

# Beeldkwaliteitskader Masterplan Gageldonk-West.

## 1. Masterplan Gageldonk-West

Het Masterplan Gageldonk-West geeft richting aan de ruimtelijke vernieuwing van de wijk. Het masterplan zet in op de versterking van de wijk op basis van de aanwezige bijzondere kwaliteiten.

Het ruimtelijk masterplan moet gezien worden als een ontwerpkader dat voorziet in de mogelijkheden om met eigentijdse interpretaties van aanwezige ontwerpprincipes, bestaande kwaliteiten te versterken en in actuele als toekomstige behoeften te voorzien.

Een onderdeel van dit masterplan is het stedenbouwkundig plan. Hierin wordt een ruimtelijk raamwerk aangegeven, waarin de toekomstige ontwikkelingen worden gekoppeld aan de bestaande en gewenste kwaliteiten van de wijk. Het stedenbouwkundige plan biedt de kaders en de spelregels voor de deulitwerkingen van het masterplan.

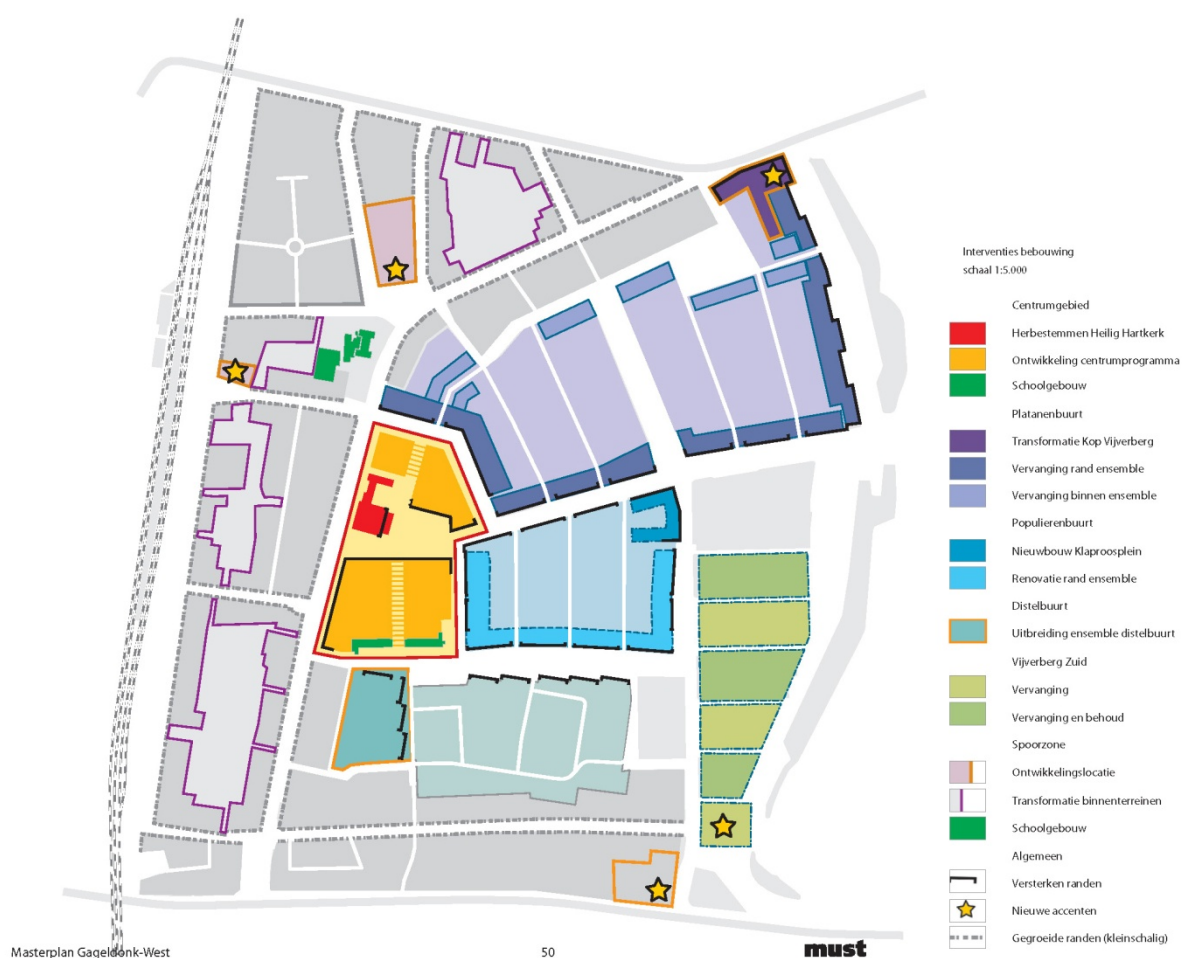
Op de bijgevoegde afbeelding is het Masterplan Gageldonk-West weergegeven.



## 2. Verbeteren bebouwing

Doelstelling voor de vernieuwing van de woningen in Gageldonk-West is om het aantal woningen na de vernieuwing van de wijk gelijk te houden met het huidige aantal. Wel wordt de gemiddelde nieuwbouw woning groter dan de bestaande woningen waardoor de benodigde ruimte voor woningen zal toenemen. Dit wordt bereikt door compact stedelijk te bouwen en door enkele bestaande bedrijf- en schoollocaties te transformeren in woonlocaties. De voorzieningen van het wijkcentrum worden compact gegroepeerd rondom het vernieuwde Piusplein (zie centrumgebied).

Op de bijgevoegde afbeelding zijn de interventies in de bebouwing van het masterplan aangegeven.



### Platanenbuurt

De rand van de Platanenbuurt wordt vernieuwd. Langs de nieuwe centrumverbinding wordt een geheel nieuwe bebouwingsrand gerealiseerd zodat de buurt een herkenbaar gezicht naar het centrum van de wijk krijgt. De bestaande bebouwing langs de Ericalaan en Gentiaanstraat wordt vervangen door nieuwe woningen. Langs de Ericalaan worden appartementen gerealiseerd met een extra bebouwingslaag passend bij het brede profiel van de weg. Langs de Gentiaanstraat worden nieuwe grondgebonden woningen gerealiseerd. De karakteristieke bebouwing langs de Vijverberg Noord kan vanwege de zeer slechte technische kwaliteit en beperkte transformatiemogelijkheden niet behouden blijven. Wel wordt de kenmerkende verspringende rooilijn richting de Vijverberg in de nieuwe bebouwingsrand gehandhaafd. Op de kop van de Vijverberg / Wouwsestraatweg wordt

de bestaande bedrijfsbebouwing opgenomen in de nieuwe rand van de Platanenbuurt. Midden in de Platanenbuurt worden langs de Platanenstraat en Beukstraat bestaande duplexwoningen vervangen door nieuwe eengezinswoningen. Ook het bestaande appartementencomplex aan het Acaciahof wordt vervangen door eengezinswoningen waardoor binnen in de buurt de kleinschalige sfeer wordt versterkt.

### *Populierenbuurt*

Het karakter van de bestaande rand van de Populierenbuurt wordt zoveel mogelijk behouden. De woningen aan de Berkstraat en Meidoornlaan worden gerenoveerd waarbij een beneden en bovenwoning worden samengevoegd tot één eengezinswoning. Langs de Populierlaan worden de duplexwoningen gerenoveerd. Het appartementencomplex aan het Klaproosplein wordt mogelijk gesloopt. Hier zal dan een nieuw woongebouw worden gerealiseerd in de geest van het bestaande complex waarbij de bestaande ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit van het complex uitgangspunt is voor de nieuwbouw.

Renovatie de woningen aan de Populierstraat.

Renovatie en samenvoegen van de woningen aan de Berkstraat en Meidoornlaan.

Sloop / nieuwbouw voor het Klaproosplein.

