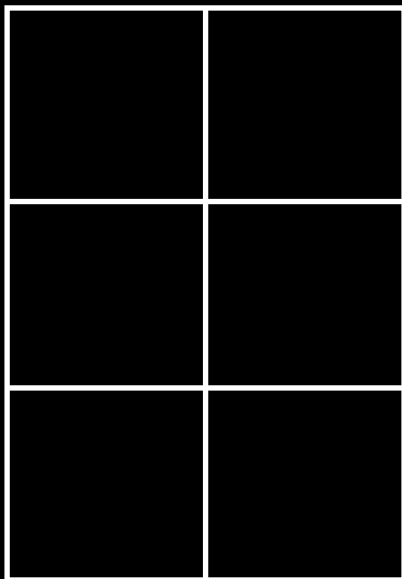


BEELD REGIE PLAN



SINT - JOSEPHSTRAAT

BERGEN OP ZOOM

19 mei 2025



md-2 architecten

INHOUD

5	INTRODUCTIE
13	VISIE
35	WACHTGEVELS
45	BEELDREGIEPLAN
63	ANALYSE HISTORISCH CENTRUM
79	ANALYSE SINT-JOSEPHSTRAAT

INTRODUCTIE

INLEIDING

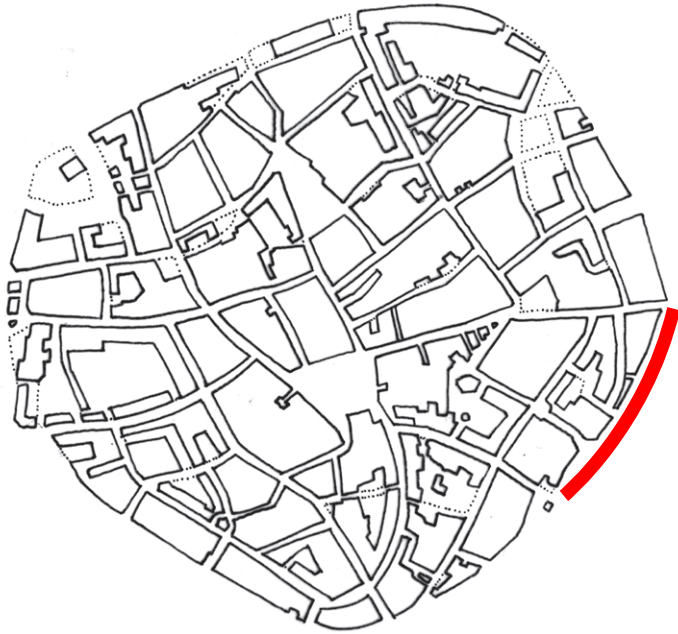
Voor u ligt het beeldregieplan voor de oostwand van de Sint Josephstraat in de binnenstad van Bergen op Zoom. Dit document is een deeluitwerking van het Toekomstbeeld Binnenstad Bergen op Zoom, dat in februari 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het toekomstbeeld is opgesteld omdat er de afgelopen jaren veel veranderd is in de binnenstad van Bergen op Zoom. Zo is de leegstand van panden toegenomen en de levendigheid van de binnenstad achteruit gegaan. Het Toekomstbeeld geeft ruimte aan verdere uitwerking, waarvan dit beeldregieplan een onderdeel is.

Tegelijk met het vaststellen van de toekomstvisie zijn ook een aantal nieuwe beleidsregels vastgesteld die het mogelijk maken om concreet aan de slag te gaan met het transformeren van panden en daarmee het terugdringen van leegstand in de detailhandel. De aangepaste beleidsregels bieden kansen voor het vergroten van het bouwvolume aan de oostwand van de Sint Josephstraat en het realiseren van woningen op de begane grond. De Sint Josephstraat is gelegen binnen beschermd stadsgezicht. Om de transformatie van deze straatwand op een ruimtelijk kwalitatief en hoogwaardig te laten verlopen, worden er in dit document een aantal ruimtelijke principes en regels aangereikt waardoor de transformatie van deze straat past het beschermend stadsgezicht en er wordt voortgebouwd op de rijke bouwtraditie van Bergen op Zoom. Ook biedt dit document inspiratie voor initiatiefnemers en pandeigenaren voor de transformatie van individuele panden.

Dit beeldregieplan wordt onder andere door de stedenbouwkundige en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gebruikt om bouwplannen te toetsen. De welstandsnota zal naast deze visie uitgangspunt zijn bij de beoordeling door de toetsing van de individuele panden. Bij plannen voor de transformatie van een pand is het waardevol om een vooroverleg aan te vragen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dit kan ad hoc oplossingen en te ver uitgewerkte plannen en onnodige kosten voorkomen en het proces versnellen. Bij de beoordeling van monumenten moet er speciale aandacht uitgaan naar de waarborging van ruimtelijk kwalitatieve en monumentale waarden.



LOCATIE





huidige aanzicht



Woningen

2.4 Algemene regels bij realiseren van woningen

Bij het realiseren van woningen als bedoeld onder 2.1, 2.2 en 2.3 gelden de volgende voorwaarden:

h. Het vergroten van het bouwvolume ten behoeve van woningen is toegestaan in de Sint-Josephstraat aan de oostzijde van deze straat tot een maximale goothoogte van 10 meter en maximale bouwhoogte van 14 meter;

Winkels

Omdat in het geldende bestemmingsplan de ruimte voor detailhandel veel groter is dan de behoefte aan winkels, wordt het winkelgebied verkleind. De Sint-Josephstraat verandert van kernwinkelgebied in een gemengde centrumstraat. Winkels worden vooral in het verkleinde commerciële centrumgebied geconcentreerd. Buiten dit verkleinde commerciële centrumgebied blijft bestaande detailhandel mogelijk. Wel wordt via het (op termijn) aanpassen van de huidige planologische regeling gestreefd naar het saneren van niet gebruikte plancapaciteit voor detailhandel nadat het gebruik van het pand gedurende 2 jaar anders is geweest dan detailhandel (een andere functie of leegstand). Doel is het stimuleren dat panden buiten het commerciële centrumgebied transformeren naar andere functies dan detailhandel. Het saneren van de niet gebruikte plancapaciteit gebeurt bij een toekomstige wijziging van het omgevingsplan. Het huidige planologische kader voor de binnenstad bevat veel gemengde functies, waarin vaak al andere functies dan detailhandel toegestaan zijn zodat al veel mogelijk is. In die gevallen waarin het omgevingsplan geen directe mogelijkheid biedt, kan via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en met toepassing van deze beleidsregels medewerking worden verleend.

