijke pijlers zijn.





Milieuaspecten

Momenteel zijn de verschillende bedrijventerreinen aan de noordzijde van Zevenbergen gezoneerde bedrijventerreinen. Dat heeft tot gevolg dat (geluids-)gevoelige bestemmingen niet zijn toegestaan binnen bepaalde afstanden, onafhankelijk van de daadwerkelijke milieuhinder van bedrijven. Op deze terreinen zijn in de afgelopen jaren al een aantal bedrijven vertrokken, zoals Caldic en Wolst aan de Schansdijk en er is sprake van bedrijvigheid die zich weliswaar op een gezoneerd terrein vestigt, maar strikt genomen van een lichtere milieucategorie zijn. Tenslotte verandert de positie van een aantal terreinen doordat zij van een locatie aan de rand van Zevenbergen veranderen in een locatie binnen de randweg. Daarmee worden de terreinen ook aantrekkelijk voor andere programma's die nu formeel niet mogelijk zijn. Om de in de gebiedsvisie genoemde ontwikkeling mogelijk te maken, is het noodzakelijk de gezoneerde terreinen onder de loep te nemen. Het gaat daarbij om het onderzoeken van de mogelijkheden om gefaseerd, over een periode van mogelijk wel dertig jaar, te veranderen naar een gemengd gebied en het opheffen of aanzienlijk verkleinen van de milieuruimte. Dit kan bijvoorbeeld door het vertrek van bedrijven ofwel door het maken van nieuwe afspraken gebaseerd op daadwerkelijke bedrijfsvoering en hinder. Het opheffen van de gezoneerde bedrijventerreinen binnen de randweg moet daarbij worden gezien als kans en als stip op de horizon.

'Food als drager voor de nieuwe identiteit'



Suikerbieten als geschiedenis

Healthy food als nieuwe identiteit



Referentiebeelden thema Food rondom het Ketelhuis

5. Identiteit

Wie denkt aan Zevenbergen Noord, denkt aan suiker. De suikerindustrie vormt het cultureel erfgoed van Zevenbergen. De suikerbieten waren vele jaren de bindende factor tussen het agrarisch gebied, de Roode Vaart, de vloeivelden, de cultuurhistorische bebouwing en de bevolking. Het erfgoed van de suikerindustrie onderscheidt Zevenbergen Noord van de verschillende stadsdelen van Zevenbergen en de andere dorpen in de gemeente Moerdijk.

De suikerindustrie kan een rol blijven spelen als identiteitsdrager van het gebied door hergebruik van het erfgoed en deze te verbinden met nieuwe functies en programma's. Behoud en hergebruik van het Ketelhuis en de schoorstenen en historische markante (fabrieks)gebouwen staat daarbij centraal. Ook het behoud van de herkenbaarheid van de vloeivelden en het agrarisch karakter van het achterland vormen een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van Zevenbergen Noord. Het vruchtbare landschap dat gericht is op de productie van voedingsmiddelen, sluit naadloos aan op de nieuwe identiteit. Met het herwaarderen van de Roode Vaart als vaarroute en creëren van levendigheid en bedrijvigheid op de kade wordt voortgeborduurd op het cultureel erfgoed.

Food

De suikerindustrie heeft Zevenbergen economische voorspoed en werkgelegenheid gebracht, maar is als product sterk op zijn retour. De trend in voeding is juist suikervrij; pure en onbewerkte producten. Healthy food is sterk in opmars. Daarbij staat lokale productie volop in de belangstelling: een eigen moestuin, stadslandbouw, boerderijwinkels en de verkoop van streekproducten. Veelal innovatief en kleinschalig opgezet vanuit een particulier initiatief.

Zevenbergen Noord is dankzij haar geschiedenis, cultuurhistorisch erfgoed, de aanwezige mix van functies en de hoeveelheid beschikbare ruimte een perfecte plek voor het tot bloei komen van deze sector. Er is voldoende ruimte om te experimenteren. Door hergebruik van de gebouwen en gebieden van de voormalige suikerindustrie te verbinden met nieuwe functies en programma's rondom het thema Food krijgt Zevenbergen Noord een nieuwe toekomstbestendige identiteit. Ondernemen, wonen en recreëren in de stad en het in agrarische ommeland versterken elkaar en vormen een samenhangend regionaal onderscheidend leefmilieu.

Duurzaamheid

De ambitie is dat alle ontwikkelingen die plaatsvinden in het gebied duurzaam zijn. Duurzaamheid wordt breed opgevat, maar moet wel aantoonbaar zijn. Energie en materialen spelen een belangrijke rol bij gebouwen, net als hergebruiken van bestaand vastgoed. Innovatie en regionaal produceren sluit aan bij het thema Food voor (nieuwe) ondernemers in het gebied. Het stimuleren van een gezonde leefstijl wordt vormgegeven middels goede fiets- en wandelverbindingen, zowel naar het centrum als naar het buitengebied. Ecologie en waterkwaliteit worden versterkt door aan te sluiten op de aanwezige kwaliteiten en de verschillende biotopen die met name rondom de vloeivelden aanwezig zijn en het doortrekken van de Roode Vaart. Het op een duurzame manier omgaan met de bestaande cultuurhistorisch waardevolle geschiedenis van deze plek draagt bij aan een sterke identiteit.



Caldic agrarisch, recreatie en experiment

Koekoeksedijk waterrijk wonen

Noordelijke Vloevelden natuur en ontspanning

Volkstuinen agrarisch en recreatie

De Velden 'buiten' wonen

Koekoek1 wonen en werken

Schansdijk stedelijk wonen

Rondom het Ketelhuis Food, leisure en innovatie

6. Gebiedsvisie

De gebiedsvisie is een integrale visie voor Zevenbergen Noord waarin de kaders worden aangegeven waarbinnen het gebied kan uitgroeien tot een economisch sterk stadsdeel met een eigen identiteit. Daarnaast is het een strategisch ruimtelijk plan dat flexibel en faseerbaar is voor wat betreft de programmatische en ruimtelijke invullingen, maar richtinggevend is met betrekking tot de programmatische hoofdthema's. Deze versterken de economie van Zevenbergen en vergroten de diversiteit van de leefmilieus binnen de kern. Tevens wordt de nieuw te ontwikkelen infrastructuur optimaal benut en ingepast. Het beeld dat in de visie beschreven wordt, moet worden gezien als een stip op de horizon. Het schetst een ambitie, een vergezicht voor het gebied, welke heel geleidelijk en over een lange periode nader gestalte moet krijgen.

Zevenbergen Noord bestaat uit verschillende ontwikkelgebieden, zowel binnen als buiten de Noordelijke Randweg, met een eigen gebiedsprofiel. De gebieden zijn hiernaast op de kaart aangeduid. Daarnaast zijn er een aantal concrete projecten (met name met betrekking tot bereikbaarheid) die gebiedsoverstijgend zijn. De verschillende gebieden en projecten kunnen niet los van elkaar gezien worden. Juist de samenhang tussen de gebieden en het tegelijkertijd aanpakken van infrastructuur, leefmilieu en economische ontwikkelingen is het noodzakelijk om de kansen die er liggen ten volle te benutten. Per thema worden hieronder de kansen en de ambitie voor ieder deelgebied benoemd.

Bereikbaarheid

Ontwikkeling van Zevenbergen Noord lukt alleen als de bereikbaarheid voor de auto en langzaam verkeer op orde is. Het realiseren van de Noordelijke Randweg is randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van Zevenbergen Noord. De Provinciale Weg - Langeweg transformeert tot een stadsweg, waardoor de oversteekbaarheid vanuit het centrum richting Zevenbergen Noord sterk toeneemt. De terreinen rondom de Blokweg en het zuidelijk deel van de Schansdijk komen daarmee rechtstreeks aan het oude centrum te liggen, wat de ontwikkelpotentie vergroot. De nieuwe stadsweg krijgt een smaller profiel dat de uitstraling heeft van een laan met voorkanten. Nieuwe woningen of bedrijven worden vanaf de 'nieuwe' stadsweg ontsloten, al dan niet via een ventweg.

Vanaf de Noordelijke Randweg komen er een beperkt aantal aansluitingen het stedelijk gebied in. Twee aansluitingen zijn wat nu de Provinciale Weg en de Langeweg zijn. Voor Zevenbergen Noord wordt in de toekomst rekening gehouden met een extra aansluiting tussen de Achterdijk en het spoor. In dit gebied is op de lange termijn een uitbreiding van het bedrijventerrein (Koekoek 2) beoogd.

Vanuit het centrum komen aan beide zijden van de Roode Vaart nieuwe langzaamverkeerroutes over de openbare kades. Via deze routes worden de verschillende nieuwe woonbuurten, natuurgebieden en recreatieve hotspots met elkaar verbonden. Ten zuiden van de nieuwe jachthaven komt een brug voor



Referentiebeelden landschappelijke inpassing Noordelijke Randweg

langzaam verkeer over de Roode Vaart, waardoor het mogelijk wordt om vanuit het centrum een rondje langs de Roode Vaart en de jachthaven te lopen. In het fietspadennetwerk vormt de brug een schakel vanaf de Achterdijk richting de verschillende woongebieden aan de noordzijde van het centrum Zevenbergen.

Langzaamverkeersroutes langs de Roode Vaart kunnen de nieuwe Noordelijke Randweg ongelijkvloers kruisen, waardoor het recreatieve achterland aan de noordzijde beter bereikbaar wordt. De nieuwe routes sluiten aan op het bestaande recreatieve netwerk over de bestaande dijklinten. Een goede aansluiting van de Randweg op de nieuwe woon-/ werkgebieden vormt een integraal onderdeel van de ontwikkeling van Zevenbergen Noord en draagt bij aan de gewenste kwalitatieve uitstraling. Bijvoorbeeld door de taluds te ontwerpen als een (brede) parkzone met plaats voor voor speel- en ontmoetingsplekken en een fietsroute.

Duurzame leefomgeving

Bij de transformatie van Zevenbergen Noord wordt gestreefd naar het creëren van een duurzame en gezonde leefomgeving. Een omgeving waar de levenskwaliteit centraal staat en waar sociale en technologische hoogstaande buurten worden gebouwd. In Zevenbergen Noord wordt een integrale benadering nagestreefd. Duurzaamheid heeft immers betrekking op een breed palet aan thema's zoals bodem, water, mobiliteit, groen, ruimtegebruik, materialen en energie.

We willen inzetten op het reduceren van energieverbruik, en het opwekken van duurzame energie,



Langzaam verkeersroutes en hotspots

energiezuinige en kwalitatief goede woningen, duurzaam ruimtegebruik, stimuleren van schoon vervoer en het stimuleren van bewegen en sport in de openbare ruimte. Voor de woningen die gebouwd zullen worden betekent dit dat deze zoveel mogelijk zullen worden voorzien van moderne technieken. Opwekken van energie en lage EPC waardes zorgen ervoor dat de woonlasten beperkt blijven. Zo draagt een slimme leefomgeving bij aan de kwaliteit van leven.

Economie

Alle ontwikkelingen in het gebied moeten bijdragen aan het versterken van de lokale economie. Ondernemen wordt gestimuleerd en barrières worden zo veel mogelijk weggenomen voor ondernemingen die passen in het gewenste profiel. Tijdelijke functies die als vliegwiel kunnen bijdragen aan het op de kaart zetten van het gebied spelen daarbij een belangrijke rol. De (planologische) mogelijkheden hiervoor worden onderzocht en mogelijk verruimd.

Het hele gebied rondom de Roode Vaart krijgt een onderscheidend profiel met als thema Food en de lokale verankering daarvan. Ondernemingen, bijzondere detailhandel, productie, experiment en horeca komen tot bloei in het gebied rondom de Blokweg en het Ketelhuis. Het telen van gewassen, innovatie, duurzaamheid, opleiding, educatie en recreatie staan centraal in het gebied aan de westzijde van de Roode Vaart op het volkstuinencomplex en het Caldic-terrein.

Het huidige bedrijventerrein Koekoek transformeert naar een bedrijventerrein met een meer specifiek profiel. Bedrijven die passen bij het thema Food en een relatie hebben met de (binnen)stad zorgen voor meer publiek en levendigheid in het gebied. Ook bedrijven die een combinatie vormen met wonen kunnen hier terecht. Alleen nieuwe bedrijven tot categorie 2 worden hier toegestaan. Voor traditionele bedrijvigheid in milieucategorie 2 en 3 is voldoende ruimte in de driehoek tussen het spoor, de Langeweg en de nieuwe Noordelijke Randweg. De locatie is zichtbaar, goed bereikbaar vanaf de Langeweg en ligt op voldoende afstand van woningbouw. De locatie aansluitend op Koekoek 1, tussen het spoor, de Achterdijk en de nieuwe Noordelijke Randweg, is een mogelijke toekomstige bedrijvenlocatie op de wat langere termijn. De Achterdijk blijft als dijk zichtbaar door rondom de dijk een brede groenzone vrij te houden van bebouwing.

Woonmilieus

In Zevenbergen Noord kan op verschillende plekken gewoond worden. Bestaande woonmilieus aan de dijken worden versterkt en er worden een aantal (zeer verschillende) nieuwe milieus toegevoegd. De lintbebouwing aan de Achterdijk kan op een enkele plek verdicht worden, maar de bestaande situatie moet vooral worden gekoesterd. Tussen de lintbebouwing en die nieuwe ontwikkelingen wordt voldoende afstand gehouden, zodat het lint als landschappelijk element zichtbaar blijft.

Voor de nieuwe woonmilieus worden de niches in het wonen opgezocht. Er worden mogelijkheden geboden die er nog niet zijn in Zevenbergen. Aansluitend op het centrum wordt rondom de Roode Vaart een meer stedelijk woonmilieu gerealiseerd met een onderscheidend karakter door de aanwezigheid van waardevolle industriële bebouwing en de menging tussen wonen en werken. Transformatie van fabrieksgebouwen, nieuwe kleinstedelijke woonblokken en bedrijfswoningen staan hier centraal. Naast de stedelijke milieus zijn er een aantal nieuwe woongebieden met een agrarisch en landschappelijk karakter en sluiten aan op het omliggende buitengebied.

