

Januari 2026

BERGEN OP ZOOM - WATERFRONT

De Spaensche Scharen & De Speeltuin

Team:

Juurlink[+]Geluk:

Cor Geluk, Enrico Corvi, Maël van der Giesen, Wesley Gijsen, Farzad Beigi

Dit document is gemaakt in opdracht van en in samenwerking met de
gemeente Bergen op Zoom

© Copyright

Juurlink [+] Geluk BNSP

Karl Weisbardstraat 7, 3024 EE Rotterdam



// Inhoud

—— 1. Opgave

- 1.1 opgave en doelstelling
- 1.2 Locatiestudie

—— 2. Observaties & Analyse

- 2.1 Stedelijke tijdlijn
- 2.2 Cultuurhistorisch
- 2.3 Geomorfologische ligging
- 2.4 Stedelijke dichtheid

—— 3. Visie

- 3.1 Positionering t.o.v de stad
- 3.2 Identiteit van waterfront: visie in 5 statements

—— 4. Spaensche Scharen

- 4.1 Omgeving en kwaliteiten
- 4.2 Concept
- 4.3 Plan
- 4.4 Inbedding en landschap

—— 5. De Speeltuin

- 5.1 Omgeving en kwaliteiten
- 5.2 Concept
- 5.3 Plan
- 5.4 Inbedding en landschap

—— 6. Beeldkwaliteit

- 6.1 Identiteit van Waterfront
- 6.2 Materiaal- en kleurgebruik
- 6.3 Plint
- 6.4 Middendeel
- 6.5 Toppen

1.

OPGAVE

1.1 Opgave & doelstelling

Project Waterfront is locatie gelegen aan de westrand van Bergen op Zoom, grenzend aan de Binnenschelde. Deze unieke plek vormt een belangrijke schakel tussen stad, water en landschap. Met de ontwikkeling van Waterfront wordt er uitvoering gegeven aan de ambitie van Bergen op Zoom om voor 2040 grootschalig woningen te realiseren. Het plangebied omvat de deellocaties Spaensche Scharen en Stadsspeeltuin, zoals weergegeven op de figuur hiernaast.

Waterfront is toe aan een nieuwe invulling die aansluit bij de actuele stedelijke opgaven die Bergen op Zoom heeft. De combinatie van woningbouwdruk en de wens om stedelijk te leven aan het water maken deze locatie kansrijk voor een hoogwaardige transformatie. Juist de overgangspositie tussen stad en landschap maakt het

een aantrekkelijke plek om te wonen en recreëren. Hierbij zal binnen de deellocaties Spaensche Scharen en de Speeltuin worden gestreefd naar het realiseren van 600 woningen. Voor de realisatie van deze woningen alsook voor de verbetering van het kruispunt Markiezaatsweg/Calandweg is reeds een WoKT 1-subsidie verkregen.

Vanuit deze potentie zijn de Spaensche Scharen en de Speeltuin aangemerkt als focuslocatie. De herontwikkeling zal niet alleen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving, maar ook aan het versterken van de stedelijke economie en de aantrekkelijkheid van Bergen op Zoom als woon- en vestigingsstad. De ambitie is om van de Spaensche Scharen en de Speeltuin een levendig en beleefbaar stadsdeel te maken, als onderdeel van de BeLeefstad, dat de verbinding vormt tussen stad en water. Hiermee ontstaat een kans om het gebied

te verbinden met het water. Het project Waterfront loopt al enige tijd en kent haar uitdagingen. Zo is er aan de hand van de Raadsinformatiebrief van februari 2025 (U25-000345) aanpassing gedaan aan het plangebied Waterfront. Wat later ook is vastgesteld in het IPVE en dit heeft tot gevolg dat alleen de locaties Spaensche Scharen en Speeltuin verder worden uitgewerkt. Dit betekent dat onder andere de verbetering van de waterkwaliteit van de Binnenschelde geen deel uitmaakt van het project, echter is dit wel zeker een belangrijk aandachtspunt voor het woongenot. Op onderstaande kaart is het huidige plangebied geprojecteerd.

Voor onderliggende randvoorwaarden en ambities voor het project Waterfront zie het **IPVE Waterfront**

450 woningen

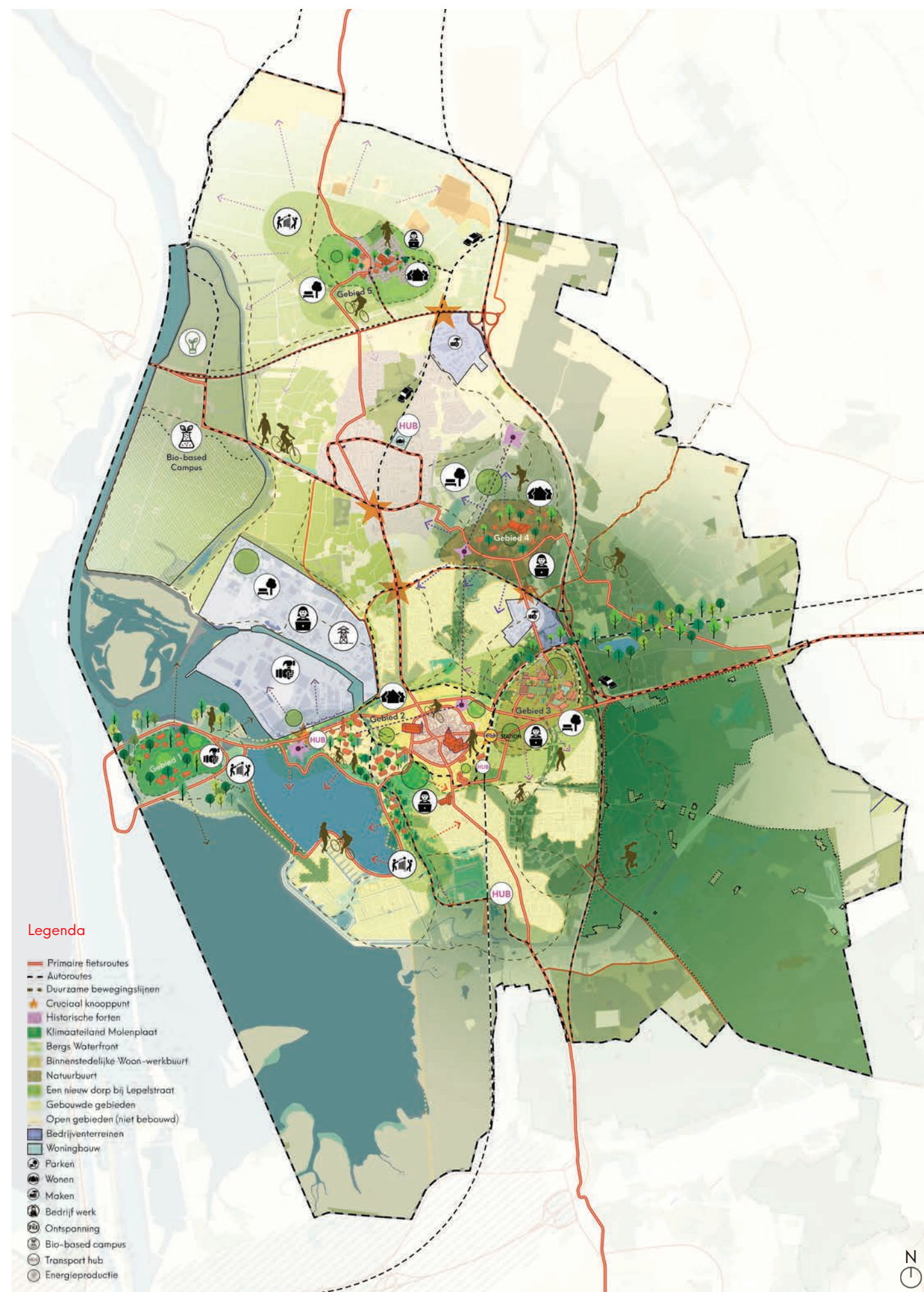
150 woningen



1.2 Locatiestudie

Visie Bergen op Zoom

Het startpunt voor de locatiestudie is gelegen in de Toekomstvisie 2035 en de Omgevingsvisie. In deze documenten zijn de ambities voor de lange termijn beschreven. De Omgevingsvisie biedt een kader en kompas voor Bergen op Zoom als betekenisvolle plek. Hieruit zijn eisen, randvoorwaarden, uitgangspunten en normstellingen te destilleren die een neerslag hebben gekregen in de uitwerking van de locatiestudie. De locatiestudie geeft daarmee op logische wijze de verbindingen tussen de bouwopgave en de meerwaarde voor genoemde maatschappelijke doelen. De locatiestudie vormt de basis voor elke locatie om in eigen tempo tot ontwikkeling te worden gebracht. Daarbij worden ook principes en uitgangspunten geformuleerd om de ontwikkeling op dusdanige manier te realiseren, dat dit ook echt van toegevoegde meerwaarde is voor de gemeenschap. Hiermee vormt de locatiestudie een belangrijke verkenning in het richting geven aan het realiseren van de gemeentelijke ambities, op basis van ruimtelijke kwaliteiten, culturele overwegingen en stedenbouwkundige en landschappelijke inzichten.



Conclusiekaart Locatiestudie Bergen op Zoom



Identiteiten die complementair zijn

Bergen op Zoom is samengesteld uit plekken met een uitgesproken diverse identiteit. Maak gebruik van deze verschillende karakters in de stad, vergroot ze uit en laat ze ook herkenbaar van elkaar blijven. Ieder gebied heeft een eigen programma met een verschillende doelgroep. De stad is als het ware een zorgvuldig samengesteld bloemen boeket.



Landschap in de stad

Bergen op Zoom heeft een fantastisch landschap om zich heen, laat dit landschap tot diep in de stad doordringen, maak hier ruimte voor en zorg dat langzaam verkeer routes hierin zijn opgenomen.



Stad aan het water

De hernieuwde focus van de stad aan het water vraagt om een duidelijke positionering. De beste manier om aan een uitbreiding van het centrum te werken is door alle aanvullingen te doen in respect met het centrum en zijn eeuwenoude iconen. Opvallend hierbij is de fijnkorreligheid zowel in de stedenbouw als in de fijnzinnige architectuur. Het manifest 'maken van de stad' zal daarmee samengaan met respect voor de historie van de stad.

2.

OBSERVATIES & ANALYSE

2.1 Stedelijke tijdlijn

Stad aan het water

Buiten de vestingswerken lag het, aan getijde onderhevige, slikken en schorren landschap dat de stad haar landschappelijke relatie gaf met het water. Door de jaren is door menselijk handelen steeds verder teruggedrongen. Met het verliezen van de vestingsmuren en het aanleggen van de Geertruidapolder wordt dit waterfront steeds verder bij de stad betrokken.

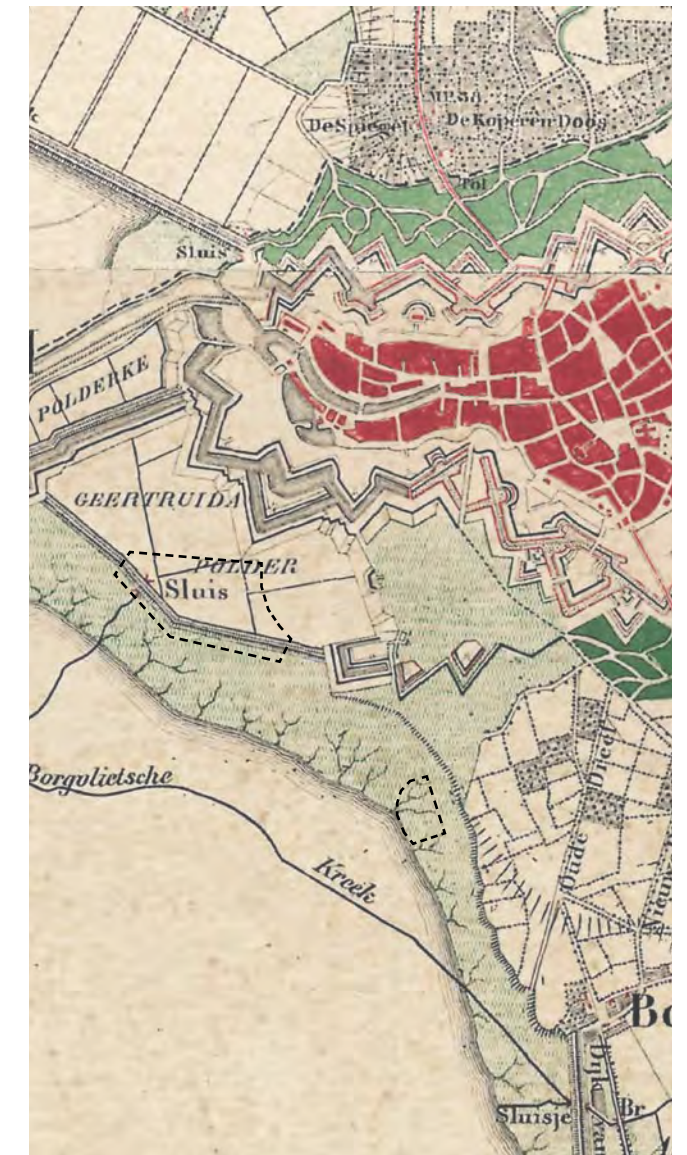
De stad ontwikkelt zich eind 20e eeuw richting het westen door de aanleg van een bedrijventerrein. Verder zorgt infrastructuur, zoals de aanleg van oude spoorwegen en verschillende verkeersassen, voor een versnippering van de Kijk in de Pot als groene uitloper naar het waterfront. Door deze wispelturige ontwikkelingen vertroebelt de relatie tussen de stad en het water. De twee planlocaties vormen twee resterende groene gebieden in een versnipperde stedelijke structuur aan het water.