VISIE



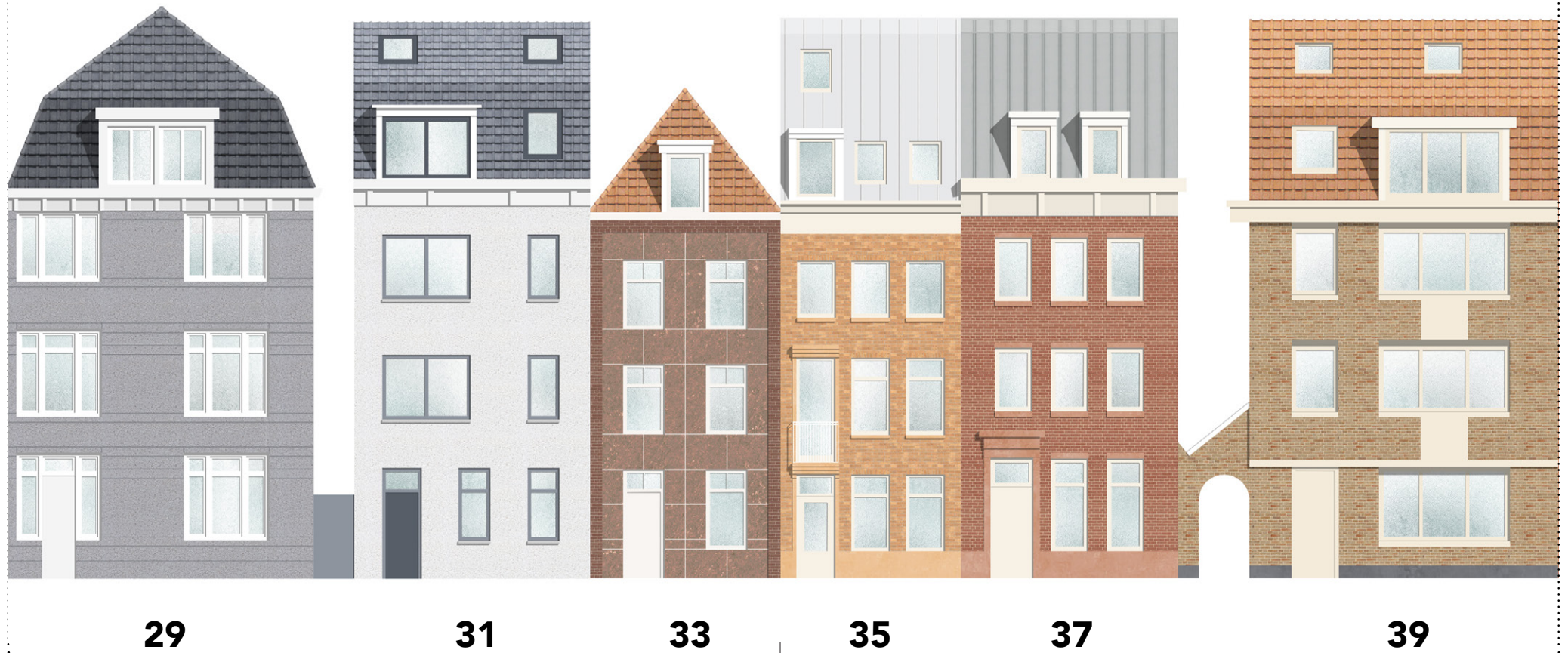
VISIE GEVELAANZICHT



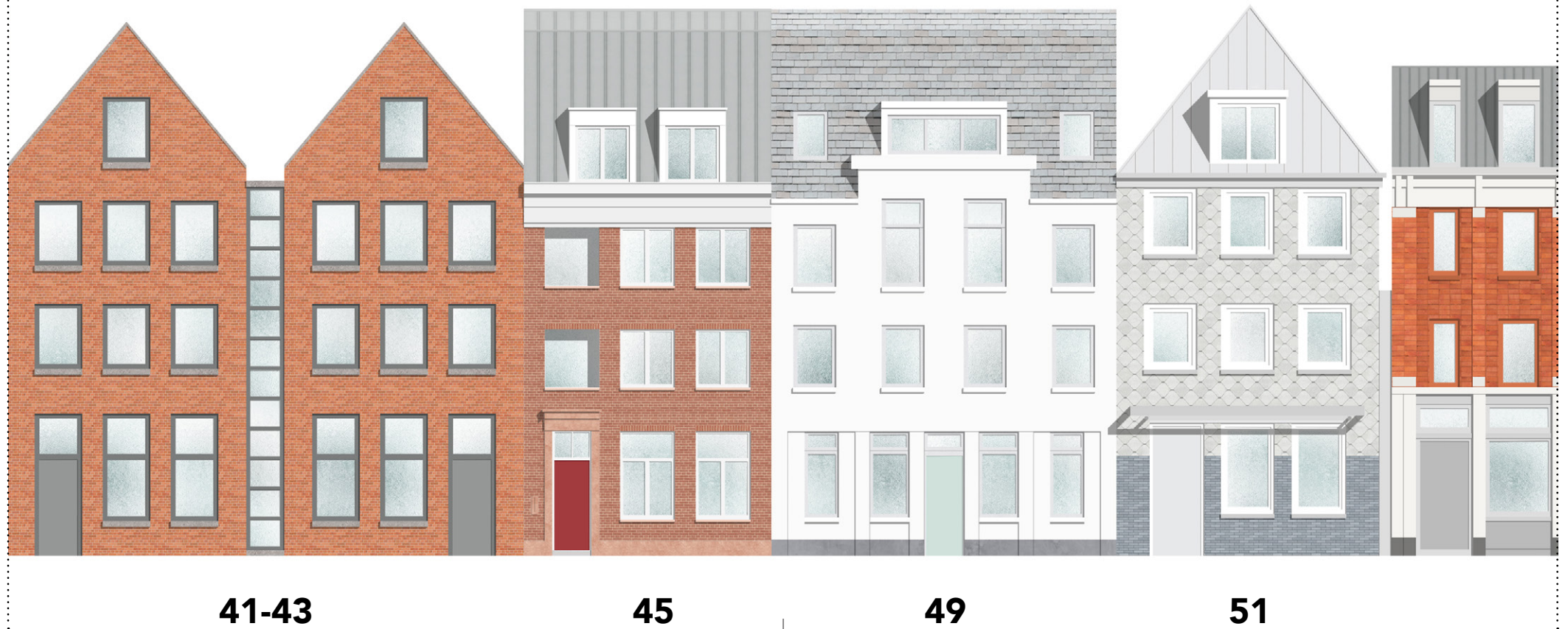
VISIE GEVELAANZICHT

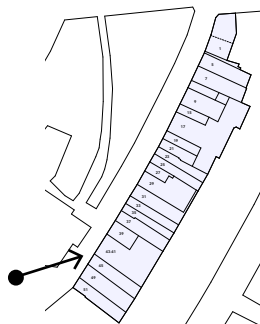


VISIE GEVELAANZICHT



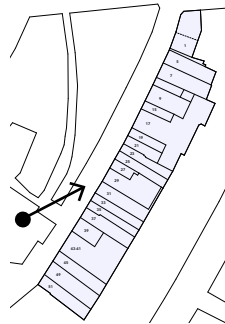
VISIE GEVELAANZICHT





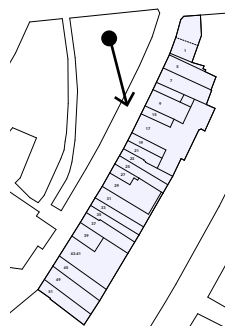
bestaande situatie





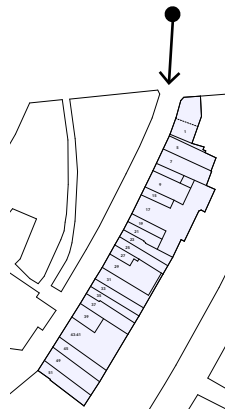
bestaande situatie





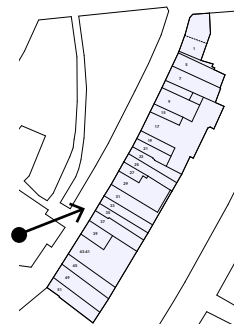
bestaande situatie





bestaande situatie





bestaande situatie



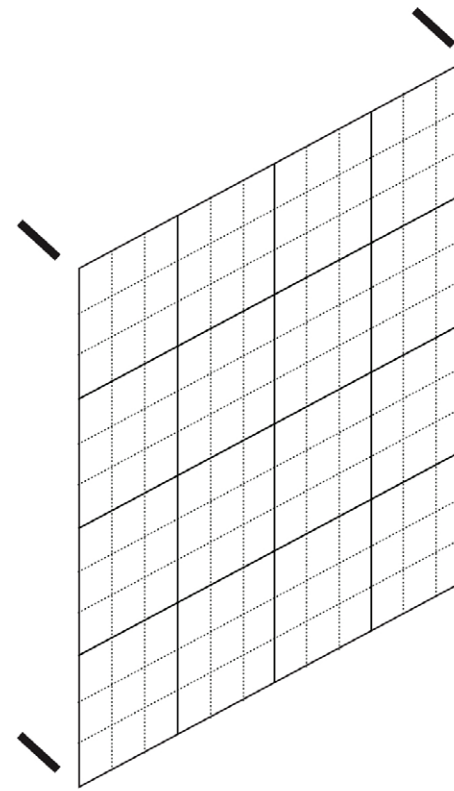
WACHTGEVELS

PERMANENTE KWALITEIT



In de transformatieperiode tussen nu en de complete toekomstige situatie waarbij de hele Oostzijde van de Sint-Josephstraat verhoogd zal worden, zullen de wachtgevels belangrijke componenten van de straat zijn. Ook omdat het beleid geen controle over hoe snel en hoe vaak deze optopping zou gebeuren, zullen deze wachtgevels mogelijk over een lange periode aanwezig zijn. Daarom is het verstandig om bij de transformaties een bepaalde architectonische kwaliteit en uitstraling te vereisen. Naar aanleiding van enkele voorbeelden te vinden in het centrum van de stad, is de uitgangspunt om eenheid met de voorgevel te zoeken, door het toepassen van dezelfde langdurigheid en materialiteit.

TIJDELIJKE TOEPASSINGEN

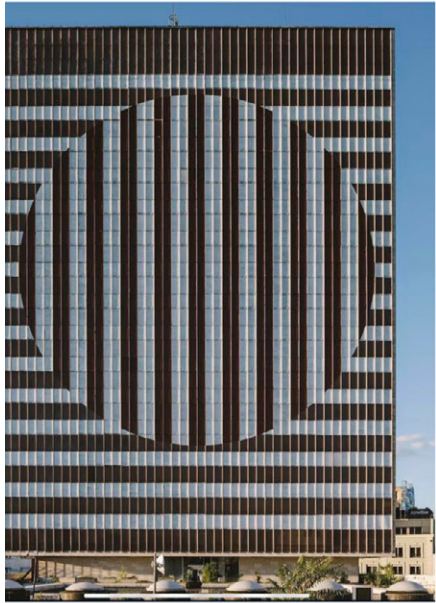


- 1** kunst
- 2** media
- 3** architectonisch
- 4** tech
- 5** ecologisch

Door de progressieve optopping van de Sint-Josephstraat, zullen de zijgevels van de opgetopte panden tijdelijk zeer prominent worden. Naast de geëisde architectonische kwaliteit van de wachtgevels, ontstaat ruimte voor tijdelijke toepassingen, die de straat zouden activeren, informeren of innovatieve oplossingen