Rondom het Ketelhuis

Rondom het Ketelhuis komt een levendig milieu waarbij gewoond wordt in stedelijke panden die naadloos aansluiten op het cultuurhistorisch erfgoed: bebouwing met een industriële, robuuste uitstraling. Wonen wordt gecombineerd met aanvullende centrumvoorzieningen die passen binnen het thema food en/of een relatie hebben met de Roode Vaart. Een stedelijke mix van eengezinswoningen, starterswoningen en



Referentie Schansdijk



Referentie hergebruik erfgoed



Referentie rondom Ketelhuis



Referentie Schansdijk



Referentie hergebruik erfgoed



Referentie rondom Ketelhuis

luxe appartementen met mooie buitenruimten in de vorm van terrassen en balkons. Tussen de Blokweg en de Roode Vaart is de korrel van de bebouwing vrij groot en bestaat de bebouwing uit bouwblokken in verschillende typologieën, van vier en vijf lagen hoog. In de plint is ruimte voor ondernemers of horeca. De parkeerbehoefte, zowel voor bewoners als voor de verschillende (publieks)functies moet goed worden opgelost. Parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk in of onder de gebouwen gesitueerd en binnen het blok. Hierdoor is de kade autovrij en zijn de straten daartussen autoluw.

De kade speelt een belangrijke rol als verblijfsplek en als verbinding tussen het centrum, het Ketelhuis, de jachthaven en de routes naar het buitengebied. Op de kade kunnen ook (tijdelijke) functies een plek krijgen, mits zij bijdragen aan de levendigheid en aansluiten bij de sfeer en de identiteit van het gebied. Een nieuwe brug ter hoogte van de Achterdijk verbindt de kade met de overzijde. De transformatie van het gebied rondom het Ketelhuis vormt de eerste en ook meest noodzakelijke stap in het tot ontwikkeling brengen van Zevenbergen Noord. In dit gebied wordt de verbinding gelegd met de bestaande kern van Zevenbergen. Daarbij gaat het niet alleen om een fysieke verbinding, maar met name om ruimtelijk aantrekkelijke en sociaal veilige verbindingen.

Schansdijk

Aan de westzijde van de Roode Vaart is de bebouwing kleinschaliger; kleine bouwblokken die al dan niet zijn opgebouwd uit individuele panden, bestaande uit woningen met tuinen van circa drie lagen hoog. Parkeren voor bewoners vindt grotendeels binnen de blokken plaats, zodat de woonstraten en de waterzijde autoluw blijven. De bebouwing is georiënteerd op de Roode Vaart, op nieuw te graven grachtjes haaks op de Roode Vaart en op de bestaande woonwijk aan de overzijde van de weg: Torenveld. De bebouwing ligt hoog ten opzichte van de Provinciale Weg, heeft ook aan deze zijde een representatieve uitstraling met voordeuren naar de weg en gaat een relatie aan met de bebouwing aan de overzijde. Deze bebouwing vormen gezamenlijk de straatwanden van de nieuwe stadsentree. Het hoogteverschil wordt op een groene manier opgelost, met trappen en een helling ter hoogte van oversteekplaatsen. Door het verkeersluw worden van de weg kunnen Torenveld en het gebied rondom de Roode Vaart fysiek beter verbonden worden. Op de kop van de zone, grenzend aan ontwikkellocatie Stoofstraat, is een klein appartementengebouw denkbaar.

Koekoek 1

Op het bedrijventerrein de Koekoek kunnen eventueel bedrijfswoningen komen door soepelere regels en het terugdringen van milieuhinder. Woningen kunnen zowel naast als op bedrijfsbebouwing gebouwd worden. Op termijn kan het terrein transformeren, met name aan de westzijde, grenzend aan het Ketelhuis en richting de Achterdijk, van een werkgebied naar een meer gemengd woonwerkgebied. Op den duur moet het openbaar gebied worden geherprofileerd en vergroend, waardoor het een vriendelijker karakter krijgt.





De Velden

De Velden is het gebied ten noorden van de Achterdijk. De naam 'De Velden' refereert naar de vloeivelden die hier ooit waren. Wonen op de Velden wordt mogelijk doordat er prettige en veilige verbindingen zijn met het centrum van Zevenbergen en het gebied rond het Ketelhuis. Landelijk wonen wordt hier vertaald als 'wonen als in het buitengebied', maar dan nabij het centrum van Zevenbergen. Dit betekent relatief grote kavels, met veel vrijheid in gebruik van het kavel. Programma's die aanvullend op de woonfunctie zijn, zoals een eigen moestuin, een zwembad in de tuin, een kas, boomgaard, bessentuin, paardenbak, geitenweide of hertenkamp zullen planologisch mogelijk worden gemaakt. Woningen hebben de uitstraling van moderne schuren: grote volumes, maar met een eenvoudige bouwmassa, waarbij er meerdere volumes op een kavel mogen staan. De woningen worden gekenmerkt door het gebruik van natuurlijke materialen. De kavels zijn ruim en groen, het openbaar gebied is juist zo smal mogelijk. Er is een smalle rijloper tussen de hagen die de kavels omgeven. Auto's worden op het eigen kavel geparkeerd.

Koekoeksedijk

Op de lange termijn biedt bedrijventerrein Koekoeksedijk kansen voor een heel eigen, onderscheidend en landschappelijk woonmilieu. Dit woonmilieu is geïnspireerd op kwaliteiten van de aangrenzende Noordelijke vloeivelden. Een waterrijk milieu met vijvers en ringdijken, waarbij het wonen met uitzicht op de natuur en het landschap centraal staat. Dit woonmilieu kenmerkt zich door vrijstaande en geschakelde woningen met een groot terras, waarbij het omliggende landschap de 'tuin' is.



Referentiebeelden De Velden

Onder: referentiebeelden Koekoeksedijk

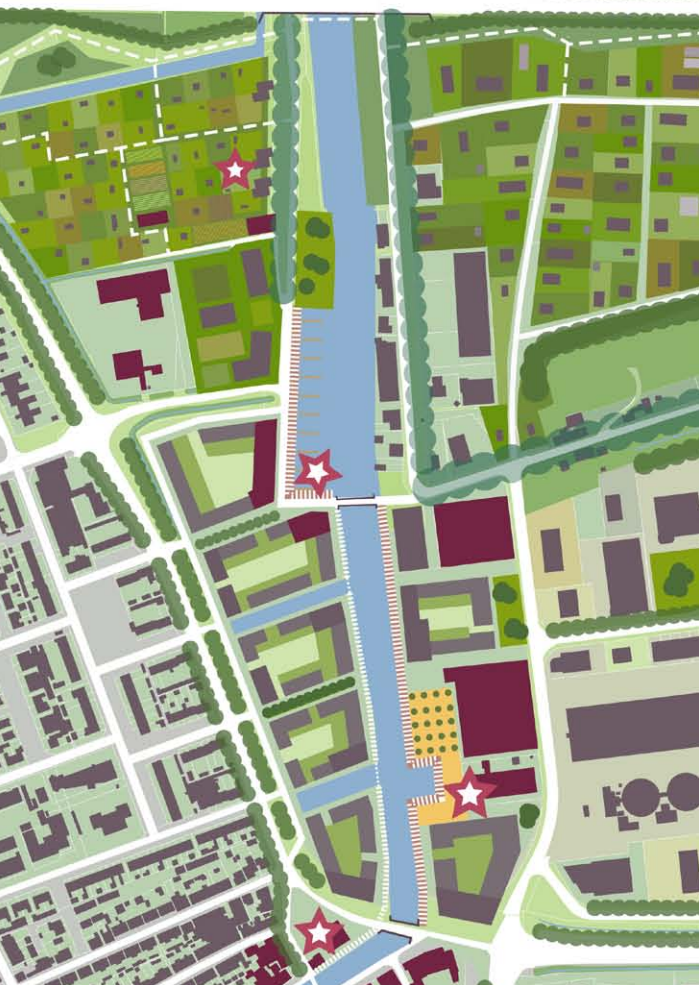




Achterdijk



Dijken als recreatieve routes



Groene zone rondom de dijken



Referentie voetgangersbrug over de Rode Vaart

Groengebieden en recreatie

Belangrijk onderdeel van de gebiedsvisie is het robuuster maken van bestaande groengebieden en het versterken van het recreatief gebruik. Dit gebeurt door toevoeging van nieuwe recreatiegebieden, intensivering en versterking van bestaande groengebieden en door toevoeging van nieuwe recreatieve programma's en hotspots. Daarnaast worden de gebieden en programma's met elkaar verbonden door nieuwe bruggen, tunnels en fiets- en wandelpaden.

Dijken en polders

De dijken zijn belangrijke historische en recreatieve dragers. De dijken moeten zo goed mogelijk herkenbaar blijven in het landschap en waar mogelijk versterkt worden. Om de dijken herkenbaar te houden en de landschappelijke kwaliteit te waarborgen wordt rondom de dijken een brede groene zone gevrijwaard van bebouwing. De omliggende polders worden beter toegankelijk gemaakt door middel van nieuwe wandel- en fietspaden.

Brug over de Roode Vaart

Met de transformatie van het gebied rondom de Roode Vaart zullen de kades openbaar worden en zal de Roode Vaart een veel belangrijkere betekenis krijgen in de stad. Op de overgang van het nieuwe stedelijke woonmilieu naar de landschappelijke woonmilieu komt in het verlengde van de Achterdijk een nieuwe langzaam verkeersbrug over de Roode Vaart. Hierdoor wordt het mogelijk om vanaf het centrum van Zevenbergen een rondje Roode Vaart te lopen langs de verschillende nieuwe hotspots. De brug vormt een belangrijke nieuwe schakel in het netwerk van fiets- en wandelroutes richting het buitengebied. Via de Achterdijk fiets je nu zo de polder in of over de Schansdijk richting het Caldic-terrein of de nieuwe golfbaan.

Jachthaven

Een nieuwe jachthaven is gepositioneerd op de overgang van het stedelijk en het landelijk gebied, ten noorden van de nieuwe brug over de Roode Vaart. De jachthaven komt daarmee te liggen op het knooppunt van verschillende langzaamverkeersroutes. De positie van de nieuwe jachthaven is strategisch, omdat daarmee een trekker wordt toegevoegd op de kop van de gewenste gebiedsontwikkeling rondom de Roode Vaart. Er ontstaat een aantrekkelijke wandeling vanaf het centrum van Zevenbergen, langs de Roode Vaart, over de openbare kades, langs het terras van het Ketelhuis richting de jachthaven en andersom. Direct achter de jachthaven ligt het hotel met restaurant de 7 Bergsche Hoeve. Het is goed denkbaar dat het hotel en de jachthaven elkaar wederzijds kunnen versterken. Voor de jachthaven is behalve de aangeduide plek, in de noordelijke richting nog een mogelijkheid voor een uitbreiding.

Door het opengraven van de Noord- en Zuidhaven komt er meer doorstroming in de Roode Vaart. Voor het echt op de kaart kunnen zetten van de jachthaven van Zevenbergen, is het wenselijk de Roode Vaart ook doorvaarbaar te maken tussen Hollands Diep en de Mark.



Referentie Caldic-terrein (Stadslandgoed De Kemphaan)



+ Referentie Caldic-terrein (Landgoed De Olmenhorst)



Referentie Caldic-terrein (Landgoed De Olmenhorst)



Intensief agrarisch gebruik (Villa Augustus)



Referentie jachthaven



Referentie jachthaven recreatie vaart



Referentie Caldic-terrein (Stadslandgoed De Kemphaan)



Recreatief gebruik moestuinen/zomernuisje



Pluktuin



Natuurlijke oevers Roode Vaart en referentiebeelden voor toevoeging van (extensief) recreatief gebruik van de vloeivelden

Volkstuinen

Volkstuinen zijn de plekken waar recreatie en food van oudsher samengaan. Dit past naadloos in de nieuwe identiteit van het gebied. De Volkstuinen liggen niet langer aan de rand van Zevenbergen, maar liggen straks binnen de nieuwe Noordelijke Randweg, direct aan de jachthaven en het vernieuwde hotel. Met het realiseren van nieuwe routes door het volkstuinencomplex wordt het gebied zichtbaar en krijgt het een openbaar karakter. Het volkstuinencomplex wordt gerevitaliseerd, geïntensiveerd en er worden verschillende nieuwe programma's toegevoegd. Schooltuinen, moestuinen, educatieve tuinen, een kas en een houten schuurtje mogen worden toegevoegd. Op de moestuin mag tevens een klein tuinhuisje worden gebouwd om in de zomer vanuit de veranda te kunnen genieten van de langsvarende bootjes op de Roode Vaart. Aansluitend op of in combinatie met het bestaande hotel zijn ook recreatie woningen denkbaar. Ook is er sprake van een relatie met programma's en gebruik van het Caldic-terrein.

Caldic-terrein

Op het voormalige Caldic-terrein verrijst een prachtig stadslandgoed met pluktuinen, bijzondere akkers met zonnepanelen of een bierbrouwerij met een grote proeverij. Op het stadslandgoed is zowel voor jong als oud van alles te beleven, het is een trekker van formaat zoals die er in Zevenbergen nog niet is. Op het landgoed staat innovatie, duurzaamheid en experimenten op het gebied van voedsel(productie) centraal. Een bijzonder restaurant waar wordt geëxperimenteerd. Moleculair koken past uitstekend binnen dit concept, net als de aangrenzende akkers waar allerlei bijzondere algen, wieren en superfoods worden gekweekt.

Noordelijke vloeivelden

Vanuit het centrum van Zevenbergen en vanuit de nieuwe woonmilieus zijn de Noordelijke Vloeivelden bereikbaar vanaf de openbare kade langs de Roode Vaart en via een nieuwe doorsteek vanaf de Achterdijk. De Noordelijke Vloeivelden zijn onderdeel van de ecologische hoofdstructuur en hebben een belangrijke natuurwaarde. Voor de bewoners van Zevenbergen is dit gebied een bijzonder nieuw recreatiegebied. Het gebied is toegankelijk gemaakt met nieuwe onverharde wandelpaden en er is een kleine natuurspeeltuin. Het is er heerlijk stil en er vallen altijd weer nieuwe, bijzondere planten en dieren te ontdekken. Het recreatief gebruik is extensief: tot rust komen, wandelen, hutten bouwen en ontdekken is waar het hier om gaat.





Foto's participatiebijeenkomsten

7. Participatie

Ontwikkelcombinatie Koekoek 2 en de gemeente Moerdijk benadrukken in het startdocument van medio 2015 de noodzaak van een werkbare visie en zoeken samenwerking met andere partijen. Draagvlak voor de plannen is van groot belang. Daarom is in april 2016 een participatieproces met bewoners en ondernemers in gestart.

