

| JULI 2018 |

BOEI

BULLETIN

N.03

**SPECIALE
EDITIE**

alles over

het masterplan





het master- plan is er

Als de oudste sociale wijk van Bergen op Zoom zit Fort-Zeekant vol verhalen en kronieken. Over oude tijden, toen de Schelde nog tot aan de randen van de wijk reikte. Over de hechte gemeenschap en over bijzondere vriendschappen. Maar ook over veranderingen en vernieuwingen.

Sinds 2001 werken de gemeente Bergen op Zoom en woningcorporatie Stadlander aan de vernieuwing van de wijk. Daar wordt nu een nieuw hoofdstuk aan toegevoegd. Stadlander en de gemeente zijn het eens geworden over de herontwikkeling van het Scheldebalkon, het gebied tussen de Casper Fagellaan, Jacob Catslaan, Paulus Buyslaan en de IJssellaan.

Aan het Scheldebalkon ontwikkelen Stadlander en de gemeente een gevarieerde woonwijk, met energiezuinige en voornamelijk levensloopbestendige woningen, veel ruimte voor groen en een betere ontsluiting voor de wijk. Een belangrijke rol in het masterplan is weggelegd voor de Brabantse Wal, de natuurlijke glooiing die zo kenmerkend is voor de rand van Fort-Zeekant en straks nog beter zichtbaar en voelbaar wordt.

De komende jaren staat er dus veel te gebeuren. We gaan slopen, nieuwbouwen en renoveren. Wegen worden verlegd en er komt een echt park.

Zoals aangekondigd ontvangt u deze speciale editie van het Boei Bulletin. Hierin leest u alles over het 'masterplan', dat 27 juni jl. door de gemeente Bergen op Zoom en Stadlander is ondertekend.



Het Scheldebalkon

In de naam Scheldebalkon komen twee projectgebieden samen: de Schelde (in de omgeving van de Scheldeflat en IJssellaan) en het lager gelegen Balkon (ter hoogte van de Paulus Buyslaan, Schimmelpennincklaan en Van Slingelandtlaan).



- 1 deelgebied 1
- 2 deelgebied 2
- 3 deelgebied 3
- 4 deelgebied 4

| het masterplan is er |



de deel- gebieden

Deelgebied 1 | het Balkon

Tussen de Paulus Buyslaan, Jacob Catslaan en Van Slingelandtlaan bevindt zich het Balkon. Dit gebied is duidelijk lager gelegen dan de bebouwing ter hoogte van de Augustalaan en Casper Fagellaan. Het laagste punt ligt in de Schimmelpennincklaan. Dat maakt de straat tot een natuurlijke 'kom' in de wijk. En dat biedt weer mogelijkheden voor een nieuwe, groene uitstraling.

Een andere grote verandering komt er voor de Van Hoornbeekstraat. Deze straat vormt straks de verbinding tussen de Markiezaatsweg en de Borgvlietsedreef en deelt daarmee Balkon op in twee deelgebieden; deelgebied 1 ten oosten en deelgebied 2 ten westen van de Van Hoornbeekstraat.

In deelgebied 1 heeft Stadlander het afgelopen jaar 124 woningen gesloopt. Hier komen vijf knusse woonbuurten met in totaal 104 woningen terug. De nieuwe huizen bestaan uit maximaal drie bouwlagen, zijn zoveel mogelijk levensloopbestendig en voldoen aan het principe van Nul-op-de-Meter (NOM). Dat wil zeggen dat de woningen evenveel energie opwekken als een doorsnee gezin (2,5 personen) per jaar verbruikt. Daarnaast zal alle nieuwbouw zonder gasaansluiting zijn.

Parkeren gebeurt in deze woonbuurten zoveel mogelijk op binnenpleinen. Dat maakt het mogelijk om de Schimmelpennincklaan autovrij te maken.

Zo versterken we de bestaande groenstructuur en ontstaat er ruimte voor een kindvriendelijke zone. Daarnaast gebruiken we de lage ligging van de Schimmelpennincklaan. De groenzone kan zo op een natuurlijke wijze regenwater opvangen.



**schimmel-
penninck-
laan**



**van
slinge-
landtlaan**

Eerste nieuwbouw

Aan de Van Slingelandtlaan en de Schimmelpennincklaan start deze zomer de bouw van de eerste 14 nieuwe woningen. Het gaat om NOM-woningen van het bouwconcept MorgenWonen van VolkerWessels. Deze woningen worden grotendeels in een fabriek al voorbereid, zodat de bouwperiode flink korter is. De 14 woningen kunnen binnen het huidige bestemmingsplan gebouwd worden. Voor de overige nieuwbouw moet het bestemmingsplan aangepast worden. Meer informatie over het aanpassen van het bestemmingsplan leest u op pagina 11.

