

BOEI

| APRIL 2018 |

BULLETIN

N.02

**eerste nieuwbouw
op het Scheldebalkon**

**masterplan:
dit komt erbij kijken**





01

wonen voor morgen

2018 zal een jaar van uitersten zijn voor het Scheldebalkon, het gebied tussen de Casper Fagellaan, Jacob Catslaan, Paulus Buyslaan en de IJssellaan. Waren begin dit jaar de sloopmachines nog actief voor de afbraak van de laatste van de 124 woningen, in de zomer zal de eerste bouwkraan op het Scheldebalkon arriveren.

Aan de Schimmelpennincklaan en de Van Slingelandtlaan, het gebied tussen de Van Hoornbeekstraat en de Van der Heimstraat, bouwt Stadlander dit jaar nog 14 nieuwe MorgenWonen-woningen.

Een woning per dag

De MorgenWonen-woning is een nieuw bouwconcept van bouwbedrijf VolkerWessels. De woningen worden grotendeels in een fabriek al voorbereid, zodat de bouwperiode flink verkort kan worden. Binnen een dag staat er een woning, waarna de afwerking van het interieur volgt.

Aan de Van Slingelandtlaan komen vier traditionele MorgenWonen-woningen. Deze woningen hebben twee bouwlagen en een kap. Ze zijn daardoor ideaal voor grote gezinnen met kinderen.

Aan de Schimmelpennincklaan verrijzen tien (twee woonblokken van vijf) levensloopbestendige woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond en twee slaapkamers op de eerste verdieping.

“Binnen een dag staat er een woning.”



Deze woningen zijn zeer geschikt voor mensen die nu of in de toekomst zorg nodig hebben. Alle woningen zijn bovendien Nul-op-de-Meter. Dat betekent dat de woningen ongeveer evenveel energie opwekken als een doorsnee gezin (o.b.v. 2,5 personen) per jaar verbruikt.

Planning

De werkzaamheden beginnen nog voor de zomervakantie. Dankzij de korte bouwperiode verwachten we dat de eerste bewoners voor de jaarwisseling hun nieuwe woning betrekken.

Bestemmingsplan

De 14 woningen aan de Schimmelpennincklaan en Van Slingelandtlaan kunnen binnen het geldende bestemmingsplan ontwikkeld worden, waardoor het mogelijk is om de nieuwbouw aan te laten sluiten op de sloop. Voor de overige nieuwbouwwoningen moet het bestemmingsplan aangepast worden. De procedure die daarvoor doorlopen moet worden, neemt ongeveer één jaar in beslag.

zo komt de
eerste nieuw-
bouw eruit te zien





het grote masterplan

Een wijk waar het fijn wonen is. Nu en in de toekomst. Dat is wat de gemeente Bergen op Zoom en Stadlander voor ogen hebben met het Scheldebalkon, het gebied tussen de Casper Fagellaan, Jacob Catslaan, Paulus Buyslaan en de IJsellaan. Maar hoe moet de nieuwe buurt er precies uitzien? En wie is verantwoordelijk voor wat? Hieronder leggen we je uit wat er allemaal bij de ontwikkeling van een masterplan komt kijken.

Ontwikkelvisie

De ontwikkelvisie vormt de basis voor de hele gebiedsontwikkeling, ook wel het masterplan genoemd. In dit document beschrijven Stadlander en de gemeente Bergen op Zoom hoe het Scheldebalkon er in de toekomst uit moet zien. Daarbij gaan beide partijen in op de vraag hoeveel woningen ze ongeveer terug willen bouwen, aan welke eisen deze woningen moeten voldoen, hoe de verkeersstromen gaan lopen, hoe de openbare ruimte wordt ingericht, hoe ze het gebied opdelen in verschillende fasen en hoe ze alles communiceren.

Samenwerkingsovereenkomst

In de samenwerkingsovereenkomst leggen Stadlander en gemeente duidelijke afspraken vast over de uitvoering van de ontwikkelvisie. Wie is verantwoordelijk voor welke taak en wie betaalt wat? We gaan immers een langdurige samenwerking met elkaar aan, voor minimaal tien jaar. Door nu al goede afspraken voor de lange termijn te maken, voorkomen beide partijen dat ze straks voor ieder

onderdeel opnieuw naar de onderhandelingstafel moeten. De afspraken gaan onder meer over groen, verkeer, afvalinzameling en parkeren. In het hele gebied worden daarnaast veel gronden uitgewisseld.