Participatieproces dijken en polders

Het participatieproces bestond uit vier stappen: de kick-off, de vormgeving van de participatiegroepen, het participatietraject en het participatieadvies.



Kick-off

Tijdens een openbare bijeenkomst in theater De Schuur zijn belangstellenden geïnformeerd over de voortgang van de ideevorming over het gebied. Tevens werd een oproep gedaan om mee te denken en vooral ook mee te werken aan de gebiedsvisie. Circa negentig geïnteresseerden kwamen op de bijeenkomst af, waarvan ruim de helft zich opgaf voor het participatietraject.

Participatiegroepen

Er zijn twee participatiegroepen samengesteld. De eerste groep bestond uit 25 bewoners, voornamelijk uit het gebied Zevenbergen Noord. De tweede groep, de ondernemers, kwamen vooral uit Zevenbergen en omgeving. De ondernemers waren vastgoedeigenaren, ondernemers uit het gebied of in de regio.

Participatietraject

Het participatietraject bestond verder uit een gezamenlijke startbijeenkomst, drie afzonderlijke bijeenkomsten en een gezamenlijke slotbijeenkomst. Alle bijeenkomsten vonden plaats in Het Ketelhuis, één van de markante panden in het gebied. Er werd tijdens de startbijeenkomst een werkwijze vastgesteld, waaraan alle deelnemers zich gedurende het traject moesten houden. Hierin stond de manier van werken opgesteld, maar ook de relatie met de pers en vertrouwelijke informatie. In de bijeenkomsten werd telkens de laatste stand van zaken rond de ontwikkeling van de visie gepresenteerd aan de participanten. Hierop konden participanten reageren. De feedback werd de volgende bijeenkomst meegenomen in een nieuwe versie of er werd teruggekoppeld waarom de feedback niet opgenomen kon worden in de visie. Het ging de participanten daarbij niet om het krijgen van hun gelijk, maar om het begrijpen van de argumenten voor de gemaakte keuzes; voor het feit dat niet alle input in de visie meegenomen kan en hoeft te worden, als het maar duidelijk beargumenteerd wordt. Daarnaast verrijkten diverse participanten de bijeenkomsten met presentaties vanuit hun eigen expertises die nuttig waren voor de inhoud van de gebiedsvisie. Participanten hadden een eigen afgesloten gedeelte op de website: www.zevenbergennoord.nl, waarop ze alle informatie uit de bijeenkomsten konden bekijken.

Participatieadvies

De ondernemers en bewoners steunen de gebiedsvisie Zevenbergen Noord zoals deze is ontwikkeld in het participatietraject. Voorwaarde voor de steun is dat de gebiedsvisie als één geheel gezien wordt en daarmee ondeelbaar is. De kracht van de visie ligt in het integrale ontwikkelperspectief. Het gaat én om het ondernemen én om het wonen én om de recreatie. Om dit te benadrukken hebben de participanten besloten om als twee participatiegroepen één advies uit te brengen. Dit ondanks de opdeling in twee groepen (bewoners en ondernemers). Het volledige advies is opgenomen in de bijlage.

8. Ontwikkelstrategie

De gebiedsvisie is een gezamenlijk product van marktpartijen en de gemeente, waarbij de marktpartijen het voortouw hebben genomen. Bij de totstandkoming van de visie hebben de marktpartijen veelvuldig overleg gehad met bewoners en ondernemers uit het gebied. Beide groepen hebben veel ideeën aangedragen en constructief meegedacht over de gewenste ambitie. De opzet en resultaten van dit participatietraject worden nader toegelicht onder het kopje participatie. De gebiedsvisie zelf is geen eindplan, maar schetst de ambitie voor de toekomst; een ambitie die door de verschillende betrokken partijen wordt onderschreven. Ontwikkelingen in het gebied die passen in de visie worden gestimuleerd. De gemeente speelt hierbij een faciliterende en toetsende rol. Ontwikkelaars en particulieren kunnen in de visie lezen welke ontwikkelingen kansrijk zijn en hun plannen daarop afstemmen.

Fasering

De transformatie van Zevenbergen Noord zal geleidelijk, in een periode van zeker 30 jaar, plaatsvinden. Gestuurd door het beschikbaar (leeg)komen van gebouwen en terreinen en het zich aandienen van initiatieven. Daarnaast worden in de visie prioriteiten gesteld aan verschillende ontwikkelingen en ingrepen.

Het op de kaart zetten van Zevenbergen Noord, waarbij het Ketelhuis een centrale rol speelt, is de eerste belangrijke stap in het op gang brengen van de transformatie. Met tijdelijke programma's, evenementen en de vestiging van een publiekstrekker wordt Zevenbergen Noord 'gebrand' als innovatief en creatief centrum voor alle aan food, ontspanning en duurzaamheid gelieerde functies. Het openbaar maken van de kades geeft de Roode Vaart weer een prominente plek in de stad. Functies die zowel een binnen als een buiten programma kennen (horeca/markt), zijn interessant voor het Ketelhuis én de kades van de Roode Vaart. Ook de gebouwen rondom het Ketelhuis leveren een belangrijke bijdrage in het op gang brengen van een transformatie. Een belangrijke eerste stap is het zoeken van ondernemers die geïnteresseerd zijn in het exploiteren hiervan. Te denken valt aan ruimten voor horeca, evenementen, spel en ontspanning of voor creatief werken.

Tegelijkertijd met het 'branden' van de locatie worden bestaande (groen)gebieden beter toegankelijk gemaakt. Het toegankelijk maken van de kade aan de Roode Vaart en deze koppelen aan de Noordelijke Vloevelden, de volkstuincomplexen, de dijken en nieuwe routes de polder in, vergroot de gebruiksmogelijkheden en daarmee de bekendheid van het gebied.

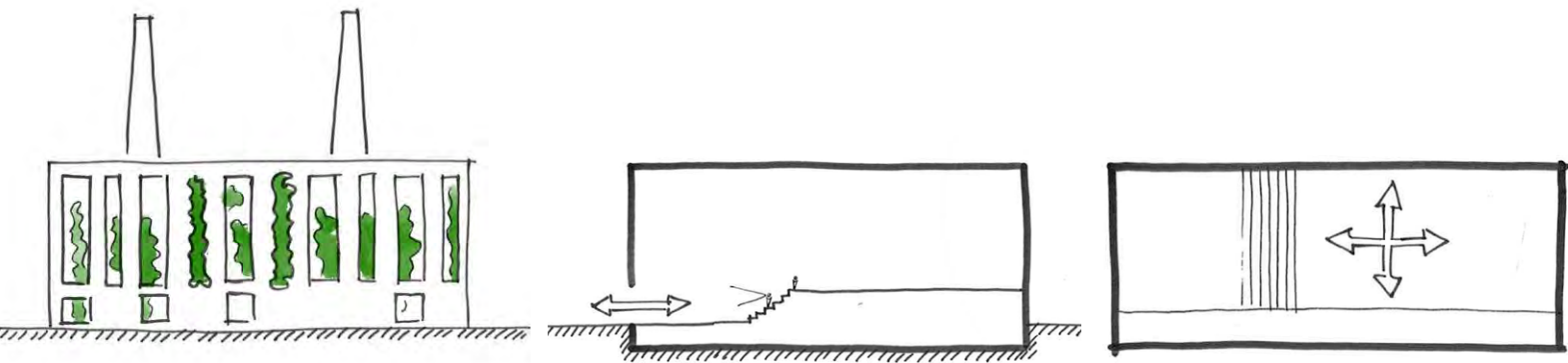
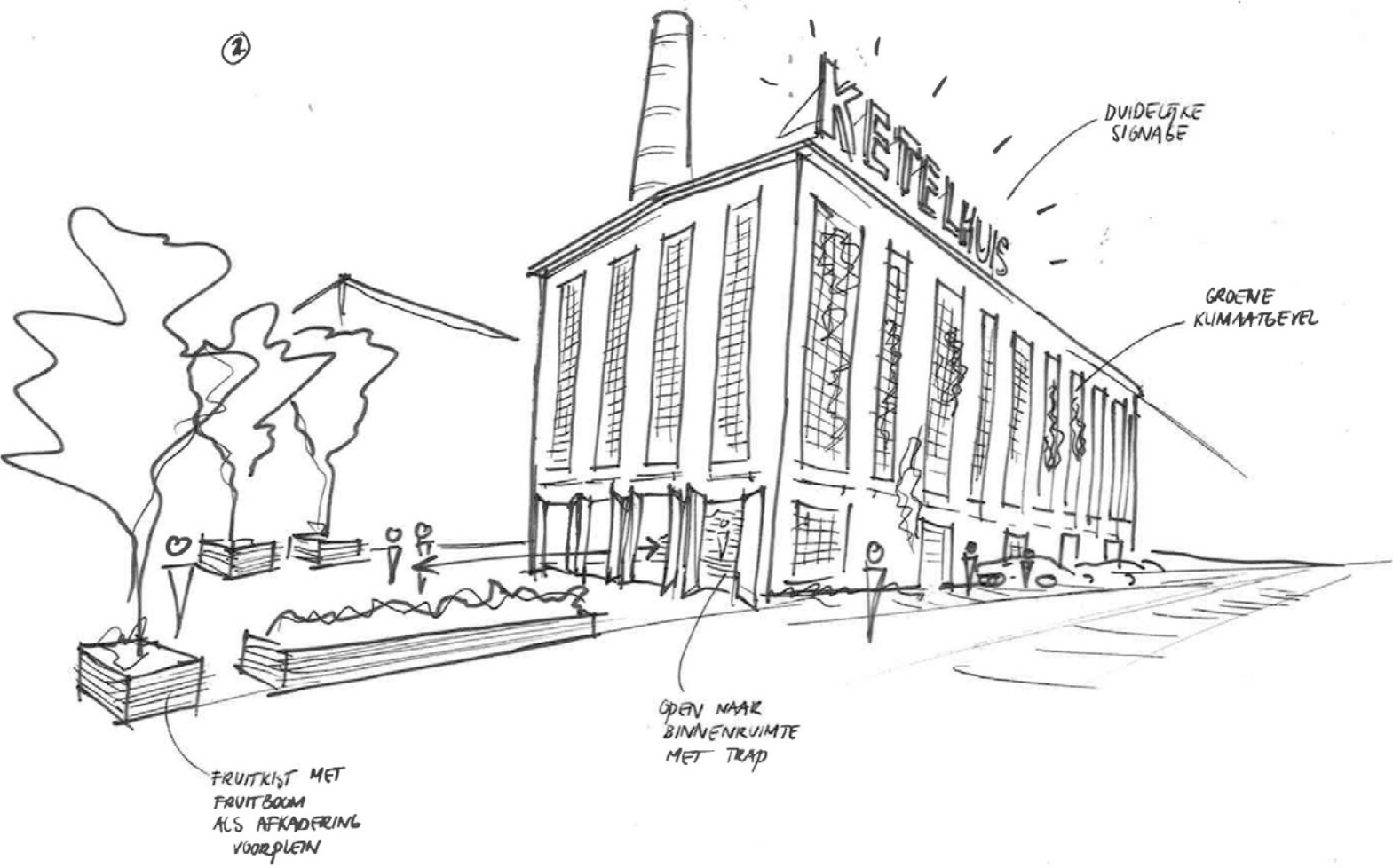
Vanuit het Ketelhuis, dat de eerste stap is in de ontwikkeling, kunnen beide oevers van de Roode Vaart transformeren naar woongebied. Dit zal echter, gezien de omvang van het terrein, langzaam gaan. Eerst zal de Noordelijke Randweg gerealiseerd worden. Door het wegvallen van deze barrière krijgt het gebied een betere aansluiting op het centrum en wordt het kansrijker voor ontwikkeling.

Het aanbieden van kavels op Koekoek 2, tussen het spoor en de Langeweg, maakt het op termijn mogelijk het gebied Koekoek 1 van kleur te laten verschieten naar een gemengd woonwerkmilieu. Het gebied Koekoek 3, ten noorden van de spoorlijn is, op termijn, een tweede bedrijfslocatie.

Woonlocatie de Velden is een langlopende ontwikkeling die gestart zou kunnen worden op het moment dat de Noordelijke Randweg gerealiseerd is en als door verschillende ontwikkelingen het gebied rond het Ketelhuis levendig wordt en bekendheid krijgt. Om de ontwikkeling kansrijk te maken is het nodig dat ook het gebied rondom de Roode Vaart volop in ontwikkeling is en er zicht is op de ontwikkeling van de jachthaven en de nieuwe brug over de Roode Vaart.

Het terrein van voormalig Caldic is een ontwikkellocatie op de lange termijn. Zo ook de ontwikkeling van het waterrijke woonmilieu ter plaatse van bedrijventerrein Koekoeksedijk.