testen. Hiervoor is er een flexibele metalen structuur bedacht, tijdelijk geankerd op de zijgevel en verplaatsbaar van een naar de andere pand. Op de structuur kunnen verschillende toepassingen geïnstalleerd worden, zoals groen, kunstwerk, architectonische of technische innovaties, media of advertenties.

Op de volgende pagina's worden diverse inspiratiebeelden en mogelijke uitstralingen voorgesteld. Een samenwerking proces tussen de gemeente, de eigenaren en diverse ondernemers van de stad zou hierbij belangrijk zijn om de potentieel van deze verticale ruimte optimaal te gebruiken.

TIJDELIJKE TOEPASSINGEN



1 kunst



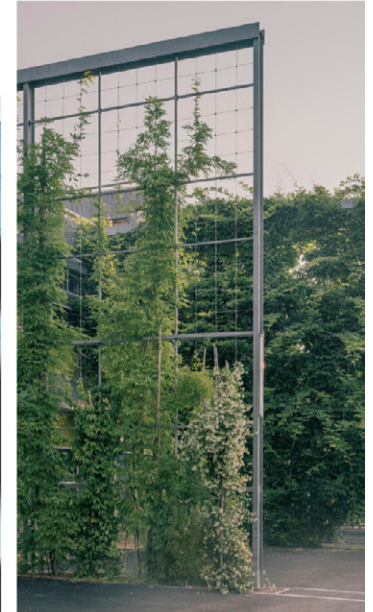
2 media



3 architectonisch



4 tech



5 ecologisch

TIJDELIJKE TOEPASSINGEN



BEELDREGIEPLAN

IDENTITEIT

De Sint-Josephstraat is onderdeel van het historische centrum van Bergen op Zoom. Gedurende de transformatie door middel van ophoging en functiewijziging van de begane grond is het noodzakelijk om het binnenstedelijke karakter van deze straat te behouden door een architectonische en stedelijke balans te creëren op basis van al aanwezige componenten.

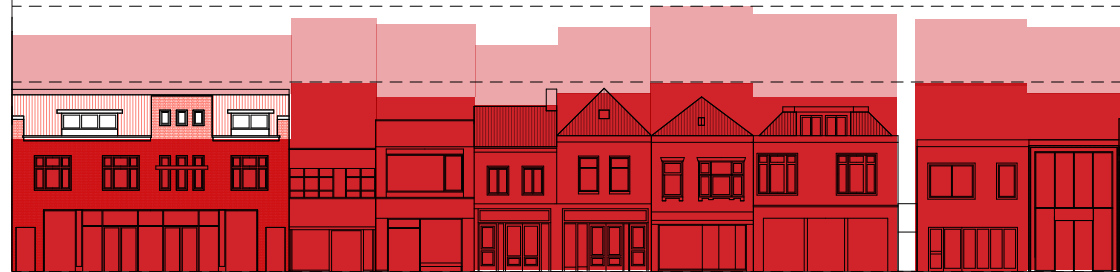
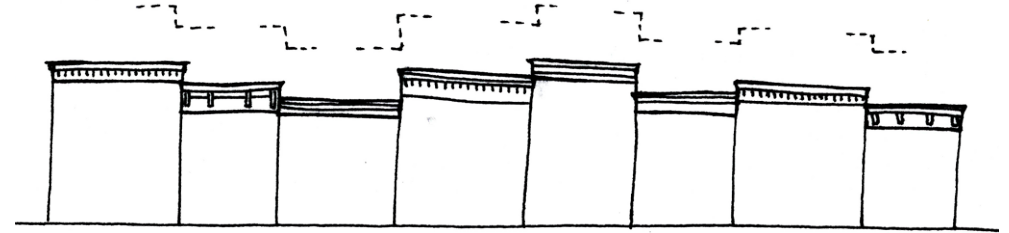
De straat zich kenmerkt door een diversiteit aan architectuur, bouwstijlen en -tijden. De meeste van de panden missen een herkenbare identiteit, en enkele panden bevatten een oorspronkelijke detaillering. Om de diversiteit van de straat te vieren en tegelijkertijd balans tussen verschillende panden te zoeken, is de ambitie om de waarde en kwaliteit van de weinig herkenbare panden te verhogen, tegelijk de mooiere panden zoveel mogelijk te herstellen, en als opgetopt, met extra aandacht en terughoudende architectuur.