Voorlopige planning:

Voorjaar 2018:
samenwerkings-
overeenkomst en
ontwikkelvisie gereed

Zomer 2018:
ontwerp-
bestemmingsplan ter
inzage

Voorjaar 2019:
bestemmingsplan
onherroepelijk

Vanaf medio 2019:
uitvoering
ontwikkelvisie
Scheldebalkon

Wie doet wat?

Stadlander:

Verantwoordelijk voor de nieuwbouw

Gemeente:

Verantwoordelijk voor groen, verkeersstructuur, riolering, kabels & leidingen, afvalinzameling en openbare ruimte

Samen:

Parkeren en communicatie

Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan beschrijft heel precies de ruimtelijke inrichting van een gebied. Daarin staat vermeld welke bestemming een stuk grond heeft. Dat kan 'wonen' zijn, maar ook 'groen'. In het geval van het Scheldebalkon zal het bestemmingsplan aangepast moeten worden. De hele procedure zal ongeveer één jaar in beslag nemen.

“We gaan samen een langdurige samenwerking aan.”





denk & doe mee

Een maisdoolhof, een moestuin voor kinderen en buurtbewoners of toch een bloemenweide met een picknicktafel. Met de sloop van 124 woningen aan het Scheldebalkon is een braakliggend terrein van bijna twee hectare ontstaan. De definitieve ontwikkeling laat na de presentatie van het masterplan nog minimaal een jaar op zich wachten. Dus geven we het gebied tijdelijk terug aan de wijk.

Op 13 maart hebben we met een kleine groep bewoners gebrainstormd over de tijdelijke invulling van het braakliggend gebied. Van een hondenlosloopveld tot een klein dierenparkje, van een strak grasveld tot een zonnepark. Het kwam allemaal voorbij, maar aan het einde van de avond was er toch een sterke voorkeur voor een maisdoolhof, een moestuin of een bloemenweide. Studio 1:1 heeft deze ideeën verder uitgewerkt.

Maar welk idee gaan we nu realiseren? Dat is aan u! Stadlander is bereid om alle drie de ontwerpen te realiseren. Er is immers ruimte genoeg. Maar dat kunnen we alleen doen als we voldoende hulp krijgen van bewoners. We horen daarom graag van u bij welk(e) project(en) u betrokken wilt zijn. Vul de inschrijfkart bij dit Boei Bulletin in en lever hem in. Tussen de brievenbussen van de Scheldeflat vindt u een brievenbus met Stadlander-sticker waar u de kaart in kan stoppen. Of maak u keuze en betrokkenheid bekend via scheldebalkon@stadlander.nl.

Vermeld daarbij ook uw contactgegevens.

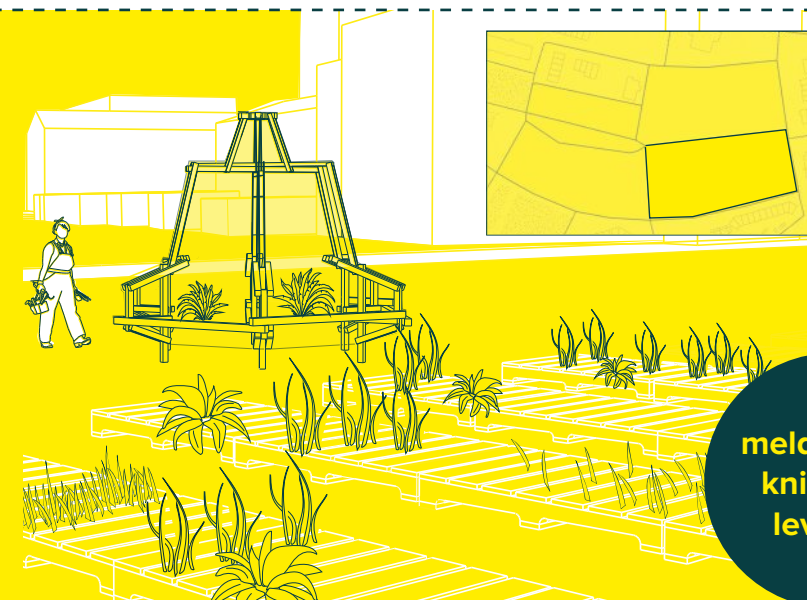
Bij voldoende belangstelling en betrokkenheid zal Stadlander één of meerdere ontwerpen uitvoeren. Het ontwerp waarnaar de grootste belangstelling uitgaat, zal als eerste gerealiseerd worden.

buurtmoestuin met kas

Boeiende moestuin en kas voor de gehele buurt.

Rondom liggen er diverse wandelpaden.