2

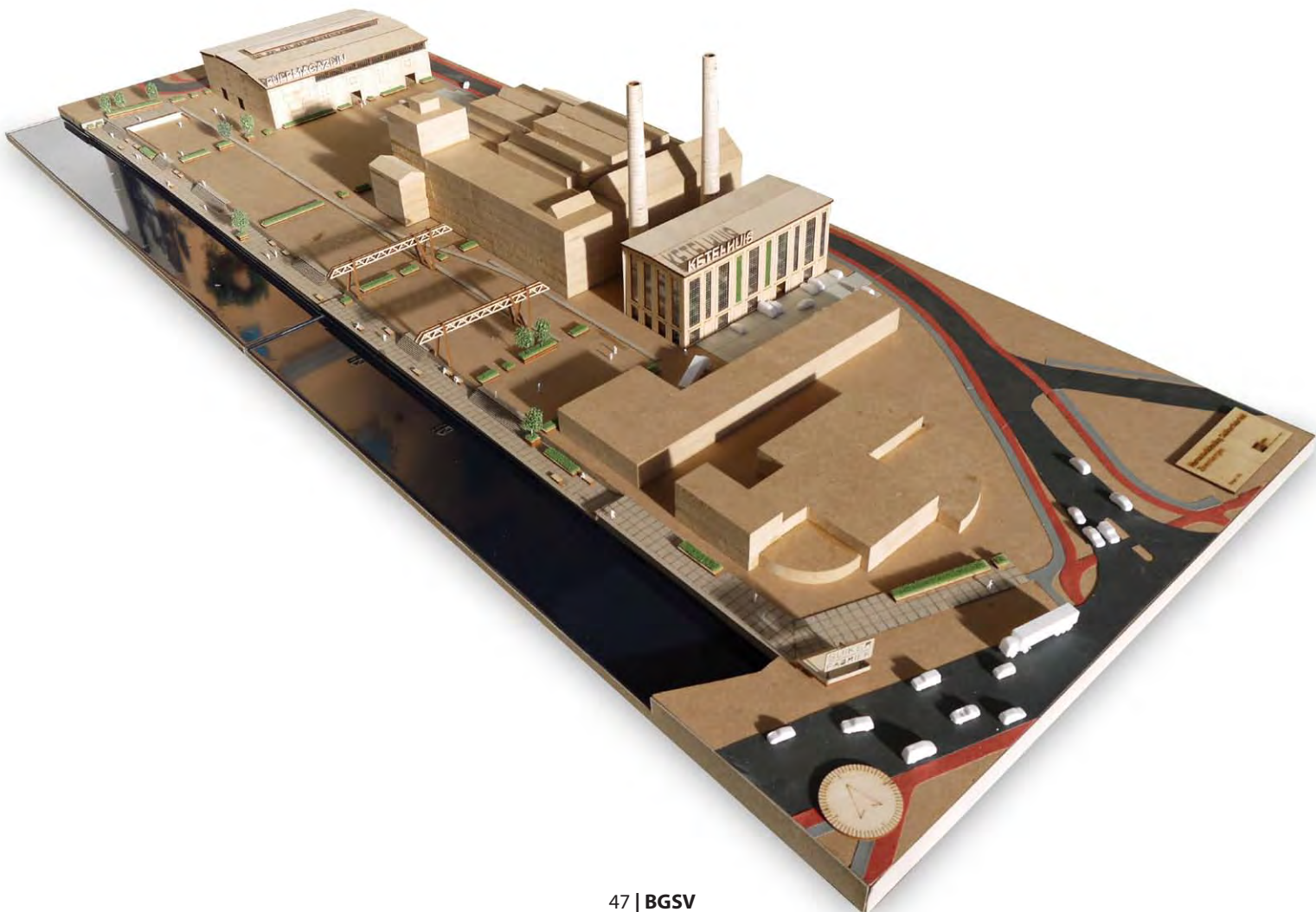


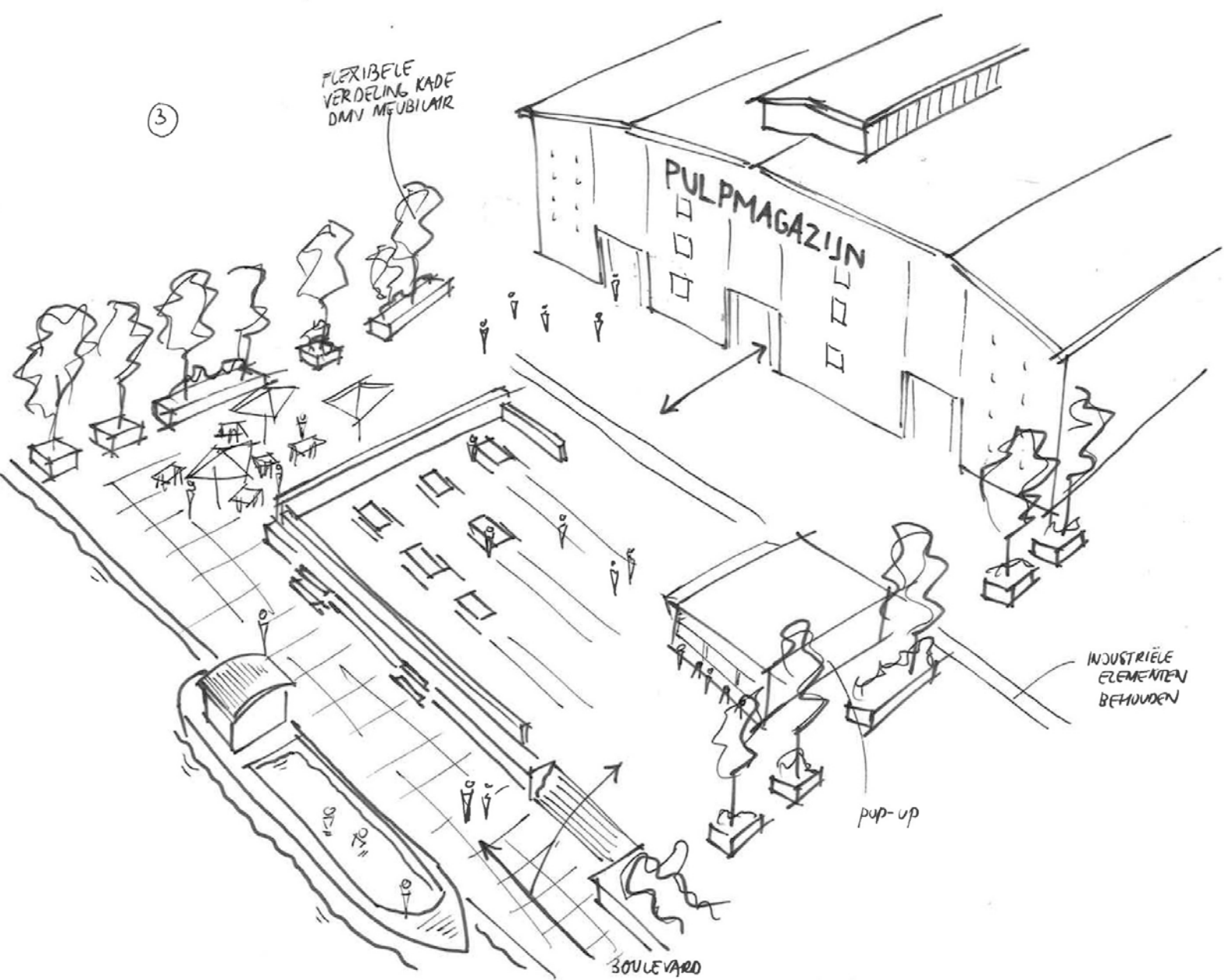
Bijlage Ketelhuis 1e uitwerking

Het voormalige complex van de suikerfabriek in Zevenbergen bestaat uit een aantal gebouwen en kan worden beschouwd als een belangrijke representant van het industrieel erfgoed van de stad. Inmiddels zijn er vergaande ideeën om het terrein met de gebouwen te transformeren tot een belangrijk cultureel en sociaal hart van het te ontwikkelen gebied. Uitgangspunt voor het terrein is een low-budget aanpak waarbij de industriële uitstraling van het gebied en gebouwen behouden blijft en flexibiliteit voorop staat. Door de ontwikkeling van een boulevard langs het water ontstaat een kapstok waarlangs verschillende ontwikkelingen mogelijk zijn rondom de individuele gebouwen.

In het kader van het ontwikkelen van een gebiedsvisie is speciaal ingezoomd op de mogelijkheden die één van de gebouwen, het voormalige ketelhuis, zou kunnen bieden om in deze ontwikkeling een voortrekkersrol te gaan vervullen. Daarbij wordt gedacht aan een programma van activiteiten onder het thema van Zoet naar Food: Smaakmakers. Activiteiten als: ontdekken, informeren, proeven, kopen en genieten; krijgen er een plek waarbij streekproducten centraal staan: biologisch, lokaal met een verhaal, seizoensgebonden. Er vinden veel doe-dingen plaats: brood bakken, bier brouwen, kookclinics, rokerij, proeverijen, plukweide, kruidentuin, ed. Belangrijk is de relatie met verenigingen en onderwijs, evenals lokale boeren en tuinders. Een speciale plek zal er moeten zijn voor mensen die op afstand staan van de arbeidsmarkt.

Het ketelhuis was de huisvesting voor de machines waarmee het productieproces werd aangestuurd. Het staat op een prominente plek, is goed zichtbaar van de stad en kan daardoor een prominente rol spelen bij het hergebruik van het complex van gebouwen.





Het ketelhuis heeft een bijzondere ruimtelijke kwaliteit, maar heeft (nog) onvoldoende iconische waarde. Het ontbreken van de oude machines en het volledig wit gespoten interieur zijn daar mede debet aan. Vergelijk daarbij bijvoorbeeld Villa Augustus (de watertoren), de kazerne Eindhoven (staalconstructie) of de leerfabriek Oisterwijk (ketelhuis).

Om straks de nieuwe functies mogelijk te maken zullen veel klimatologische/bouwfysische problemen moeten worden opgelost: ontbreken van verwarming, koeling (?), luchtcirculatie, extreem veel glas op zuiden, isolatie casco, etc. Daarnaast is er geen relatie met de hoofdvloer, die op vier meter hoogte het gehele gebouwoppervlak beslaat en het maaiveld buiten, met name richting het water.

Voor het herstructureren van het ketelhuis zijn, naast een algehele casco opknappbeurt, drie hoofdthema's ontwikkeld:

- Aan de binnenkant van de zuidgevel wordt een verticale klimaatmachine gemaakt. Deze klimaatgevel bestaat uit een stalen/glazen binnengevel op ongeveer vier meter van de buitengevel. In deze brede spouw kan een lichte staalconstructie met roostervloeren en trappen worden geplaatst vergelijkbaar met 'Centre Pompidou'. Hierop kan een verticale tuin worden ingericht (streekproducten, biologisch, kruiden etc.) Deze verticale tuin is uiteraard binnen, maar ook buiten zichtbaar. Zonlicht wordt gefilterd doorgelaten, de opgewarmde lucht in de spouw dient voor verwarming. Deze gevel is de voornaamste installatie in het gebouw voor verwarming, koeling en luchtcirculatie. Deze gevel wordt het nieuwe beeldmerk van het ketelhuis: een krachtig icoon, uniek voor de voormalige suikerfabriek in Zevenbergen.
- De vloer aan de westzijde wordt deels weggehaald en vervangen door een brede tribune trap. De binnenruimte daarvoor is entree, maar ook ruimte voor presentaties, voorstellingen, overloop naar het buitenterras aan het water.
- Op de vloer in de hal wordt een grote keuken met kookeilanden en werkbanken onder een grote afzuigkap geïnstalleerd. Hier kan professioneel worden gekookt, cursussen en workshops worden gegeven etc. Dit kook-element ordent de ruimte eromheen die vervolgens door lokale producenten/boeren/onderwijsinstellingen/andere partners etc. wisselend kan worden ingevuld. Je ziet er soms dus marktkramen, een kleine romneyloods, een pop-up restaurant etc.





Bijlage participatieadvies

Dit is het participatieadvies Zevenbergen Noord. Wij, ondernemers en bewoners die het beste voor hebben met Zevenbergen Noord, hebben vier maanden lang intensief meegewerkt aan het proces om te komen tot een gebiedsvisie. Wij hebben de gebiedsvisie mede vormgegeven door input en reacties op de presentaties van professor Riek Bakker.

Steun voor integrale uitvoering van de gebiedsvisie!

Wij, de participanten, steunen de gebiedsvisie Zevenbergen Noord zoals deze is ontwikkeld in het participatieve traject. Voorwaarde van onze steun is dat de gebiedsvisie als één geheel gezien wordt en daarmee ondeelbaar is. De kracht van de visie ligt in het integrale ontwikkelperspectief. Het gaat én om het ondernemen én om het wonen én om de recreatie. Om dit te benadrukken hebben wij besloten om als twee participatiegroepen één advies uit te brengen. Dit ondanks de opdeling in twee groepen (bewoners en ondernemers).

Een schrijfgroep van zes leden heeft namens de participatiegroepen gewerkt aan het advies vanuit thema's die hen aan het hart ligt:

- Daan van Dreunen (woonmilieus en regelgeving)
- John Sneijderberg (transformatie vastgoed)
- Ronald van der Stroom (marketing steekproducten)
- Stef den Ridder (flora en fauna)
- Sylvia Pigheddu (recreatieve mogelijkheden)
- Petra Wevers (inspiratie- en activatiebijeenkomsten)

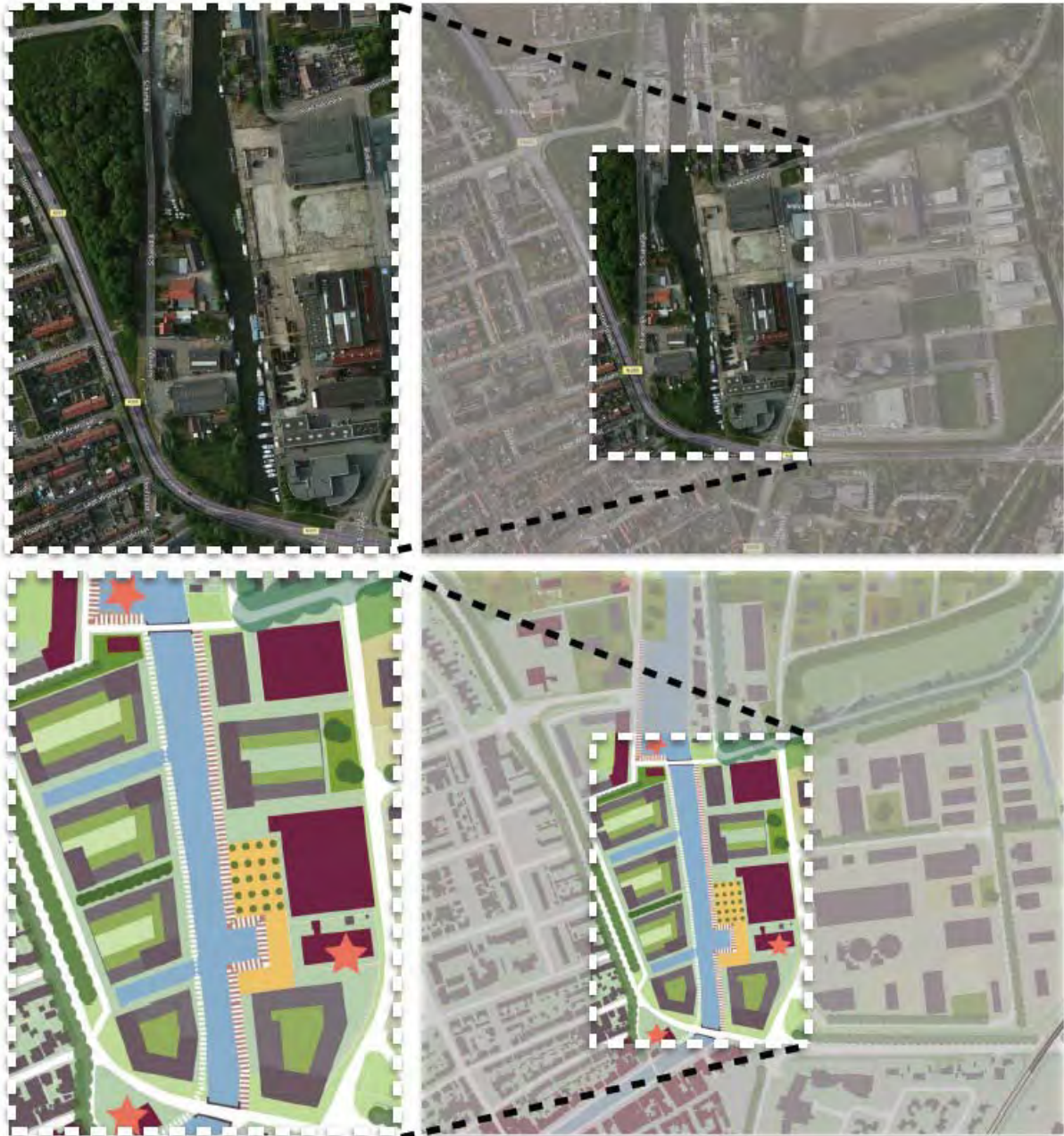
Het participatieadvies is opgesteld tegen de achtergrond van de belangrijkste thema's uit de Gebiedsvisie: Ondernemen, Wonen en Natuur en Recreatie. Input voor ondernemen kwam ook uit de bewoners, terwijl het thema wonen ook onderwerp is geweest bij de ondernemers.