MORFOLOGIE & DIVERSITEIT

Elke toekomstige transformatie zou rekening moeten houden met de bestaande morfologie van de straat en zijn herkenbare karakter, met goothoogtes die per pand verspringen. Dit karakter relateert zich aan de stadsgezicht van het historische centrum en zou behouden moeten worden of moeten worden versterkt.

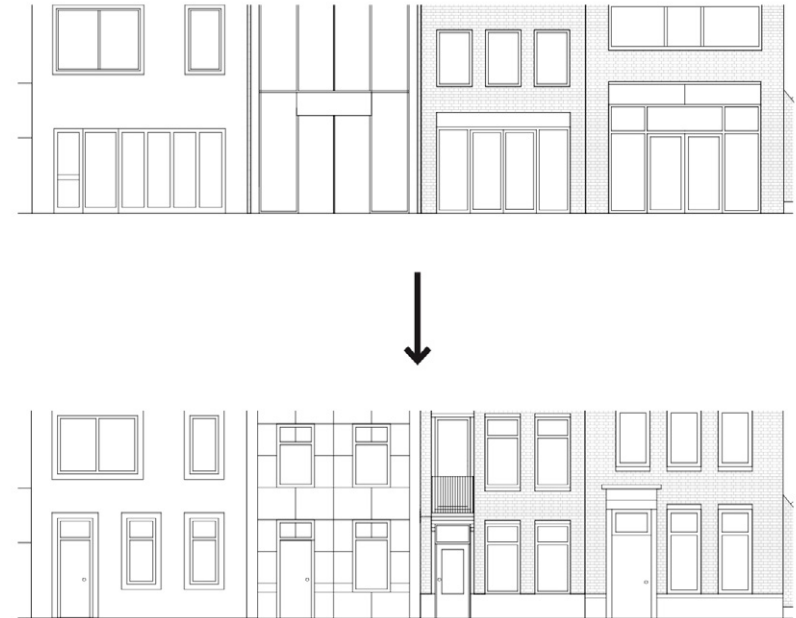
Daarnaast, is de ambitie om de diversiteit aan bouwtypen en stijlen in de straat te vieren en waar mogelijk, voort te bouwen op basis van de bestaande materie en proporties. De diversiteit wordt gegarandeerd door een strategie gebaseerd op renovatie-transformatie in plaats van sloop-nieuwbouw. De optie voor sloop-nieuwbouw is niet uitgesloten, maar dan moet aandacht uitgaan naar het behoud van de eigenheid per pand en het versterken van het binnenstedelijk karakter van de straat.



WINKEL NAAR WONING

Bij de toegestane transformatie van winkel naar woning op de begane grond moet rekening worden gehouden met de verhouding open-gesloten van het gevelvlak in de plint, passende materiaalkeuze en architectonische details die woonkwaliteit op de begane grond kunnen garanderen.

Verder zijn er andere belangrijke uitgangspunten in de transformatie van winkel naar woning, bijvoorbeeld in de positie en markering van de voordeur. Bij een winkel wordt de deur vaak centraal, groot en transparant ontworpen, terwijl bij een woning is de voordeur bij voorkeur aan de kant gezet, smaller, dichter, en gemarkeerd door bijvoorbeeld een bovenlicht en/of een omlijsting. Ook de openingen op begane grond moeten van commerciële etalage naar residentieel gebruik toegepast worden, waar een bepaalde privacy en esthetische kwaliteit gegarandeerd moet worden.



ORGANISCHE UPGRADE



OUDERE PANDEN

5

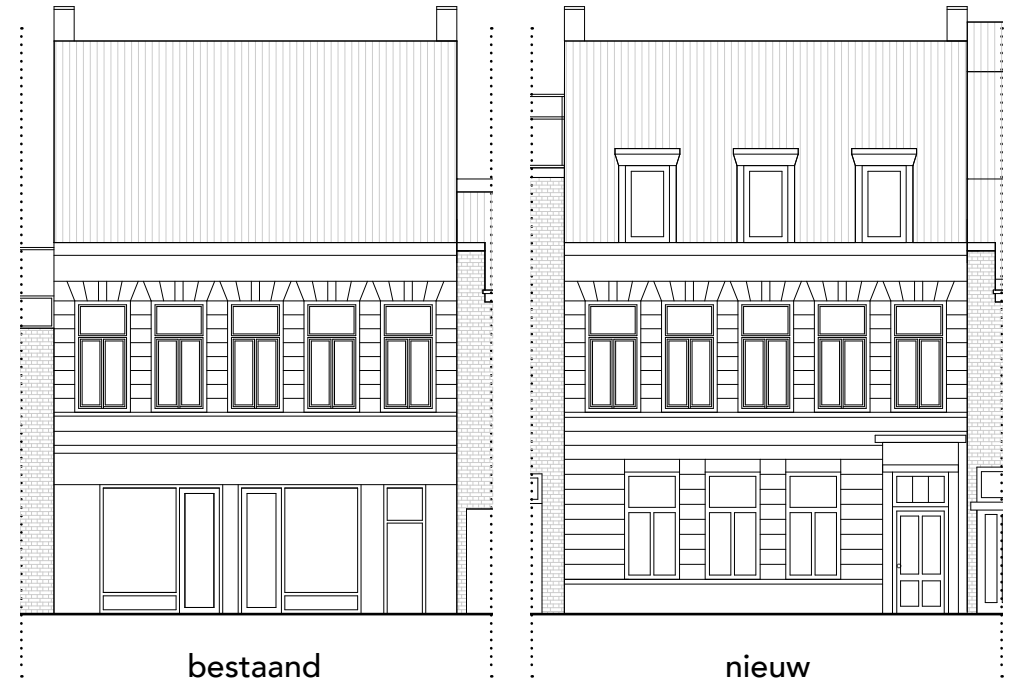
(1890)



Bij de oudere panden met herkenbare en waardevolle detaillering, hoewel de optimalisatie van het volume en de functiewijziging op de begane grond mogelijk is, is het verstandig om de aanpassingen of toevoeging van nieuwe elementen zorgvuldig aan het bestaand te integreren.

9

(1900)



Zo worden bijvoorbeeld de zolderverdiepingen geoptimaliseerd door toevoeging van daklichten of dakkapellen, of door het vergroten van de dakschil. De openingen op begane grond worden naar de (bekende of gespeculeerde) oorspronkelijke proporties en uitstraling teruggebracht om de bestaande karakter te versterken.

