



Participatiebijeenkomst Schans 6

1 juli 2026



Welkom



Ophalen

Programma

19.00 Inloop

19.15 Opening en welkom

19.25 Toelichting opgave

- Project
- Proces
- Planning
- Analyse gebied

19.50 Pauze

20.00 Informatiemarkt

21.00 Afsluiting

Toelichting opgave

De opdracht

- Bedrijven
 - Midden- en kleinbedrijf
 - 10 ha
 - Duurzaam
- Wonen
 - ca. 115 woningen
- Landschappelijke inpassing



Toelichting opgave

Het proces

- Participatie
- Integraal Programma van Eisen (IPvE)
- Stedenbouwkundig plan
- Vaststellen plan gemeenteraad
- Ruimtelijke procedures
- Bouwrijp maken terrein
- Tender/verkoop woningbouw
- Uitgifte bedrijfskavels
- Bouw woningen / bedrijven



Toelichting opgave

3 avonden

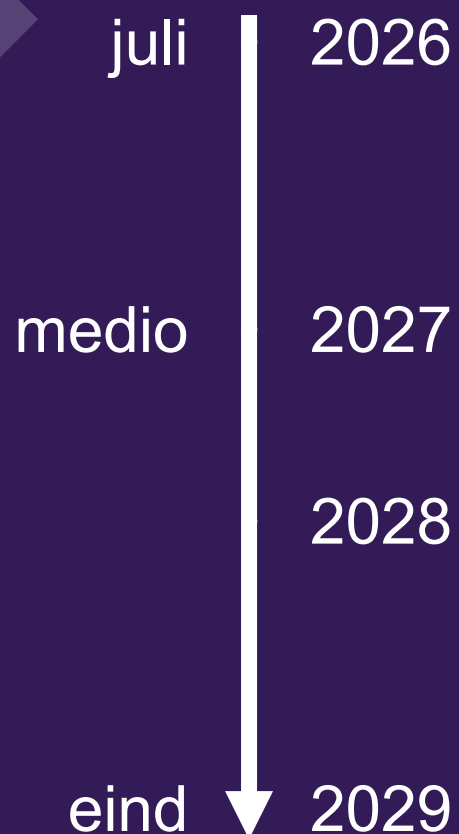
inspreken
Bezwaar en beroep
Afstemming

Omgevingsdialoog

- Participatie
- Vaststellen plan gemeenteraad
- Ruimtelijke procedures
- Bouwrijp maken terrein
- Bouw woningen / bedrijven

Toelichting opgave

De Planning



- Participatie
- Integraal Programma van Eisen (IPvE)
- Stedenbouwkundig plan
- Vaststellen plan gemeenteraad
- Ruimtelijke procedures
- Bouwrijp maken terrein
- Tender/verkoop woningbouw
- Uitgifte bedrijfskavels
- Bouw woningen / bedrijven