In het participatieadvies geven wij kritische kanttekeningen waar nodig, maar benadrukken vooral dat er met de visie een nieuw perspectief is ontstaan. Naast een reflectie daarop, hebben wij het initiatief genomen en contact gezocht met ondernemers en bewoners die actief bij willen dragen aan het ontwikkelperspectief. Voor de korte en de lange termijn, want wij onderschrijven het feit dat de visie voor de lange termijn is en fasering daarom noodzakelijk is. Maar wij willen het momentum benutten en sluiten het advies daarom ook af met een concrete activatie van de placemaking rondom de ontwikkeling van het gebied Zevenbergen Noord.

I Ondernemen

Alle ontwikkelingen in het gebied moeten bijdragen aan het versterken van de lokale economie. Ondernemen wordt gestimuleerd en barrières worden zoveel mogelijk weggenomen voor ondernemingen die passen in het gewenste profiel.
Concept Gebiedsvisie Zevenbergen Noord, p. 31

Zevenbergen Noord heeft en geeft ruimte om te ondernemen. "Heeft" in de zin dat er ondernemers zijn die hun bedrijf momenteel gevestigd hebben in gebouwen in het gebied. Daarnaast is er ook een groep eigenaren van vastgoed in het gebied en er zijn ondernemers die tot beide groepen behoren. "Geeft" omdat er veel potentiële gebouwen en locaties aanwezig zijn in het gebied die een basis kunnen bieden voor ondernemen. Denk bijvoorbeeld aan een van deze gebouwen als podium voor evenementen of als hub voor streekproducten.



Afbeelding 1. Boven de huidige situatie van het gebied. Onder de in de visie opgenomen transformatie naar stedelijk wonen en food, leisure en innovatie.

Huidige situatie

Afbeelding 1 is gebaseerd op de visiedocumenten van het werkatelier Zevenbergen Noord. In de huidige situatie betreft het de gebouwen aan de westelijke zijde van het water en het vastgoed tussen de Schansdijk en de Roode Vaart. Aan de oostelijke zijde betreft het vastgoed tussen de Blokweg en de Roode Vaart, ten zuiden van de Achterdijk. De betreffende ondernemers die tevens hebben deelgenomen aan het participatietraject zijn benaderd om hun mening en zienswijzen te delen en op te nemen in dit advies. Wat als eerste dient te worden opgemerkt, is dat er op hoofdlijnen een verdeling gemaakt kan worden aangaande deze doelgroep. Enerzijds betreft het namelijk de eigenaren van vastgoed aan de Roode Vaart, anderzijds zijn het ondernemers die hun bedrijf gevestigd hebben in deze gebouwen, voor sommigen is beide het geval. Het is belangrijk om dit onderscheid helder te hebben wanneer het gaat om afwegen van belangen, want hoewel een bestemmingsplanwijziging iedere betrokkene in het gebied zal beïnvloeden kan de impact van dergelijke functieveranderingen per individu aanzienlijk verschillen. Hoe zien zij hun toekomst in het gebied?

Toekomst huidige ondernemers

In het vigerende bestemmingsplan is er sprake van de bestemming 'bedrijven' met op sommige percelen een bedrijfswoning. In de nieuwe gebiedsvisie - welke gedurende het participatietraject is geëvolueerd en gecommuniceerd - wordt voor het doelgebied veelal gesproken over woonmilieus. Voor het gedeelte ten oosten van de Roode Vaart is dit in een beoogde mix met gepaste bedrijvigheid, horeca en detailhandel. In het gedeelte ten westen wordt door de visiemakers gedacht aan stedelijk wonen. Er valt dus te verwachten dat de beoogde aanpassing van het bestemmingsplan van invloed zal zijn op de huidige bedrijfsvoeringen en bewoning op de betreffende locaties. Hoewel de beoogde wensen en meerwaarde van de voorziene ontwikkelingen in Zevenbergen Noord over het algemeen onderkend worden, zal dit dus toch betekenen dat ondernemers zich noodgedwongen zullen moeten verplaatsen naar andere locaties. Dit kan zijn doordat het bedrijf in een te zware categorie valt, of gewoonweg doordat bestaande bebouwing vervangen zal worden door nieuwbouw.

Niet voor ieder bedrijf is dit even eenvoudig te realiseren. Voor een ondernemer die bijvoorbeeld alleen opslag van ongevaarlijke materialen in het doelgebied heeft, ligt dit anders dan een productiebedrijf dat met materialen werkt waarvoor speciale vergunningen nodig zijn en daarnaast ook afhankelijk is van geschikte infrastructuur. Behalve migratie van bedrijven is het op de locatie aanpassen van de bedrijfsvoering, naar de nieuwe functies zoals die te zijner tijd worden vastgesteld in het nieuwe bestemmingsplan, niet voor iedere eigenaar c.q. ondernemer gewenst dan wel mogelijk.

Alle ondernemers en eigenaren waarmee gesproken is, geven aan dat ze tevreden zijn met de locatie waar zij gevestigd zijn en er in principe niet uit eigen beweging weg zouden gaan, ware het niet voor de ophanden zijnde gebiedsontwikkeling. Concreet betekent dit dat een aantal ondernemers of eigenaren van percelen c.q. vastgoed heeft aangegeven graag een andere nabij gelegen locatie aangeboden te krijgen zodat zij hun bedrijfsvoering in het gebied kunnen voortzetten. Anderen geven aan dat dit voor hen niet mogelijk is en dat zij wensen te worden uitgekocht of anderszins gecompenseerd te worden.

Kansen vastgoedeigenaren/nieuwe ondernemers

Over het algemeen is er consensus onder de ondernemers en eigenaren over de voorgestelde visie van de ontwikkelende partijen. Voor sommige van hen betekent dit ook dat er kansen ontstaan waarin zij graag meedenken. Zo is er door een van de eigenaren uit het doelgebied een eigen plan opgesteld die ook overeenkomt met idee van een nieuwe woonbestemming aan het einde van de Schansdijk, gelegen aan een jachthaven met waterrecreatie in de oksel van de huidige provinciale weg.

Voor het kantoorpand dat op de scharnierlocatie ligt tussen het 'oude' en 'nieuwe' centrum geldt dat de eigenaar bereid en in staat is om deze eenvoudig om te vormen tot een woongebouw op een meer dan prachtige locatie aan het water met wijds uitzicht over Zevenbergen.

Suggestie: Het Ketelhuis als hub voor streekproducten

Eén van de identiteitsdragers van het gebied is de voormalige suikerfabriek in Zevenbergen. Het heeft in de vorige eeuw tot de sluiting in 1987 in belangrijke mate bijgedragen aan de lokale economie. De gebouwen, en meer in het bijzonder de twee silo's en schoorstenen, vormen een landmark voor de omgeving.

Inzake het Ketelhuis, een van de oude gebouwen, is er in 2015 reeds een principeverzoek verzonden naar de gemeente met het verzoek om nieuwe functies mogelijk te maken voor het pand. De daarin geopperde ideeën sluiten haast naadloos aan bij de gebiedsvisie zoals die er momenteel ligt; een mix van functies die dit belangrijke gebied echt kunnen activeren en aansluiten bij de uitstraling van het pand en de rol die het in de ontwikkeling kan spelen. Denk in het gebouw bijvoorbeeld aan 'Grand Café Stoom', Streekwinkel 'De Campagne' en 'Brouwerij de Ketel' in combinatie met stedelijk wonen. In aanloop naar het nieuwe bestemmingsplan zou het zeer interessant zijn om alvast eens met nieuwe functies te kunnen experimenteren als daarbij in overleg met de gemeente kan worden afgeweken van de huidige bestemming.

Het is een opgave om de gebouwen van de suikerfabriek in Zevenbergen te herbestemmen en onderdeel te laten worden van de gebiedsvisie. Tijdens een van de participatiebijeenkomsten met bewoners is voorgesteld streekproducten uit West-Brabant te vermarkten, waarbij (een deel van) de gebouwen als hub voor steekproducten zouden kunnen functioneren. Dit idee past goed in de visie om de bestaande kwaliteiten van het gebied verder te ontwikkelen en te benutten.

Definitie streekproduct:

- Geproduceerd om zijn unieke smaak
- Eerlijk geproduceerd: diervriendelijk, zonder of vrijwel zonder bestrijdingsmiddelen, arbo, energie- en milieubewust
- Productie heeft een positieve invloed op bodem (bodembiodiversiteit), het landschap en biodiversiteit
- Streekproducten hebben een duidelijke thuismarkt, maar niet uitsluitend een thuismarkt
- Streekgebonden: i.d.g. geproduceerd in West-Brabant

Streekproducten zijn "hot". Vanuit maatschappelijk perspectief groeit het besef voor lekker en gezond voedsel. Dit besef leidt tot een verdere groei van de vraag naar streekproducten en tot een toenemende consumptie. Vanuit dit perspectief lijkt het instapmoment een juiste. West-Brabant laat een grote verscheidenheid aan streekproducten zien. Van **Aardbei** tot **Zilte** teelten, van **Ansjoavis** tot **Zuivel** en alles wat daar tussen zit. Vanuit de aanbodzijde is de verscheidenheid groot en heeft het de klant veel te bieden.

De vermarkting van streekproducten is echter zeer divers en het kennisniveau van de consument over streekproducten is laag. Er zijn enkele succesvolle formules, met name als er sprake is van een duidelijk profiel naar de consument. Initiatieven ontstaan vaak van onderop en zijn aanvankelijk kleinschalig om later uit te groeien tot bewezen concepten. Initiatieven in de grote steden, zoals Rotterdam, Amsterdam en Utrecht, laten zien dat er een markt is voor streekproducten. Het ziet ernaar uit dat daar waar de consument het verst van het platteland afstaat de behoefte voor eerlijk voedsel het grootst is. Het inspelen op de beleving (smaak, gezond & eerlijk en authentiek) en het toegankelijk maken (gemak) van streekproducten zijn belangrijke sleutelwoorden in de vermarkting.

Op basis van deze verkenning lijkt een formule die inspeelt op de smaakbeleving kansrijk, al is de bereidheid bij het brede publiek om daar voor de dagelijkse boodschappen veel voor te doen gering. Hieruit volgt dat op het eerste gezicht de keuze om streekproducten te vermarkten in Zevenbergen niet logisch is. De suikerfabriek is echter weer wel een goede optie, omdat de authenticiteit van de gebouwen het eerlijke karakter van streekproducten versterken.

De formule voor het vermarkten van streekproducten zal zodanig moeten zijn, dat je er hoe dan ook geweest moet zijn en het dusdanig verrassend en veelzijdig is dat herhalingsbezoeken daaruit volgen. Hiermee zijn de piketpaaltjes gezet al is voor het ontwikkelen van de juiste formule een verdere oriëntatie en onderzoek noodzakelijk.

Aanpak

1. De eerste stap in het vermarkten van streekproducten is het formeren van een projectgroep, bestaande uit een aantal professionals en vrijwilligers. Deze projectgroep krijgt de opdracht een formule (voor het vermarkten van streekproducten) te ontwikkelen en deze op haalbaarheid te toetsen voor de locatie suikerfabriek in Zevenbergen. Dit is bijvoorbeeld te bekostigen met fondsen en subsidie. Hieruit volgt een go/no go-moment voor de tweede fase.
2. Dit dient vervolgens te worden uitgewerkt tot een ondernemersplan. De financiering van de tweede fase zal voor een deel door crowdfunding en financiële instellingen gebeuren.
3. Er zullen expert interviews plaatsvinden met kernspelers op het gebied van duurzame land- en tuinbouw, uit gesplitst naar onderwerp: productontwikkelaars, biologische kwekers, agrologistiek, retailers en restaurateurs, duurzame financiële instellingen, gespecialiseerde marktonderzoekbureaus.

