



Vogelenzang

HALSTEREN

Nieuwsbrief
September 2020





Vernieuwing van de Leeuwerik

Op de Vogelenzang in Halsteren is de afgelopen jaren veel veranderd. Sinds 2013 werken de gemeente Bergen op Zoom, PLUS Vastgoed en Stadlander samen in het gebied. Nu is de gebiedsontwikkeling toe aan de laatste fase: de vernieuwing van de Leeuwerik.

In de ontwikkelvisie van 2013 werd al gesproken over de herontwikkeling van de Leeuwerik. Uitgangspunt is altijd geweest dat een deel van het gebouw gerenoveerd zou worden en een ander deel zou plaatsmaken voor nieuwbouw. De Leeuwerik bestond oorspronkelijk uit drie vleugels. De meest zuidelijke, met zes appartementen, is in 2016 gesloopt. Zo kon de nieuwe ontsluitingsweg tussen de Steenbergseweg en Vogelenzang worden aangelegd.

Onderzoek

Stadlander is in 2019 gestart met een onderzoek naar de toekomst van de overige appartementen. Daarbij zijn inmiddels twee opties in beeld: grootschalige renovatie met een combinatie van sloop en nieuwbouw of een volledige sloop en nieuwbouw van het gebouw. De constructieve staat van de Leeuwerik is nog goed. Maar Stadlander heeft de opdracht om in 2050 al haar woningen energieneutraal te krijgen. Daarom wordt er kritisch gekeken naar de kwaliteit en haalbaarheid van de renovatie. Deze plannen worden momenteel verder uitgewerkt. Daarom is ook de mogelijkheid om het gebouw volledig te slopen en te vervangen voor nieuwbouw nog niet van de kaart.

Woningen

In de Leeuwerik is straks ruimte voor 50 huurappartementen. Deze zullen waarschijnlijk uit twee of drie kamers bestaan. Stadlander ziet dat er veel vraag is naar dit soort woningen. Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens neemt - met name onder ouderen - toe. Door verschillende woningen aan te bieden, kunnen diverse soorten huishoudens met verschillende inkomens worden bediend.

Uitstraling

De uitstraling van de nieuwe Leeuwerik zal zoveel mogelijk aansluiten op de andere gebouwen rondom het plein. Het nieuwe gebouw bestaat straks uit meerdere delen. Die kleinschalige opzet past goed bij het dorpse karakter van Vogelenzang. Tegelijkertijd neemt de Leeuwerik een belangrijke plek in aan het nieuwe dorpsplein, door de ligging recht tegenover de Dorpsstraat. Het gedeelte met de nieuwe entree belooft daarom een blikvanger voor het plein te worden. Stadlander verwacht na de zomer een besluit te kunnen nemen over de toekomst van de Leeuwerik. De voorbereidende werkzaamheden voor de ontwikkeling kunnen dan dit najaar van start gaan.



Twee schetsen van hoe de nieuwe Leeuwerik eruit kan zien: Boven na renovatie en een deel nieuwbouw, onder na een volledige nieuwbouw.

Om de ontwikkelingen van de Leeuwerik mogelijk te maken, heeft Stadlander haar huurders via een sociaal plan begeleid naar een nieuwe woning. Daarnaast hebben de tijdelijke huurders op tijd bericht ontvangen over het einde van hun tijdelijke huurovereenkomst. Per medio september zal het gebouw leeg komen te staan. Om te voorkomen dat er ongewenste situaties ontstaan, zal Stadlander maatregelen nemen, zoals het dichtplaten van het gebouw en plaatsen van hekwerken. Daarnaast komt er extra toezicht, ook in de avonden en weekenden.

Werkzaamheden openbaar gebied

Als straks de Leeuwerik vernieuwd is, is het ook tijd voor het inrichten van het laatste stuk openbaar gebied. Dit wordt ook wel fase 4 genoemd. In fase 1 zijn de nieuwe parkeerplaatsen rond de PLUS Supermarkt aangelegd. Daarna volgde in fase 2 de aanleg van de verbinding tussen de Steenbergseweg en Vogelenzang. Vorig jaar is fase 3 opgepakt met de aanleg van het nieuwe dorpsplein en de parkeerplaatsen.

Fase 4 bestaat uit het openbaar gebied aan de voorzijde van de Leeuwerik en de definitieve inrichting van de ontsluitingsweg tussen de Steenbergseweg en Vogelenzang. Zodra de plannen voor de Leeuwerik definitief zijn, zal de gemeente een ontwerp opstellen. Het ontwerp wordt dan gedeeld met omwonenden en betrokkenen.



Wat gebeurde er eerder in Vogelenzang?