Toelichting opgave

Analyse en denkrichtingen

- Stedenbouwkundig adviesbureau
- od205



Het team
voorjaar 2025



Opgericht in 1938
de naam bestaat sinds 1969

**onze ontwerpen
komen voort uit de plek;**

**eerst het landschap,
dan het gebruik,
daarna pas de gebouwen.**



1. Analyse locatie

2. Uitgangspunten

3. Eerste verkenningen

Analyse - historische ontwikkeling

1830

Smalle en diepe
percelen

Droge greppels
en sloten

Grasland



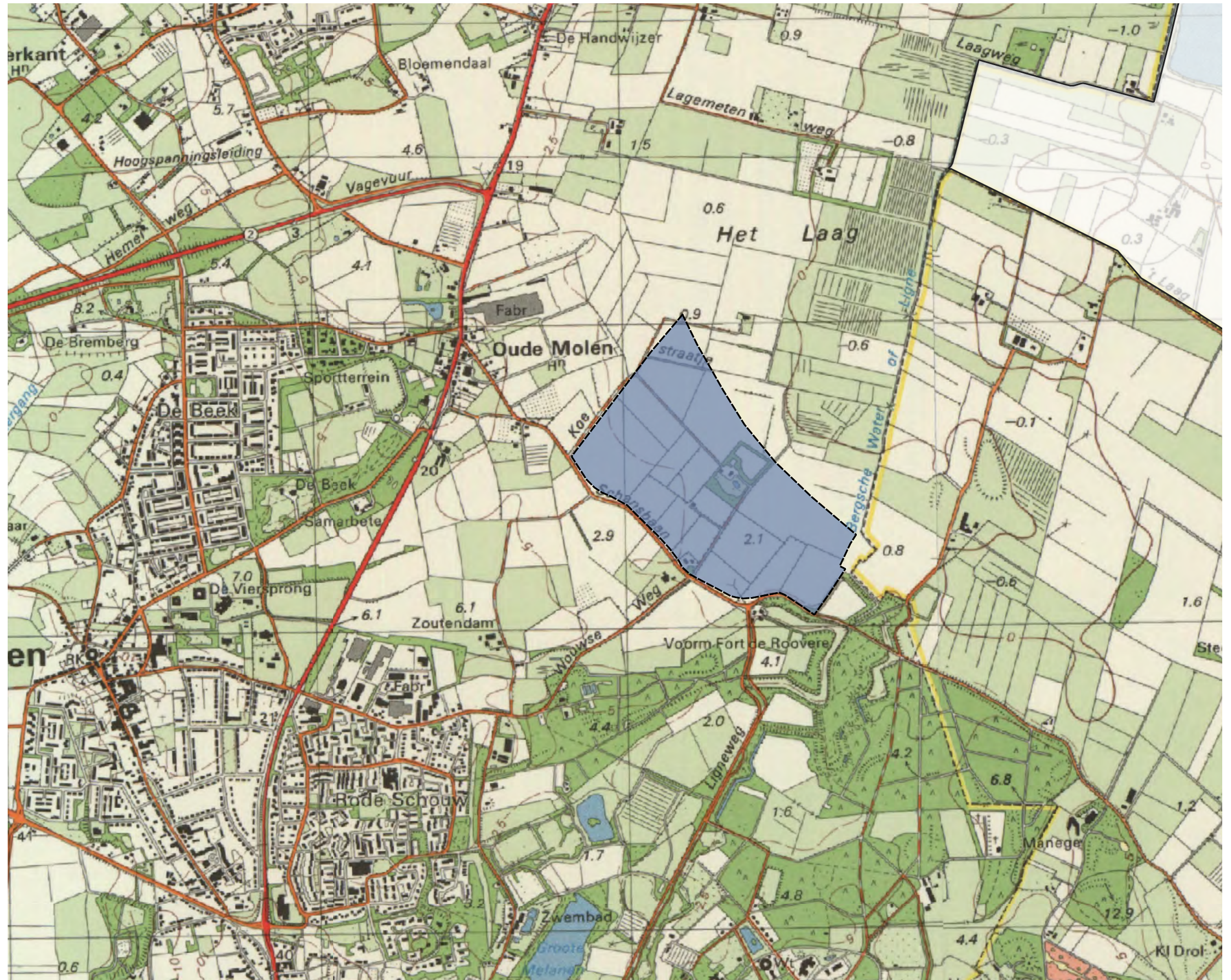
Analyse - historische ontwikkeling

1990

Ruilverkaveling

Groei Halsteren
en Oude Molen

Grasland



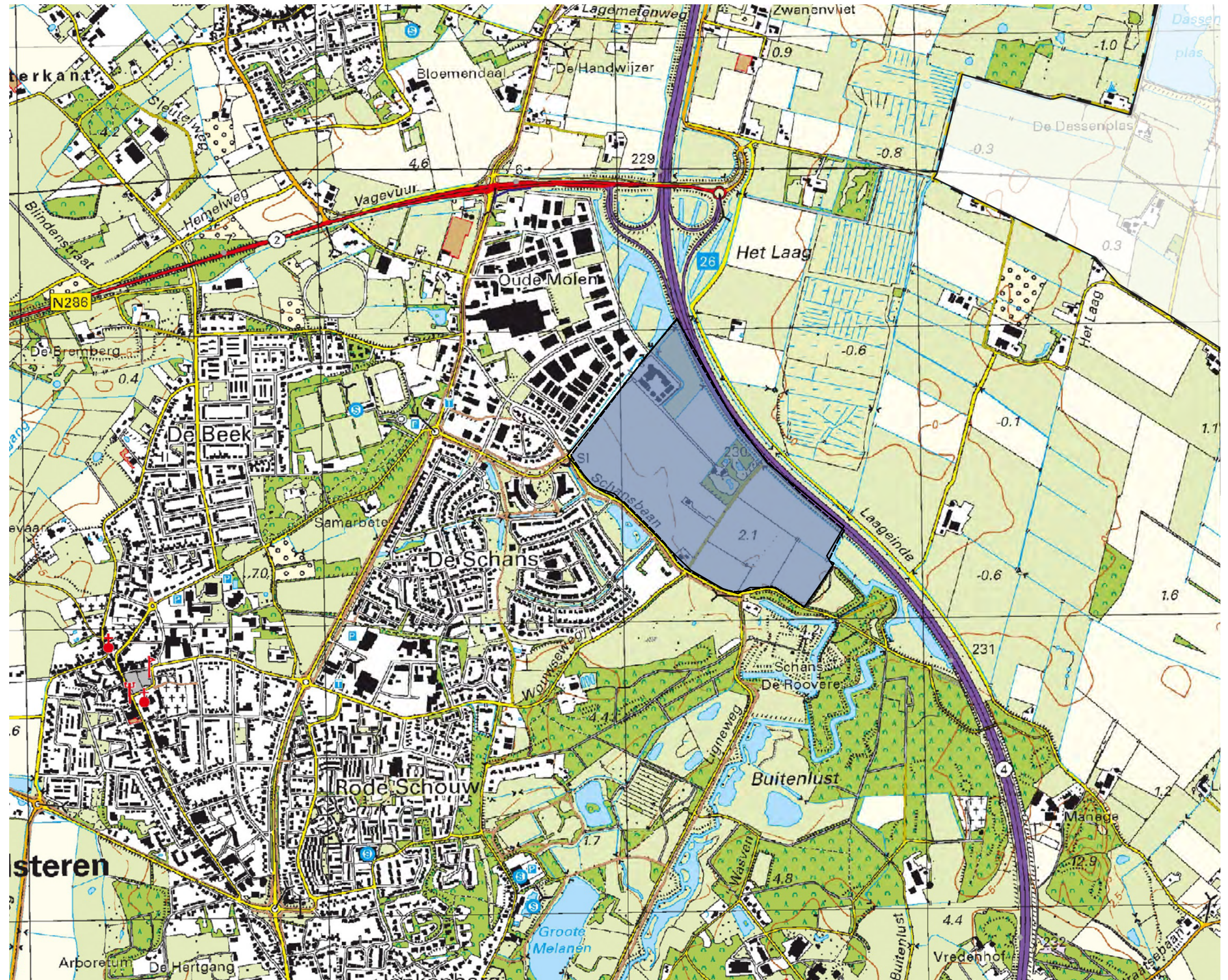
Analyse - historische ontwikkeling

2010

Aanleg A4

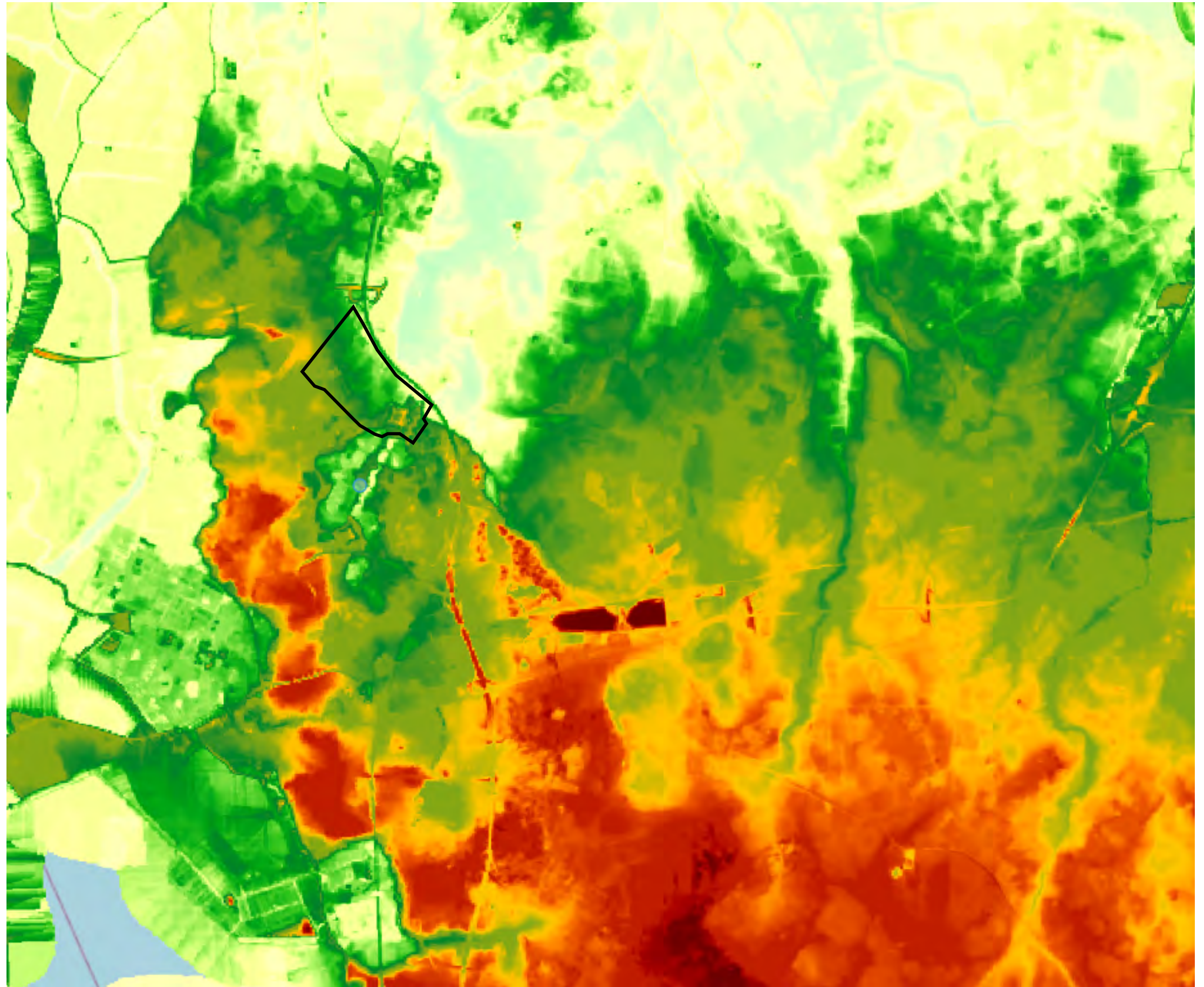
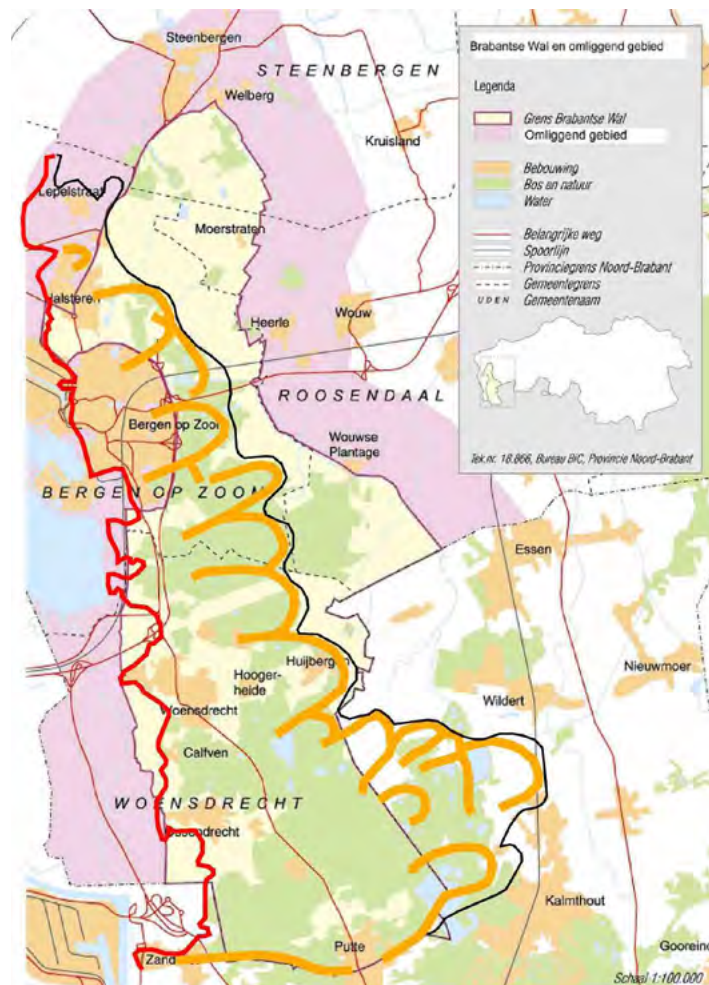
Verdere groei
Halsteren en
Oude Molen