### *Distelbuurt*

De Distelbuurt wordt uitgebreid met de bestaande schoollocatie aan het Zilverschoonplein. De scholen verhuizen naar het centrumgebied of verdwijnen uit de wijk. Bij de nieuwbouw van de Distelbuurt wordt het karakter van de bestaande buurt overgenomen zodat de gehele buurt een heldere eenheid vormt.

### *Vijverberg Zuid*

De stempelverkaveling van de Vijverberg Zuid wordt opgepakt om de buurt geleidelijk te vernieuwen waarbij de relatie tussen de wijk en het park Vijverberg sterk verbetert. De bestaande appartementencomplexen worden als eerste vervangen door een kleiner maar iets hoger bebouwingsaccent. Hierdoor krijgt het park de ruimte om door te dringen tot aan de Meidoornlaan. De strips met grondgebonden woningen worden deels vernieuwd. De woningen aan de parkrand en de kleine ouderenwoningen worden gesloopt. Er komen eengezinswoningen langs de straten en kleinschalige appartementencomplexen aan het park voor terug. De nieuwe invulling van de stempel moet passen binnen het gedachtegoed van de functionele opbouw van de buurt waardoor de diversiteit van de verschillende woonbuurten in Gageldonk-West verder wordt versterkt.

### *Spoorzone*

Enkele plekken in de wijk vragen om een nieuwe impuls om de herkenbaarheid van de wijk en de oriëntatie binnen de wijk te versterken. Op deze locaties is ruimte voor een markant en onderscheidend gebouw. Dit kan zich uiten doordat de nieuwe bebouwing hier hoger is dan de omgeving, maar ook doordat de nieuwe bebouwing zich onderscheidt door een bijzondere architectuur. Naast de al beschreven locatie op de kop van de Vijverberg Noord geldt dit ook voor de entree van de wijk bij het station aan de Parallelweg / Iepstraat, het kruispunt Kastanjelaan / Mimosastraat / Oude Wouwsebaan en bij de entree van de wijk aan de Rooseveltlaan. Deze laatste locatie zal in de plannen voor de stadsentree Rooseveltlaan verder worden uitgewerkt. De bedrijvige binnenterreinen van de bouwblokken aan het spoor en Kastanjelaan kunnen zich in de toekomst vernieuwen naar kleinschalige bedrijvigheid die past binnen de buurt. Doelstelling hierbij is dat de binnenterreinen meer toegankelijk worden voor passanten en dat de nieuwe bedrijvigheid een binding met de wijk heeft. Daar waar de bedrijven nu nog grenzen aan de omliggende straten is in de toekomst ruimte voor kleinschalige woningbouw.



- ① Platanenbuurt
- ② Populierenbuurt
- ③ Distelbuurt
- ④ Vijverberg-Zuid
- ⑤ Spoorzone
- ⑥ Balsebaan

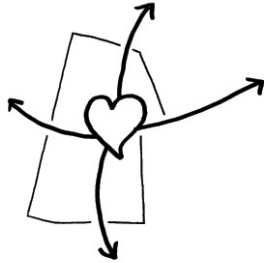
### **3. Beeldkwaliteitskader**

Het beeldkwaliteitskader voor de vernieuwing van Gageldonk-West biedt het kwalitatieve toetsingskader voor de nadere uitwerking van de verschillende deelgebieden voor zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte. Het is een aanvulling op de bestaande Welstandsnota (2006) van Bergen op Zoom. Tevens geeft het kader richting aan de nadere uitwerking en stimuleert het opdrachtgevers en architecten zorgvuldig om te gaan met de bestaande en toekomstige kwaliteiten van de wijk. Het beeldkwaliteitskader sluit aan op de beschreven kwaliteiten van Gageldonk-West in deel 1 van het masterplan; de Atlas. Daarnaast is het een uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

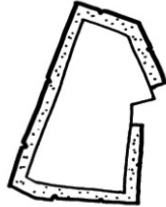


## Centrumgebied

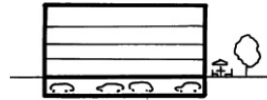
Piusplein hart van de wijk



Groene zoom



Verdiept parkeren bij nieuwbouw



### o *Bestaande situatie en kwaliteiten*

Het Centrumgebied van Gageldonk-West beslaat het gebied tussen de Kastanjelaan, Populierlaan, Berkstraat en de nieuwe route tussen de Gentiaanstraat en de Iepstraat. In het midden van het centrumgebied ligt het Piusplein waaraan prominent de Heilig Hart kerk staat. Het plein zelf wordt gebruikt als parkeervoorziening. De noordrand van het Piusplein wordt gevormd door het appartementengebouw de Piushof waarachter verscholen het Piuspark ligt. De aan het park gelegen bebouwing aan de Lorkstraat is inmiddels gesloopt. De zuidrand van het Piusplein wordt gedefinieerd door het huidige winkelcentrum met de daarboven gelegen appartementen. Dit grootschalige complex uit de jaren zeventig vormt een bebouwingshaak aan de Kastanjelaan en het Piusplein. Achter het complex is de bevoorrading van de winkels gesitueerd evenals extra parkeerruimte. Aan de Populierlaan ligt het karakteristieke schoolgebouw van de Driemaster.

### o *Stedenbouwkundig plan*

Het Piusplein moet de centrale ontmoetingsplek in Gageldonk-West worden. Het stedenbouwkundige plan voor het centrumgebied moet nog uitgewerkt worden. Voor deze uitwerking van het centrumgebied zijn in het masterplan de uitgangspunten aangegeven. Mogelijk wordt een deel van de winkelruimte naar de noordzijde van het plein verplaatst, waardoor het toekomstige Piusplein aan alle zijden wordt omringd door levendige functies. Ter plaatse van het huidige Piuspark zal tevens ruimte zijn voor een woon-zorgcomplex en extra parkeerruimte ten behoeve van het centrum. Een andere optie is dat hier een nieuwe brede school gerealiseerd gaat worden. Het plein wordt hoogwaardig ingericht als aantrekkelijke verblijfsruimte. Aan de zuidzijde van het plein wordt ruimte geboden aan winkels door de opwaardering van de plint van het bestaande complex Piusplaza.

### o *Beeldkwaliteit openbare ruimte*

#### *Piusplein.*

Met de herinrichting van het Piusplein krijgt Gageldonk-West een aantrekkelijke verblijf- en ontmoetingsplek midden in de wijk. Centraal op het plein staat de Heilig Hartkerk. Het plein wordt uitgevoerd met hoogwaardige materialen. De geparkeerde auto's verdwijnen van het plein waardoor er veel meer ruimte ontstaat voor de voetganger en het winkelende publiek. Ook zal het plein geschikt zijn voor evenementen en bijvoorbeeld een markt. Aan de zonnige zijde van het plein is ruimte voor terrassen. De inrichting van de interne langzaam verkeersroute door het centrumgebied, waaraan enkele kleinere pleintjes zijn gekoppeld, wordt in nauwe samenhang met de inrichting van het Piusplein bepaald.

#### *Groenstructuur.*

Het Centrumgebied wordt omzoomd door een groene rand. In aansluiting op de bestaande beplanting rondom de Heilig Hartkerk zal een groene zone met een krachtige boomstructuur het gehele Centrumgebied omsluiten. De luwe zijde van het centrum wordt zo ingebed in het groen terwijl in het middengebied een podium wordt geboden aan de levendigheid van het centrum.

### *Straten.*

De nieuwe route tussen de Gentiaanstraat en de Iepstraat wordt een belangrijke verbindende schakel in de wijk. Niet alleen vrijwaart de route het Piusplein van doorgaand autoverkeer, ook legt het een logische verbindende schakel tussen het treinstation, de wijk en het buitengebied. Ten behoeve van het langzaam verkeer wordt een nieuwe informele route door het Centrumgebied gecreëerd. Door de twee vleugels van het schoolgebouw de Driemaster van elkaar te scheiden ontstaat hier ruimte om een verbinding te leggen tussen het Zilverschoonplein, het Piusplein en de Plataanstraat ten noorden van het centrum.