Deelgebied 2 | het Balkon

Aan de Van Bleiswijkstraat in deelgebied 2 start deze zomer de renovatie van het appartementencomplex. Het gebouw krijgt daarbij een compleet nieuwe uitstraling, met witte dakranden, nieuwe gevelstenen en antracietkleurige accenten. Samen met de nieuwbouw aan de Van Slingelandtlaan en Schimmelpennincklaan (zie kader) zet het appartementencomplex de toon voor de nieuwe uitstraling van het Balkon. Ook op het gebied van groen, want rondom het hele gebouw zal meer aandacht voor groen zijn. Zo komen er plantenbakken langs de entree en krijgt het complex een uitgang naar het nieuwe Park Belvédère aan de achterzijde. De garages aan de voorzijde maken plaats voor grotere bergingen en een ruimte voor scootmobielen en elektrische fietsen.

Daarnaast vernieuwt Stadlander de keukens, badkamers en toiletruimten. En het gebouw wordt sterk geïsoleerd. Van energielabel E gaan de woningen naar energielabel A. Voor de bewoners betekent dat meer wooncomfort tegen lagere energielasten. De werkzaamheden zijn naar verwachting rond de jaarwisseling afgerond.

In deelgebied 2 is inmiddels ook een sociaal plan opgestart voor de appartementen aan de Jacob Gillesstraat. Dat betekent dat Stadlander de woningen uit de verhuur neemt en het complex zal slopen. Het sociaal plan loopt van 1 juli 2018 tot 1 juli 2019. In de tussentijd zet Stadlander zich maximaal in voor de betrokken bewoners om de overgang naar een nieuwe woning zo soepel mogelijk te laten verlopen. De vrijgekomen locatie biedt ruimte voor een rustig woonmilieu met (semi)vrijstaande woningen. De planontwikkeling hiervoor wordt in een later stadium opgepakt.

Aan de Van Hoornbeekstraat en Paulus Buyslaan komen nog enkele rijwoningen met een hoogte van maximaal drie bouwlagen. Bij de entree van de wijk is ruimte voor een klein appartementencomplex met een maximale hoogte van vier bouwlagen.



An architectural rendering of a residential development. The scene is viewed from an elevated perspective. In the foreground, a large, modern building with a white facade and a flat roof is prominent. To its right, a river flows through the development. The middle ground is filled with rows of residential buildings, some with dark roofs and others with lighter roofs. There are parking lots with several cars parked. In the background, a large, multi-story building with a complex, angular roofline is visible. The overall style is clean and modern, with a focus on geometric forms and light colors.

**“Het woord Belvédère
komt uit het Italiaans
en betekent letterlijk
‘mooi uitzicht’.”**

Belvédère wordt vaak gebruikt om een uitkijkpunt of uitkijktoren aan te geven. Ook een zomerhuis met een balkon met vergezicht wordt wel eens een Belvédère genoemd.

Deelgebied 3 | Park Belvédère

Centraal gelegen tussen de gebieden Schelde en Balkon komt het Park Belvédère; een groen hart voor de wijk waar de hoogteverschillen van de Brabantse Wal voelbaar en zichtbaar zijn. In het masterplan is dit deelgebied 3.

De basis voor dit park is er al; de huidige groenstrook aan de Casper Fagellaan. Dankzij de ligging vormt Park Belvédère straks een belangrijke schakel tussen het Scheldebalkon en de rest van de wijk. Daarmee belooft het park uit te groeien tot een groene long en het sociale hart van heel Fort-Zeekant.

De groene uitstraling wordt onder meer versterkt door het autovrij maken van de Casper Fagellaan. De route blijft nog wel toegankelijk voor fietsers en wandelaars. Ter hoogte van het park wordt de Van der Heimstraat opgeheven. Met de sloop van de Scheldeflat wordt het park zelfs vergroot en doorgetrokken tot aan de Scheldelaan.

Het appartementencomplex Zoomstaete en het Chinees restaurant The Tang Dynasty behouden hun prominente plek in het park. Met de eigenaren van beide gaan de gemeente Bergen op Zoom en Stadlander in gesprek om te kijken hoe zij onderdeel kunnen worden van de nieuwe omgeving.

Hoe het nieuwe park eruit komt te zien, staat nog niet vast. De gemeente Bergen op Zoom en Stadlander willen samen met bewoners werken aan een nieuwe inrichting.

Deelgebied 4 | de Schelde

Ter hoogte van de IJssellaan en de Scheldeflat bevindt zich het hoger gelegen deelgebied Schelde.

In het masterplan is dit deelgebied 4.