Lever deze kaart in voor 22 april 2018 bij de brievenbus met Stadlander-sticker bij de Scheldeflat.



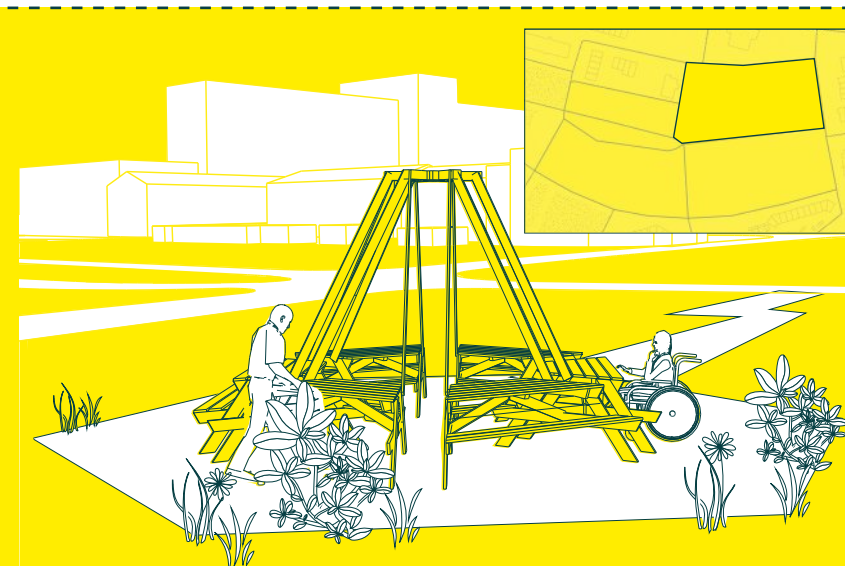
meld je aan,
knip uit &
lever in!

bloemenweide, gras & picknicktafel

Toegankelijk voor iedereen: jong & oud.

Gezellige en groene zitplek voor bewoners.

Lever deze kaart in voor 22 april 2018 bij de brievenbus met Stadlander-sticker bij de Scheldeflat.



maisveld met doolhof

Leuke speelplek voor kinderen.

Unieke attractie voor de hele wijk.

Lever deze kaart in voor 22 april 2018 bij de brievenbus met Stadlander-sticker bij de Scheldeflat.



u mag
1, 2 of 3
bonnen
inleveren

buurtmoestuin met kas

ik wil meehelpen met:
(meerdere opties mogelijk)

- ☐ aanleggen van de moestuin
- ☐ bouwen van de kas
- ☐ onderhouden van de moestuin
- ☐ alles
- ☐ anders / overige tips

contact gegevens

voornaam:

achternaam:

woonadres + postcode:

emailadres:

telefoonnummer:

u mag
1, 2 of 3
bonnen
inleveren

bloemenweide, gras & picknicktafel

ik wil meehelpen met:
(meerdere opties mogelijk)

- ☐ zaaien van de bloemenweide
- ☐ onderhouden van het gebied
- ☐ toezicht houden
- ☐ alles
- ☐ anders / overige tips

contact gegevens

voornaam:

achternaam:

woonadres + postcode:

emailadres:

telefoonnummer:

u mag
1, 2 of 3
bonnen
inleveren

maisveld met doolhof

ik wil meehelpen met:
(meerdere opties mogelijk)

- ☐ aanleggen van het dolhof
- ☐ onderhouden van het dolhof
- ☐ toezicht houden
- ☐ alles
- ☐ anders / overige tips

contact gegevens

voornaam:

achternaam:

woonadres + postcode:

emailadres:

telefoonnummer:

u mag
1, 2 of 3
bonnen
inleveren

“Aan welk project
verbindt u uw
betrokkenheid?”



I denk & doe mee I

04

interview
adrie
coppens

Voor Adrie Coppens gaat er geen dag voorbij of hij maakt een rondje door Fort-Zeekant. Een wijk die hij als zijn broekzak kent en die in zijn hart zit. “Ik zeg altijd: ik ben een echte Bergenaar én een echte Zeekanter. Deze wijk is bijzonder. Wat wij samen doormaken, dat vind je nergens anders.”

Adrie Coppens woont al zowat zijn hele leven in Fort-Zeekant. Vraag hem naar zijn mooiste plekje in de wijk en Adrie noemt de Paulus Buyslaan, waar hij ruim twintig jaar heeft gewoond. Ook al ging zijn oude woning vorig jaar tegen de vlakte, Adrie weet nog precies waar zijn voordeur stond. “Dit was mijn plekje. Het mooiste van heel Bergen op Zoom. Ze noemden het vroeger het ‘Balkon van Bergen’. Daar, tussen de bomen door, liep je zo naar het water van de Schelde, op de plaats waar nu de auto’s over de Markiezaatsweg rijden. Daar hebben we heel wat uren gespeeld en gezwommen.”