### *Parkeren.*

De parkeerfunctie van het huidige Piusplein verdwijnt geheel of voor een belangrijk deel. De parkeerruimte voor het winkelend publiek wordt verplaatst langs de nieuwe ontsluitingsroute en een hieraan gekoppeld parkeerpleintje. Ook wordt de bestaande parkeerruimte ten zuiden van Piusplaza geoptimaliseerd. Indien er nieuwbouw in het centrumgebied wordt gerealiseerd worden voor de bewoners ondergrondse, gebouwde parkeervoorzieningen gerealiseerd.

### *Materialisering.*

De materialisering van de openbare ruimte in het Centrumgebied krijgt speciale aandacht. Het Piusplein wordt ingericht met hoogwaardige materialen en er is extra aandacht voor straatmeubilair, beplanting, verlichting en wellicht een centrale fontein op het plein. De inrichting van de nieuwe informele route door het centrum wordt als eenheid met het Piusplein ontworpen. De materialisering van de nieuwe ontsluitingsroute sluit aan bij die van de Gentiaanstraat; een rijbaan van asfalt met fietsstroken.

- *Beeldkwaliteit bebouwing*

### *Architectonische eenheden.*

De bebouwing van het nieuwe Centrumgebied vormt één samenhangend ensemble rondom de Heilig Hartkerk. De maat, schaal en korrel van eventuele nieuwbouw zijn zorgvuldig afgestemd op de bestaande kerk. Elk gebouw binnen het ensemble heeft zijn eigen architectonische expressie, waardoor elk gebouw een zelfstandige positie binnen het centrum krijgt. Een afgestemd pallet aan kleuren en materialen zorgt samen met de eenduidige inrichting van de openbare ruimte voor de samenhang binnen het gehele ensemble.

### *Massa.*

De bouwmassa van nieuwbouw in het centrumgebied sluit nauw aan bij de bestaande Heilig Hartkerk. De daklijn van de nieuwbouw sluit zo aan bij de daklijn van het hoofdvolume van de Heilig Hartkerk, de koepel van de kerk steek hier bovenuit. De bestaande woonbebouwing van de Piusplaza en Piushof is één woonlaag hoger. Aan de buitenranden van het centrumgebied is de bebouwing maximaal drie bouwlagen. De nieuwbouw in het Centrumgebied wordt voorzien van platte daken.

### *Oriëntatie.*

De winkelruimten richten zich op beide zijden van het Piusplein. De interne doorsteek tussen het Zilverschoonplein en het parkeerpleintje aan de noordzijde van het centrum wordt zoveel mogelijk begeleidt met een levendige plint. Alle gebouwen in het centrum worden zonder achterkanten uitgewerkt met een alzijdige oriëntatie.

### *Parkeren.*

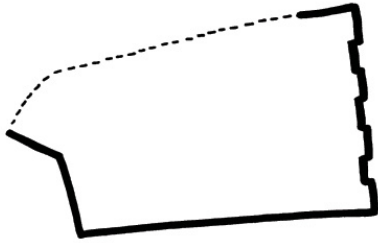
Onder eventuele nieuwbouw in het centrumgebied wordt een ondergrondse parkeervoorziening gerealiseerd met ruimte voor ten minste één auto per woning. Een uitzondering hierop is het te realiseren zorgcomplex. Speciale aandacht is vereist voor de bevoorrading van de winkels. Dit dient zoveel mogelijk binnen de bouwblokken te worden gerealiseerd.

### *Materialisering.*

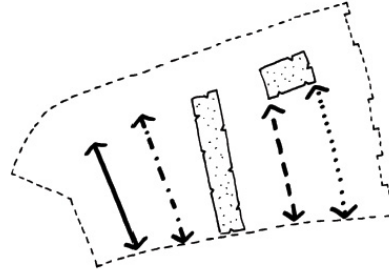
De materialisering van de verschillende gebouwen in het Centrumgebied zal in nauwe onderlinge samenhang moeten worden bepaald. Hierbij dient het aan te sluiten bij de materialisering van de bestaande Heilig Hartkerk. Het gebruik van baksteen is hierbij het uitgangspunt.

## Platanenbuurt

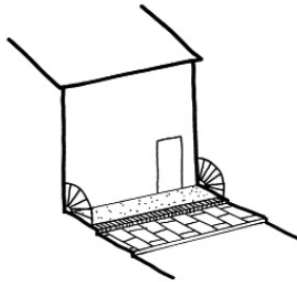
Krachtige buitenrand



Afwisselende straten



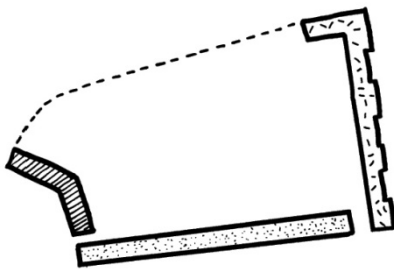
Overgang openbaar-privé; Delftse stoep



Opbouw massa rand



Architectonische eenheden



- *Bestaande situatie en kwaliteiten*

De Platanenbuurt wordt gekenmerkt door de architectuur van de Delftse school. De zorgvuldige en ambachtelijke baksteenarchitectuur zorgt voor onderlinge samenhang in de buurt. De afzonderlijke woonstraten verschillen van karakter door een wisselende inrichting van de openbare ruimte en door de specifieke uitwerking van de architectuur, zoals de kenmerkende klokgevels aan de Kamperfoeliestraat.

- *Stedenbouwkundig plan*



Het stedenbouwkundig plan voorziet de Platanenbuurt van een krachtige vernieuwde buitenrand. Door de sloop/nieuwbouw aan de Vijverberg, de Ericalaan en Gentiaanstraat en de nieuwe woonbebouwing gericht op het centrumgebied krijgt de Platanenbuurt naar drie zijden een herkenbaar nieuw gezicht. De bestaande woonstraten binnen de buurt zijn kleinschaliger en intiemer van karakter. De nieuwbouw aan de Plataanstraat en het Acaciahof sluit hierbij aan.

- *Beeldkwaliteit openbare ruimte*

#### *Groenstructuur.*

De Platanenbuurt grenst aan het park de Vijverberg. De overgang tussen het park en de buurt wordt gevormd door de verspringende rooilijn van de bebouwing. Doordat de weg langs de Vijverberg van de bebouwing af ligt, loopt het park met brede grasstroken door tot aan de bebouwing. De woningen hebben hier geen voortuin en staan met de voordeuren direct in het park. Deze sterke relatie tussen de rand van de bebouwing en het park is tevens uitgangspunt bij de vernieuwing van de buurt. Aan de zuidzijde wordt de buurt begrensd door de groenstructuur van de Ericalaan en Gentiaanstraat. Het profiel van de weg wordt naar het centrum toe smaller waardoor de bomen langs de Ericalaan in een groenstrook staan, terwijl langs de Gentiaanstraat de bomenstructuur wordt doorgezet in het trottoir. De interne groenstructuur van de Platanenbuurt wordt bepaald door de fraaie middenberm van de Kamperfoeliestraat en het Acaciahof. De brede middenberm van de Kamperfoeliestraat is ingericht als een grasstrook met diverse speelvoorzieningen. Op de koppen van het plantsoen begrenzen twee flinke bomengroepen de ruimte. De westzijde van de middenberm wordt begeleidt door een continue rij van kleinere bomen. Het Acaciahof verdient een versterking van de inrichting. De besloten, naar binnen gerichte oriëntatie van het hof zorgt voor een beschermde oase in de buurt. Doordat de rijbaan aan de zuidzijde van het Acaciahof in het stedenbouwkundig plan vervalt kan hier de nieuwbouw direct aansluiten de open ruimte en het hof beter betrokken worden bij de buurt.