Hier wordt verder gebouwd aan het bestaande silhouet van hoogbouw, zoals dat ook al zichtbaar is aan de Augustalaan en de Casper Fagellaan. De drie nieuwe appartementencomplexen krijgen een hoogte van vier tot zeven bouwlagen.

In stijl zullen ze tot dezelfde 'familie' horen als de bestaande hoogbouw in de wijk. Het meest westelijk appartementengebouw krijgt een extra vleugel, die uitkijkt over de Binnenschelde. In totaal gaat het om zo'n 85 woningen, verdeeld over de drie complexen.

Aan de IJssellaan is daarnaast nog ruimte voor zo'n vijftien grondgebonden woningen. Deze woningen hebben maximaal drie bouwlagen.

**“De nieuwbouw
laten we aan-
sluiten bij de
bestaande bouw
in de wijk.”**





Scheldeflat

In het deelgebied Schelde bevindt zich nu nog de Scheldeflat. Deze voormalige serviceflat stamt uit de jaren zestig en is sterk verouderd. De woningen voldoen niet meer aan de huidige eisen voor seniorenhuisvesting. Stadlander kocht de Scheldeflat daarom in 2008 van zorginstelling tanteLouise, omdat zij het niet verder wilde exploiteren. Nadat de laatste bewoner was vertrokken heeft tanteLouise het complex in 2016 leeg opgeleverd aan Stadlander.

Als onderdeel van de herstructurering van het gebied Schelde zal de flat gesloopt worden. Dit zal pas na 2023 gebeuren (zie ook pagina 11 voor de planning). Tot die tijd worden de eerste vier verdiepingen van de Scheldeflat tijdelijk verhuurd aan één- en tweepersoonshuishoudens.



verkeer & parkeren

In het masterplan is ook veel aandacht voor de bereikbaarheid van de wijk. Een aantal straten gaat daarom op de schop of krijgt een andere functie.

Het Scheldebalkon krijgt twee belangrijke verkeersaders. Daarvoor wordt de Augustalaan via de Van Slingelandtlaan doorgetrokken tot de Scheldelaan. Vanaf de Markiezaatsweg komt een nieuwe verbinding via de Van Hoornbeekstraat naar de Borgvlietsedreef.

De Paulus Buyslaan en de Jacob Catslaan vormen samen de verkeerslus voor de nieuwe woonbuurten in het gebied Balkon. Beide straten worden zo ingericht dat ze onaantrekkelijk zijn voor sluipverkeer.

Voor fietsers en voetgangers ontstaan er autovrije routes, zoals de Casper Fagellaan aan de noordrand van het park en de groene zone in de Schimmelpennincklaan.

In het hele gebied zijn voldoende parkeerplaatsen voorzien. Uitgangspunt is dat bewoners op eigen terrein parkeren. Daarvoor worden binnenhoven met parkeervakken aangelegd. Het bezoekersparkeren gebeurt in openbaar gebied, door middel van langspaarkeervakken.



2018-2022

Het Balkon

Deelgebied 1, 2 & 3A

Renovatie

- 24 woningen
Van Bleiswijkstraat
- Sloop appartementen
Jacob Gillesstraat

Nieuwbouw

- 124 grondgebonden woningen
- 3 appartementen
- Aanleg oostelijk deel
Park Belvédère

Vanaf 2023

De Schelde

Deelgebied 3B & 4

Sloop

- 194 woningen
- Scheldeflat & IJssellaan
(locatie Amarant)

Nieuwbouw

- 85 appartementen
- 15 rijwoningen
- Aanleg westelijk deel
Park Belvédère



planning & fases

Volgens het masterplan komt het hele Scheldebalkon er straks anders uit te zien. Wegen worden verlegd en de woningbouw verandert. Die ontwikkelingen passen niet in het huidige bestemmingsplan. Daarin staat immers heel exact omschreven welke bestemming een stuk grond heeft.

Het bestemmingsplan moet daarom aangepast worden. Daarvoor wordt het masterplan vertaald naar een ontwerpbestemmingsplan.

Naar verwachting zal de gemeenteraad in oktober het ontwerp vaststellen. Het ontwerp ligt daarna ter inzage. Dat is ook het moment waarop mensen kunnen inspreken. De gemeente zal alle reacties verwerken, zodat er een definitief bestemmingsplan komt. Dat zal weer door de gemeenteraad vastgesteld moeten worden. Indien er daarna geen bezwaren meer zijn, is het bestemmingsplan onherroepelijk en kan de uitvoering beginnen. Deze periode neemt ongeveer één jaar in beslag.

“We gaan slopen, nieuwbouwen en renoveren.”

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

Volg ons ook op Facebook via Fort Zeekant Boeit

Contact

Stadlander

Postbus 203

4600 AE Bergen op Zoom

info@stadlander.nl

tel.: 0900 100 2100

Stadlander