Bedrijventerrein
Oude Molen



Analyse - bodem

aan de voet van
de steilrand van
de Brabantse wal



Analyse - bodem

Laarpodzolgronden;
leemarm en zwak lemig fijn zand.



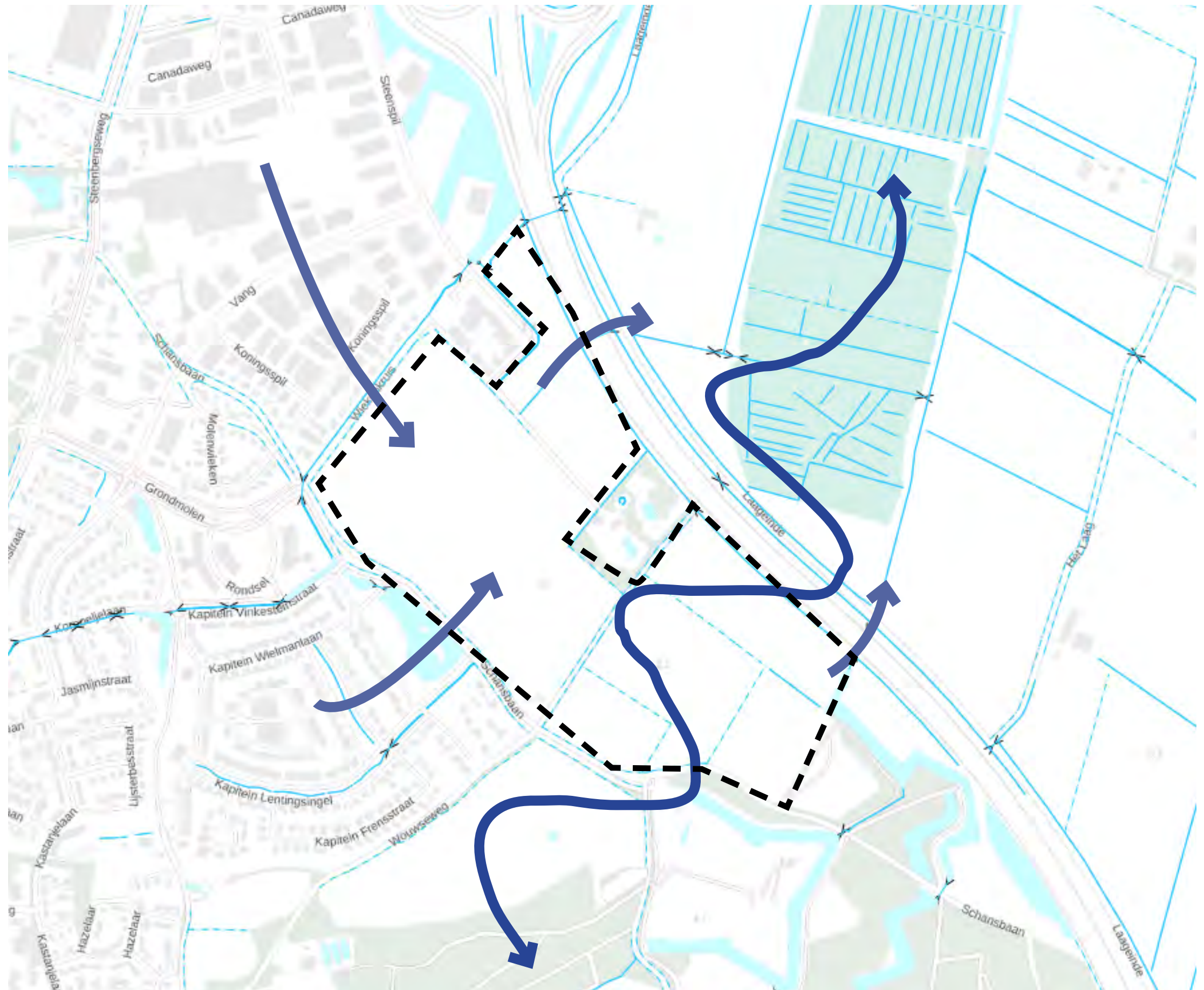
- Dunne vruchtbare laag
- Regenwater spoelt minerale en organische stoffen weg.
- harde minerale laag waardoor redelijk bufferend vermogen
- schoon zand