1800



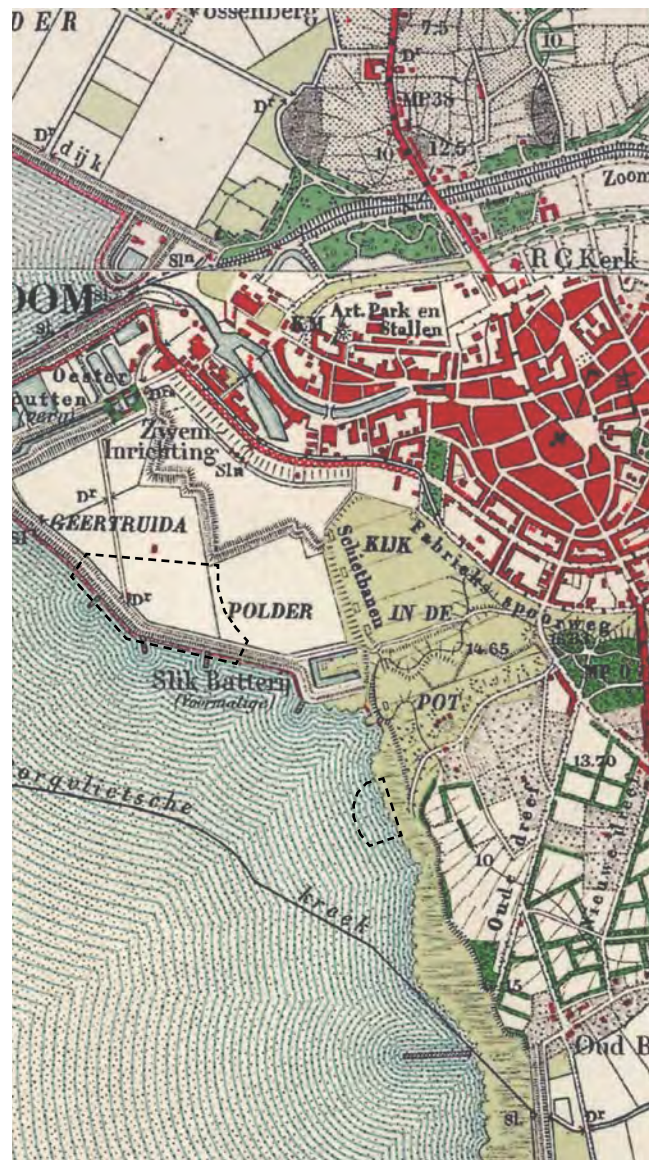
Slikken en schorren

1890



Geertruidapolder

1920



Verlies vestingswerken

1960



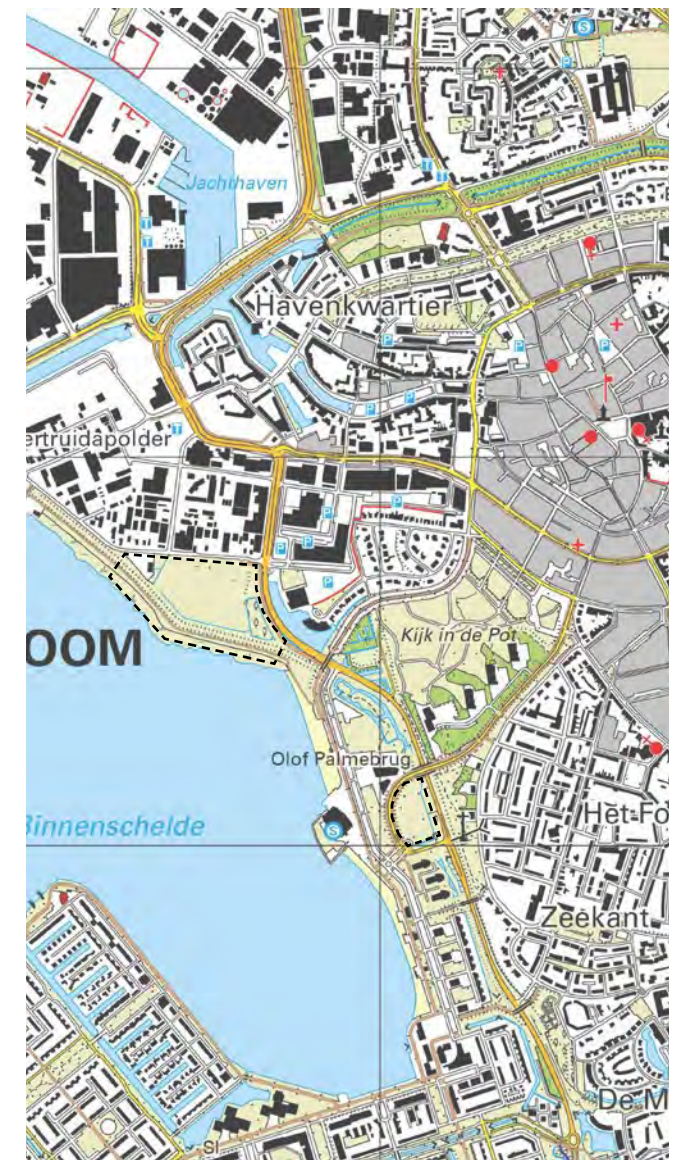
Eerste stadsuitbreidingen

1980



Ontwikkeling bedrijventerrein

2025

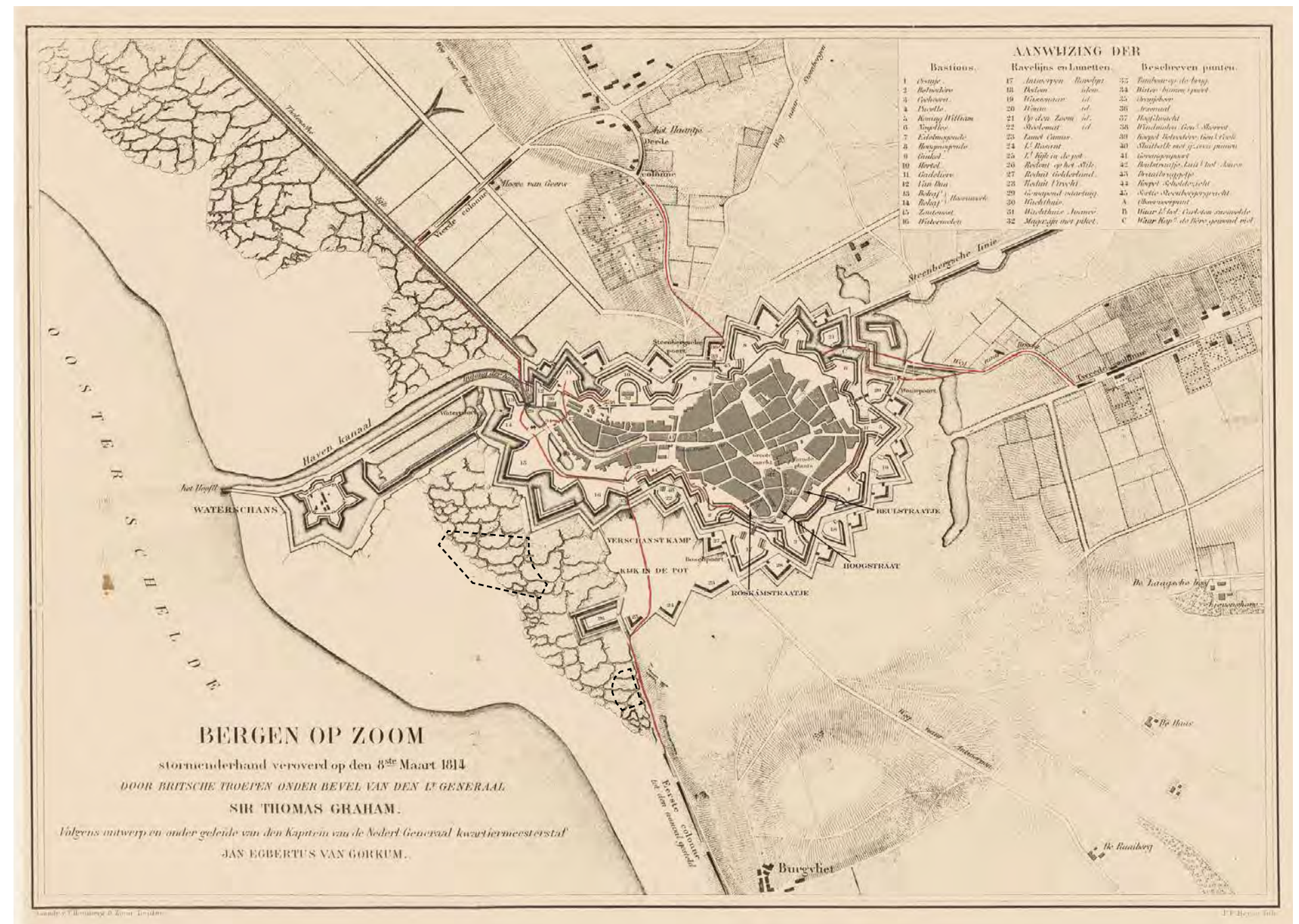


Versnipperd waterfront

2.2 Cultuurhistorisch

Bergen op Zoom heeft zich vanaf de middeleeuwen als een stad aan het water ontwikkeld dankzij haar strategische ligging tussen land en zee. Aan de voet van de Brabantse Wal lag de stad op de overgang van hoger zandland naar het natte landschap van slikken en schorren, dat in open verbinding stond met de Oosterschelde.

Het waterfront van de stad karakteriseerde zich hierdoor door een mooie landschappelijke relatie tussen stad en zee. Deze relatie bleef met het inpolderen en het verliezen van de muren lange tijd bewaard door de ligging van het stadspark Kijk in de Pot. In de eerste helft van de 19e eeuw was het waterfront een unieke levendige ontsnapping aan de stad. Met het Kurhaus als kantine aan het water verzamelde Bergenaren zich hier in hun vrije tijd.