POST-MODERNE PANDEN

49-51

(1970)



bestaand

Voorbeelden van enkele panden uit de jaren 70 zijn herkenbaar door een sterke geometrie in de architectuur van de gevel, hun diversiteit in kleur en materiaal, en hun grote openingen (oorspronkelijk gebouwd als winkels). Hoewel het karakter van de gevel in geometrie en uitstraling wordt genomen als uitgangspunt voor hun transformatie, ligt de uitdaging bij deze panden bij de functiewijziging van winkel naar wonen.

49-51

(1970)



nieuw

Hierbij is de ambitie om de karakter van het bestaand aan de nieuwe typologie toe te passen. Op huisnummer 49 zijn bijvoorbeeld de driedeligheid van de gevel, de verhoogde middendeel en de reliëf van witte onderdelen als uitgangspunten genomen. Binnen deze kader worden nieuwe openingen en een nieuw dakvolume geïmplementeerd, die in balans met deze bestaande uitgangspunten ontworpen moeten worden.

MODERNISTISCHE PANDEN

1

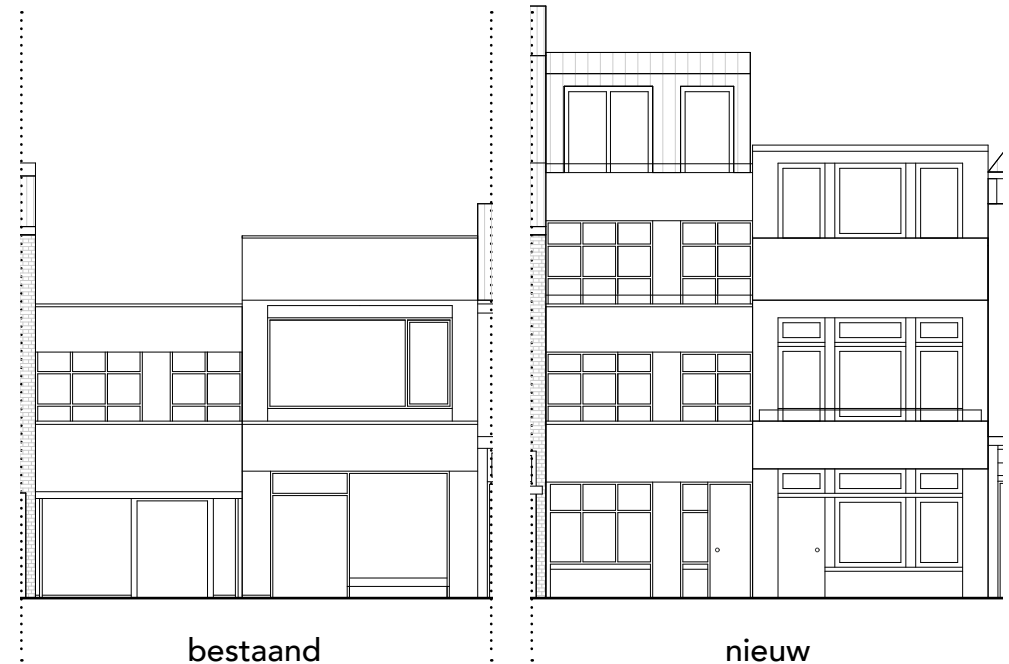
(1985)



Deze visie stimuleert het vieren van de diversiteit aan architectuur en bouwstijlen in de straat. Enkele panden zoals op huisnummer 1, 19 of 21 zijn herkenbaar door hun strakke gevelindeling, grote openingen en minimalistische detaillering. De transformatie en uitbreiding van deze panden wordt bedacht om deze karakter te verkennen en te versterken.

19-21

(1980)



Hierboven worden bijvoorbeeld de de karakteristieke winkelluifels op de begane grond naar mogelijke balkons omgevormd, en op de bovenverdiepingen herhaald om kwalitatieve buitenruimte aan de straat aan te bieden. De openingen op begane grond worden aan de karakter van de 1^e verdieping aangepast, en door hun proporties geschikt voor een atelier- of woonwerk woningtypologie.

OVERIGE PANDEN

35

(1960)



Een aantal panden in de straat zijn gemerkt door een gebrek aan karakter of specifieke architectuur of detaillering. Hierbij wordt gestuurd op een transformatie met een meer uitgesproken architectuur, die waarde en herkenbaarheid aan de bestaande architectuur toevoegt. Ook als weinig zichtbaar, wordt er gekeken naar bestaande verdeling, materialiteit of bepaalde karakteristiek, zoals bijvoorbeeld een inpandig balkon op huisnummer 45.

45

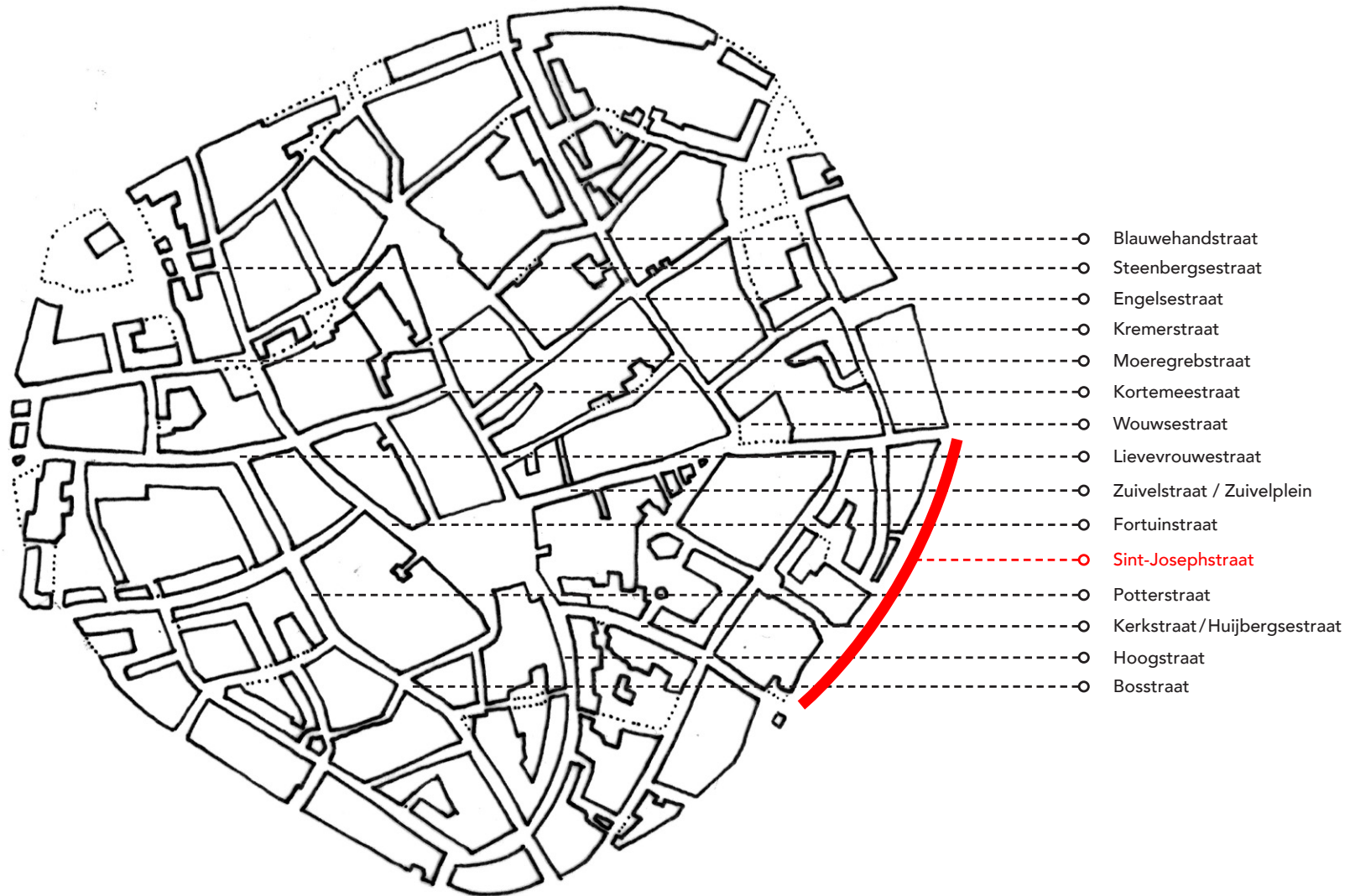
(1970)