Analyse - Water

Opvang regenwater uit de omgeving



> Water op straat
na een grote bui





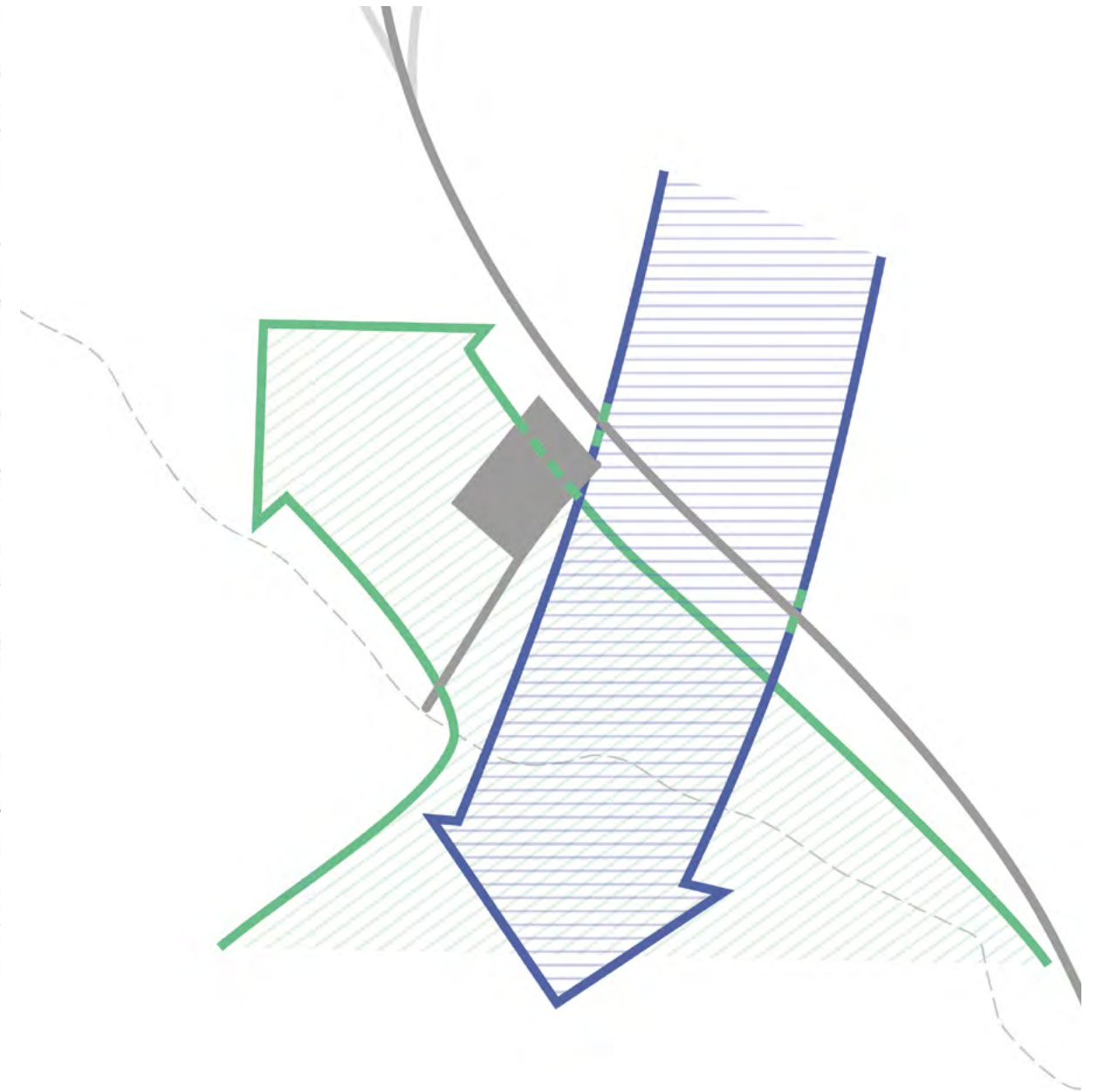
Uitgangspunten vanuit het landschap

Landschap als drager

- *Fort de Roovere het gebied in trekken*

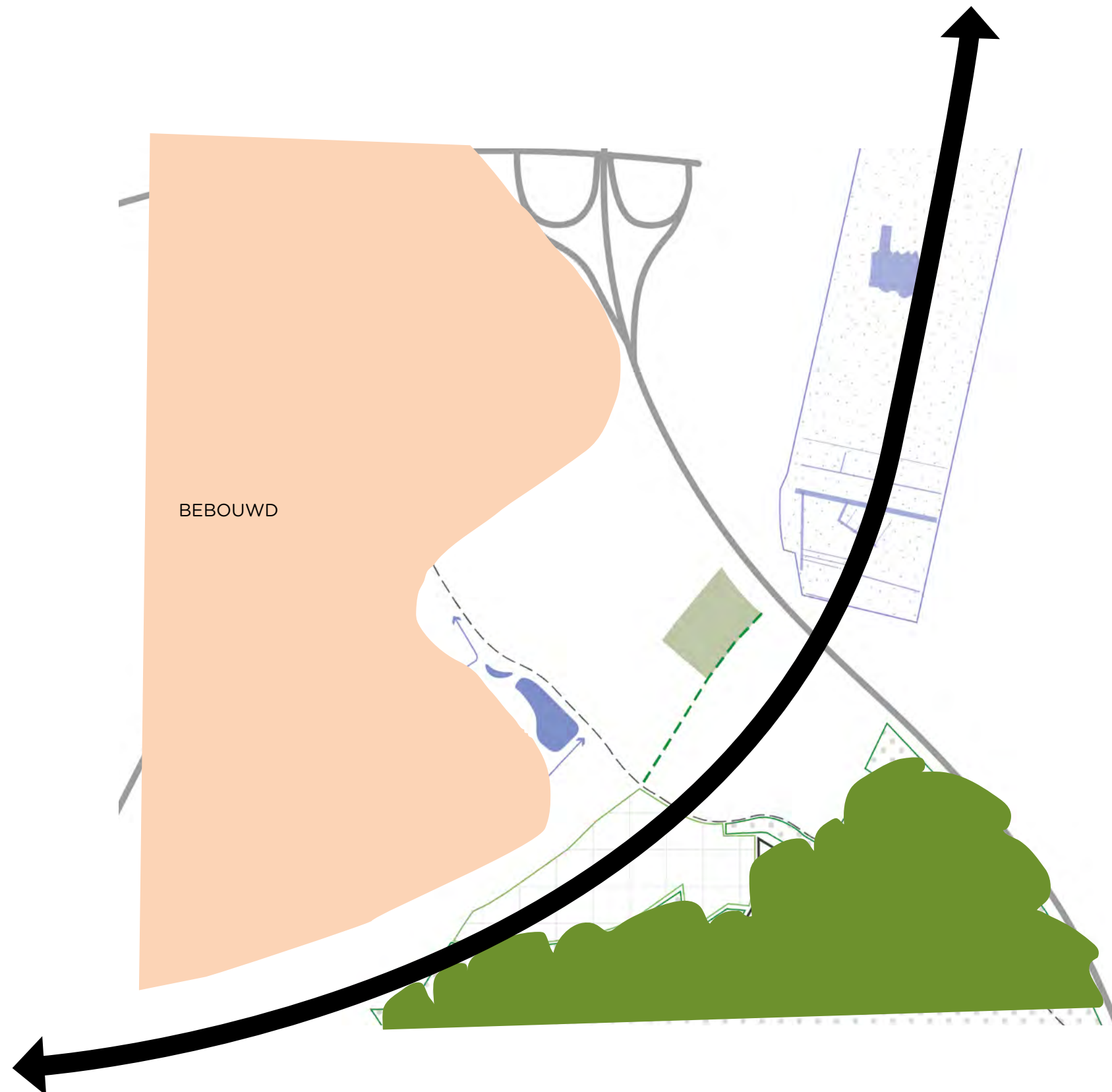


- *Karakteristiek van overstromingsgebied over de snelweg heentrekken.*