#### *Afwisselende straten.*

De inrichting en beleving van de ruimte van de afzonderlijke woonstraten verschilt sterk per straat. Over het algemeen sluit de gehanteerde boomsoort aan bij de benaming van de straten. Heldere, eënduidige en consequent doorgevoerde inrichtingsprincipes per woonstraat versterken de identiteit per straat. De Esdoornstraat heeft een asymmetrisch profiel waarbij aan één zijde een parkeerstrook met bomen is gesitueerd. De huidige inrichting is rommelig, niet continue en sluit slecht aan bij het gebruik van de voortuinen van de woningen. Een zorgvuldige en consistente inrichting van de Esdoornstraat is nodig om de kwaliteit van de straat te verbeteren. De Vlierstraat heeft een fraai asymmetrisch profiel met aan één zijde een breed trottoir. Door het ontbreken van groen komt de straat erg hard over. Wel wordt de straat begrensd door flinke bomen bij de entrees. Het profiel biedt ruimte voor een extra groene impuls. De Ligusterstraat heeft een symmetrische, ingetogen en rustige inrichting. De ruimte wordt geleed door de gelijke positie van de bomen aan beide zijden van de straat. De Acacialeen heeft een zeer krachtige eenzijdige bomenlaan waaronder haaks wordt geparkeerd. Door het verspringen van het bouwblok in het midden van de straat is hier ruimte voor voortuinen waardoor het groene karakter van de straat wordt versterkt. In de Plataanstraat ten slotte wordt eenzijdig haaks geparkeerd. Het parkeren wordt afgewisseld met bomen.

#### *Delftse stoep.*

Kenmerkend voor de woonstraten in de Platanenbuurt is de overgangszone tussen de woningen en de straat. Deze zogenaamde Delftse stoep biedt binnen de geboden ruimte mogelijkheden voor een individuele bijdrage aan het gebruik en de inrichting van de straat. De zone behoort bij de woningen en kan door de bewoners worden gebruikt om bijvoorbeeld een bankje en bloembakken te plaatsen. De Delftse stoep onderscheidt zich van de openbare stoep door een afwijkende materialisering. Er zijn geen opgaande hekken of muurtjes aanwezig tussen de openbare stoep en de Delftse stoep. Het inrichtingsprincipe van de Delftse stoep is leidend voor de (her) inrichting van de woonstraten in de Platanenbuurt. Aandachtspunt hierbij is zorg te dragen voor een zorgvuldige en per woonblok eenduidige afscheiding van de Delftse stoep met die van de naastgelegen woningen. Ook verdient de relatie van de Delftse stoep met de verblijfsruimten in de woningen door middel van grote raampartijen of openslaande deuren extra aandacht. De oorspronkelijke gevelindeling van de Vlierstraat is hiervan een mooi voorbeeld.

### *Materialisering.*

De materialisering van de openbare ruimte van de Platanenbuurt is opgebouwd uit een standaard pallet van asfalt voor de rijbanen, gebakken klinkers voor de parkeervakken en standaard betonnen trottoirbanden en stoeptegels (30 x 30 cm) voor de trottoirs. In de Plataanstraat en Beukstraat ligt momenteel een gebakken klinker in de rijbaan. Om de eenheid in de buurt te versterken wordt voorgesteld ook hier aan te sluiten bij de standaard materialisering voor de Platanenbuurt. De gebakken klinkers in het westelijke deel van de Kamperfoeliestraat worden gehandhaafd, hier is de auto te gast. De toepassing van betonklinkers in het straatprofiel wordt zoveel mogelijk vermeden. De materialisering van de Eralaan en Gentiaanstraat sluit aan bij de hoofdstructuur in de wijk; een rijbaan van asfalt met fietspaden.

#### o *Beeldkwaliteit bebouwing*

De beeldkwaliteit van de bestaande en nieuwe bebouwing in de Platanenbuurt sluit aan bij het karakter van de architectuur van de Delftse school. Deze traditionele architectuur kenmerkt zich niet alleen door het veelzijdig, zorgvuldig en creatief gebruik van baksteen, ook de kappen met dakpannen en expressieve schoorstenen horen bij het kenmerkende beeld van de Delftse school. Het stedenbouwkundig plan creëert aan drie zijden een nieuwe buitenrand van de Platanenbuurt en voorziet de vervanging van enkele woonblokken midden in de buurt.

### *Architectonische eenheden.*

De gehele nieuwe buitenrand van de buurt zal in samenhang met elkaar moeten worden uitgewerkt. Een zorgvuldige afstemming van de oriëntatie, organisatie, expressie en materiaalgebruik van de verschillende bouwblokken versterkt de eenheid van de buurt. Binnen deze totaalopgave kunnen drie architectonische deelprojecten worden benoemd; de rand aan de Vijverberg (inclusief de nieuwe kop aan de Wouwsestraatweg), de bebouwing langs de Eralaan en Gentiaanstraat en als derde de rand naar het centrumgebied. Binnen de wijk kan de nieuwbouw langs de Plataanstraat als architectonische eenheid worden aangemerkt, evenals de nieuwbouw langs de Beukstraat / Acaciahof.

### *Massa.*

De bouwhoogte van de nieuwe rand rondom de buurt neemt af richting het centrum van de wijk. Het hoogste accent van vijf bouwlagen (+kap) bevindt zich op de kop van de Vijverberg en de Wouwsestraatweg. Dit punt markeert de entree van de wijk en de aansluiting op de historische route richting het station. Door de oorspronkelijke afwisseling van gestapelde woningen en eengezinswoningen aan de Vijverberg om te draaien krijgt de wijk een stevige rand van vier lagen (+kap) op de hoek van de Vijverberg en de Wouwsestraatweg en op de hoek van de Eralaan en de Vijverberg. In de tweede linie bevinden zich de eengezinswoningen van twee lagen (+kap) aan de Vijverberg waardoor het afwisselende karakter van de parkrand behouden blijft. Aansluitend bij de Vijverberg is de bebouwing langs de Eralaan vier lagen (+kap) hoog. De smallere Gentiaanstraat wordt geflankeerd met bebouwing van twee lagen hoog (+kap). De nieuwe rand met het centrumgebied bestaat vervolgens uit eengezinswoningen van twee lagen met kap en sluit hiermee aan op de rest van de buurt. De nieuwbouw in de buurt langs de Plataanstraat, Acaciahof en Beukstraat bestaat uit grondgebonden woningen van twee lagen hoog. Alle bebouwing is voorzien van langskappen (minimaal 30 maximaal 45 graden). Dit geldt zowel voor de grondgebonden woningen als de appartementencomplexen. Op bijzonder hoeken of om de geleiding van de bebouwing te versterken kunnen accenten in de kapvorm worden toegevoegd, bijvoorbeeld in de vorm van een enkele dwarskap of een extra bouwlaag.

### *Oriëntatie.*

De oriëntatie van de bebouwing richt zich op de straat. Alle entrees van de grondgebonden woningen en appartementencomplexen worden primair via de straatzijde ontsloten. Daar waar grondgebonden woningen direct aan de straat staan wordt een overgang gerealiseerd met een Delftse stoep. De kopgevels van de appartementencomplexen verdienen extra aandacht. Hier geldt een dubbele oriëntatie op zowel de voor als zijkant. Dit geldt met name voor de buitenste complexen aan de Vijverberg, de kopgevels ter hoogte van de Kamperfoeliestraat en het Piusplein.

### *Parkeren.*

Onder de appartementen aan de kop van de Vijverberg / Wouwsestraatweg wordt een half verdiepte parkeervoorziening gerealiseerd. Het overige parkeren aan de Vijverberg wordt op het binnenterrein gesitueerd waarbij voldoende capaciteit wordt gerealiseerd ten behoeve van al het bewonersparkeren. Zo wordt de parkeerdruk aan de parkzijde van de Vijverberg geminimaliseerd tot alleen het bezoekersparkeren. Aan de Ericalaan en wordt eveneens op het binnenterrein geparkeerd deels geïntegreerd in de bebouwing. De grondgebonden woningen in de bouwblokken aan de Gentiaanstraat en de centrumrand parkeren op eigen terrein achter de woningen. Voor de overige grondgebonden woningen is voldoende parkeerruimte aanwezig in de openbare ruimte.