Deze terughoudende kenmerken worden behouden en versterkt. Om nieuwe elementen of detaillering te implementeren, wordt er inspiratie bij de traditionele architectuur uit het centrum van de stad gezocht. Dit op een subtiele manier (vertalen in plaats van kopiëren of historiseren). Bijvoorbeeld kan de nieuwe voordeur omkaderd worden zoals het vaak in het centrum gebeurt, of kan de gevel met een prominente kroonlijst beëindigd worden.

ANALYSE HISTORISCH CENTRUM

RELEVANTE VOORBEELDEN



HO

HOOGSTRAAT



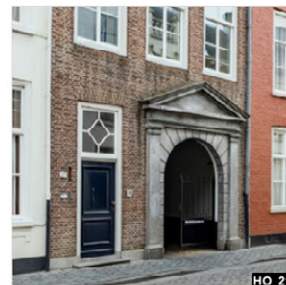
HO 5



HO 11



HO 19



HO 21

KR

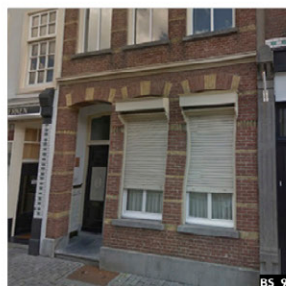
KERKSTRAAT EN HUIJBERGESTRAAT



KR 10

BS

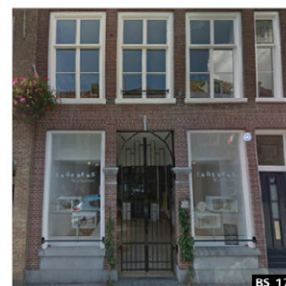
BOSSTRAAT



BS 9



BS 10



BS 17

PT

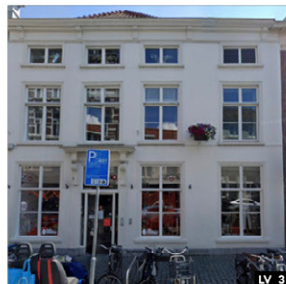
POTTERSTRAAT



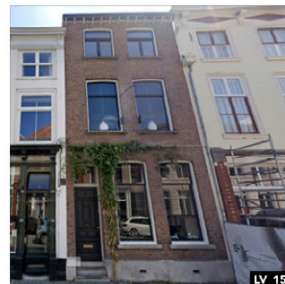
PT 22

LV

LIEVEVROUWESTRAAT



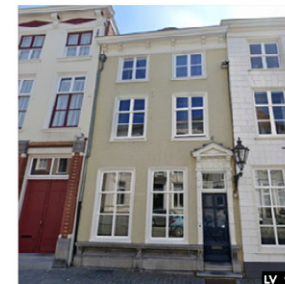
LV 3



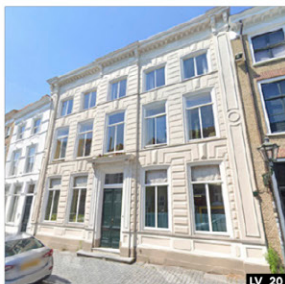
LV 15



LV 18



LV 19



LV 20



LV 21



LV 22



LV 24



LV 28



LV 30



LV 32



LV 33



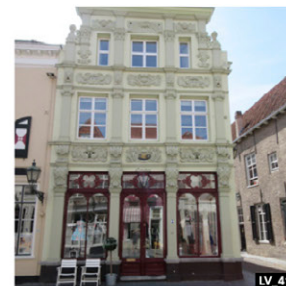
LV 34



LV 36



LV 38



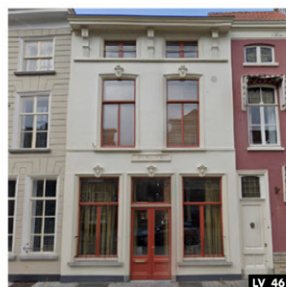
LV 41



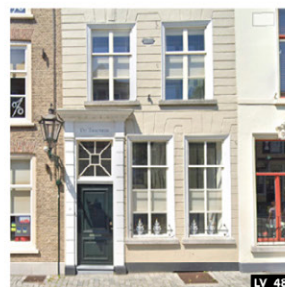
LV 43



LV 44



LV 46



LV 48