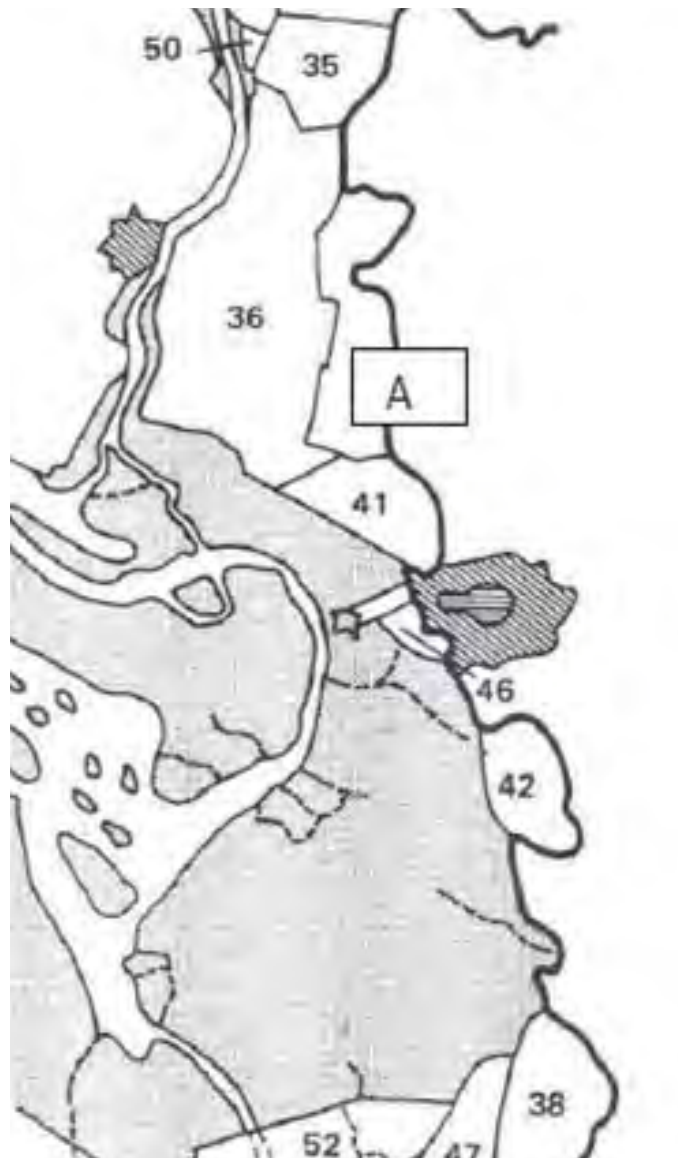
2.3 Geomorfologische ligging

Bergen op Zoom als onderdeel van de Brabantse Wal

Aan de westzijde van de Brabantse Wal werd het landschap rond Bergen op Zoom eeuwenlang gevormd door een afwisseling van menselijke ontginningen en de invloed van de zee en de Schelde. Pogingen om het gebied in te polderen wisselden zich af met periodes waarin het water het land weer terugwon, waardoor slikken en schorren ontstonden. De Sint-Felixvloed van 1530 en daaropvolgende overstromingen in de zestiende eeuw hadden daarbij een ingrijpende en blijvende impact. Deze gebeurtenissen leidden tot het ontstaan van een vrijwel definitief slikken- en schorrenlandschap aan de voet van Bergen op Zoom, waarin de dynamiek van eb en vloed het gebied bleef bepalen.

In de twintigste eeuw veranderde dit karakter ingrijpend door de aanleg van de Schelde-Rijnverbinding, ook wel het Kreekrak genoemd. Hierdoor werd de verbinding met de Oosterschelde doorbroken en verdween de getijdenwerking uit het gebied. Opspuitingen en ingrepen door de mens leidden tot het ontstaan van een duidelijk antropogeen landschap, waarbij de overgebleven wateren in korte tijd verzoetten. Tegenwoordig heeft dit nieuwe landschap ook een grote ecologische waarde gekregen: het Markiezaatsmeer en een deel van de Molenplaat zijn nu aangewezen als Natura 2000-gebied, waar natuurontwikkeling en bescherming centraal staan.

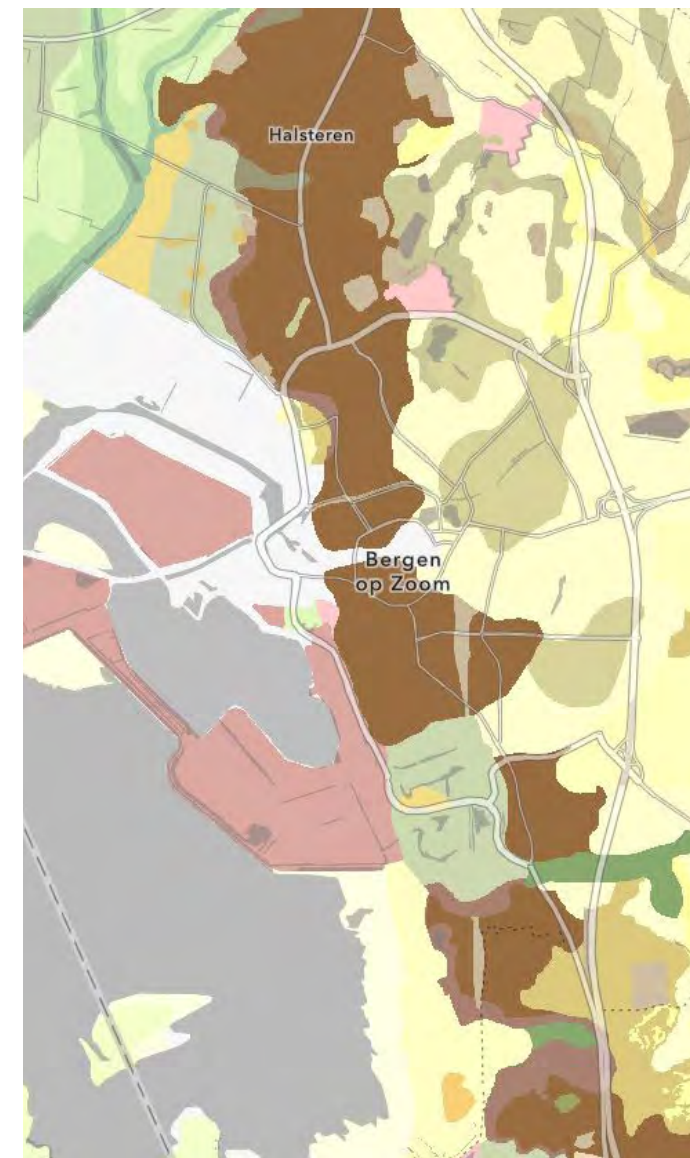




Brabantse wal



Hoogteverschil



Bodemsoorten

- Terrasafzettingstest-heuvel
- Afbraakwand
- Plateau-achtige storthoop
- Storthopen met grind-
- Beekdalbodem
- Vlake van getij-afzettingen
- Welvingen in getij-afzettingen
- Welvingen in getij-aanwassen
- Strandvlakte
- Welvingen in zandplaten
- Terrasafzettingen
- Terrasafzettingen

2.4 Stedelijke dichtheid

De plangebieden kennen een oppervlakte van 7,3 hectare voor de Spaensche Scharen en 1,8 hectare voor de Speeltuin. Onderdeel van deze oppervlaktes zijn uitgeefbare grond, openbaar groen, semi-openbaar (VVE) en verharding. De dichtheid van het voorgestelde programma is voor de Spaensche Scharen en de Speeltuin van respectievelijk 62 en 83 woningen per hectare. Deze woningdichtheid combineren met de verscheidene duurzaamheids- en landschappelijke ambities vraagt om keuzes, om zo toch de gewenste kwaliteit te kunnen nastreven.

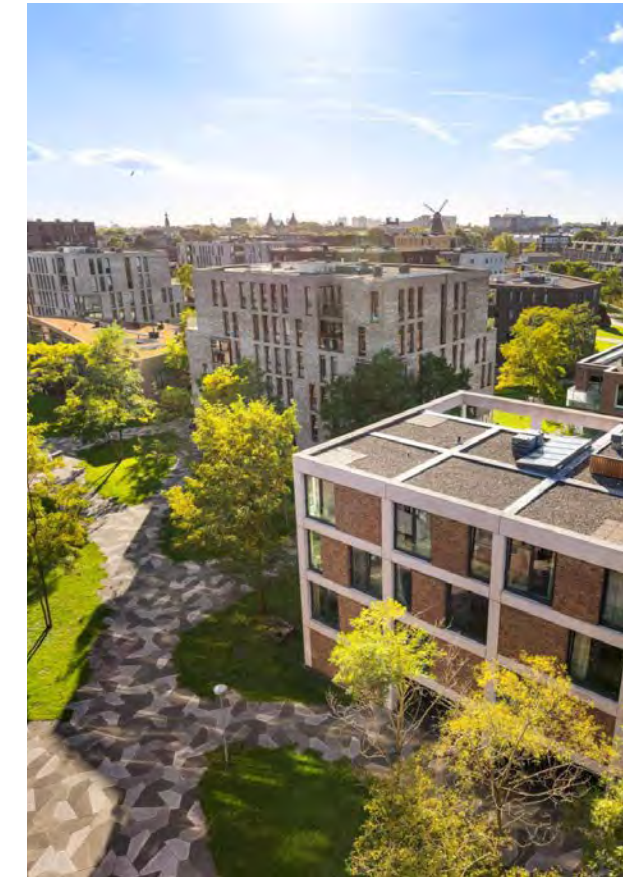
Deze gestelde ambitie vraagt om niet-klassieke maatregelen, die middels precedentenonderzoek verschillende strategieën naar voren heeft gebracht:

1. Groen concentreren, niet verdelen
2. Ruimte voor zowel collectief als privaat
3. Landschap als structuur
4. Stapelen van buitenruimte
5. Auto's weg uit het maaiveld



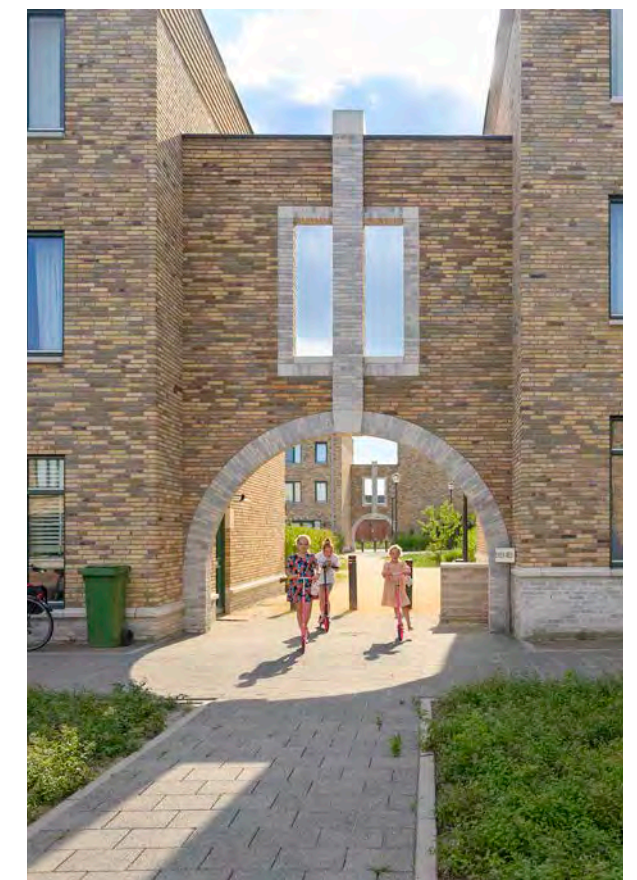
Funenpark Amsterdam

3,5 ha.
565 woningen
161 wo/ha.



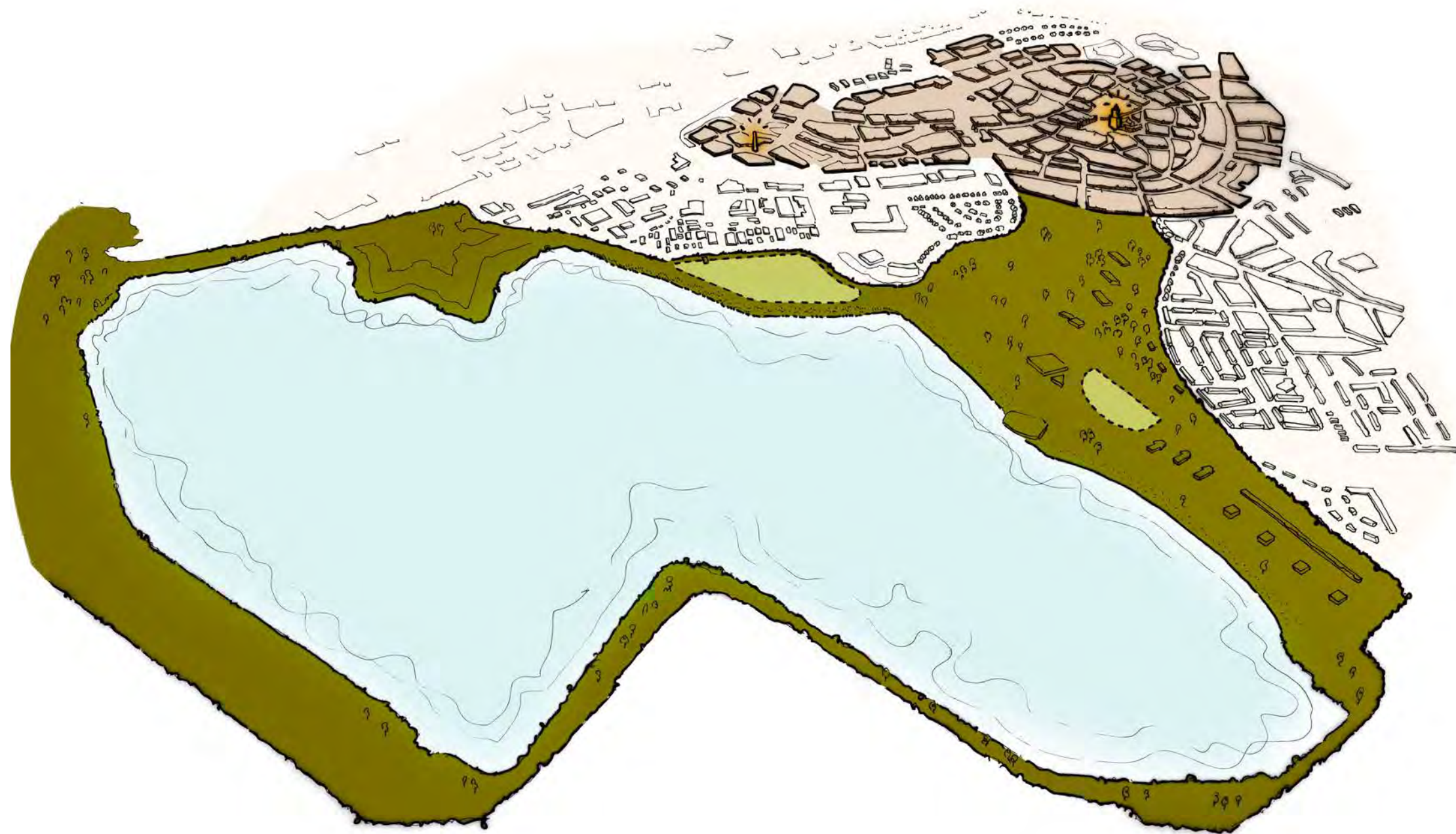
Tuinen van Genta Breda

3,2 ha.
175 woningen
55 wo/ha.