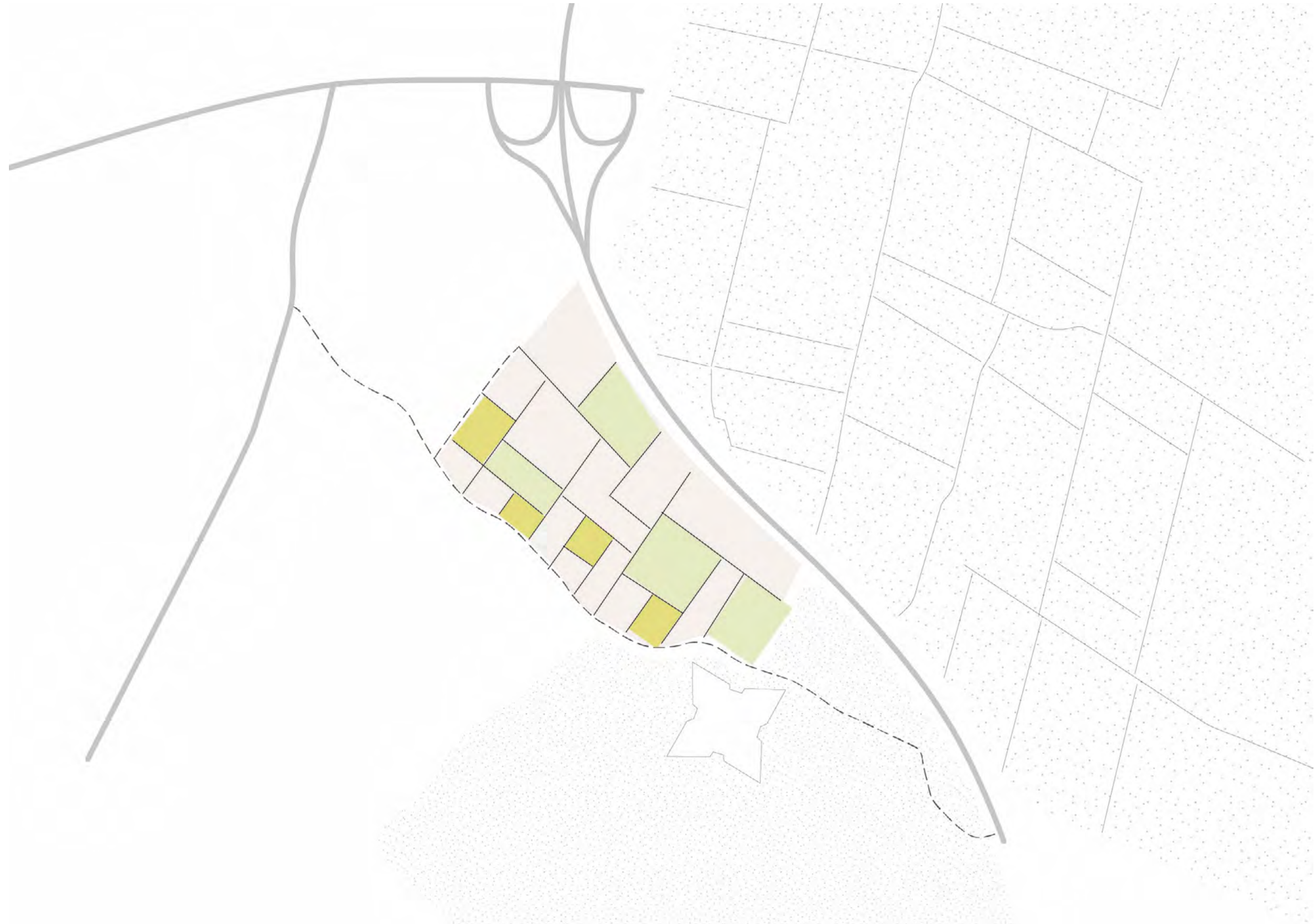
Uitgangspunten vanuit het landschap

- *Openheid tussen Fort de Roovere en plangebied behouden*



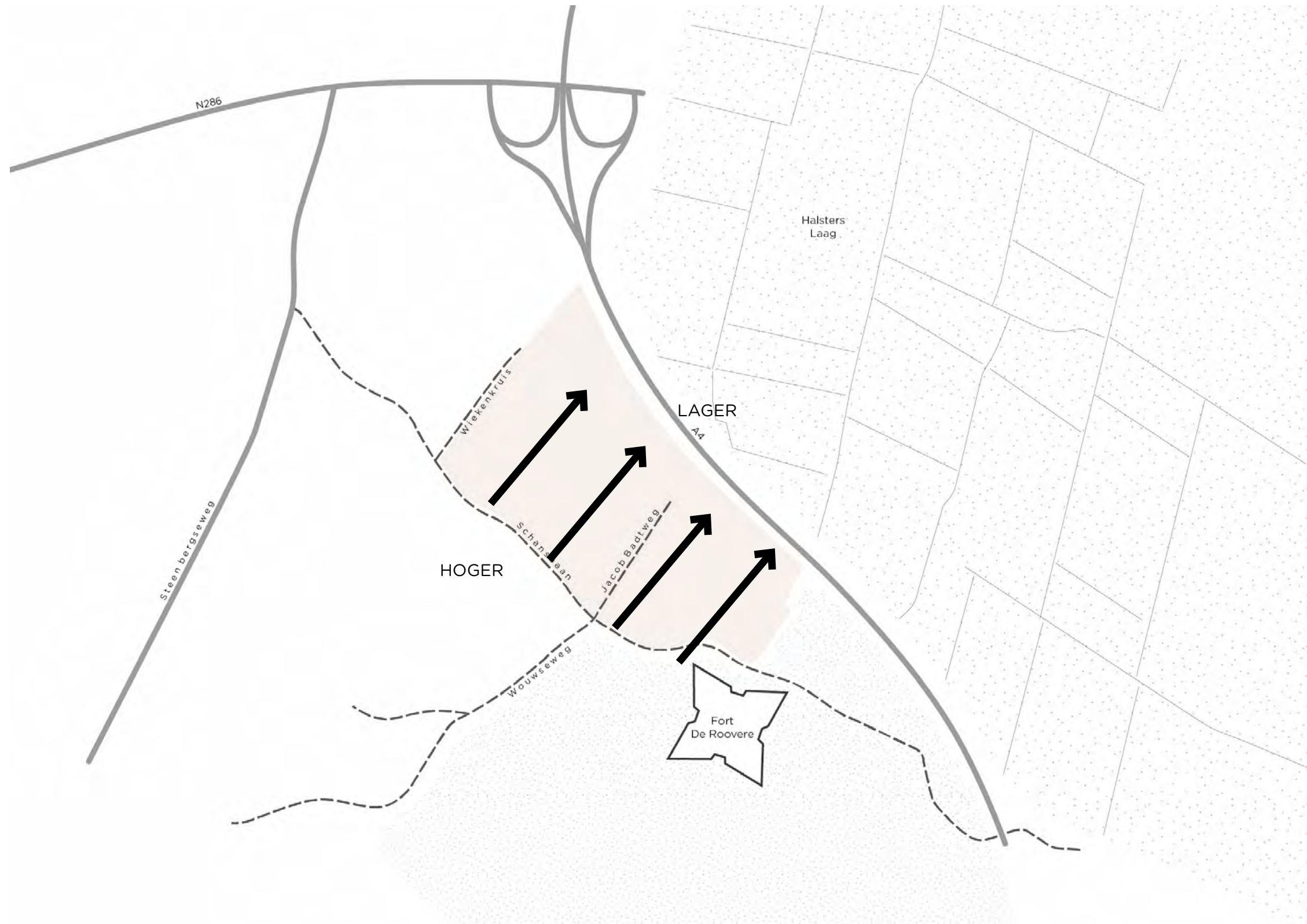
Uitgangspunten vanuit het landschap

- *Referentie maken naar historisch landgebruik.*



Uitgangspunten vanuit het landschap

- Aflopend hoogteverschil beleefbaar maken.