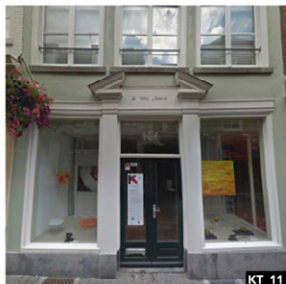
LV 50



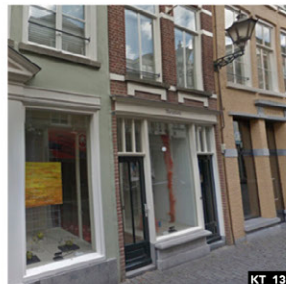
LV 52



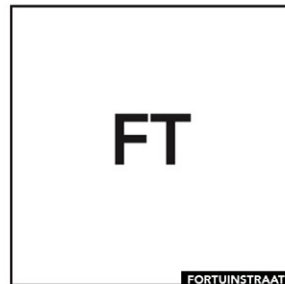
KORTEMEESTRAAT



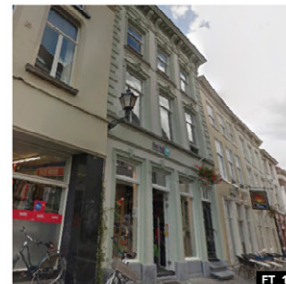
KT 11



KT 13



FORTUINSTRAT



FT 1



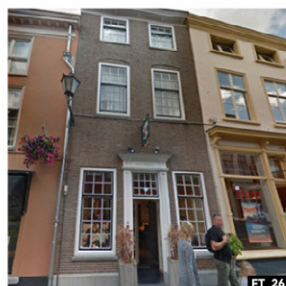
FT 5



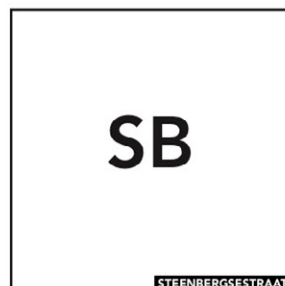
FT 15



FT 19



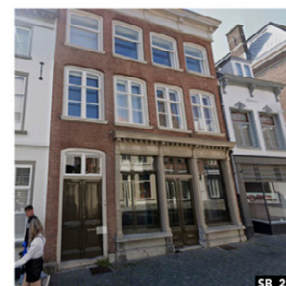
FT 26



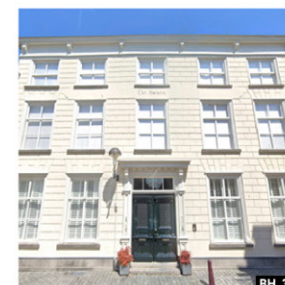
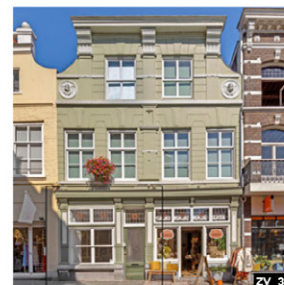
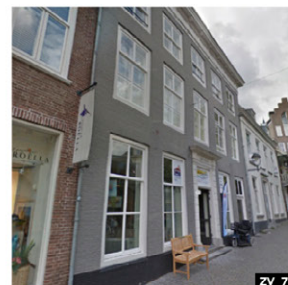
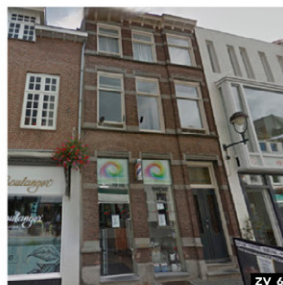
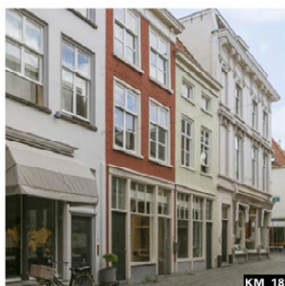
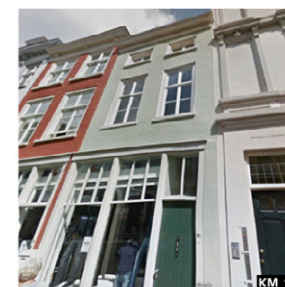
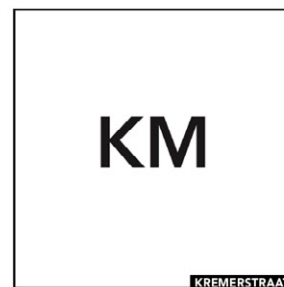
STEENBERGSESTRAAT



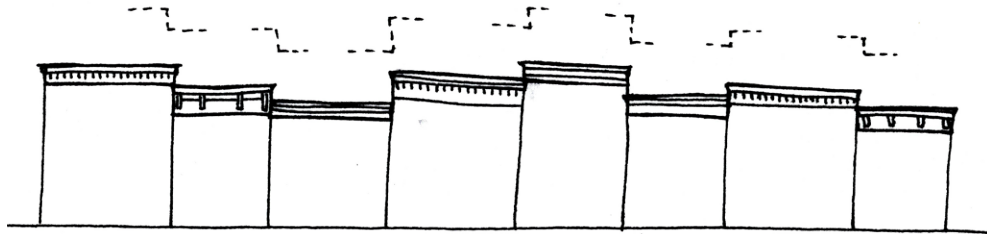
SB 3



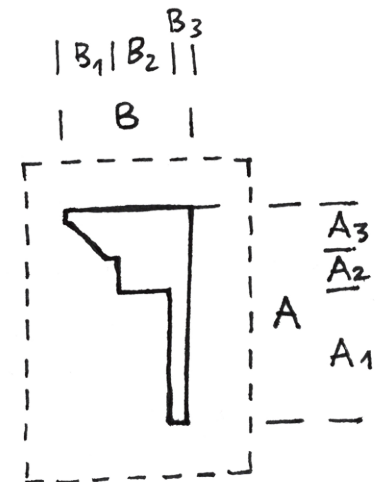
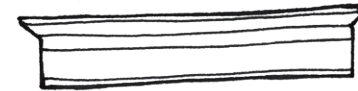
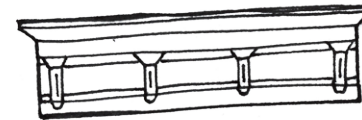
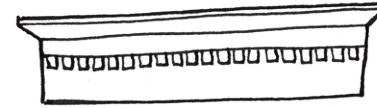
SB 23



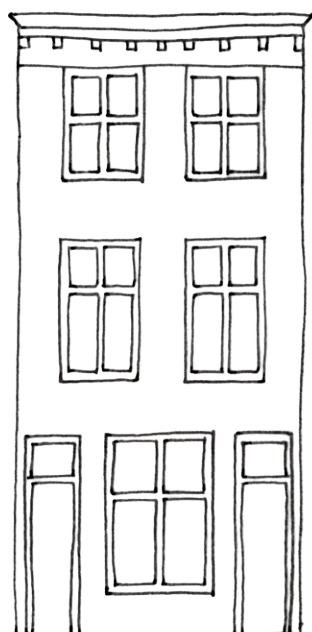
STRAAT MORFOLOGIE



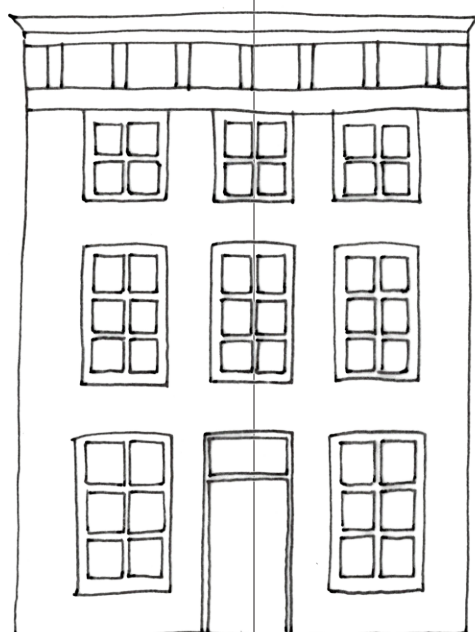
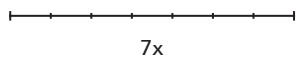
KROONLIJST



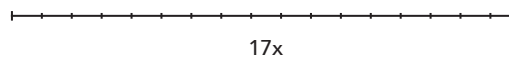
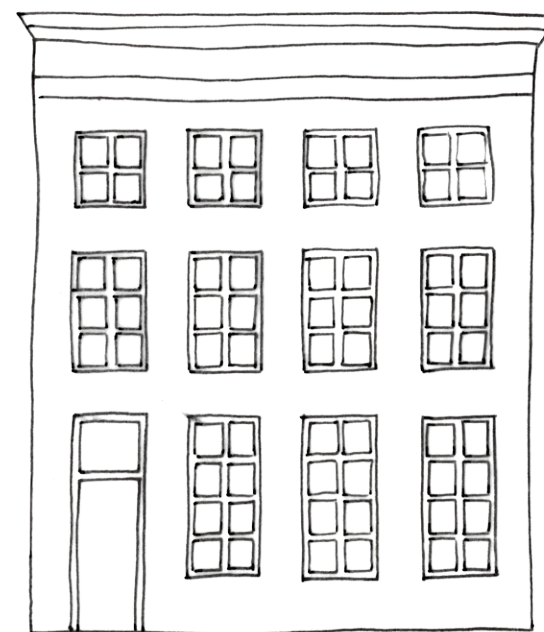
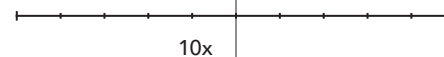
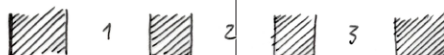
BREEDTE EN GEVELINDELING