Mogelijke marktpartijen met focus op West-Brabant

- cluster tuinbouw: Kees van Beek (BioTrio/ Nautilus), Jaap Korteweg, Anne Willem Maris
- cluster landbouw: plaatselijke ondernemers met focus op streekproducten
- cluster logistiek: plaatselijke ondernemers met focus op duurzaam ondernemen
- cluster leisure: Akkermans Golf & Leisure, NHTV
- cluster retail&horeca: plaatselijke ondernemers met focus op streekproducten
- cluster research&development: WUR, Rijk Zwaan Fijnaart, Biobased Delta, Motifaction, GFK Dongen
- cluster: onderwijs&werkervaring: o.a. uit de participatiegroep bewoners
- cluster finance: Triodos, Rabobank West-Brabant Noord, ondernemersverenigingen (o.a. Fijnaart), burgers en ondernemers via crowdfunding

Het initiatief van start

Er is vanuit de omgeving steun en interesse in het vermarkten van streekproducten in de voormalige suikerfabriek en prominente spelers uit de omgeving willen daar ook denkkracht voor leveren. Hierin kwamen de eerste thema's al naar boven:

- Streekproducten, bij voorkeur maar niet uitsluitend biologisch
- Productenrange: groenten, fruit, vlees
- Producten met name uit Zevenbergen en omgeving,
- Vers en seizoensgebonden maar ook diepvries voor variatie in het aanbod in het (winter-)seizoen
- Begin klein en verrassend
- Prima mogelijkheid nieuwe rassen met een betere smaak te laten proeven (living panel)
- Klantenbereik: in de eerste instantie in West-Brabant, van de A27 in het oosten tot Roosendaal; bovengrens Hollands Diep, ondergrens België
- Presentatie is basic: kijken, kopen, koken, proeven met ruimte voor ontmoeten en gezelligheid
- Mogelijkheid om een combinatie te maken met de plantenbeurs is genoemd
- Start één keer per week, daarna verder uit te bouwen
- Te starten direct na de zomervakantie (2017), wellicht met try-out in het voorjaar

II WONEN

In Zevenbergen Noord kan op verschillende plekken gewoond worden. Bestaande woonmilieus aan de dijken worden versterkt en er worden een aantal (zeer verschillende) nieuwe milieus toegevoegd. De lintbebouwing aan de Achterdijk kan op een enkele plek verdicht worden, maar de bestaande situatie moet vooral worden gekoesterd.

- Concept Gebiedsvisie Zevenbergen Noord, p. 31

In de concept Gebiedsvisie worden verschillende nieuwe woonmilieus beschreven, zoals rondom het Ketelhuis en De Velden. Zoals tevens wordt beschreven in de visie, moeten de bestaande woonsituaties vooral gekoesterd worden en moet er rekening worden gehouden met de huidige bewoners van het gebied. Voor veel bewoners brengt de gebiedsvisie veranderingen en onzekerheden. Wat betekent de gebiedsvisie voor hen die al in het gebied wonen?

“Wonen” is uitgewerkt vanuit de visie van de huidige bewoners. Het is goed om eerst te lezen over wie dit stuk gaat en hoe de huidige omstandigheden zijn voor deze bewoners. Daarna wordt er ingegaan op wat er gaat komen. Als laatste worden de ideeën, bezwaren en suggesties van een aantal omwonenden vermeld.

De visie gaat over een stuk gebied waar mensen wonen. Het woongebied van de mensen die aanwezig geweest zijn op een of meerdere bijeenkomsten kunnen we opsplitsen tussen een stukje Schansdijk, een stukje Koekoekse dijk, een stukje Langeweg en een stukje Achterdijk. Daarnaast waren er ook mensen die elders wonen, doch die wegens hun belangen toch aanwezig waren. De focus van dit stuk ligt op de bewoners van (delen van de) Schansdijk, de Koekoeksedijk en de Achterdijk.

Om reacties van bewoners op nieuwe ontwikkelingen te kunnen begrijpen, is het belangrijk om te kijken wat voor soort mensen het zijn. Hoe zitten ze in elkaar? En waarom reageren ze op een bepaalde manier op veranderingen? De bewoners die aan de Achterdijk wonen, wijken duidelijk af van de gemiddelde bewoner in Zevenbergen. Er zijn redenen om aan te nemen dat een aantal factoren ook gelden voor de bewoners van de Schansdijk en de Koekoeksedijk.

In het algemeen kun je stellen dat de mensen wonend op de Achterdijk mensen zijn die altijd hard hebben moeten werken voor hun brood. De dingen die ze gerealiseerd hebben in, aan en bij hun woning is meestal enkel met heel hard werken bereikt. De bewoners zeggen heel graag aan de Achterdijk te wonen en daar dan ook niet weg te willen gaan; de bewoners aan de Achterdijk zijn heel erg honkvast. De laatste 30 jaar is er niet zo veel veranderd aan de Achterdijk. Daardoor mag je zeker de conclusie trekken dat de huidige bewoners aan de Achterdijk niet van veranderingen houden.

In de gebiedsvisie wordt gedacht aan het ontwikkelen aan woningbouw op de diverse locaties, aan het instandhouden van de Achterdijk, aan het ontwikkelen van de oude suikerfabriek omgeving, aan het ontwikkelen en stimuleren van watersport aan de kop van de Roode Vaart, aan het volledig bevaarbaar maken van de weer open te graven Haven in het dorp, aan het saneren van de palletindustrie en vervangen door water en woningen. Er zijn ook een aantal mogelijke gevaren c.q. negatieve zaken aan de plannen welke verbandhouden met de gebiedsstudie: geluidsoverlast, zichtbeperking door hoge gebouwen, minder natuur in en rondom de tuin, ook minder natuur iets verder weg, meer sluipverkeer, meer

vrachtverkeer, meer verkeersonveiligheid, sommige zaken specifiek tijdens de bouwperiode, etc etc. Tijdens de participatie bijeenkomsten bleek dat de organisatie echt open stond voor de suggesties/bezwaren van de bewoners. Dit resulteerde in de meeste gevallen in aanpassing van de plannen!

Een eerste waardering van de nieuwe plannen door de bewoners

De volgende elementen hebben de meeste invloed (zowel positief als negatief) op de woonmilieus van de huidige bewoners:

1. De Koekoeksedijk en de Achterdijk worden in tact gelaten. In het plan gaan deze dijken geen onderdeel uitmaken van de ontsluiting van de nieuw te ontwikkelen terreinen. Dit heeft positieve gevolgen voor de leefbaarheid en de kwaliteit van wonen aan deze dijken.
2. Meer bedrijfswoningen op Koekoek I zorgt voor een betere leefbaarheid daar, wat ook een positieve uitstraling heeft op het woonmilieu aan de Koekoeksedijk en de Achterdijk.
3. Vanuit de gemeente bestond reeds het plan om op de twee driehoeken Langeweg, spoorlijn, nieuwe N285 en nieuwe N285, spoorlijn, Achterdijk nieuwe bedrijfsterreinen te realiseren met milieucategorie 3. Vanuit de Gebiedsvisie bestaat er het plan om een groenstrook te plannen ten zuiden van de Achterdijk, om de Achterdijk beter af te schermen van de te ontwikkelen bedrijfsterreinen. Dit is een heel positief effect op het langetermijn woonmilieu.
4. De opmerking: "De lintbebouwing aan de Achterdijk kan op een enkele plek verdicht worden" is op zich positief.
5. De voorgestelde ontwikkeling van de omgeving van het Ketelhuis heeft naast effecten op de gehele bevolking van Zevenbergen, ook een positief effect op het woonmilieu aan Achterdijk en Koekoeksedijk.
6. Nieuwe bewoners van het gebied (bijvoorbeeld op De Velden) zullen in de visie beschikken over stukken bouwgrond waar ruimere bestemmingsplanregels gelden. De bewoners van de Achterdijk wensen dat dit ook gaat gelden voor hen.

Kanttekeningen die de bewoners graag willen stellen bij de gebiedsvisie:

- Hoe zal er voor gezorgd gaan worden dat huizen aan de Achterdijk geen schade oplopen door heide werkzaamheden t.b.v. de nieuwe plannen? Zou dit niet in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen?
- Zouden hoge bouwwerken (appartementen van x verdiepingen of hoge bedrijfsgebouwen) overlast kunnen veroorzaken voor huidige bewoners? Denk aan privacy, uitzicht(beperking), geen zon meer in de tuin. Het bestemmingsplan zou eigenlijk een maximale bouwhoogte moeten vermelden in combinatie met de minimale afstand tussen het nieuwe bouwwerk en de bestaande (woon)bebouwing.
- Bij een nieuwe ontwikkeling dient er in de regelgeving voldoende aandacht te zijn voor de grondwaterstand van de nieuwe ontwikkeling en de aangrenzende terreinen.
- Indien er woon/werk huizen/gebouwen gepland worden, waar het wonen en werken gecombineerd kan worden, dan dienen er duidelijke regels in het bestemmingsplan te worden opgenomen om bewoners te beschermen tegen uitwassen. Denk bijvoorbeeld aan geluidsoverlast bij het uitoefenen van het beroep van timmerman (veroorzaakt door gebruik van zaag/frees/schaaf banken).

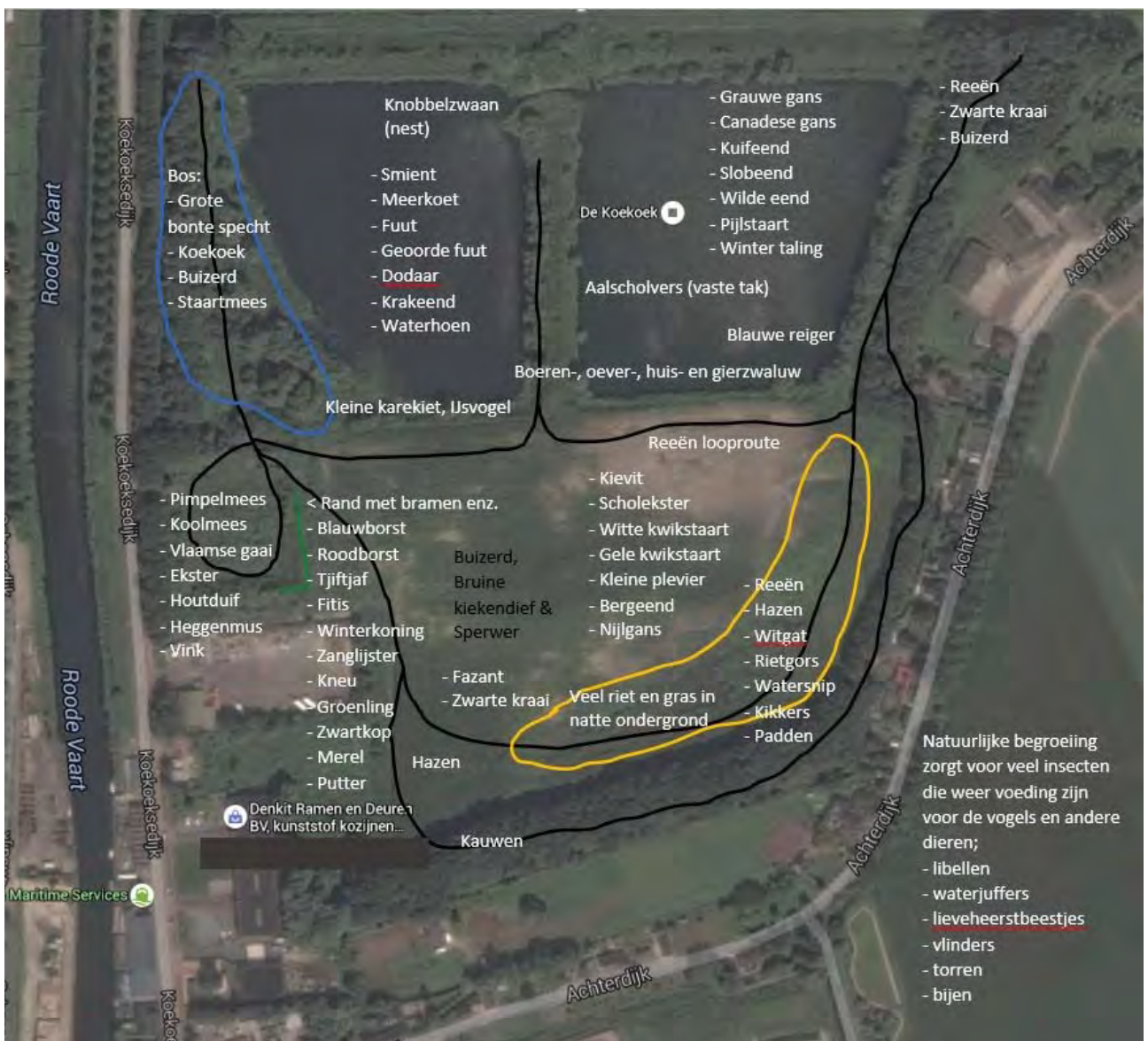
We zien hier dus een behoefte aan regels EN een teveel aan regels. Het is absoluut noodzakelijk, dat bewoners betrokken worden en blijven bij de verdere uitwerking van de visie, de besluitvorming daarover en de totstandkoming van de regelgeving voor het gebied.

III NATUUR EN RECREATIE

Het behouden van de natuur in Zevenbergen Noord: De vloeivelden

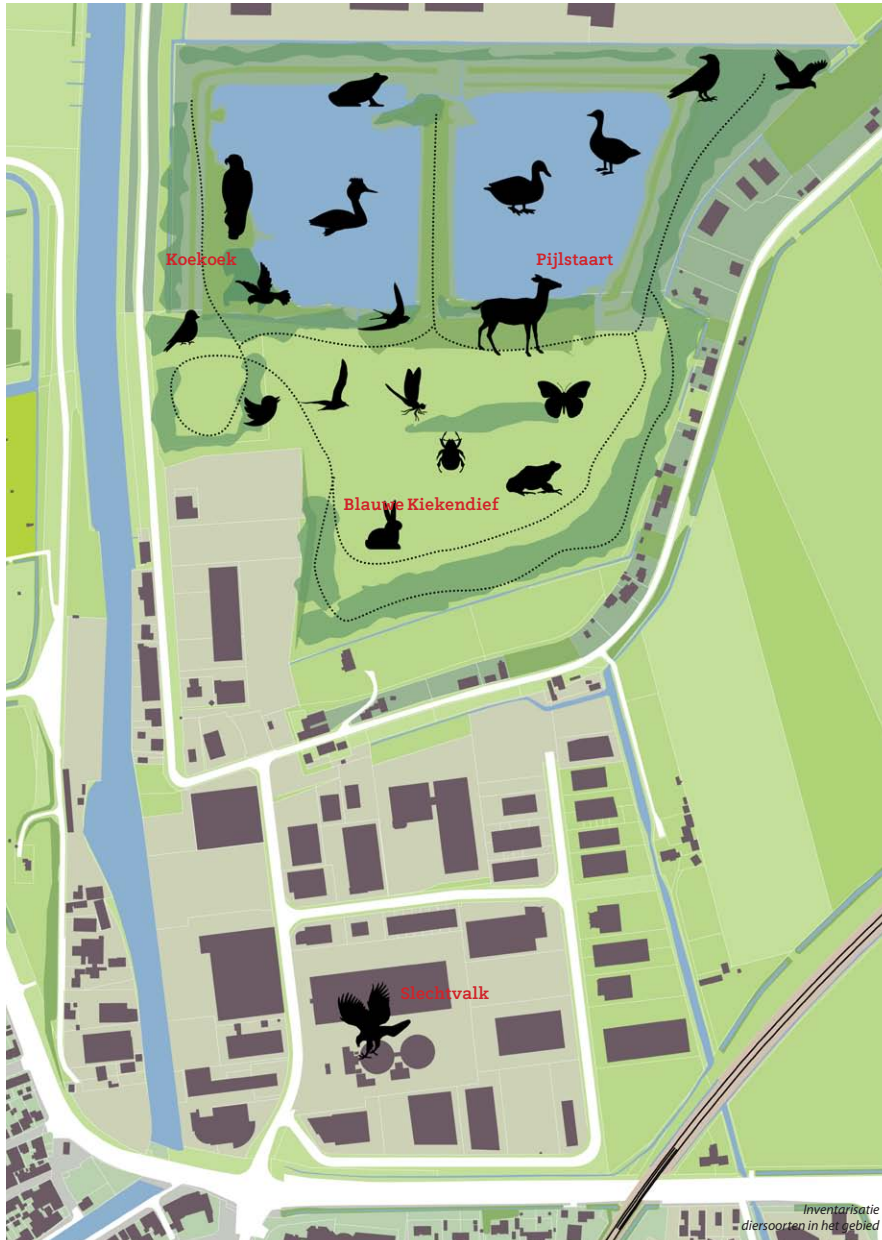
Belangrijk onderdeel van de gebiedsvisie is het robuuster maken van bestaande (groen)gebieden en het versterken van het recreatief gebruik. Dit gebeurt door toevoeging van nieuwe recreatiegebieden, intensivering en versterking van bestaande groengebieden en door toevoeging van nieuwe, recreatieve programma's en hotspots. Daarnaast worden de gebieden en programma's met elkaar verbonden door nieuwe bruggen, tunnels en fiets- en wandelpaden