- 2013: De gemeenteraad stelt het Ontwikkelplan Vogelenzang vast.
- 2014: PLUS Vastgoed, Stadlander en de gemeente Bergen op Zoom ondertekenen een samenwerkingsovereenkomst. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast.
- 2015: Verbouwing en uitbreiding PLUS Supermarkt. Nabij de supermarkt worden parkeervoorzieningen gerealiseerd (fase 1).
- 2016: Sloop gedeelte van de Leeuwerik, de kiosk op het plein en twee twee-onder-een kapwoningen aan de Jan van den Bergstraat en Laurent Rampartstraat. De gemeente pakt fase 2 op en trekt de Vogelenzang door naar de Jan van den Bergstraat en naar de Steenbergseweg.
- 2018: Start nieuwbouw Nachtegaal (15 appartementen) en 't Lindeke (7 levensloopbestendige woningen), als eerste Nul-op-de-Meterwoningen in Halsteren.
- 2019: Aanleg van het nieuwe dorpsplein, met terugkeer van het Lezend Meisje (fase 3a). Aanleg van nieuw parkeerterrein achter Albert Heijn (fase 3b). Opknapt voor de Kievit en de Merel, met de komst van daghoreca. Oplevering van de nieuwbouw.



Een jaar geleden opende het nieuwe dorpsplein van Vogelenzang en vierden we de oplevering van de nieuwe Merel en Kievit en de nieuwbouw van 't Lindeke en de Nachtegaal. In deze editie praten we met een aantal betrokken personen over hoe zij het nieuwe dorpshart ervaren.

Sjef de Jong: 'De mensen zijn gelukkig: in het winkelhart van Halsteren speelt het zich af'



Als voorzitter van de huurdersbelangenvereniging Halsteren en Lepelstraat blikt Sjef de Jong tevreden terug op de ontwikkelingen in Vogelenzang. Hij ontvangt vele positieve signalen van de bewoners. De mensen zijn heel gelukkig, is wat hij meerdere keren noemt. Sjef: "Als straks de laatste flat klaar is, dan heb je het mooiste winkelhart van de hele omgeving."

De reden dat hij zo enthousiast is over de ontwikkelingen in Vogelenzang? "Op kleine schaal kun je er alles krijgen wat je maar wilt. Bezoekers kunnen er kiezen uit twee supermarkten: PLUS en Albert Heijn. Even verderop is een reisbureau, een schoenenwinkel, een kaasshop, bakker, ijssalon en een slager. Dat is toch alles wat je nodig hebt? Zelfs de prijzen zijn er aantrekkelijk." Hoewel de gemeente spreekt over een betaald parkeerbeleid, is Sjef ervan overtuigd dat het juist gratis moet blijven. "Mensen shoppen hier voor hun plezier."

Drempelvrij

Ook krijgt hij van huurders terug dat het wooncomfort er prettig is. "Wij, maar ook de huurders, zijn erg tevreden over de woningen die geheel gelijkvloers en drempelvrij zijn ontworpen voor mensen op leeftijd of met een handicap. Deze woningen zijn ontzettend geliefd. Wat ons betreft mogen daar er meer van komen."

Daarnaast is Sjef te spreken over nieuwbouwproject Nachtegaal: "Het is heel ruim met mooie balkons. De hele hoek aan die kant vinden wij erg mooi geworden. Heel eerlijk: als huurdersbelangenvereniging vinden wij de huurprijs wat aan de hoge kant, maar dat vinden wij al gauw hoor."

Huiskamer

De ontwikkelingen binnen Vogelenzang hebben ervoor gezorgd dat er een plek is waar bewoners van complex De Merel samenkomen. "Tegen het gebouw is een huiskamer gecreëerd waar mensen met elkaar een bakje koffie kunnen drinken of een activiteit kunnen doen. Dat vinden de mensen heel prettig. Het is een dorpshart waar we trots op mogen zijn."

Hans de Bruijn: 'Het prachtige dorpshart is het resultaat van een goede teamspirit'

Teamwork is een belangrijk speerpunt binnen het opgeknapt dorpshart van Halsteren. Hans de Bruijn is vanuit zijn rol als medewerker van PLUS Vastgoed vanaf het eerste moment betrokken geraakt bij dit project. Een project waarin hij nauw samenwerkte met Stadlander en de gemeente. Ook waren de winkeliersvereniging en de dorpsraad zeer betrokken bij de ontwikkeling. Hans: "Ieder had zo zijn rol en het is mooi dat we dit project samen tot een prachtig eindresultaat hebben kunnen brengen."