3.

Visie

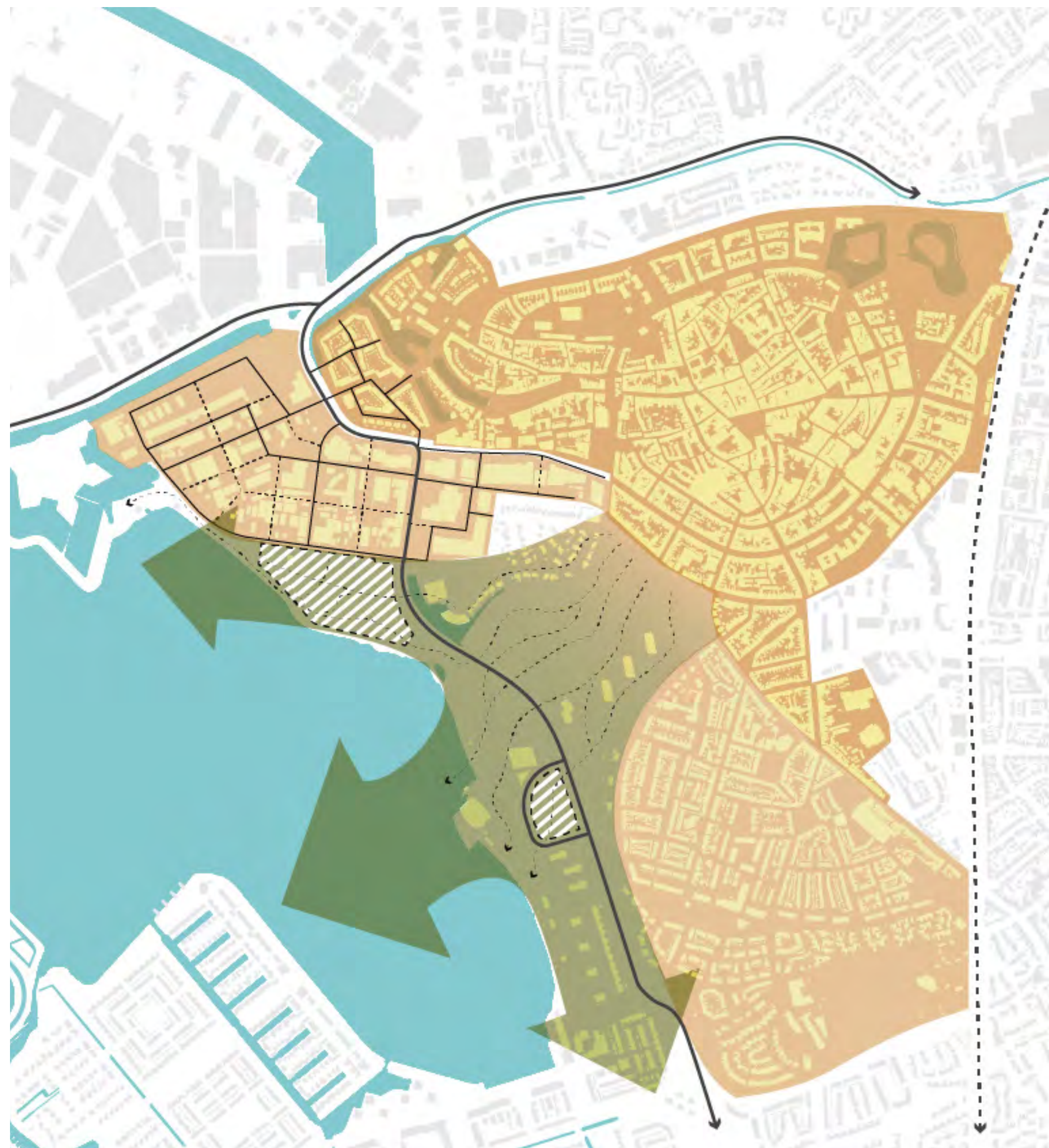


Landschappelijke relatie tussen stad en waterfront versterkt het rondje Binnenschelde

3.1 Positionering t.o.v. de stad

Groene uitloper voor een stad met natuurlijke oever

Stadspark Kijk in de Pot vormt een groene uitloper van het centrum van Bergen op Zoom en fungeert als een landschappelijke schakel tussen het stedelijke stadscentrum en de natuurlijke oever aan het water. De stad kent van oudsher een sterke traditie waarin de relatie tussen stad en waterfront landschappelijk wordt vormgegeven; rondom de Binnenschelde staat deze beleving dan ook centraal. Zowel de Spaensche Scharen als de Speeltuin liggen binnen de invloedsfeer van deze verbinding tussen stad en water. Momenteel vormen beide locaties ontoegankelijke groene zones. Het toevoegen van woningbouw maakt deze groene plekken beleefbaar en toegankelijk voor de bewoners van Bergen op Zoom. Het sterk groene karakter is richtinggevend voor de ruimtelijke opzet van beide locaties als woonwijk en de manier waarop bezoekers het gebied ervaren.



3.2 De identiteit van Waterfront: visie in 5 statements

“Landschappelijke stedenbouw”

“Leven aan en met het water”

*“Parkeren geïntegreerd in het
landschap”*

“Open blokken”

“Ruimte voor collectiviteit”

1. Landschappelijke stedenbouw

Het huidige waterfront kent verschillende karakteristieke landschappelijke structuren. Deze zijn in de stedenbouwkundige opzet van het plan leidend. Door de twee plangebieden hier direct op aan te laten sluiten worden deze landschappelijke kwaliteiten in de wijk nog sterker ervaren.

Zo versterken de nieuwe planlocaties een tactvolle gradatie tussen de stad en haar natuurlijke waterfront.





Rietkraag



Waterschans



Binnenschelde



Randje binnenschelde waterschans



Kijk in de Pot



Groen en drassig gebied



Strand

2. Leven aan en met het water

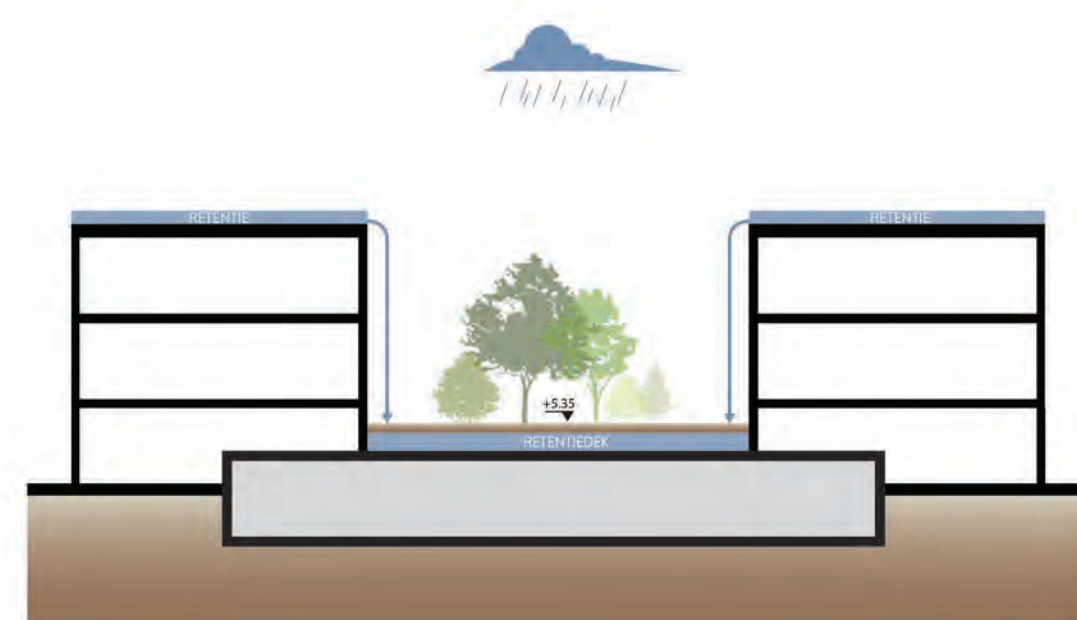
Leven aan het water

Beide plangebieden maken deel uit van het landschappelijk verankerde waterfront van de stad. Hierbij is een sterke verbinding met het water van de Binnenschelde van groot belang. Het landschappelijke doorwaadbare karakter versterkt de beleving van het waterfront door de groene transitie naar de waterkant.

Leven met het water

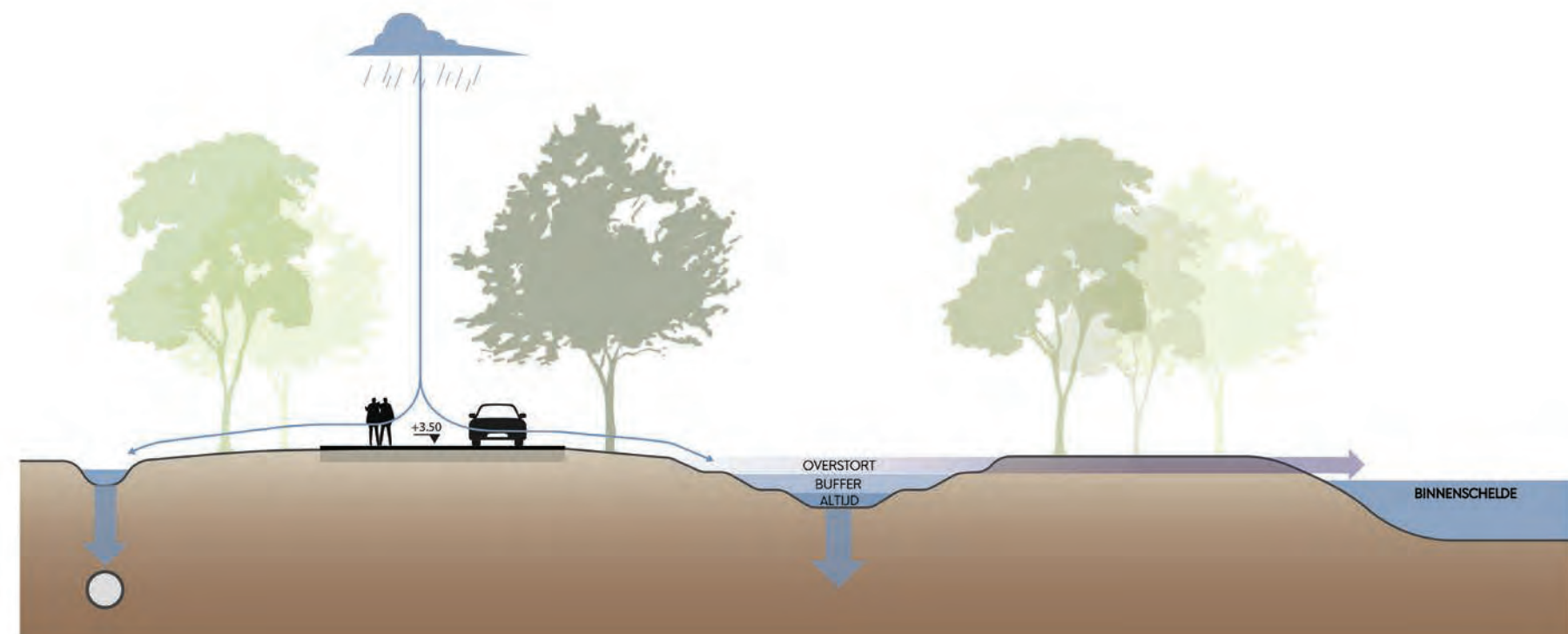
Beide plangebieden zijn van zichzelf met water doordrongen erg drassige gebieden. Een goede waterstrategie is daarom van groot belang. Neerslag dient te worden opgevangen, gebufferd en afgevoerd zodat de openbare ruimte en de hoven aangenaam en begaanbaar blijven.