Kapitein Perrotstraat



Jacob Badtweg



Wiekenkruis



Fort De Roovere

Uitgangspunten vanuit de omgeving

- Verkeer voor wonen en werken van elkaar scheiden.



Uitgangspunten vanuit de omgeving

- Zichtlocatie langs de A4 creëren



Uitgangspunten vanuit de omgeving

- Landelijk wonen grenzend aan bestaande woonomgevingen.

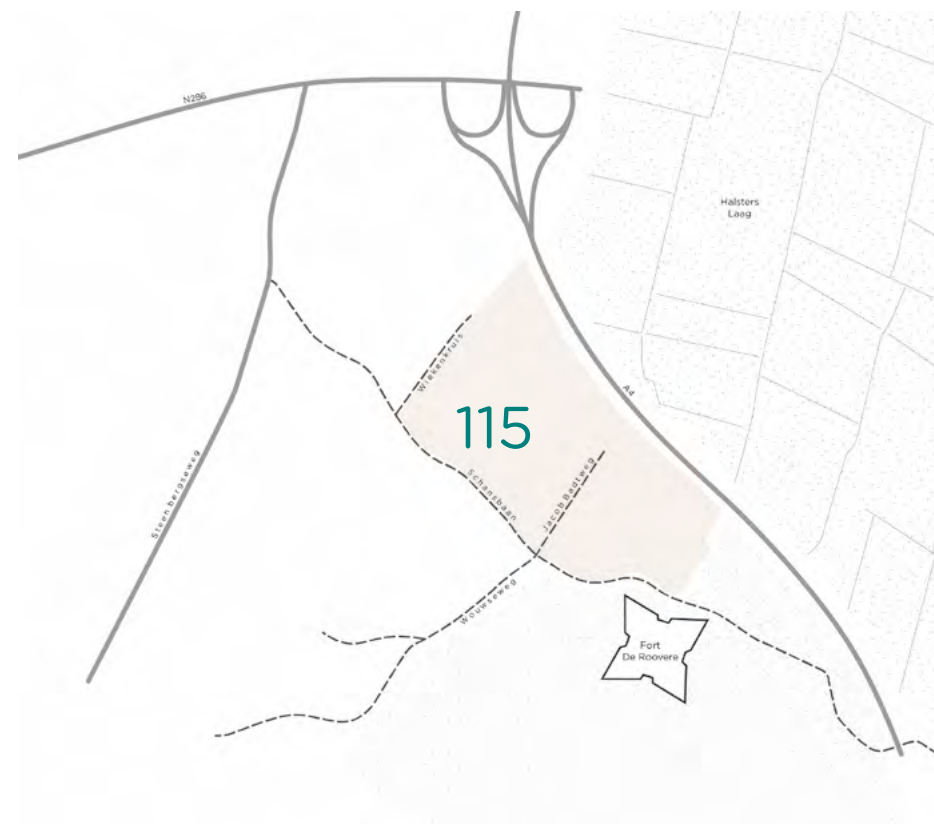


Uitgangspunten vanuit de opgave

- 10 hectare netto voor het MKB

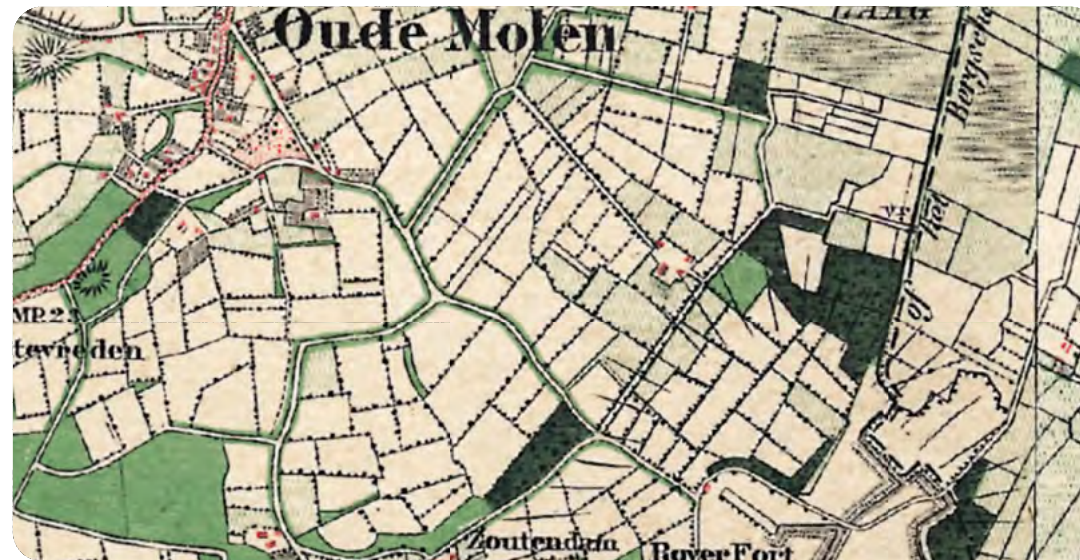
- 115 woningen en 66% betaalbaar
(waarvan 30% sociaal)

- versterken van onderlinge
landschappelijke relaties
(in afstemming met Brabants
Landschap)



Eerste verkenningen OD205

Idee coulissen



Idee polder



Idee fort



Thema's:

- Landschap
- Verkeer
- Functies

HET LANDSCHAP

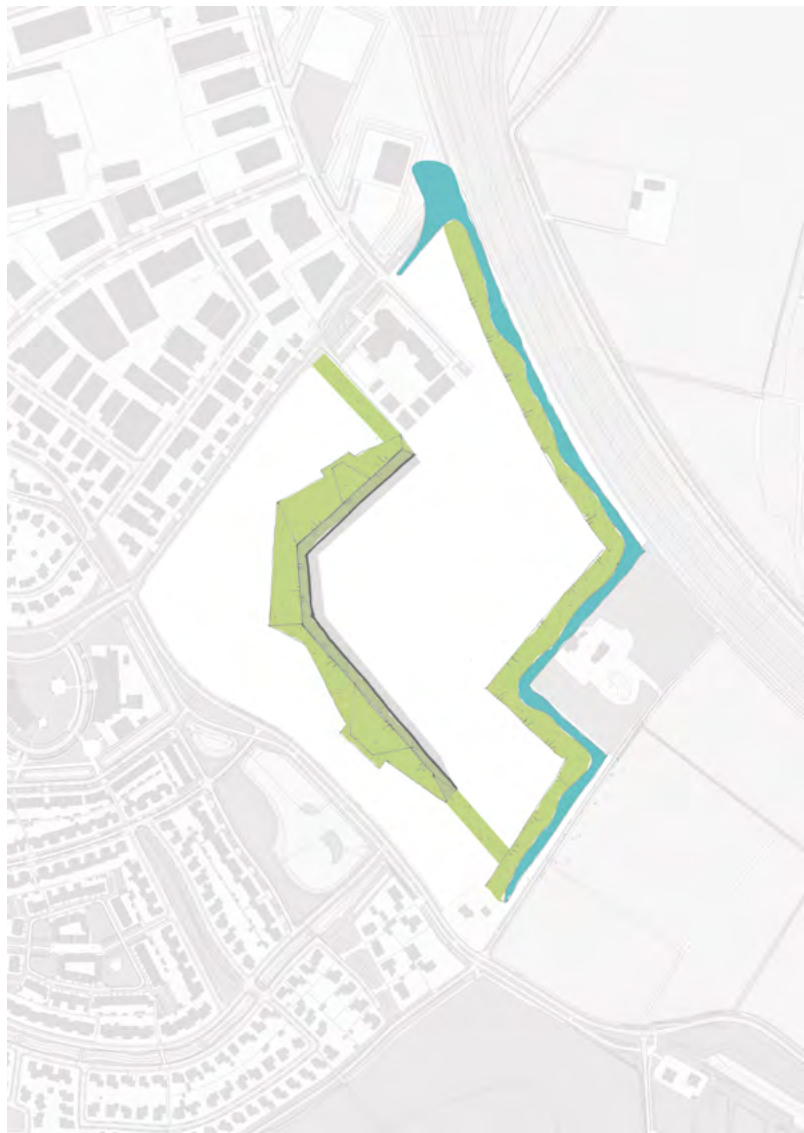
Coulissen



Polder

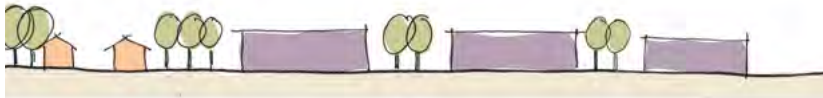


Fort



DE FUNCTIES

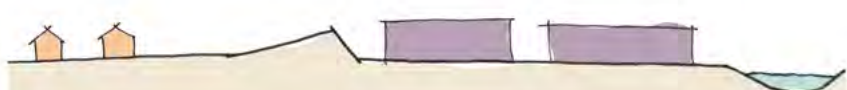
Coulissen



Polder

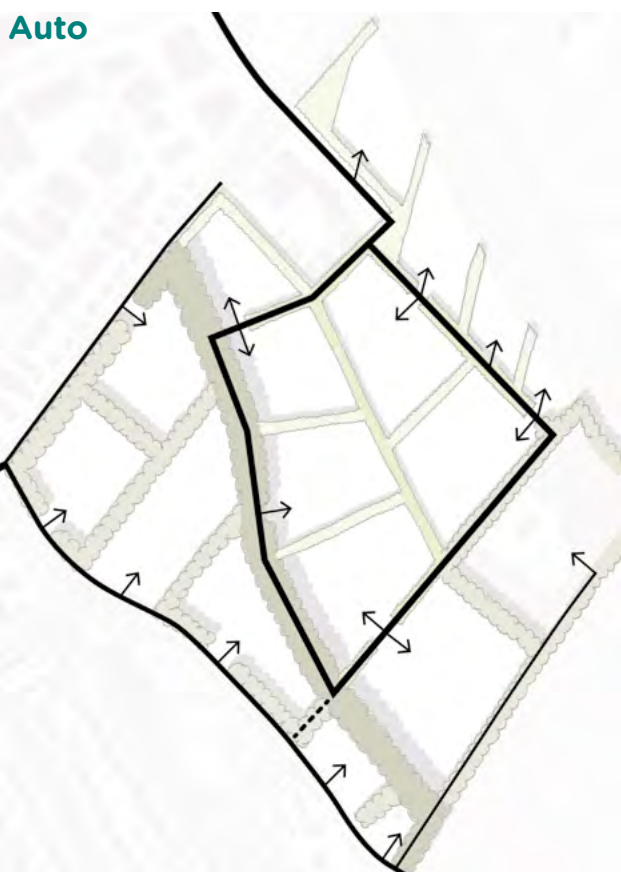


Fort

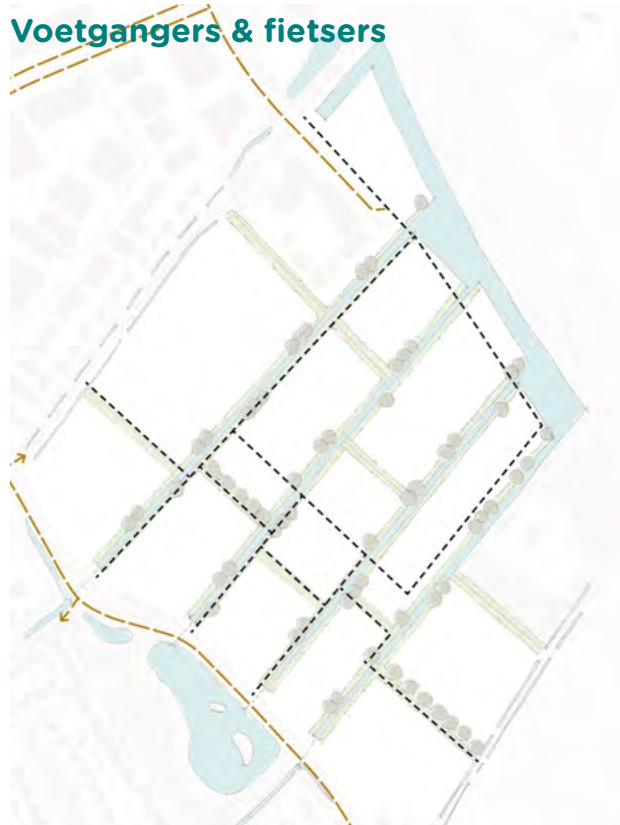
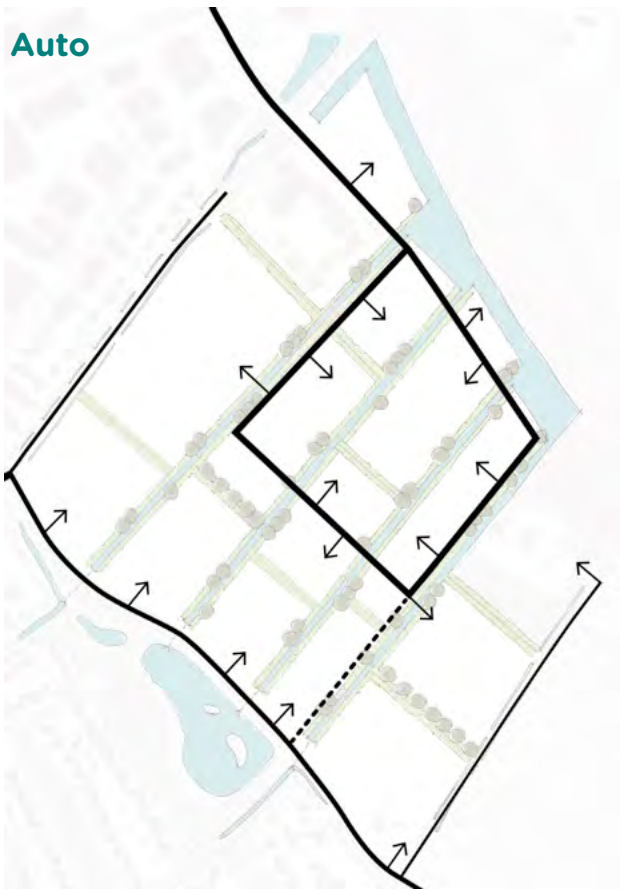