Al in een vroeg stadium werd duidelijk dat alle partijen het eens waren over een volledig nieuw centrum van Halsteren. "Dit leek de enige manier om de winkeliers in het dorpshart overeind te houden", zegt Hans. Als retailer pur sang weet hij hoe lastig winkeliers het in tijden als deze hebben. Dus benadrukt hij vanaf het begin dat je het samen moet doen.

Aanstekelijk

Hans: "Al in de eerste fase van het project hebben we het pand van de PLUS flink uitgebreid met als doel: de klant aan de Dorpsstraat van Halsteren te verbinden. Dat is gelukt, maar liet ons ook beseffen hoe belangrijk het vervolg van de ontwikkeling was. Samen met Stadlander en de gemeente hebben we flink geïnvesteerd in het plein. Een investering die nodig was om het dorpshart van Halsteren een hoognodige impuls te geven." Dat werkte behoorlijk aanstekelijk bij de andere winkeliers in het dorpshart. "Onder andere de vernieuwing van Keurslager van der Zande, Kaas & Toost, Juwelier Goudsmid Ooms en de verplaatsing van brillenzaak Ben van der Heiden zijn hier voorbeelden van. Doordat we de investering met z'n allen hebben gedaan, is de trekkracht naar het centrum er enorm op vooruit gegaan."

'De trekkracht naar het centrum is enorm vooruitgegaan'

Samen naar de eindstreep

Als betrokken partij kijkt Hans terug op een prettige samenwerking met zowel de gemeente, Stadlander, de winkeliersvereniging en de Dorpsraad. "Over de hele periode hebben we ons samen voor het project ingezet. Uiteraard kom je dan weleens wat hobbels tegen. Maar altijd met wederzijds respect voor elkaar. Uiteindelijk willen we samen de eindstreep halen om het centrum van Halsteren beter op de kaart te zetten. Dat stond altijd voorop in de gesprekken."

Stukje geschiedenis

Als Hans terugblijkt op wat ze na al die jaren bereikt hebben, kan hij alleen maar trots zijn op de fijne samenwerking. "We hebben hier zo iets moois bereikt. Een dorpshart dat weer mag gaan leven! Met het 'Lezend meisje' op het plein dat een stukje geschiedenis naar voren brengt. Maar eveneens een plein waar in de toekomst reuring mag gaan plaatsvinden. Van een kermis tot een braderie. Zo hoort een dorpsplein te zijn."



Piet Soffers: 'Uiterst tevreden kijk ik terug op de samenwerking: het plein is prachtig'



'Veel ideeën van bewoners zijn daadwerkelijk gerealiseerd'

Echt geluisterd

Piet noemt dit project aan de Vogelenzang een mooi voorbeeld van een gemeente die openstaat voor burgerinitiatieven en een luisterend oor biedt aan bewoners. Piet: "Tussentijds zijn er vanuit de gemeente en Stadlander bewonersbijeenkomsten georganiseerd om de plannen aan bewoners kenbaar te maken. Als bewoners ideeën hadden, dan werd daar echt naar geluisterd. En tussentijds zijn diverse ideeën van bewoners daadwerkelijk gerealiseerd. Dat vind ik heel waardevol."

Verbinding

Binnen dit project hecht de Dorpsraad het meeste waarde aan het vergroten van de verbinding tussen bewoners en ondernemers in het dorp. Piet: "Wij vonden het, net als de gemeente, belangrijk dat de Albert Heijn twee entrees zo krijgen, zowel aan de voor- als aan de achterzijde. Met als doel: de verbinding tussen de bezoekers en winkeliers vergroten. Hiermee behouden de bezoekers hun zicht op de plaatselijke bakker, kaasboer en slag. En ontstaat er een betere verbinding tussen de winkeliers en hun publiek."

Bruisend dorpshart

Met een goed gevoel kijkt Piet terug op de gebiedsontwikkeling van het centrum van Halsteren. Piet: "We hebben samen zoveel bereikt. Als straks het plein nog meer gaat leven met een kermis, braderieën en diverse activiteiten hebben we een bruisend dorpshart."

Vol lof spreekt Piet Soffers over het opgeknapt dorpshart van Halsteren. Vanuit zijn rol als voorzitter van de Dorpsraad is hij nauw betrokken bij dit project aan de Vogelenzang. Samen met Stadlander, de winkeliersvereniging, de gemeente en de PLUS zijn er mooie resultaten behaald. Piet: "Het totaalbeeld van het plein is waanzinnig! De omliggende gebouwen zijn buitengewoon opgeknapt. Als alle plannen zijn afgerond, is er een prachtig dorpsbeeld."