Omgang met stilstaand water en de daarbijbehorende risico's van algenvorming, geuroverlast en muggen zullen in de volgende fase nader technisch uitgewerkt worden.



Waterbuffer bebouwing en hof

Zowel de daken van de bebouwing als het dek van de parkeerkelder wordt voorzien van retentiekragen. Hier kan neerslag worden gebufferd zodat deze ingezet kan worden voor het onderhoud van het groene dek in droge periodes.

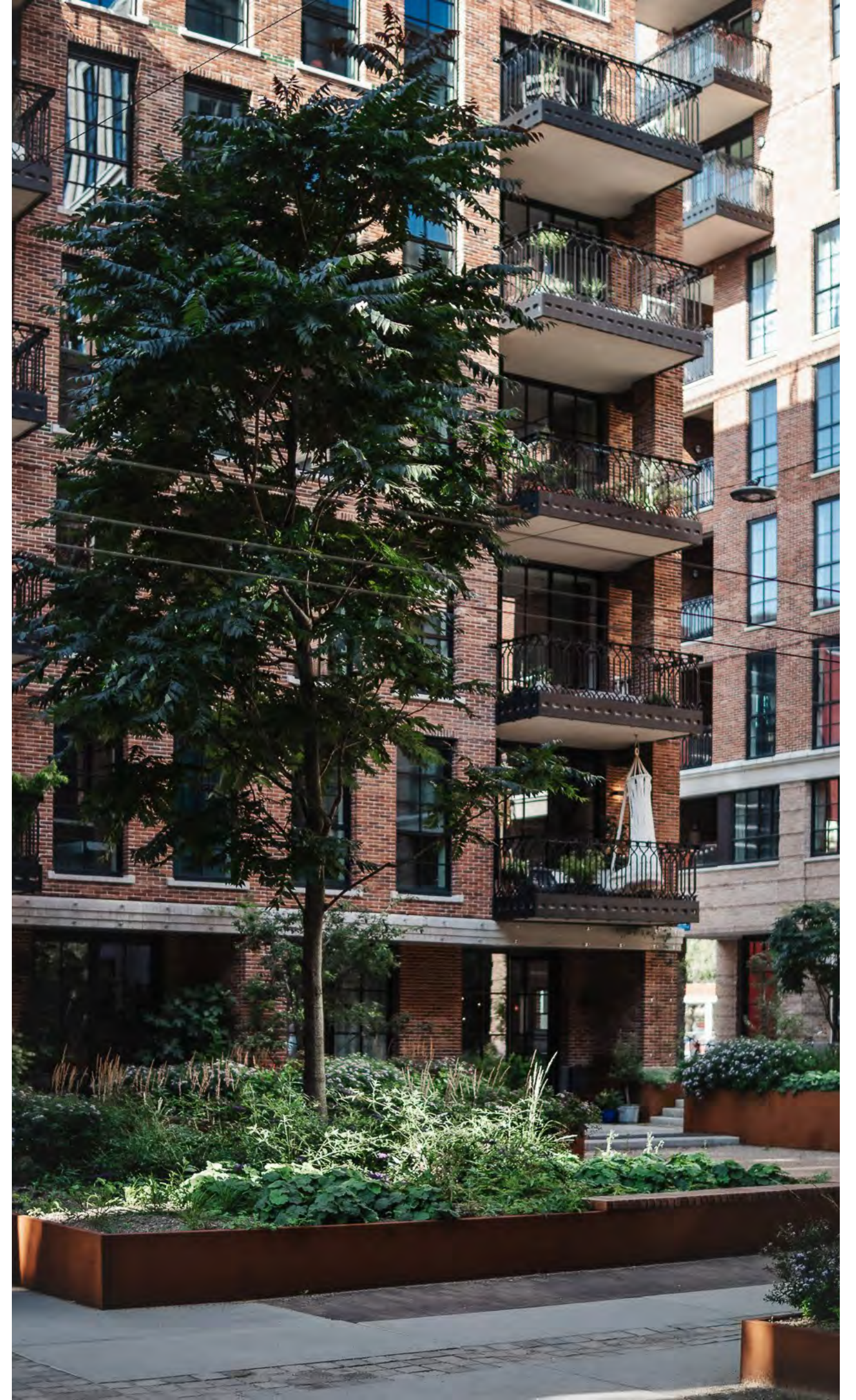


Waterbuffer openbare ruimte

In de openbare ruimte wordt het water afgevoerd in twee richtingen:

1. Bij locatie Speeltuin zal het water via de aangrenzende A-watgang worden afgevoerd.
2. Bij locatie Spaensche Scharen zal het water in de krekten/wadi's worden opgevangen.

Bij extreme neerslag zal het water overstorten richting open water. Hiervoor zijn meerdere opties mogelijk. Deze worden in de volgende fase technisch uitgewerkt.

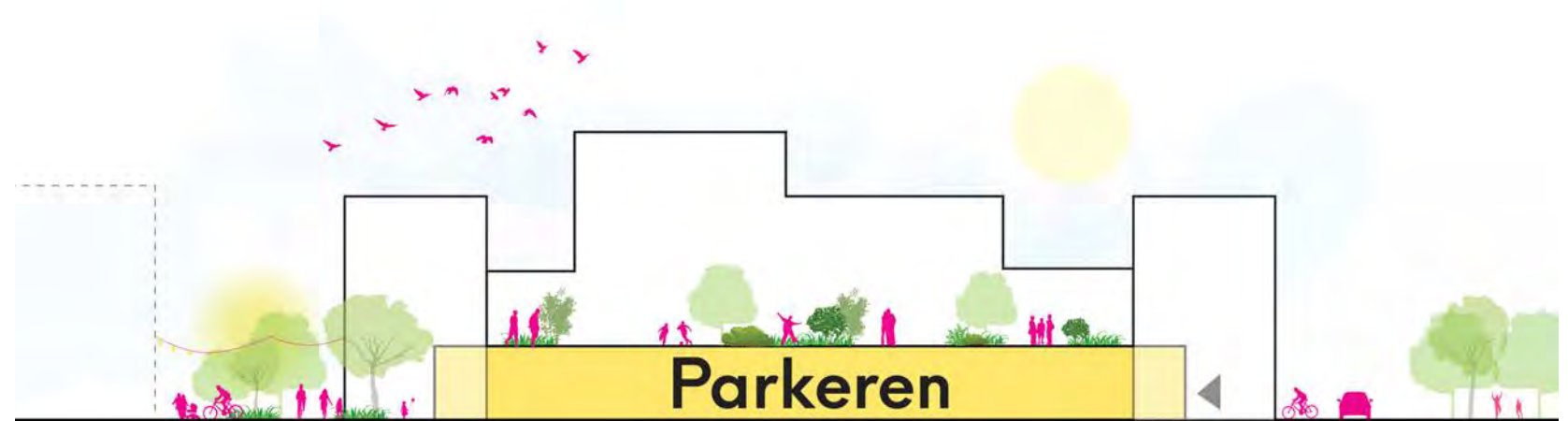


3. Parkeren geïntegreerd in het landschap

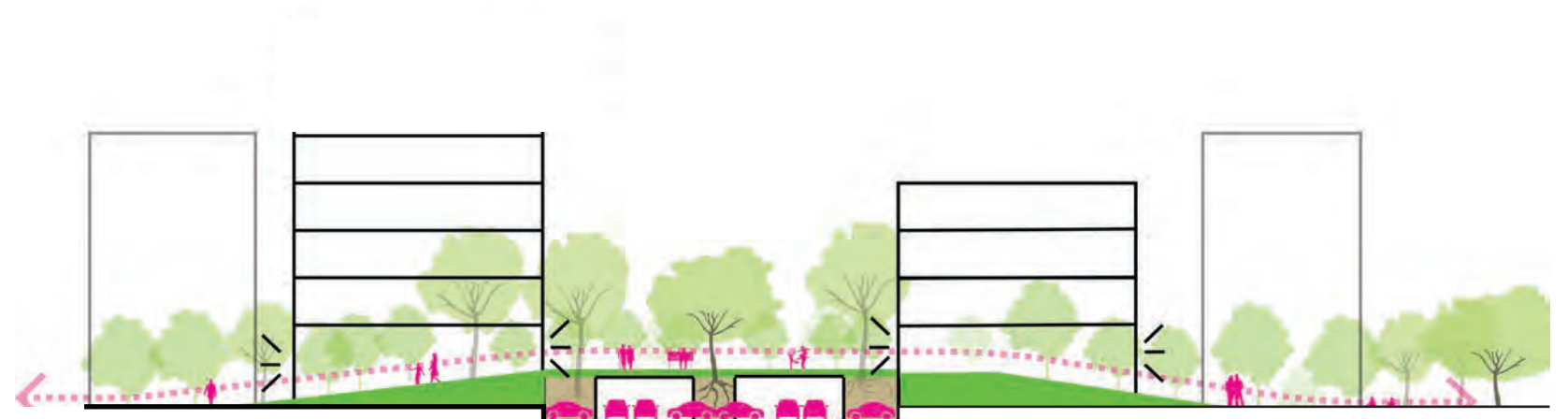
Het stedenbouwkundig plan kiest voor geïntegreerde parkeeroplossingen die zorgvuldig zijn ingepast in het landschap. Door slim gebruik te maken van de hoogteverschillen van zowel de dijk als de Brabantse Wal kunnen parkeerfaciliteiten hierin worden geschoven waardoor zij nauwelijks zichtbaar zijn. De auto wordt hiermee zoveel mogelijk uit het zicht gehouden. De dekken bieden hierdoor plaats voor kwalitatieve groene ruimtes die bijdragen aan een rustige en aangename landschappelijke beleving.

De openbare ruimte blijft vrij van geparkeerde auto's. Er is uitsluitend ruimte vrijgemaakt voor opstelplekken voor logistiek verkeer en calamiteiten.

Voor fietsparkeren wordt aangesloten bij de principes van de Amsterdamse Bouwbrief, waarbij fietsen collectief en efficiënt worden gestald in de weggestopte parkeervelden. Ook de bezoekersparkeerplaatsen worden hier ondergebracht.



Parkeerdek biedt ruimte voor groene hoven



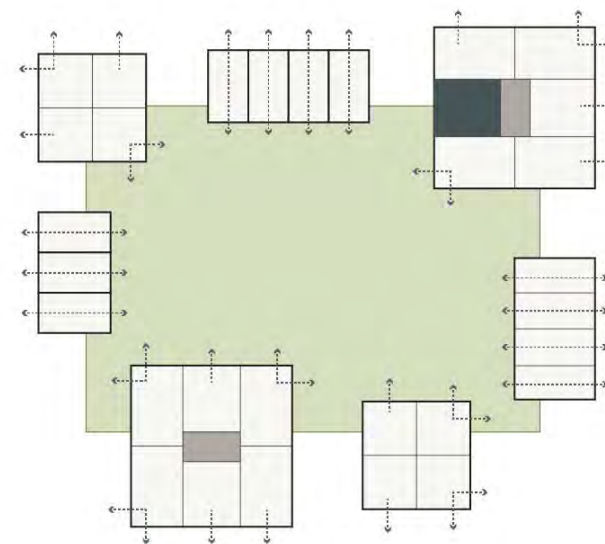
Hoogteverschil integreren voor een landschappelijk geheel



4. Open blokken

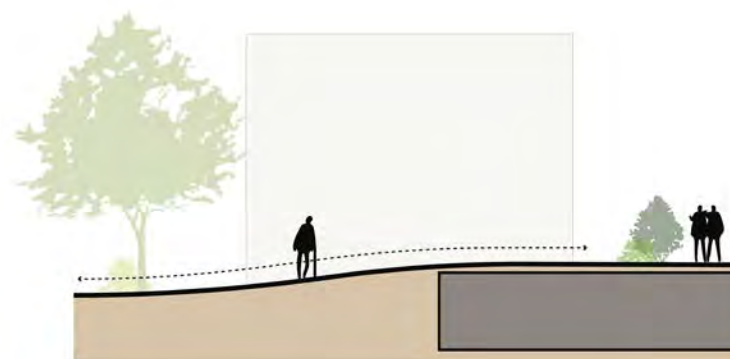
Om het uitgangspunt van het landschappelijke karakter te versterken wordt in beide plangebieden het open bouwblok geïntroduceerd. Hiermee zorgen de openingen tussen de bouwvolumes voor heldere en mooie zichtlijnen en speelse doorkijkjes naar het omliggende landschap.