### *Materialisering.*

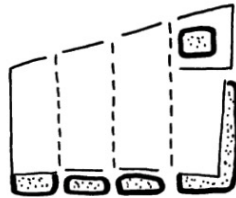
Alle bebouwing wordt in baksteen uitgevoerd. De baksteen kan op verschillende wijze worden verwerkt in de gevel waardoor kopse gevels, gevelopeningen en schoorstenen een eigen expressie kunnen krijgen. Ook de tuinmuren rondom de bouwblokken en de Delftse stoepen worden gerealiseerd in baksteen. De daken worden met dakpannen belegd. Per complex wordt een afgewogen en samenhangend pakket aan toe te passen materialen samengesteld, waarbij tevens aandacht is voor een ingetogen kleurgebruik en de toepassing van hekwerken bij balkons en de Delftse stoepen.

## Populierenbuurt

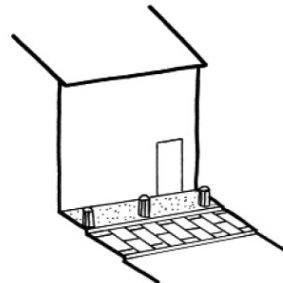
Kenmerkende buitenrand



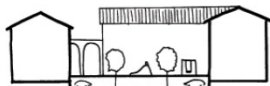
Groenstructuur



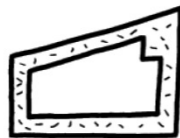
Overgang openbaar-privé



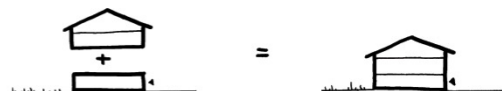
Parkeren onder het Klaproosplein



Architectonische eenheden



Samenvoegen woningen



### o *Bestaande situatie en kwaliteiten*

De Populierenbuurt wordt omkaderd door een expressieve bebouwingsrand welke in één hand ontworpen is door één architectenbureau (Evers en Sarlemijn). Het Klaproosplein vormt hiervan het zwaartepunt. Drie appartementencomplexen staan rondom een besloten pleintje. Arcaden tussen de complexen versterken dit effect. De rand aan de Meidoornlaan, Populierlaan en Berkstraat bestaat uit beneden / bovenwoningen in twee lagen. Aan de Gentiaanstraat staan stadswoningen van drie lagen welke deels in particulier bezit zijn. De architectuur is een vroege bijdrage aan de Bossche School beweging. De vormgeving is zeer zorgvuldig, ambachtelijk en rijk aan details.

### o *Stedenbouwkundig plan*

In het stedenbouwkundig plan voor de vernieuwing van Gageldonk-West wordt de Populierenbuurt als icoon voor de wijk gehandhaafd. De kenmerkende buitenrand aan de Meidoornlaan, Populierlaan en de Berkstraat wordt gerenoveerd. Aan de Meidoornlaan en de Berkstraat worden een beneden- en bovenwoning samengevoegd tot één ruime eengezinswoning met achtertuin. Ook de ruimtelijke structuur van het Klaproosplein blijft intact. De nieuwbouw zal worden gerealiseerd in de geest het bestaande complex.

### o *Beeldkwaliteit openbare ruimte*

Groenstructuur.

Het Klaproosplein is het hart van de buurt. Door de huidige parkeerdruk heeft het plein momenteel geen aantrekkelijke uitstraling. Herinrichting van het plein zal in de toekomst meer ruimte bieden aan verblijfsruimte voor voetgangers en speelvoorzieningen voor kinderen. Hierbij zal de nadruk liggen op een groene inrichting

waardoor het Klaproosplein een oase en rustpunt in de verder vrij stedelijke wijk zal worden. De groenstructuur aan de buitenrand van de buurt (Meidoornlaan en Populierlaan) wordt beter betrokken bij de buurt.

#### *Straten.*

De Hertshoornstraat, Ratelaarstraat en Leeuwenbekstraat zijn de interne woonstraten van de Populierenbuurt. De inrichting en beplanting wisselen per straat waardoor de straten een eigen karakter hebben. In de Populierenbuurt wordt grotendeels in de openbare ruimte geparkeerd. In verband met de afname van de woningaantallen in de toekomstige buurt wordt verwacht dat hier voldoende capaciteit beschikbaar is.

#### *Overgangszone.*

Rondom de buurt bevindt zich een smalle overgangszone tussen de bebouwing en de openbare stoep. Deze semiopenbare stoep is van de publieke stoep afgeschermd met stevige paaltjes die passen bij het karakter van de bebouwing. De zone is uniform ingericht maar biedt ruimte aan een individueel gebruik per woning met bijvoorbeeld bankjes en plantenbakken.

#### *Materialisering.*

De materialisering van de openbare ruimte van de Populierenbuurt is opgebouwd uit een standaard pallet van materialen en sluit aan bij het robuuste, ambachtelijke karakter van buurt. De rijbanen in de Populierenbuurt zijn met gebakken klinkers gematerialiseerd en de trottoirs zijn voorzien van betonnen stoeptegels (30 x 30 cm) en trottoirbanden. De parkeervakken en – stroken zijn veelal verhard met straatkeien.

#### o *Beeldkwaliteit bebouwing*

De beeldkwaliteit van de Populierenbuurt wordt gedomineerd door de zorgvuldige architectuur van de buitenrand. Het ontwerp van het totale ensemble van bebouwing is een bijzondere bijdrage aan het gedachtegoed van de Bossche Schoolstroming. Bij de nieuwbouw van het Klaproosplein zal het behoud en overdragen van de ontwerppunten van het oorspronkelijke ontwerp als uitgangspunt dienen.

#### *Architectonische eenheden.*

De gehele buitenrand van de Populierenbuurt kan worden beschouwd als één samenhangend ontworpen architectonische eenheid. Hierbinnen zijn drie delen te onderscheiden; het Klaproosplein, de Meidoornlaan / Populierlaan / Berkstraat en als laatste de woningen aan de Gentiaanstraat. Bij de vernieuwing van de Populierenbuurt is het behoud en de versterking van de eenheid van de buitenrand uitgangspunt. Renovatie en nieuwbouw dienen met hetzelfde architectonische handschrift te worden uitgevoerd. Speciale aandacht is vereist voor de woningen aan de Gentiaanstraat die deels in particulier bezit zijn. Beeldregie over onder andere het kleurgebruik van de gevel en de invulling van de overgangzone is hier noodzakelijk om de eenheid van het totale ensemble te garanderen.

#### *Massa.*

Het huidige bouwvolume is het uitgangspunt bij de vernieuwing van de wijk. De samenvoeging van de woningen aan de Meidoornlaan / Berkstraat past binnen de bestaande bouwmassa. Voor de nieuwbouw van het Klaproosplein geldt in beginsel hetzelfde bouwvolume van drie bouwlagen met een kap. De huidige karakteristieke kapvorm met een hoek van circa 30 graden blijft ook bij de nieuwbouw het uitgangspunt. Aan de binnenzijde van het plein kan de rooilijn van de bebouwing maximaal twee meter naar binnen worden geschoven om ruimte te bieden aan een goede woningplattegrond. Dit kan alleen met inachtneming van de huidige ruimtewerking van het Klaproosplein waar drie geschakelde bouwvolumes onderling verbonden worden door gaanderijen.

#### *Oriëntatie.*

Doordat de woningen aan de Meidoornlaan / Berkstraat worden samengevoegd tot ruime eengezinswoningen verandert de oriëntatie van de woningen. Niet alleen krijgt elke woning een eigen achtertuin, ook de entreesituatie van de woning wijzigt. Daar waar nu vier woningen één voordeur delen zal in de nieuwe situatie elke woning een voordeur aan de straat hebben. Hiervoor is het noodzakelijk in huidige gevelbeeld een extra voordeur in te passen. De oriëntatie van de woningen aan het Klaproosplein blijft ongewijzigd. De entrees van de

bouwblokken zijn gesitueerd aan het plein. Door de wisselende bezonning van de drie bouwblokken verdient de situering van de buitenruimte van de woningen extra aandacht.