Het is vooral de fijne samenwerking tussen de diverse partijen dat Piet gelukkig stemt: "Onderling zijn alle contacten probleemloos verlopen. Er werd geluisterd, ideeën ingebracht en bekeken of deze inzetbaar waren." Als voorbeeld noemt Piet de verbindingsweg tussen de Dorpsstraat en de achterliggende parkeerplaatsen van de Albert Heijn en de PLUS. Piet: "Aanvankelijk was het idee om deze weg af te sluiten voor verkeer. Uit angst dat deze weg als sluiproute gebruikt zou gaan worden. Dat leek ons geen goede optie. Wij willen bewoners juist de mogelijkheid geven op en neer te blijven rijden. We hebben onze inbreng gedaan en daar werd gelukkig gehoor aan gegeven."



Gerrit Atres: 'Het dorps hart is nu veel opener, frisser en een stuk moderner'

Sinds jaar en dag is Gerrit Atres ondernemer in het dorps hart van Halsteren. Met zijn speciaalzaak Ben van der Heiden zien, zorg & horen is hij al 43 jaar een vertrouwd beeld in de Dorpsstraat. Als voorzitter van het winkelhart van Halsteren is hij dan ook trots dat hij betrokken is bij de gebiedsontwikkeling van het centrum. Hij ziet als geen ander wat dit met zowel de ondernemers als bezoekers doet en heeft veel vertrouwen in de toekomst.

"Met passie wordt er hier in Halsteren ondernomen", is één van de eerste dingen die Gerrit benoemt. "De ondernemers die hier een winkel runnen, hebben een hart voor het dorp. Je kunt ze gewoon een mooie en succesvolle plek om hun zaak te runnen." Gerrit is ervan overtuigd dat ze daarin zijn geslaagd. "Het dorps hart is nu veel opener, frisser en een stuk moderner."

Parkeren

Naast de uitstraling van het centrum heeft Gerrit zich als voorzitter van de winkeliersvereniging hard gemaakt voor de bereikbaarheid en parkeerplaatsen binnen en rondom het dorps hart. Gerrit: "Naast winkelend publiek is hier ook sprake van eigenaren van appartementen en huizen, die zo dicht mogelijk bij hun woning willen parkeren. In de samenwerking met Stadlander, de gemeente, de dorpsraad en de PLUS hebben wij altijd het belang van parkeerplekken benadrukt. Er waren in het eerste concept minder parkeerplaatsen ingeruimd; nu is er een mooiere balans."

Fijne samenwerking

Gerrit blikt terug op een fijne samenwerking met de betrokken partijen. "Er is veel overleg geweest om de neuzen in dezelfde richting te krijgen. Een jarenlang proces waarin je met elkaar een nieuwe route en invulling bepaalt. Ik kan alleen maar stellen dat het gelukt is om samen een sfeervolle en leefbare plek te creëren." Gerrit is trots op de uitstraling van het dorps hart: "Het ziet er eigentijds uit. Zeker nu alle appartementencomplexen zijn opgeknapt. Het wooncomfort is niet alleen prettig, maar ook voor ondernemers en bezoekers is het een mooi stukje Halsteren."

Ons-kent-ons-gevoel

Belangrijke speerpunten binnen het project waren de leefbaarheid, bereikbaarheid en de sfeer in het dorp. Gerrit: "Het ons-kent-ons-gevoel is hier groot. We zien zelfs dat mensen die opgegroeid zijn in Halsteren, maar naar elders zijn verhuisd, het centrum trouw blijven. De ondernemers zijn voor hen herkenbare gezichten. Het is mooi om te zien dat ze met de tijd meegaan en dat de winkels in een nieuw jasje zijn gestoken. Dat komt de sfeer op het plein alleen maar ten goede. Ik heb enorm veel vertrouwen in de toekomst."



'In Halsteren wordt met passie ondernomen'



Vogelenzang

HALSTEREN

Gebiedsontwikkeling Vogelenzang

De combinatie Gemeente Bergen op Zoom, PLUS Vastgoed en Woningstichting Stadlander houdt u middels een periodieke nieuwsbrief op de hoogte van de belangrijkste ontwikkelingen rondom project Vogelenzang.

Deze nieuwsbrief digitaal ontvangen?

Meld u aan via: niewsbrief-vogelenzang@stadlander.nl

Contact

PLUS Vastgoed

Postbus 85405

3508 AK Utrecht

info@plusretail.nl

tel.: 088 344 6000

Stadlander

Postbus 203

4600 AE Bergen op Zoom

info@stadlander.nl

tel.: 088 562 6000

Gemeente Bergen op Zoom

Postbus 35

4600 AA Bergen op Zoom

stads Kantoor@bergenopzoom.nl

tel.: 14 0164