Tevens zorgt de open morfologie van het stedelijke open blok voor een verkoelend effect doordat windstromen tussen de openingen door kunnen. Hiermee wordt de opwarming van de hoven tot hitte eilanden vermeden en zorgt dit voor een aangenamer leefmilieu.



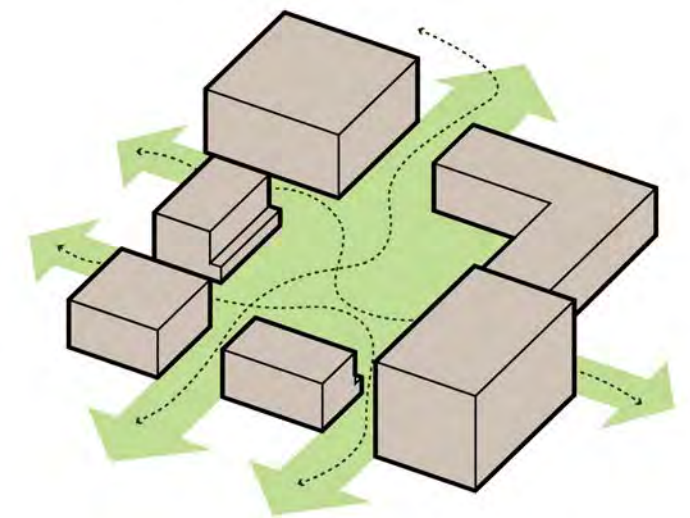
Alzijdige orientatie

De gebouwen zijn ontworpen als alzijdige volumes, waardoor zij zich niet naar één kant keren maar een actieve relatie aangaan met hun omgeving. Hierbij wordt gezorgd dat de woningen altijd minstens een orientatie met vergezicht hebben.



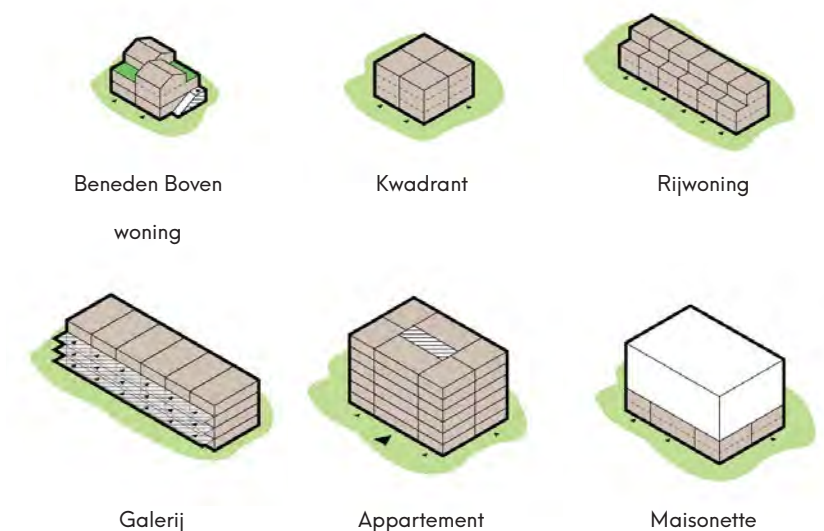
Toegankelijkheid

Het hoogteverschil naar de binnentuinen dient altijd overbrugt te worden zodat deze toegankelijk is voor iedereen. Een hellingbaan wordt hiervoor aangemoedigd.



Doorwaadbaar

Het open blok benadrukt het doorwaadbare landschappelijke karakter van de wijk.



Mix aan typologiën

De bouwblokken bestaan uit een verscheidenheid aan typologiën. Hiermee ontstaat een gevarieerd stedelijk milieu en een dynamische mix aan verschillende bewonersgroepen.

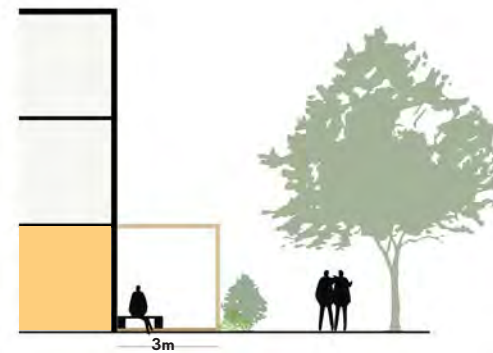


5. Ruimte voor collectiviteit

Het plan kent een gelaagde opbouw tussen publiek en privaat door ruimte in te passen voor collectieve ruimtes. De hoven van de open blokken worden zo ingericht dat deze naast de privétuinen van bewoners ook collectief kunnen worden gebruikt. Hiermee wordt sociale nabijheid gestimuleerd.

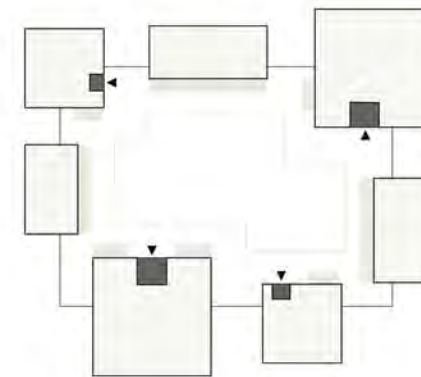
De binnenhoven zijn tevens openbaar toegankelijk en dragen bij aan het doorwaadbare karakter van de ontwikkelingen.

Om op privaat en collectief niveau een aangename en robuuste tussenruimte te bewerkstelligen zijn de volgende uitgangspunten leidend in de opzet van deze ruimte.



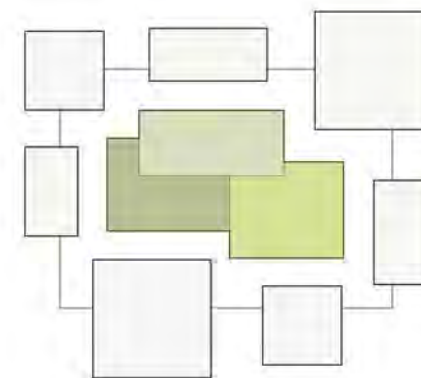
Wonen aan het hof

Tuinen aan het hof zijn 3m diep en hebben een groenbuffer van minimaal 1.5m dienende als afscheiding van het collectieve hof. In ieder hof dient het plintprogramma minimaal 70% wonen te zijn.



Secundaire entree aan hof

Voor een robuuster gebruik van de ruimte dienen niet slechts achterkanten zich te voegen aan het hof en wordt deze tevens afgewisseld met (secundaire) entrees.



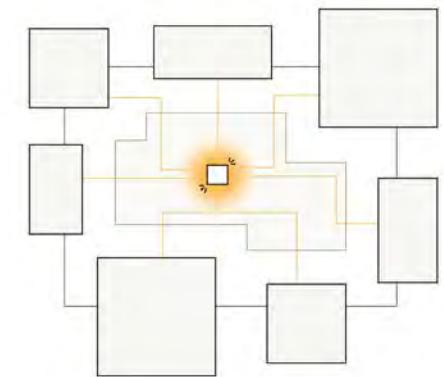
Flexibel gebruik van tuin

De binnentuin is flexibel inzetbaar naar insziens van de bewoners. Denk hierbij aan bijvoorbeeld aan speeltoestellen, moestuinen, parkachtige groenbeleving of een bbq-veld.



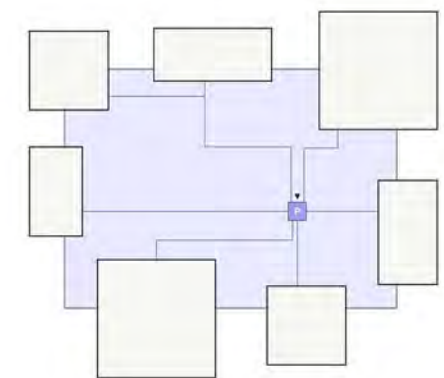
Directe toegang tot hof

Alle woningen die zich scharen om het hof dienen directe toegang te hebben tot de collectieve tuin.



Gedeelde voorziening

In ieder hof is een voorziening/ruimte voor collectief gebruik. Denk hierbij aan een bijvoorbeeld een schuur of gemeenschappelijke woonkamer.



Centrale parkeerontsluiting

De parkeerkelder wordt bij voorkeur vanaf het hof ontsloten via één gezamenlijke entree om sociaal contact tussen bewoners te stimuleren.



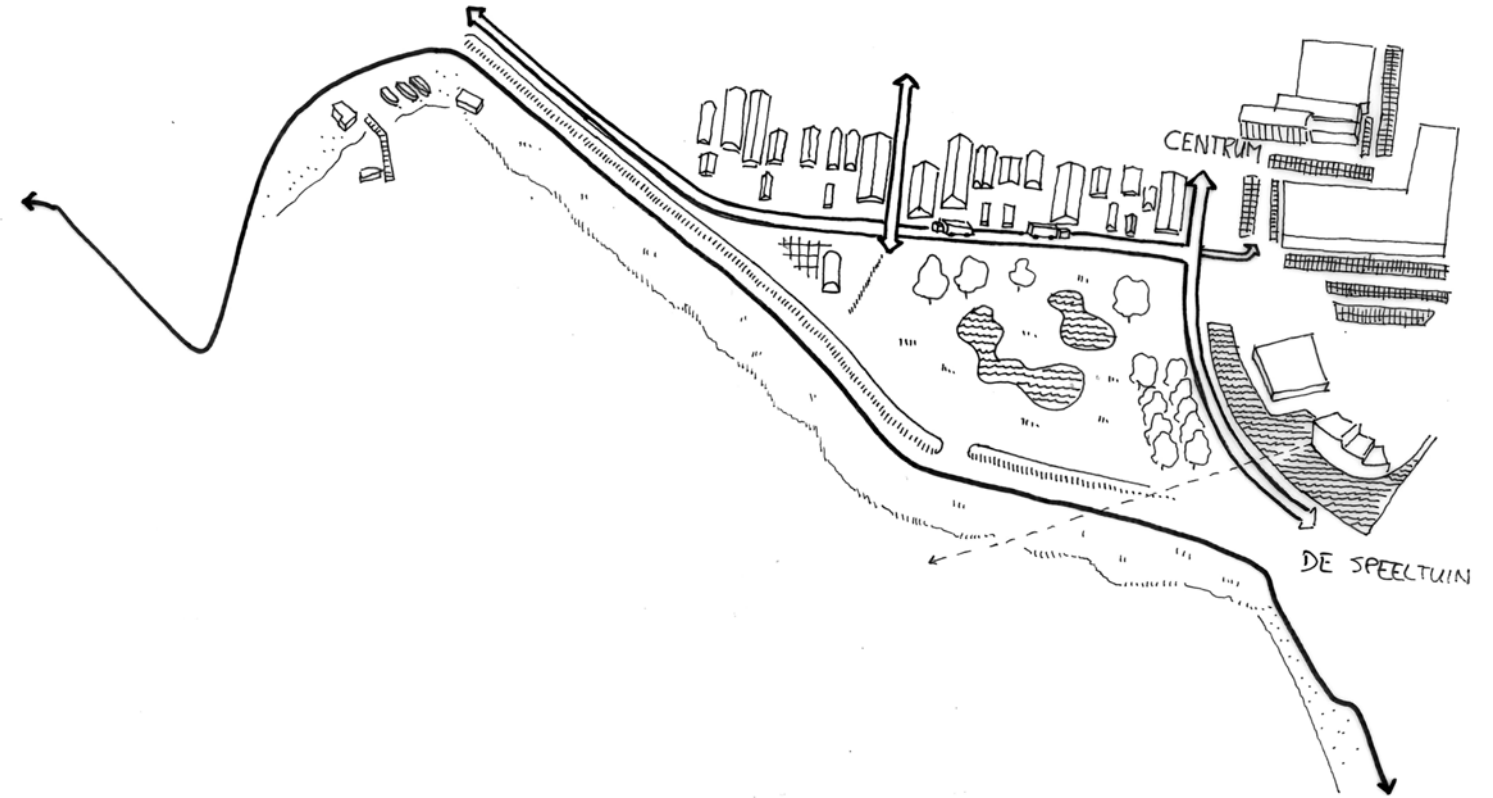
4.