*Parkeren.*

Het parkeren in de Populierenbuurt vindt grotendeels plaats in de openbare ruimte. Bij de herontwikkeling van het Klaproosplein zal de parkeerdruk op het plein moeten worden verlicht door een gebouwde parkeervoorziening onder het plein.

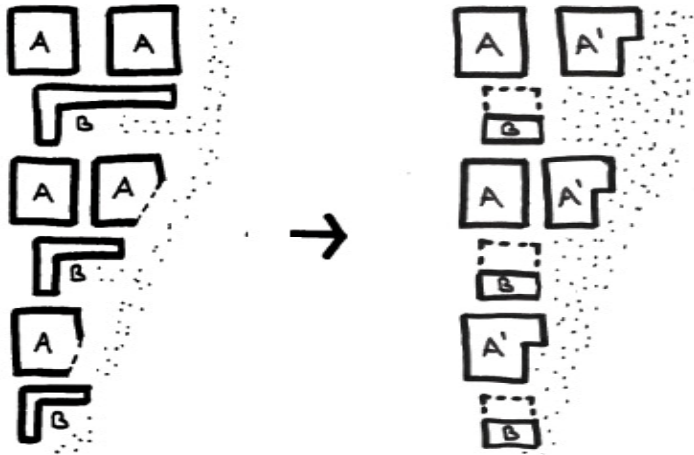
*Materialisering.*

Het behoud en de versterking van de oorspronkelijke beeldkwaliteit van de Populierenbuurt is uitgangspunt bij de materiaalkeuze bij renovatie en nieuwbouw in buurt. Dit betekent onder andere het gebruik van een robuuste baksteen, houten (kozijn)details en antraciet dakpakken voor de daken.

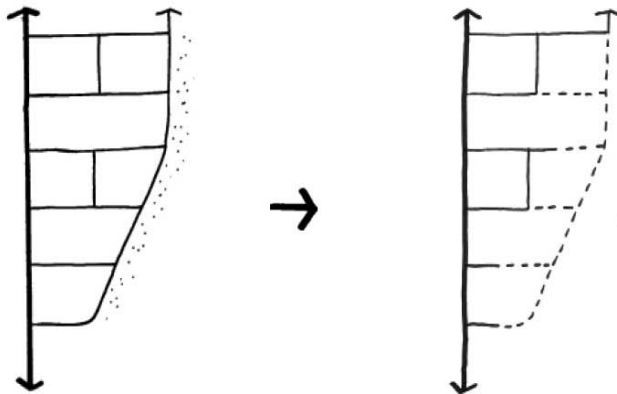


## Vijverberg Zuid

Kenmerkende stempelstructuur blijft gehandhaaft



Mogelijkheid tot verwijderen straten t.b.v. groenstructuur



Open half verdiepte parkeervoorziening vergroot het contact met Park Vijverberg



### o Bestaande situatie en kwaliteiten

De buurt Vijverberg Zuid is opgebouwd volgens de principes van het functionalisme. De zogenaamde stempelbuurt is opgebouwd uit de repetitie van een aantal bouwblokken waarbinnen een divers woonprogramma is opgenomen. De basis wordt gevormd door een bouwblok met eengezinswoningen en ouderenwoningen en een bouwblok met een haak van portiekappartementen met een kleine winkelruimte op de hoek. Door de specifieke vorm van de buurt is het systematisch stempelen van de basisbouwblokken gepaard gegaan met vele afwijkingen ten opzichte van het basisbouwblok, wat de kwaliteit van de verkaveling niet ten goede is gekomen.

- *Stedenbouwkundig plan*

Het stedenbouwkundig plan zet in op een gefaseerde sloop en nieuwbouw van de Vijverberg Zuid buurt waarbij de principes van het functionalisme zijn aangegrepen om een karakteristieke en onderscheidende buurt in Gageldonk-West te realiseren. Op de plek van de huidige laagbouwstempels wordt kleinschalig enkele woningen vervangen, waardoor de ligging aan het park beter wordt benut. Ter plaatse van de huidige portieketageblokken wordt ingezet op de versterking van de relatie tussen wijk en het park de Vijverberg. Hier komen nieuwe appartementcomplexen in het doorgetrokken park te staan.

- *Beeldkwaliteit openbare ruimte*

*Groenstructuur.*

De groenstructuur van Vijverberg Zuid is onderdeel van het park de Vijverberg. Doordat het park op drie plekken wordt doorgetrokken tot aan de Meidoornlaan ontstaat er een naadloze aansluiting tussen wijk, buurt en park. Ook het laten vervallen van de weg Vijverberg Zuid, tussen buurt en park, versterkt deze samenhang. Met de nieuwe padenstructuur wordt de aansluiting van wandelroutes in de wijk op het park verbeterd en wordt het rondje rond de Vijverberg integraal onderdeel van de buurt.

*Straten.*

De straten aan de zijde van het park kunnen voor een groot deel worden opgeheven, zodat de relatie van de wijk met het park verder wordt versterkt. De straten lopen als voetpad door in het wandelpaden van de Vijverberg. De Meidoornlaan maakt onderdeel uit van de hoofdstructuur van wegen in de wijk. De huidige versmallingen in het wegprofiel worden vervangen door een eenduidig profiel over de gehele lengte van de straat.

*Materialisering.*

Het park de Vijverberg wordt doorgezet tot aan de Meidoornlaan. Ook de materialisering en de inrichting van het park dringt hiermee door tot in de buurt. De basis hiervan vormen open grasvelden met losse bomengroepen zonder onderbegroeiing. De materialisering van de wandelpaden sluit aan bij de huidige paden in het park. De wegen zijn gematerialiseerd met de basiselementen asfalt voor de rijbaan en betonnen stoeptegels (30 x 30 cm) voor de trottoirs.

- *Beeldkwaliteit bebouwing*

De beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing sluit aan bij de beginselen van het functionalisme; licht, lucht en ruimte.

*Architectonische eenheden.*

De buurt Vijverberg Zuid moet in de toekomst een duidelijk herkenbare en architectonisch zelfstandige buurt zijn in Gageldonk-West. De nadruk van de samenhang van de buurt ligt hierbij niet bij een heldere bebouwingsrand rondom de buurt, zoals bij de Platanenbuurt en de Populierenbuurt, maar bij een herkenbare ritmiek en herhaling van de bouwblokken. Binnen de eenheid van de buurt zijn daarom twee architectonische deelopgaven te benoemen. De eerste betreft de appartementencomplexen in de drie parkstroken, de tweede deelopgave betreft de kleinschalige ingrepen in de laagbouwstempels.

*Massa.*

De appartementencomplexen zijn maximaal 6 bouwlagen hoog. Onder de gebouwen en deels in de groenstrook ligt een half verdiepte parkeerbak. Deze wordt vanuit het park aan het zicht ontnomen door flauwe grastaluds. De schaal van de kleinschalige vernieuwing binnen de laagbouwstempels sluit aan bij de bestaande omliggende bebouwing; twee lagen met een langskap. Op de kop van de bouwblokken richting het park kan een accent gerealiseerd worden die een bouwlaag hoger is dan de overige woningen.

*Oriëntatie.*

De grondgebonden woningen zijn gelegen aan de straten richting het park. De koppen van deze bouwblokken richten zich op het park de Vijverberg. De appartementencomplexen in de parkstroken worden ontsloten via een gemeenschappelijke toegang onder het complex. De woningen zijn of op het park of op de wijk georiënteerd.