Voortuin

Meer nog dan de ligging maakten de mensen die er woonden het Scheldebalkon tot een bijzondere wijk. We waren er echt voor elkaar. Had jij vandaag geen eten? Nee, nee, dat ging niet gebeuren, want de buurman heeft nog wel wat brood. Zo ging dat. We kwamen ook bij iedereen over de vloer. In de zomer zat er al snel twintig man in onze voortuin. De een bracht koffie mee, de ander wat lekkers. Dan hadden we het over de zaken des levens. Kwam de wijkagent even een praatje maken of reed burgemeester Han Polman voorbij. De klachten die wij hadden, werden ter plekke besproken.

“Wij hadden nooit overlast, we losten het meteen op.”

Korte lijntjes

Voor Adrie hield zijn betrokkenheid niet op bij de ‘vergaderingen’ in zijn voortuin aan de Paulus Buyslaan. Twaalf jaar lang was hij voorzitter van de wijkcommissie. Vanuit die rol onderhield hij nauwe contacten met zowel de gemeente als met Stadlander. “Wij waren erg kritisch, maar we kregen ook veel voor elkaar. De lijntjes waren kort. We hoefden maar te bellen of er werd naar ons geluisterd.” Daarnaast was de wijkcommissie de motor achter veel activiteiten in Fort-Zeekant. Adrie noemt de jaarlijkse 55+dag en de knutselmiddagen bij De Keet. “We kregen overal wel wat voor elkaar. Dan schooiden we friet bij de frietfabriek en stond mijn vrouw bij ons thuis friet te bakken voor de kinderen. Of kregen we broodjes van de bakker en snijwaar van de slager. We zorgden dat niemand iets te kort kwam.”

Amaliapark

Adrie heeft dan ook veel respect voor Ricky Dinkelberg, die zich heeft ontfermd over De Keet en het Amaliapark. “Die meid is gewoon heel goed bezig. Wat zij voor de buurt doet, is fantastisch!” De wijk is de laatste jaren wel wat veranderd, merkt Adrie. Zelf verhuisde hij met zijn vrouw eerst naar de Borgvlietsedreef en later naar de Steijnstraat. “Veel mensen zijn in de wijk gebleven, maar het is toch anders. Dat gevoel van vroeger, dat komt niet zomaar terug.” Maar Fort-Zeekant verlaten? Dat nooit. “Voor geen goud! Mij krijgen ze hier niet weg. Het is nog steeds onze wijk en dat zal altijd blijven.”

Adrie Coppens

Bergenaar & Zeekanter



**“Tussen de
bomen door
liep je zo naar
de Schelde.”**

05

sociaal
plan
actief

Sociaal plan voor dertig woningen.

Voor dertig woningen aan de Vechtstraat, Borgvlietsedreef, Adriaen Pauwstraat en Anthony Duyckstraat heeft Stadlander in april 2017 een sociaal plan opgestart. Dat betekent dat de woningen uit de verhuur genomen worden.

Het sociaal plan heeft een looptijd van anderhalf jaar. In die tijd zet Stadlander zich optimaal in voor de betrokken bewoners om de overgang naar een nieuwe woning zo goed en soepel mogelijk te laten verlopen. Zo hebben de bewoners voorrang bij de zoektocht naar een nieuwe woning en ontvangen zij een verhuiskostenvergoeding.

Om de leefbaarheid voor de omgeving op peil te houden, worden de woningen momenteel tijdelijk verhuurd. De verwachting is dat na de afronding van het sociaal plan gestart kan worden met de sloop. We streven er naar om direct na de sloop een plan voor nieuwbouw te presenteren.

“Onze wijk, het mooiste plekje van heel Bergen op Zoom.”

Adrie Coppens over ‘zijn’ Fort-Zeekant

Colofon

Via het Boei Bulletin wordt u periodiek op de hoogte gehouden van de belangrijkste ontwikkelingen in Fort-Zeekant.

Deze nieuwsbrief digitaal ontvangen?

Meld u aan via:

scheldebalkon@stadlander.nl

Contact:

Stadlander

Postbus 203

4600 AE Bergen op Zoom

info@stadlander.nl

tel.: 0900 100 2100

*Volg ons ook op Facebook via
Fort Zeekant Boei*

Stadlander