- Concept Gebiedsvisie Zevenbergen Noord, p. 37



Afbeelding: Stef den Ridder

Zevenbergen Noord heeft een rijkdom aan flora en fauna, vooral in en rondom de noordelijke en zuidelijke vloeivelden. De zuidelijke vloeivelden (weide en moeras met weide- en moerasvogels, vogels die leven naast open velden, zoogdieren en insecten) zijn een ander soort leefgebied dan de noordelijke vloeivelden en vertegenwoordigen dus ook andere soorten dan de noordelijke vloeivelden (waterplassen met voornamelijk watervogels). Dat betekent dat alleen de watervogels van de noordelijke vloeivelden overblijven en een aantal dieren die zich in de bosranden daar omheen optrekken.



Hiermee verdeel je een uniek natuur gebied in tweeën, terwijl veel soorten van allebei de gebieden gebruik maken. Dit zal er voor zorgen dat een grote verscheidenheid aan soorten verdwijnt.

Het is daarom van het grootste belang om de natuur van de noordelijke vloeivelden te behouden en te respecteren. Dit kan verwezenlijkt worden door ten eerste de natuur te respecteren tijdens de aanleg. Dat wil zeggen: niet de natuur onnodig verstoren en vernielen waar dit niet nodig is tijdens de aanleg.

Tevens is het goed om te kijken hoe in de aanleg het ontwerp zo kan worden aangepast dat de geluidsoverlast voor de noordelijke vloeivelden minimaal blijft en er voldoende afstand is van de weg en de noordelijke vloeivelden.

Wat niet vergeten mag worden, is dat de rondweg een vast leef- en loopgebied van een aantal diersoorten, waaronder reeën, ernstig verstoord zal worden. Om te voorkomen dat er verkeerslachtoffers vallen of dat de dieren geheel vertrekken uit het gebied is een “groene oversteek” creëren een goede oplossing. Deze groene oversteek kan verwezenlijkt worden door bijvoorbeeld de punten waar de rondweg over en onder de andere wegen door gaat te verbreden, door wild viaducten/tunnels of door afschermingen van het gebied door middel van begroeiing.

Recreatie in de natuur

Het behoud van de dijken in Zevenbergen Noord is belangrijk. De dijken zorgen immers voor afscheiding en rust in sommige gebieden, zoals de noordelijke vloeivelden. Om ervoor te zorgen dat de natuur het gebied ook wat op gaat leveren is het een uitermate goed idee om mooie en verantwoorde fiets- en wandelpaden/routes aan te leggen.

Door de aanleg van een brede groene zone zonder bebouwing langs de dijken zal direct een prachtige mogelijkheid voor recreatie ontstaan, zeker als hier ook bijvoorbeeld picknickplaatsen, een blotevoeten pad, speeltuinen en speciale mogelijkheden voor bootcamps en calisthenics te vinden zijn. Kortom, een gebied waar op een heel brede basis recreatie mogelijk is. De gebieden worden beter toegankelijk gemaakt door nieuwe wandel- en fietspaden die in een groter geheel kunnen worden opgenomen voor bijvoorbeeld de west-Brabantse fiets- en wandelroutes als ook onderdeel van een langeafstandswandeling. Ook het plaatsen van informatieborden en het organiseren van speurtochten voor kinderen zou in dit gebied voor meer recreatie kunnen zorgen. Dit gebied kan ook opgenomen worden voor groepswandelingen, prestatielopen e.d., met als start en eindpunt het dorpsstrand op het voormalige Caldic-terrein (zie ‘Food en recreatie’).

Recreatieve mogelijkheden

De Roode Vaart zal de verbindende factor zijn voor de recreatieve mogelijkheden zowel op het water, over het water (middels brugverbindingen) en aan het water. Hierbij is het bevaarbaar maken van de Roode Vaart essentieel als ook de recreatieve ontwikkeling op en langs het water in het gebied Zevenbergen Noord. Om een gezonde en duurzame werk-, woon- en leefomgeving te ondersteunen, is recreatie een vaste factor. Recreatie gaat verder dan in een bootje ronddobberen. Denk hierbij aan mogelijkheden voor ontspanning, ontmoeting, inspanning en genieten in gezelschap. Ontspannen in de natuur en de landelijke omgeving, genieten van het lekkers van West-Brabantse bodem, cultuur en samenzijn voor jong tot oud en voor jong en oud samen. Het thema voor de komende decennia zal in het teken staan van gezond en duurzaam leven. De gebiedsontwikkeling van Zevenbergen Noord kan een vaste waarde hiervoor betekenen als dit op een manier wordt ontwikkeld die aanspreekt en duurzaam is.

De recreatieve mogelijkheden en verdere ontwikkeling van Zevenbergen/Moerdijk zal versterkt en verbeterd worden als de haven doorgetrokken wordt in het centrum van Zevenbergen naar de Mark en doorvaarhoogte in het centrum aangepast wordt voor grotere boten. Ervaringen vanuit Breda geven aan dat hoe beter bevaarbaar je de vaarroute maakt, hoe succesvoller de spin-off zal zijn van het water terugbrengen in het centrum. Hierbij is het ook noodzakelijk alle initiatieven om meer leven in het gebied Zevenbergen Noord en in het centrum te ondersteunen door soepele wetgeving. Let bijvoorbeeld bij tijdelijke initiatieven met name op veiligheid en maak hiervoor speciale tijdelijke regelgeving. Voorafgaande is aangegeven door voormalig projectleider Breda i.v.m. het openmaken van de haven in Breda, dhr. Dirk Oudshoorn. Voorbeeld van soepele wetgeving voor “tijdelijke” initiatieven is het Belcrumbeach/Havenkwartier in Breda (<http://www.belcrumbeach.nl/>)

Voor bijvoorbeeld de kanovaarders kunnen de recreatieve mogelijkheden versterkt en verder ontwikkeld worden door een extra dimensie toe te voegen om de tankval en de knip op elkaar aan te laten sluiten zodat vanuit het voormalige Caldic-terrein c.q. dorpstuinen complex de vaarroute (voor kano's) wordt geopend naar de Knip toe zodat deze via de opstapplaats bij de Caldic niet alleen direct naar het centrum kunnen varen maar ook via de Knip hierbij wordt de mooie wandelroute langs de Knip ook benut voor de kanovaarders zodat in dat deel ook meer recreatie kan ontstaan welke uiteindelijk allemaal samenkomen in het centrum van Zevenbergen. Uiteraard moet er gekeken worden of dit technisch gezien mogelijk is.

Jachthaven

Een nieuwe jachthaven is gepositioneerd op de overgang van het stedelijk en het landelijk gebied, ten noorden van de nieuwe brug over de Roode Vaart. De jachthaven komt daarmee te liggen op het knooppunt van verschillende langzaam verkeersroutes. De positie van de nieuwe jachthaven is strategisch, omdat daarmee een trekker wordt toegevoegd op de kop van de gewenste gebiedsontwikkeling rondom de Roode Vaart. Er ontstaat een aantrekkelijke wandeling vanaf het centrum van Zevenbergen, langs de Roode Vaart, over de openbare kades, langs het terras van het Ketelhuis richting de jachthaven en andersom. Direct achter de jachthaven ligt het hotel met restaurant de 7Bergschehoeve. Het is goed denkbaar dat het hotel en de jachthaven elkaar wederzijds kunnen versterken. Door het opengraven van de Noorder- en

Zuiderhaven komt er meer doorstroming in de Roode Vaart. Voor het echt op de kaart kunnen zetten van de jachthaven van Zevenbergen, is het noodzakelijk de Roode Vaart ook doorvaarbaar te maken tussen Hollands Diep en de Mark. in het kader van de gebiedsvisie zullen hierover gesprekken worden gevoerd.

Volkstuinen

Volkstuinen zijn de plekken waar recreatie en food van oudsher samengaan. Dit past naadloos in de nieuwe identiteit van het gebied. De volkstuinen liggen niet langer aan de rand van Zevenbergen, maar liggen straks binnen de nieuwe ring. Er zal een transformatie plaatsvinden van de huidige tuinen naar een dorpstuin. Naast het samen verbouwen van groente, fruit en (on)kruiden zal er een educatiecentrum zijn welke zich met name richt op scholen, andere groepen zijn natuurlijk ook welkom. Hier zal niet alleen bij de teelt van de gewassen worden stilgestaan, maar ook wat deze voor jouw gezondheid betekenen en hoe je ze "lekker" kunt klaarmaken. In de dorpstuin kun je zelf ook je kostje bij elkaar plukken. Het maandelijkse thema kan mooi gekoppeld worden aan de FOODmarkt, maar ook aan de restaurants en winkels in Zevenbergen. De 7Bergsche Hoeve, bijvoorbeeld, die het dorpstuinmenu van de maand koppelt aan de groente/kruiden van de maand van de dorpstuin met de informatie erbij wat deze groente, fruit of kruid voor je doet en waarom het zo goed is om groente en fruit van het seizoen te eten/drinken. Hiermee kunnen we ook de koppeling maken wat de boeren in West-Brabant verbouwen om het KM zero (kilometer nul)-principe te ondersteunen. Er kunnen kookworkshops gegeven worden in afstemming met de FOODmarkt waarbij gezonde voeding centraal zal staan. Elke maand zal er een andere groente, fruit of (on)kruid centraal staan die op dat moment geoogst wordt. Hiervoor zullen diverse recepten gepubliceerd worden in bijvoorbeeld de maandelijkse "nieuwsbrief" met alle ins en outs van de groente, fruit en/of (on)kruid van de maand.

Caldic-terrein

Op het voormalige Caldic-terrein kan een prachtig recreatieve omgeving worden gecreëerd, zoals Belcrumbeach/Havenkwartier in Breda; in dit geval het dorpsstrand Zevenbergen Noord. Op het stadslandgoed is zowel voor jong als oud van alles te beleven. Op het landgoed staat innovatie en duurzaamheid op het gebied van voedsel(productie) centraal. Een bijzonder restaurant met bijvoorbeeld moleculair koken past uitstekend binnen dit concept. Dit kan ook een restaurant zijn waar gezondheid voorop staat en alleen producten dicht bij huis verwerkt worden en alleen van het seizoen. Dit is het kilometer nul-principe gecombineerd met slowfood. Al deze gerechten en ingrediënten zullen gekoppeld zijn aan de FOODmarkt in het Ketelhuis. Regelmatig wordt er een plattelandsbrunch georganiseerd in samenwerking met de FOODmarkt. Naast het mogelijke restaurant zal er op het terrein volop ruimte zijn voor recreatie, cultuur en ontspanning.



Afbeelding: Belcrum Beach Breda

Denk hierbij ook aan sessies, yoga, tai-chi en/of meditatie in de buitenlucht. Maar denk ook aan een BBQ en picknickplaats voor het hele gezin, een natuurspeeltuin voor jong en oud (bootcamp en calisthenics mogelijkheden) en een mogelijkheid voor kookworkshops: alles rondom het thema gezond leven in een gezonde omgeving, waar ontspanning, beweging en recreatie centraal staan. Hier hoort natuurlijk ook lekker eten en drinken bij in een mooie omgeving.

Het robuuster maken van bestaande groengebieden en het versterken van het recreatief gebruik wordt verwezenlijkt door:

1. De "noordelijke vloeivelden" gedeeltelijk open te stellen voor het publiek middels wandelpaden aan de buitenzijde waarbij uitkijktorens worden gesitueerd om van de flora en fauna te genieten. Er zal een educatie centrum komen aan de ingang van het terrein met uitleg over de flora en fauna en voor de vrienden van de vloeivelden zal er maandelijks een dagdeel georganiseerd worden met mondelinge uitleg en rondgang door het gebied. De vloeivelden is de hot spot voor wat betreft FLORA en FAUNA. De Biesbosch in onze eigen achtertuin Zevenbergen-Noord.
2. Het Caldic-terrein transformeren naar een recreatiepark voor het hele gezin van jong tot oud waarbij het de hot spot gaat worden langs de Roode vaart. Je kunt hier o.a. een natuurspeeltuin vinden voor kinderen en volwassenen (denk aan het nieuwe fenomeen Calisthenics, bootcamp e.d.), een dorpsstrand (alla BelcrumBeach in Breda) met strandpaviljoen, kano/boot verhuur, een BBQ-plaats, picknickplaats e.d.. Op het voormalig Caldic-terrein kunnen met deze basis mooie evenementen worden gehouden o.a. gekoppeld aan het FOOD-thema wat zijn vaste basis zal krijgen in het voormalig ketelhuis. Denk ook aan educatieve evenementen en workshops in het kader van "de 50 dingen die je gedaan moet hebben voor je 12e"
3. De huidige volks/moestuinen transformeren naar het voorbeeld van de moderne stadstuin in dit geval een dorpstuin waar educatie, workshops en pluktuin de kernactiviteiten zullen zijn gekoppeld aan het FOOD-thema en aan het Ketelhuis waar de FOOD markt georganiseerd is. De dorpstuin zal 1 van de hotspots zijn langs de Roode vaart.
4. Het totale gebied Zevenbergen-Noord zal toegankelijk worden gemaakt o.a. middels fiets- en wandelpaden zodat alle recreatiegebieden met elkaar verbonden zijn. In dit gebied zijn niet alleen wandel en fietspaden maar er is ook een blotevoeten pad aangelegd uniek in gemeente Moerdijk. Toegankelijkheid naar alle recreatiemogelijkheden zal ook mogelijk zijn via het water zowel vanuit de kern van Zevenbergen als vanuit de jachthaven en de aanlegplaats voor kleine bootjes en kano's aan het oude Caldic-terrein.