### *Parkeren.*

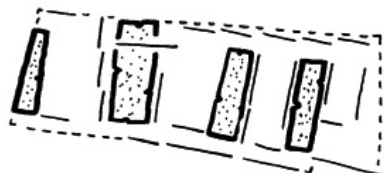
De grondgebonden woningen parkeren in de openbare ruimte en waar mogelijk in een parkeerveldje binnen het bouwblok. Deels onder de appartementencomplexen wordt een open half verdiepte parkeervoorziening gerealiseerd met voldoende parkeerruimte voor ten al het bewonersparkeren. In de openbare ruimte is plek voor de bezoekers.

### *Materialisering.*

De materialisering van de bebouwing is functioneel en doelmatig. De toepassing van veel glas zorgt voor licht en lucht in de woningen. De gevels zijn gematerialiseerd met baksteen elementen waardoor aansluiting wordt gezocht met de rest van de wijk. Naast glas en baksteen zal beton in de vorm van bijvoorbeeld balkons een terugkerend materiaal in het gevelbeeld zijn.

## Distelbuurt

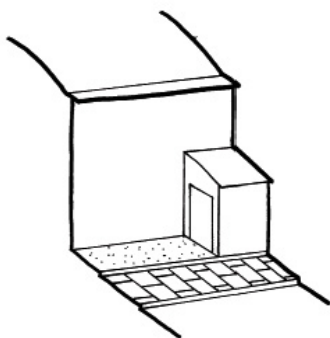
Groene hoven



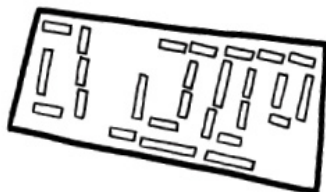
Wonen aan een groen hof



Overgang openbaar-privé



Architectonische eenheden



Parkeren achter de woning bij de nieuwbouw



### o *Bestaande situatie en kwaliteiten*

De Distelbuurt is een opvallend woonbuurtje in Gageldonk-West waar woningen met gebogen kappen zijn gegroepeerd rondom groene hoven. Ook de karakteristieke kartelrand van de verkaveling aan de Populierlaan geeft de buurt een eigenwijze uitstraling. De woningen op de koppen van de rijtjes zijn veelal gedraaid waardoor aantrekkelijke kopgevels zijn gerealiseerd. Aan de zuidzijde van de buurt is het hoogteverschil met de Balsebaan fraai in het profiel van de Distelstraat opgenomen. In contrast met de laagbouw woningen staan twee appartementencomplexen dicht tegen de buurt aan. Ten westen van Zilverschoonplein bevindt zich momenteel een schoollocatie.

### o *Stedenbouwkundig plan*

Het stedenbouwkundig plan beschouwd het gehele gebied tussen de IJfstraat, Populierlaan, Vlasbeklaan en Distelstraat, inclusief het Zilverschoonplein en schoollocatie, tot de Distelbuurt. De voorgestelde nieuwbouw ter plaatse van de huidige scholen is in nauwe samenhang met de bestaande Distelbuurt verkaveld. Het Zilverschoonplein wordt hiermee de centrale plek in de buurt.

- *Beeldkwaliteit openbare ruimte*

*Groenstructuur.*

De Distelbuurt is georganiseerd rondom groene hoven met gras en bomen. De inrichting van de hoven is in de huidige situatie erg sober. De parkeerdruk in de hoven vraagt om een betere, groenere inpassing van de parkeerplaatsen met behulp van bijvoorbeeld hagen. Aan de westzijde van Distelbuurt wordt een nieuw hof gerealiseerd aan de IJstraat. Het Zilverschoonplein is het grootste en centrale hof in de buurt en zal in de toekomst een belangrijke verbindende schakel zijn bestaand en nieuw in de buurt en het centrum van de wijk met de zuidelijk gelegen woonwijken. Een hoogwaardige inrichting van het Zilverschoonplein, waarbij de huidige sport- en spelvoorzieningen worden geïntegreerd, zal bijdragen aan een sterke binding in de buurt en de wijk.

*Straten.*

De straten en de hoven vallen op vele plekken samen in de Distelbuurt. De Populierlaan heeft een krachtige uitstraling door de verspringende rooilijn van de bebouwing en de beplanting die dit effect versterkt. Het hoogteverschil in de Distelstraat maakt het profiel van deze woonstraat zeer bijzonder. Een nieuwe verbinding wordt gerealiseerd door de IJstraat direct door te trekken naar de Populierlaan.

*Overgangen.*

Door de positie van de entrees van de woningen is een vanzelfsprekende overgangszone tussen het openbaar gebied en de bestaande woningen. Eenzelfde overgangszone is het uitgangspunt bij de nieuwe woningen. Daar waar achtertuinen van de bestaande woningen direct grenzen aan de groene hoven is een rommelig beeld ontstaan van verschillende schuttingen. Een integraal ontwerp voor de erfafscheiding van de achtertuinen van deze woningen verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de groene hoven.

*Materialisering.*

De openbare ruimte van de Distelbuurt is momenteel met diverse materialen ingericht. Een samenhangend ontwerp met een eenduidige materialisering van de openbare ruimte in de Distelbuurt zal bijdragen aan de herkenbaarheid van de buurt. Voorgesteld wordt om het bestaande pallet van gebakken klinkers in de rijbaan en betonstoeptegels (30 x 30 cm) voor de trottoirs toe te passen in de gehele buurt.

- *Beeldkwaliteit bebouwing*

*Architectonische eenheden.*

De gehele Distelbuurt is ontworpen als samenhangend architectonisch ensemble. De nieuwbouw van de Distelbuurt wordt in de geest van dit ensemble ontworpen. De nieuwe woningen aan de westzijde van de IJstraat behoren niet tot dit ensemble, maar passen binnen het architectonisch idioom van de spoorzone.

*Massa.*

Het bestaande ensemble is opgebouwd uit grondgebonden woningen van twee bouwlagen met een gebogen kapvorm. Dezelfde opbouw en kapvorm is het uitgangspunt voor de nieuwbouw binnen het ensemble. De diepte van het bouwblok zal ten opzichte van de bestaande woningen toenemen om een courante woningplattegrond te kunnen realiseren.

*Oriëntatie.*

Alle woningen zijn georiënteerd op de groene hoven en de straten.

*Parkeren.*

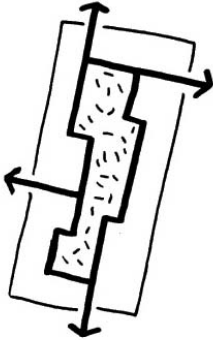
Het parkeren vindt grotendeels plaats in de openbare ruimte. Binnen het nieuwe bouwblok ten westen van het Zilverschoonplein wordt ruimte gecreëerd voor een collectief parkeerhof ten behoeve van de omringende woningen.

*Materialisering.*

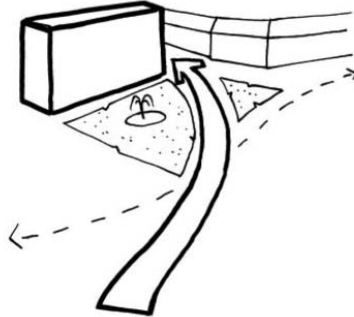
De materialisering en het kleurgebruik van de nieuwe woningen sluit aan bij het bestaande ensemble.

## Spoorzone

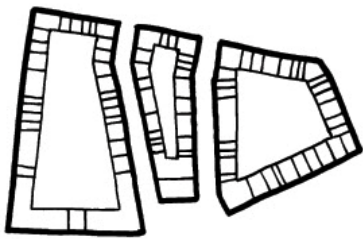
Bouwblok met bedrijvige binnenkant



Nieuwe oriëntatie Kastanjeplein



Architectonische eenheden



Parkeren op eigen erf bij nieuwbouw



### o *Bestaande situatie en kwaliteiten*

De spoorzone bestaat uit het gebied ten westen en noorden van de Kastanjelaan in Gageldonk-West. Het is opgebouwd uit bouwblokken met een gefragmenteerde, afwisselende buitenrand van voornamelijk woonbebouwing en voor enkele bouwblokken een bedrijvig binnenterrein. In het meest noordelijke bouwblok aan de spoorzijde is in het verleden de aanwezige gieterij de Zuid vervangen door een woningbouwensemble 'de Leguyt'.