< 5m <



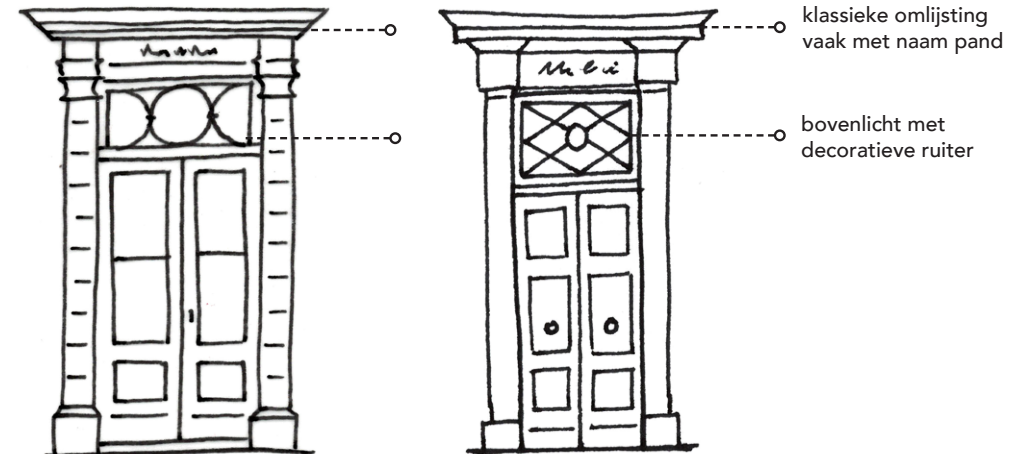
< 7m <



PROPORTIES VAN DE RAMEN



HOOFDDEUR



ANALYSE SINT- JOSEPHSTRAAT

GESCHIEDENIS



GESCHIEDENIS



GESCHIEDENIS



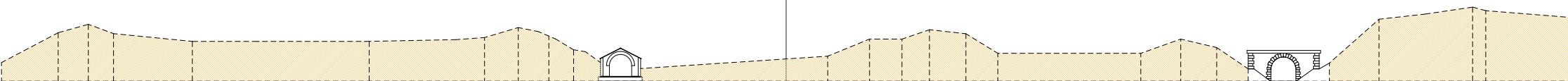
HUIDIGE SITUATIE



MORFOLOGIE TOEN & NU



huidige aanzicht



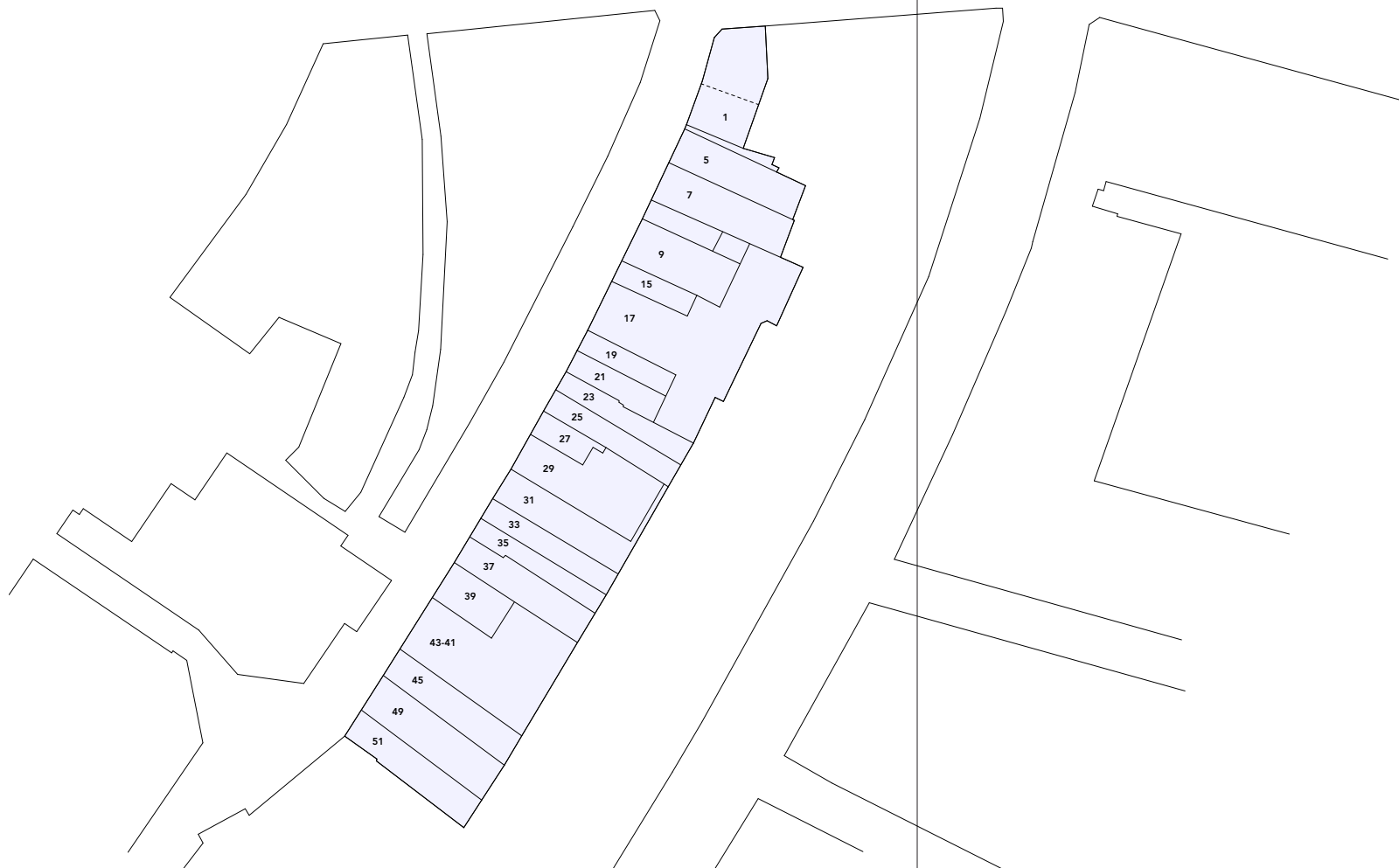
speculatie oude aanzicht (middeleeuw)
uit archieftekeningen



restitutie oude aanzicht (1900-1930)
uit archieftekeningen



PERCELERING



ARCHITECTUUR



← Noord



Zuid →

STUDIE VAN HET BESTAAND



huidige massa
open en dicht