Door de open verbinding die ontstaat tussen de Roode vaart en het centrum van Zevenbergen geeft dit een boost aan activiteiten, denk hierbij aan b.v. kanovaren vanuit de Roode vaart, maar ook aan roeiwedstrijden, Sinterklaas inhalen etc. Andere activiteiten zoals Zevenbergen dobbert alla Breda dobbert met muziek van eigen bodem, een BBQ-boot etc. Kortom er zal indien dit goed wordt opgepakt veel meer sfeer en gezelligheid kunnen ontstaan voor zowel het centrum van Zevenbergen als het gebied Roode vaart in Zevenbergen Noord.

Golfbaan Moerdijk in nieuw perspectief

Golfbaan Moerdijk is een ontwikkelingsinitiatief van Intergolf Moerdijk BV, op verzoek van het Industrie en Havenschap Moerdijk met instemming van de gemeente Moerdijk. Het ontwerp van de golfbaan omvat een volwaardige 18-holes baan met een 9-holes par 3/4 oefenbaan met drivingrange. Het terrein is 74 hectare groot met hoogteverschillen tot 18 meter. Dit geeft door de ligging van het terrein een prachtig uitzicht. Een bestaande loods op het terrein wordt in industriële stijl getransformeerd naar een Golfschool met overdekt golfen



De golfbaan krijgt een eigen businesshome met vergaderfaciliteiten en een goed restaurant. Ideaal voor de veelal zakelijke markt waar de golfbaan zich op richt. Het havenschap is een belangrijke markt voor de Golfbaan Moerdijk, goed voor de 440 bedrijven. Qua ligging ideaal, direct aan de overkant van de A17. Daarnaast is het mogelijk voor particulieren om gebruik te maken van de golfbaan.

De tijd is nu rijp om de bestaande plannen in uitvoering te gaan brengen. De voormalige stort is nu afgewerkt, de gemeente heeft een positieve uitspraak gedaan, het bestemmingsplan is vigerend, er ligt een plan ontworpen door zowel een landschaps- als golfbaanarchitect. Het ontwerp is gebaseerd op en versterkt de bestaande ecologische hoofdstructuur van de omgeving. Naast de holes en faciliteiten biedt het terrein straks 3800 meter aan recreatieve openbare wandelpaden. Uniek in Nederland! De golfbaan sluit in de toekomst aan op het recreatieve netwerken vanuit het centrum van Zevenbergen, via de ontwikkeling Zevenbergen Noord. De voormalige vuilstort (7 hectare), net ten noorden van het Caldicterrein, is inmiddels al in gebruik als openbare ruimte en kan via de Roode Vaart en de Noordelijke Vloevelden ontsloten gaan worden.

Meer kinderspeelplekken

In oktober 2016 zal het streekeigen boekje "het-50-dingen-die-je-gedaan-moet-hebben-voor-je-12" uitkomen. In nauwe samenwerking met natuurvereniging IVN Etten-Leur e.o. (afdeling Moerdijkse Polders) en in opdracht van gemeente Moerdijk, ontvangen alle basisschoolkinderen van groep 3/4 dit boekje. Met een bijbehorende omgevingskaart kunnen kinderen op ontdekking uit om deze 50-dingenactiviteiten te gaan beleven. Voorbeelden zijn hutten bouwen, een wilde wandeling doen, bramen plukken, vogels spotten, diersporen zoeken, in een boom klimmen, onderwaterbeestjes scheppen, bloemen plukken, plukken uit je eigen moestuin en hiermee een gerechtje bereiden, boerderijdieren knuffelen etc.

Natuurlijke speelplekken

Waarom inzetten op meer speelnatuur? Het is wetenschappelijk bewezen dat een groene omgeving gezond is. Kinderen spelen en bewegen gevarieerder in een groene omgeving, wat een wezenlijke bijdrage levert aan gezondheid en leerklimaat. Bovendien biedt het meer recreatie en ontspanning. In de gemeente Moerdijk zijn in elke kern een traditionele speelplek aanwezig en een aantal informele speelplekken aangewezen. Een heuse speelnatuurplek, waar kinderen in bosjes kunnen struinen, hutten kunnen bouwen, slootje kunnen springen en bloemen kunnen plukken, zoals bijvoorbeeld Speelbos de Boeverijen in Breda of de natuurspeelplek op eiland de Tiengemeten, is er niet in gemeente Moerdijk.

Het gebied achter de suikerfabriek met de Roode Vaart en de vloeivelden heeft een hoge natuurwaarde met prachtige flora en fauna. Dit moet gekoesterd, maar ook gedeeld worden met de inwoners en bezoekers van Zevenbergen. Maar ook de Dikke Dijk met het bos op de oude Vuilstort, het braakliggend terrein van Caldic en plannen voor een golfterrein (zie 'Golfbaan Moerdijk in nieuw perspectief') bieden recreatieve kansen voor meer speelnatuur.

Bij de aanleg van natuurlijke speelplekken is het belangrijk om de toekomstige gebruikers (kinderen en hun (groot-)ouders) te betrekken bij ontwerp en aanleg. Ook de buurt en belanghebbende organisaties, zoals onderwijs, kinderopvang, zorginstellingen en natuurorganisaties hebben hier belang bij. "Alleen gaat sneller, samen kom je verder!" is het motto. Met z'n allen kun je iets moois realiseren waar ieder voor zich trots op is.

Kinderen en jongeren weten heel goed wat ze wel/niet willen, zijn ruimdenkend en denken ook heel creatief mee. Volwassenen vullen vaak in voor wat goed zou moeten zijn voor kinderen/jongeren en denken vaak in beperkingen, zoals budget, veiligheid en beheer. Maar ook voor dagrecreatie (wandelaars, fietsers, buiten- en watersporters) en zelfs langer verblijf in bijvoorbeeld hotel de 7BergscheHoeve en hotel De Borgh zal dit positief uitpakken. Hoeveel mensen bezoeken nu niet met de Waterbus het eiland Tiengemeten met weidse polders en speelnatuurplek? Waarom niet een speelnatuurplek/speelbos in gemeente Moerdijk? Een bezoekerscentrum voor natuur- en milieueducatie en een VVV-uitgiftepunt zou zeer welkom zijn.

Ook potentiële kopers geven meer geld uit aan woningen in een aantrekkelijk groene omgeving. En het is gezond om in een groene omgeving op te groeien. Maar hoe betrek je nu jeugd en toekomstige jonge gezinnen bij deze plannen? Wie kent eigenlijk het Ketelhuis en alle andere gebouwen? De beleving van de locatie is belangrijk. De waarde van oude gebouwen wordt steeds meer gewaardeerd en biedt kansen voor creatieve initiatieven, zoals foodhalls, huisvesting en flexplekken kleine ondernemers, streekproducten markt, cultureel ontmoetingsplek etc. Dit moet zeker behouden blijven, dat verbindt elkaar.

IV AAN DE SLAG

Het terrein rondom de suikerfabriek met het Ketelhuis, loodsen, binnenplaats en jachthaven met kade aan de Roode Vaart leent zich uitstekend om inwoners van gemeente Moerdijk uit te nodigen voor een startevenement om de plannen te presenteren voor het gebied. Het idee: een “Moerdijkse Plattelandsbrunch”.

Op dit moment zijn foodtrucks, muziekfestivals, stadslandbouwprojecten en mudruns, polderchallenge en survivalruns in. Het biedt kansen en daagt andere ondernemers uit om mee te doen. Denkend in het klein en met weinig kosten: ‘Back to Basic’. Gezellig genieten van lekker eten en allerlei activiteiten voor jong en oud. Met leuke kraampjes met heerlijke boerenproducten, aanvullend met foodtrucks en heerlijk genieten van straattheater en muziek. Zelfs een knuffelplein met echte boerderijdieren en een aantal natuuractiviteiten uit het streekboekje “50-dingen-die-je-gedaan-moet-hebben-voor-je-12e”. Moerdijk wordt voor de jeugd georganiseerd, terwijl hun (groot-)ouders een hapje en een drankje nuttigen. Een ideale situatie om te ontspannen en gemoedelijk met elkaar in gesprek te gaan. Een pop-up ontmoetingsplek voor jong en oud, agrariërs en burgers, met elkaar in gesprek te brengen. Inwoners van gemeente Moerdijk dichterbij natuur te brengen.

Het thema voeding en recreatie past!

Vandaar het aanbod van Petra Wevers om samen met belangstellenden een startbijeenkomst in het voorjaar van 2017 “Het Jaar van de Suiker”. Het idee is om een “Moerdijkse plattelandsbrunch/Plattelandsbrunch Koekoek” te organiseren. (andere naamsuggesties: Bumperkluiven/Eeterij op Wielen).

Een plattelandsbrunch waar streekproducten worden verkocht, zaden en moestuinkennis gedeeld worden, het verhaal rondom suikerbiet en suikerfabriek van vroeger wordt getoond en de toekomstplannen van de projectontwikkelaar aan potentiële nieuwe bewoners en ondernemers worden gepresenteerd.

Opzet

Het evenement moet laagdrempelig, toegankelijk voor iedereen, creatief en kostendekkend zijn. Het evenement moet zeker niet met commerciële doeleinden starten. Belangrijk is om niet te concurreren met bestaande programma's van de ondernemers en verenigingen in de gemeente. Het moet juist onderscheidend en aanvullend zijn, zodat het elkaar kan versterken. Het thema past in het Jaar van de Suiker van Royal Cosun en Waterpoort vanuit Provincie Noord-Brabant. Het idee van Waterpoort is dat alle gemeentes die aan het Volkerak en het Zoommeer liggen zetten in op meer recreatieve waarde van dit waterrijke gebied.

Er zal bescheiden entreegeld (bijvoorbeeld € 5,00 incl. 2 consumpties t.w.v. € 4,00) gevraagd moeten worden er zal ook een Meedoenregeling zijn. Deelnemers aan de Meedoenregeling kunnen online gratis een ticket bestellen. Belangrijk is om tijdig te beginnen met de organisatie hiervan. De datum zal in overleg met eigenaar van het Ketelhuis en leegstaande loodsen en Waterpoort bepaald moeten worden. Gemeente Moerdijk en ondernemersvereniging hebben een bestaande evenementen kalender. Past dit hierin? Zijn er organisatiebudgetten beschikbaar? Juridisch moet ook het een en ander uitgezocht worden.

De perfecte setting

Het culturele erfgoed met de oude panden van de Suikerfabriek een stuk geschiedenis over de suikerbieten en de bietencampagne verbindt jong en oud met elkaar. Iedere inwoner in voornamelijk Zevenbergen heeft wel iets met de suikerfabriek, zoals bijvoorbeeld verhalen van vaders die met paard en wagen over de Achterdijk bieten naar de fabriek vervoerde. Of de specifiek geuren van de Bietencampagne en de blubber op de kinderkoppen in de straten. Een belangrijke geschiedenis die zeker niet verloren moet gaan, wat kinderen nog zouden moeten kunnen beleven en hiervan kunnen leren, wat hen completer maakt in hun ontwikkeling. Oude ambachten moeten niet vergeten worden.

Daarnaast is een gezonde leefstijl, zoals gezond bewegen in de natuur en gezonde voeding steeds belangrijker. Waar komen onze landbouwproducten vandaan? Streekproducten en het boerenleven hebben me altijd geïnteresseerd. De minimoestuintjes van AH met expertise van IVN-gidsen zijn niet voor niets een hype. Stadslandbouw en interesse voor afkomst en biologische producten direct van de boer is in opmars. Vragen als: eten we gezond, waar komt dit vandaan en hoe wordt dit geproduceerd worden steeds belangrijker. De gezonde schoolkantine, gezonde en groene schoolpleinen, schooltuintjes, gezonde traktaties en minder suikers in frisdranken krijgt momenteel meer aandacht. En dat is noodzakelijk! Kinderen bewegen te weinig, spelen niet of nauwelijks buiten, zijn te dik, hebben problemen zoals concentratiestoornissen, ADHD/ADD, hebben vallessen nodig etc.

Doe mee!

Wie zeker mee gaan doen zijn jonge Zevenbergse bierbrouwers Halve Tamme, fotografe Mariette Kapitein, Foodtruck Beany 'The fair Hangout' en enkele boerderijwinkeliers en gastheren van Waterpoort.

Belangrijk is om alle verenigingen die iets doen voor of in de natuur, culturele verenigingen zoals de volkstuinvereniging, IVN Etten-Leur e.o., fotoclubs, atletiekvereniging, wandel- en fietsclubs, theaterverenigingen en muziekclubs uit te dagen om mee te doen. Maar ook oude ambachten, interieur met strobalen, oude zinken teilen/rieten manden en boerderijdieren ter illustratie, een fototentoonstelling van geschiedenis Suikerfabriek, oude landbouwvoertuigen en kledij van de arbeiders van de Suikerfabriek getoond worden. Het Vlasserij-Suikermuseum, Heemkundekring en Stichting Cultuur Moerdijk kunnen hier zeker aan bijdragen.

En wie draagt er verder graag een steentje bij om deze Moerdijkse Plattelandsbrunch tot een succes te brengen?

Afbeeldingen:

De afbeeldingen op de pagina's 20 en 40 zijn afkomstig van Stef den Ridder

Twee beelden van het centrum op pag 16 en 17 zijn vervaardigd door Kuiper Compagnons