### o *Stedenbouw kundig plan*

Het stedenbouwkundig plan handhaaft de huidige bouwblokkenstructuur in de spoorzone. Op twee plaatsen wordt een structurele ingreep voorgesteld. Op het kruispunt van de Kastanjelaan / Mimosastraat en Oude Wouwsebaan markeert een nieuw appartementencomplex dit oriëntatiepunt in de wijk. Tegelijkertijd wordt de Korenbloemstraat met de Seringstraat verbonden waardoor een samenhangend stratenpatroon ontstaat. Een tweede structurele ingreep vindt plaats bij het treinstation van Bergen op Zoom. Een nieuw complex geeft hier een nieuw gezicht aan Gageldonk-West richting het station en opent tegelijkertijd het achterliggende bedrijventerrein voor nieuwe ontwikkelingen.



- *Beeldkwaliteit openbare ruimte*

*Groenstructuur.*

De groenstructuur van de spoorzone wordt vooral bepaald door de deels bestaande laanbepanting langs de oude Wouwsebaan / Kastanjelaan en de Kastanjelaan / Mimosastraat. Deze laanbepanting wordt hersteld en aangevuld. Daarnaast wordt de groenstructuur tussen de Parallelweg en het spoor versterkt waardoor juist de groene kwaliteiten van Gageldonk-West in het oog springen bij het verlaten en passeren van het station.

*Straten.*

De Oude Wouwsebaan / Kastanjelaan is een oude invalsroute van Bergen op Zoom. De inrichting van de twee delen van deze route wordt gezien als samenhangende ontwerpogave. Hierbij kan de boomstructuur worden hersteld en de vanzelfsprekende aansluiting op de parallelweg van de Wouwsestraatweg worden verbeterd. De Kastanjelaan / Mimosastraat is de drager van de ontsluiting van de gehele wijk. De Parallelweg geeft Gageldonk-West een adres aan het spoor en wordt in samenhang met de naastgelegen groenstrook en de nieuwe entree naar het station ontworpen.

*Materialisering.*

Uitgangspunt voor de materialisering van de openbare ruimte in de Spoorzone is een samenhangend pallet aan materialen voor de verschillende deelopgaven. Hierbij zal het historische karakter van de Parallelweg en de Oude Wouwsebaan / Kastanjelaan tot uiting komen in de materiaalkeuze en worden uitgevoerd met gebakken klinkerbestrating. De rijbaan van de wijkontsluiting van de Kastanjelaan / Mimosastraat zal in ieder geval worden uitgevoerd in asfalt met aan weerszijden fietsstroken.

- *Beeldkwaliteit bebouwing*

Architectonische eenheden.

De ruimtelijke eenheid in de Spoorzone is het bouwblok. De architectuur van de buitenrand is zeer divers. Vrijstaande of geschakelde woningen worden afgewisseld met korte rijtjes. Nieuwe invullingen en transformaties in de buitenrand van de bouwblokken passen binnen deze korrel van ontwikkeling. Binnen de bouwblokken is momenteel ruimte volop voor bedrijvigheid. Bij de mogelijke herontwikkeling van deze binnenterreinen wordt het gehele binnenterrein als architectonische eenheid gehanteerd en dient per binnenterrein een samenhangende beeldstrategie te worden ontwikkeld.

*Massa.*

De bebouwingshoogte in de Spoorzone is twee tot drie lagen hoog met diverse kapvormen. Het accent bij station heeft drie woonlagen boven een commerciële begane grond plint en het accent op het draaipunt van de Kastanjelaan / Mimosastraat heeft vijf bouwlagen.

*Oriëntatie.*

Alle woningen zijn georiënteerd op de omliggende straten. De herontwikkeling van de binnenterreinen wordt door middel van een informeel intern padenstelsel verbonden met het stratenpatroon.

*Parkeren.*

De meeste parkeerruimte wordt gevonden in de openbare ruimte. Voor de herontwikkeling binnen de bouwblokken geldt het principe dat de benodigde parkeerruimte voor de herontwikkeling niet mag leiden tot het vergroten van de parkeerdruk buiten het bouwblok. Onder het nieuwe appartementencomplex aan de Kastanjelaan / Mimosastraat wordt achter het complex geparkeerd in een parkeerhof op eigen terrein. Bij de nieuwbouw aan de Parallelweg wordt een ondergrondse stallinggarage gerealiseerd indien er op het binnenterrein niet voldoende parkeerruimte is voor één auto per woning.

*Materialisering.*

In verband met de bestaande diversiteit aan bebouwing in de Spoorzone worden geen nadere eisen gesteld aan het materiaalgebruik en kleurgebruik van de bebouwing.

## *Balsebaan*

Balsebaan: van stad naar buitengebied



Parkeren op eigen erf bij nieuwbouw



- *Bestaande situatie en kwaliteiten*

De Balsebaan is één van de eerste bebouwingslinten van Gageldonk-West. Doordat de Balsebaan met een spoorwegovergang was verbonden met het stadscentrum van Bergen op Zoom ontwikkelde zich een divers bebouwingspatroon van woonbebouwing en bedrijven langs de Balsebaan. Inmiddels is de rol van toegangsweg tot Bergen op Zoom overgenomen door de Rooseveltlaan. De Balsebaan is nu een intieme, ingesloten straat in Gageldonk-West waar de spontane groei van de stad van weleer nog steeds voelbaar is.

- *Stedenbouwkundig plan*

Het stedenbouwkundig plan respecteert en herwaardeert de informele en spontane ontwikkeling langs de Balsebaan. De historische eenheid van de straat is hierbij van groot belang. De oude verbinding met het stadscentrum is niet meer te herstellen. Door de Balsebaan echter beter te verbinden met de langzaam verkeerroutes door de wijk kan het weer een structurele rol spelen in de ruimtelijke beleving van Gageldonk-West.

- *Beeldkwaliteit openbare ruimte*

### *Groenstructuur.*

De Balsebaan is vooral een verbindende schakel tussen de groenzone langs het spoor, het park de Vijverberg en uiteindelijk de Wouwse Plantage. De begeleiding van de route met meer bomen in het straatprofiel versterkt de kwaliteit van de Balsebaan.

### *Straat.*

De eenheid van de straat wordt versnipperd doordat de richting van het (éénrichting)verkeer in de straat wisselt. De verbetering van de inrichting van het profiel ten behoeve van het langzaam verkeer versterkt de positie als historische route tussen Binnenstad en Wouwse plantage.

### *Materialisering.*

De Balsebaan moet worden gezien als samenhangende route en als dusdanig worden gematerialiseerd. De historische waarde van route is hierbij het uitgangspunt. De bestaande asfaltverharding zal bij herprofilering worden vervangen door een gebakken klinkerverharding.

- *Beeldkwaliteit bebouwing*

### *Architectonische eenheden.*

De Balsebaan kenmerkt zich door de afwisseling van bebouwing. Nieuwe initiatieven dienen zoveel mogelijk als individuele, particuliere bouwplannen per woning te worden ontwikkeld. Grootschalige projectmatige ontwikkeling van bebouwing langs de Balsebaan dient worden te voorkomen.

### *Massa.*

De bebouwing langs de Balsebaan is één tot maximaal twee lagen met kap hoog en kan per pand verschillende dakvormen hebben.

### *Oriëntatie.*

Alle woningen oriënteren zich op de straat.

### *Parkeren.*

De Balsebaan heeft een geringe parkeercapaciteit. Bij initiatieven tot herontwikkeling zal parkeren op eigen terrein worden gestimuleerd.

### *Materialisering.*

De kleine korrel van ontwikkelingen langs de Balsebaan maakt het mogelijk een ruim scala aan materiaalkeuzen toe te laten passend binnen het karakter van de bedrijvige historische route.