HET VERKEER

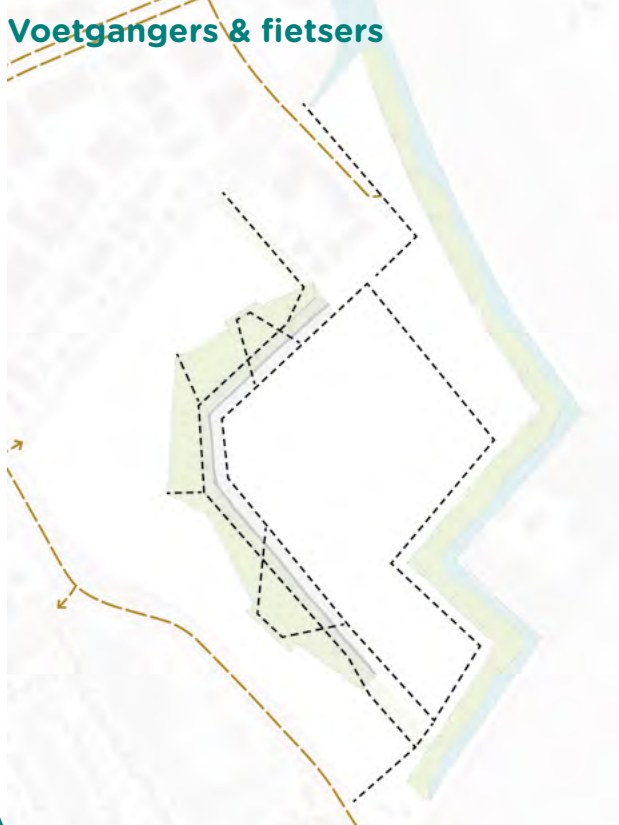
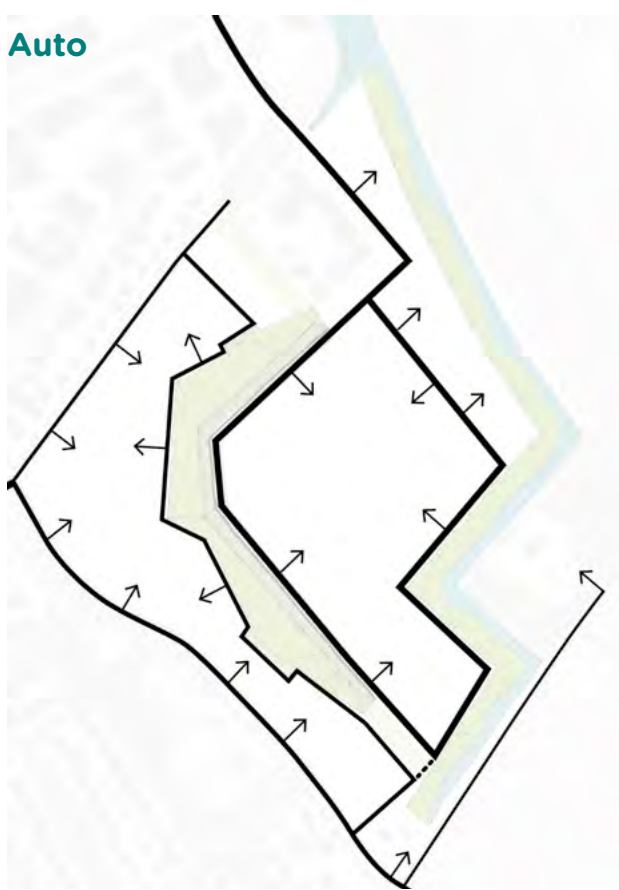
Coulissen

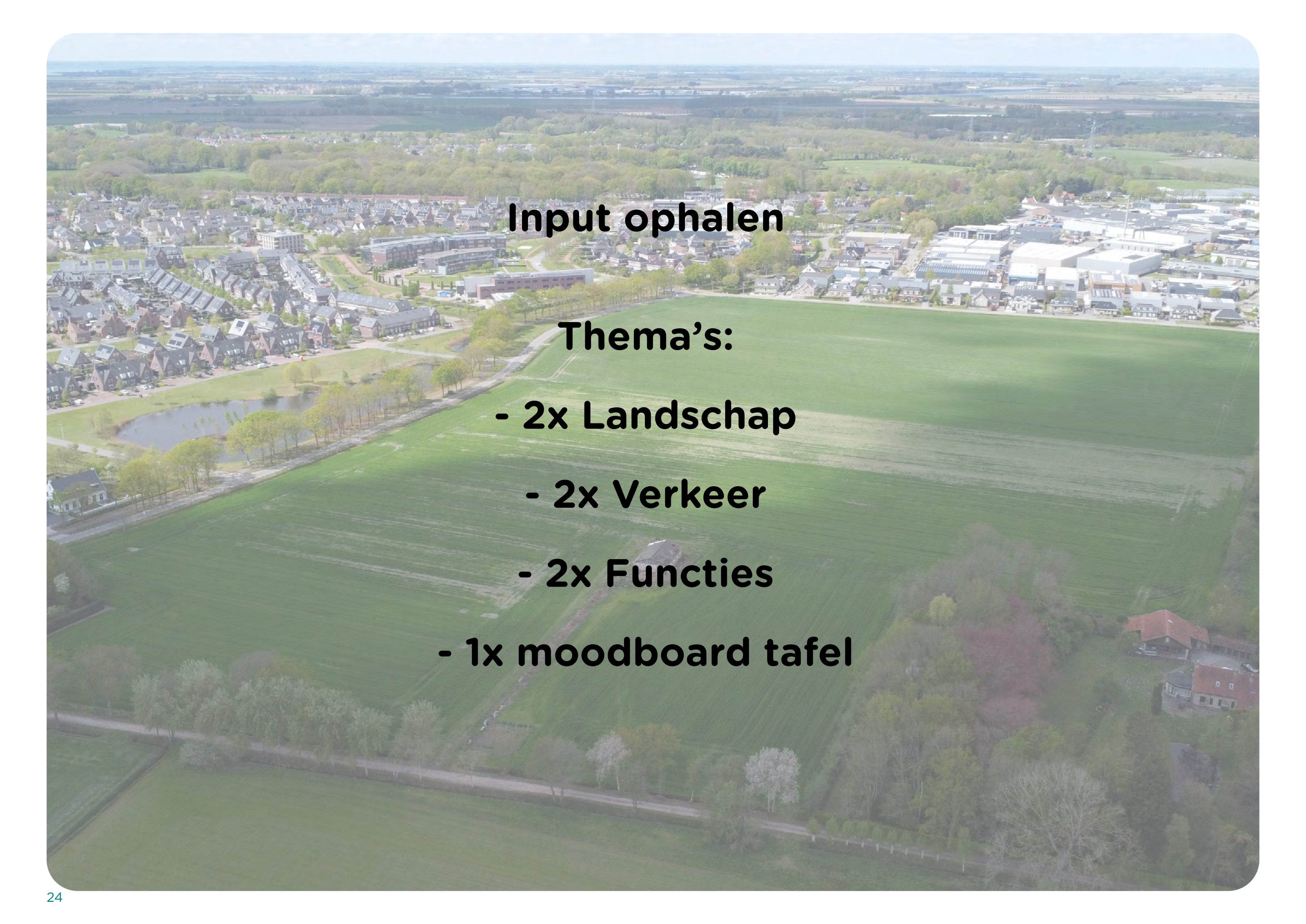


Polder



Fort



An aerial photograph of a suburban landscape. In the foreground, there is a large, vibrant green field. To the left of the field, a small pond is surrounded by trees. Beyond the field, a residential area with numerous houses and some commercial buildings is visible. The background shows a flat landscape with more trees and distant structures under a clear sky.

Input ophalen

Thema's:

- 2x Landschap**
- 2x Verkeer**
- 2x Functies**
- 1x moodboard tafel**



Bedankt !
projecten@bergenopzoom.nl