Spaensche Scharen



4.1 Omgeving en kwaliteiten

Het plangebied ligt in een overwegend groene en waterrijke omgeving, waarin het landschap sterk wordt bepaald door de aanwezigheid van vochtige, drassige gronden. Een historische dijk loopt nog altijd door het gebied en vormt een herkenbaar landschappelijk element, ook al vervult deze geen waterkerende functie meer. Door de ligging bestaat er een sterke relatie met de Binnenschelde, die direct beleefbaar is langs de groene oever met een aanwezige rietkraag. Deze natuurlijke oever vormt een zacht en landschappelijk contrast met het verderop gelegen strand en versterkt daarmee de groene identiteit van het gebied. Het rondje Binnenschelde is bovendien een geliefde recreatieve route, die veel Bergenaren verbindt met het water en toegang biedt tot de Waterschans ten westen. Aan de randen van het plangebied wordt deze landschappelijke kwaliteit afgewisseld met infrastructuur en bebouwing: in het noorden ligt de Calandweg, die momenteel een duidelijk profiel mist, met daarachter de Geertruidapolder als bedrijventerrein met woon-werk kavels. Aan de oostzijde vormt de Markiezaatweg een belangrijke verkeersas rond de binnenstad, met aan de overzijde een winkelgebied en uitgebreide parkeervoorzieningen. Via de Martin Luther Kingbrug ontstaat een voorzichtige, maar betekenisvolle toegang tot het gebied vanuit Kijk in de Pot.





Grote omliggende gebouwen aan waterpartijen



Bedrijventerrein



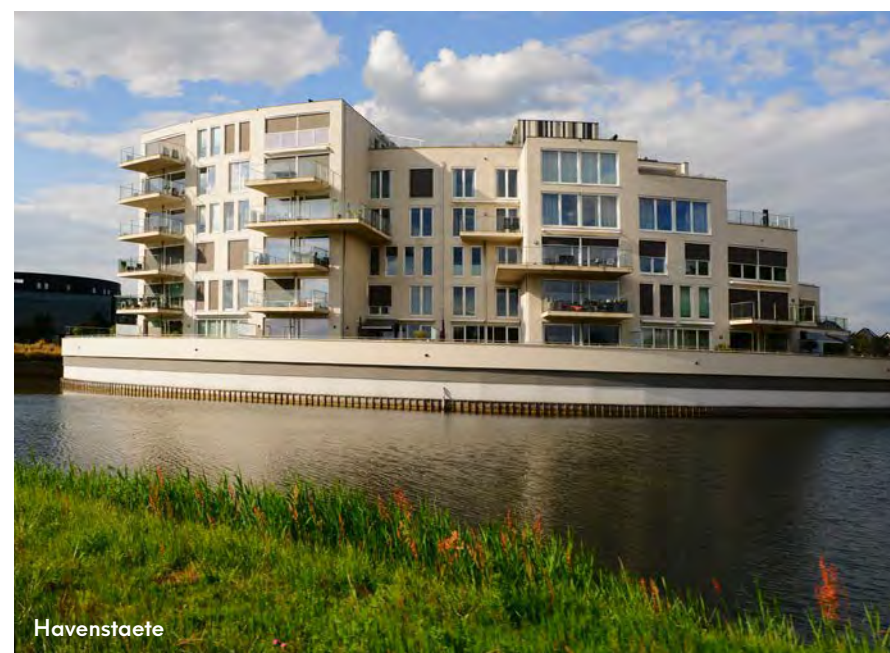
Dijk



Calandweg met opgestelde vrachtwagens



Watersport



Havenstaete



getransformeerde industrie tot woonboulevard



Groen drassig gebied met grote bomen

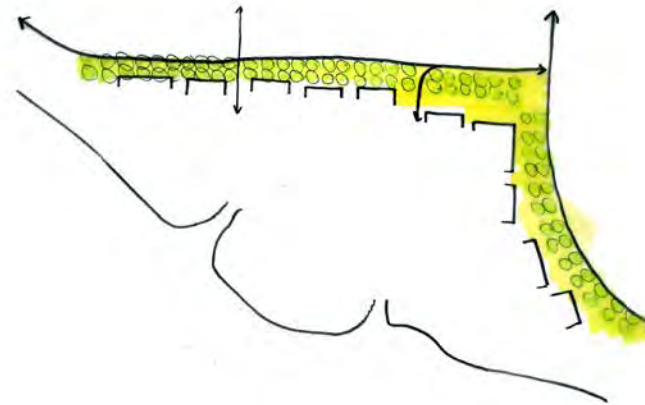


Natuurlijke riet oever

4.2 Concept Spaensche Scharen

Stedelijke rand

- Formele bomenstructuur langs grote verkeersassen
- Aantakking op bestaande omliggende wegen



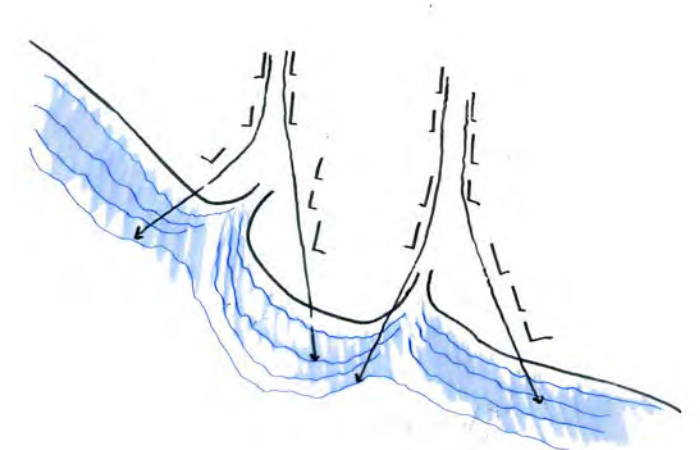
Groene hart

- Landschappelijk en groen uitgangspunten zorgen voor een aangenaam park-achtig woonmilieu
- Voetganger staat centraal in een doorwaadbaar landschap
- Geen auto's in de openbare ruimte



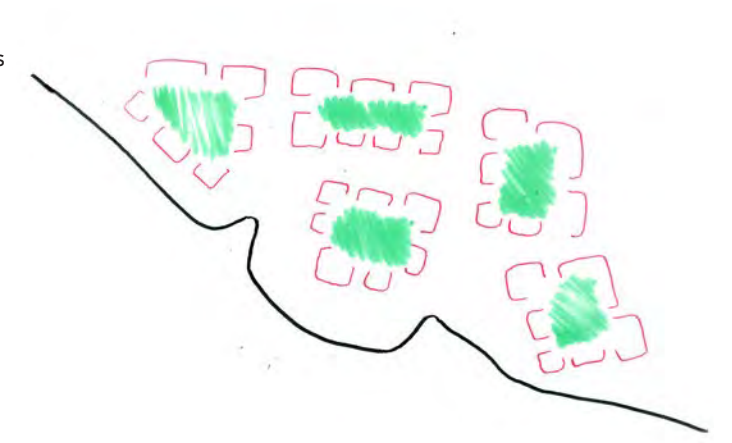
Openen naar het water

- Gedraaide bouwblokken zorgen voor wiggen met een sterke orientatie op het waterfront
- Rondje binnenschelde wordt versterkt voor sterkere oeverbeleving
- Binnenschelde als kreek het plangebied intrekken



Binnentuinen

- Geconcentreerde woonclusters vormen semi-openbare binnentuinen als collectieve tussenruimtes
- Het karakter contrasteert met het openbare park door een formelere tuin-achtige setting te vormen





4.3 plan

Spaensche Scharen





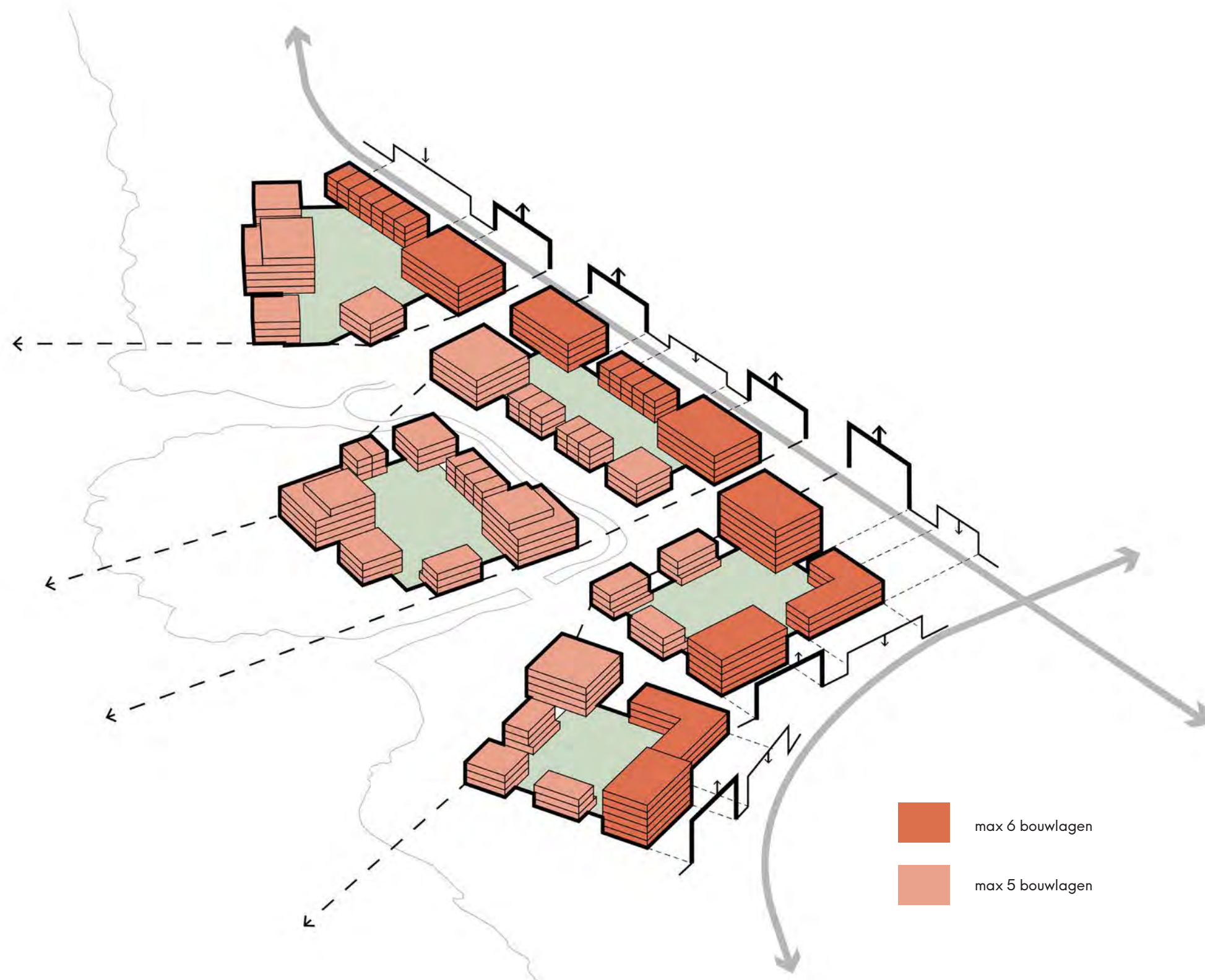
- Bebouwing
- Halfverdiept parkeerdek / Tuin
 - Openbaar groen
 - Halfverhard
 - Verhard
 - Verharde Calamiteitslus
 - Groentegels
 - Rondje Binnenschelde (verhard)
 - Water
 - Dijklichaam
 - Talud
 - Privé buitenruimte
 - Groen buffer
 - Rondje Binnenschelde Brug
 - Opstelstrook
 - Afvalcontainers
 - Perceel lijzerhandel
 - Indicatieve hoogtemaatvoering
 - Gebouwontsluiting

4.3.1 Bouwenvelop

Om de gewenste woonkwaliteit te behalen zijn de volgende regels van toepassing op het gebied:

Bouwregels

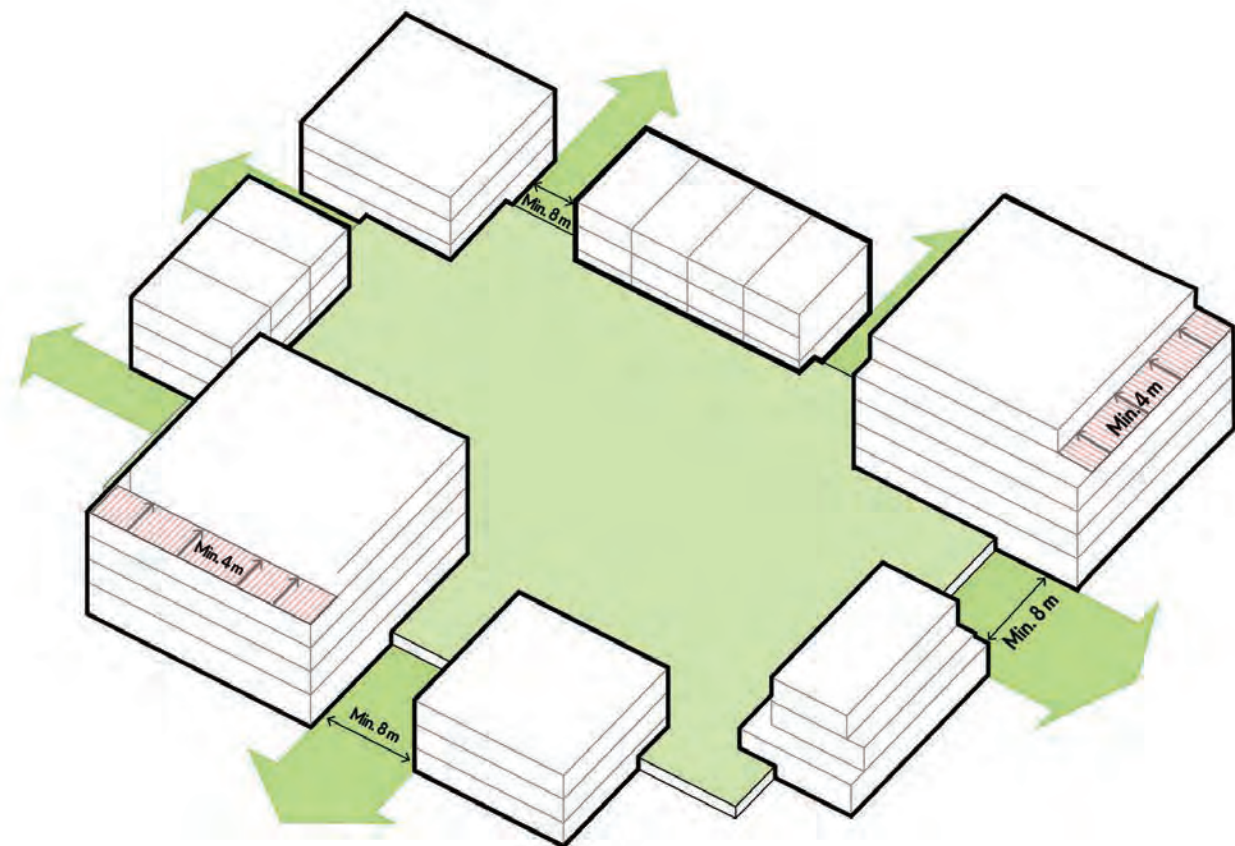
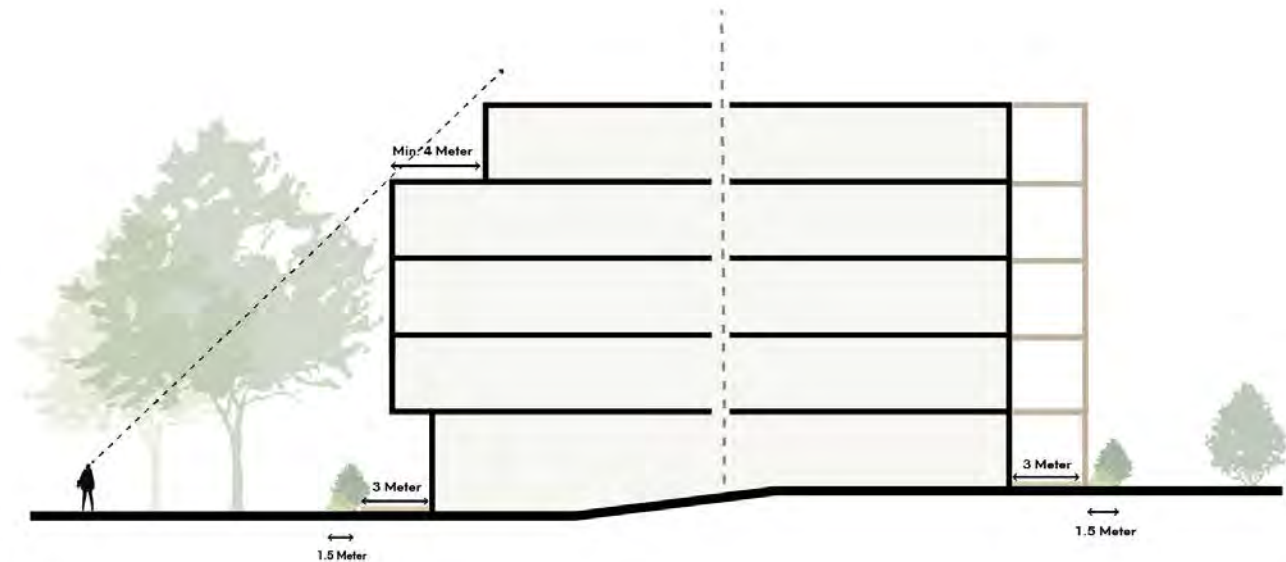
- Er dienen 5 clusters te worden gevormd
- Aan de randen langs de Calandweg en de Markiezaatweg mag tot 6 bouwlagen gebouwd worden
- Binnen het gebied mag tot 5 bouwlagen gebouwd worden
- Aan de randen verspringen de bouwvolumes van hoog (max 6) naar laag (max 4) om een stedelijke wand aan diverse bouwhoogtes te bestendigen
- De entrees van de wijk worden aan beide zijden geflankeert door een hoog gebouw (max 6)
- De drie clusters aan de waterkant oriënteren zich gekantelt om een open doorzicht naar de waterkant te vormen



Om de gewenste woonkwaliteit te behalen zijn de volgende regels van toepassing op de clusters en de bebouwing:

Bouwregels

- Elk cluster dient een mix te hebben van grondgebonden woningen en appartementen
- Minimaal 4 openingen tussen de gebouwen per cluster
- Minimaal 1 opening per zijde cluster
- Losstaande gebouwen vormen een ensemble rondom een gemeenschappelijke binnenruimte
- Setback verplicht vanaf de vierde laag
- Setback wordt toegepast vanaf de buitenzijde van het ensemble om het volume te verzachten
- De private tuin grenzend aan de openbare ruimte wordt half inpandig opgelost
- De private buitenruimte aan de hof zijde wordt uitpandig opgelost met mogelijke verzachtende elementen (e.g. pergola)



4.3.2 Parkeerprogramma

De voorbeelduitwerking berust zichzelf op de recent vastgestelde Bergse Nota Parkeernormering 2025 van Haskoning.

Benodigd aantal parkeerplaatsen op basis van 450 woningen

- 457 parkeerplaatsen bewoners
- 67 parkeerplaatsen bezoekers

Totaal ingetekende parkeerplaatsen

- 595 parkeerplaatsen

Benodigd aantal fietsparkeerplaatsen op basis van plan

- 1.611 fietsparkeerplaatsen

Cluster 5

128 parkeerplaatsen

Cluster 3

113 parkeerplaatsen

Cluster 1

120 parkeerplaatsen

Cluster 4

129 parkeerplaatsen

Cluster 2

105 parkeerplaatsen

Voorbeelduitwerking parkeergarage

4.3.3 Mobiliteitsstrategie

Landschap centraal

Het landschappelijke karakter van de wijk is leidend. Hierbij wordt de auto volledig uit het zicht gehaald en landschappelijk opgelost. De volgende aspecten zijn hier van toepassing:

- 5 halfverdiepte parkeergarages
- 4 clusters zijn bereikbaar vanuit een verkeersas die vanuit de nieuwe kruising vrijwel direct aantakt op de nieuwe woonwijk. Zo wordt druk verkeer op de Calandweg zo veel mogelijk vermeden
- Parkeerdekken geven zo gelegenheid tot groene toegankelijke dekken
- Laden en los mogelijkheden worden geconcentreerd georganiseerd middels opstelstroken.
- Lus door de wijk aanwezig als calamiteitenroute.
- *Parkeervoorzieningen voor toekomstige horecavoorziening wordt in een latere fase uitgewerkt.*



Parkeren

----- Uitsluitend voetganger

Opstelstroken



Opstelplekken logistiek

Calamiteitenroute



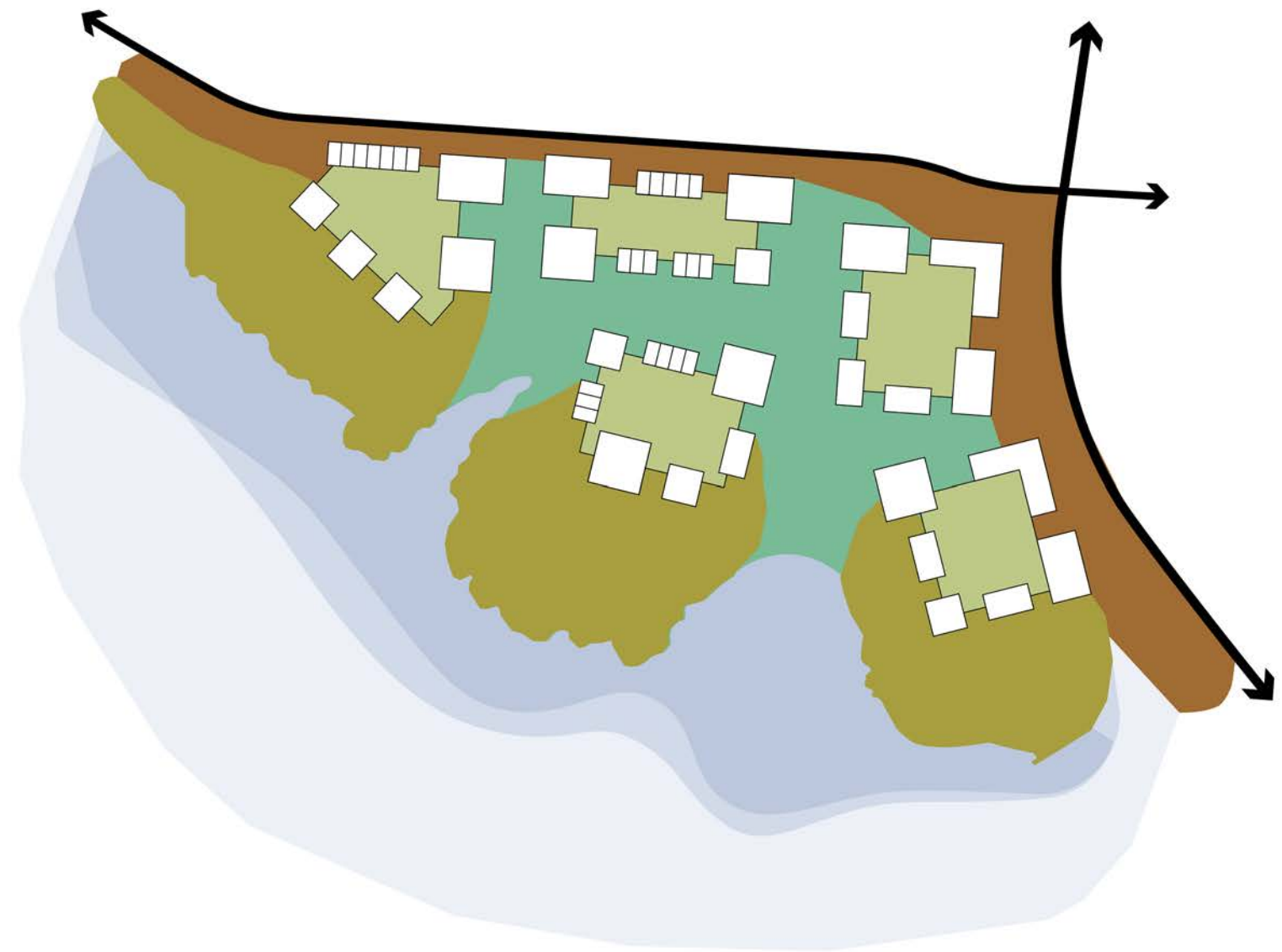
Calamiteitenroutes

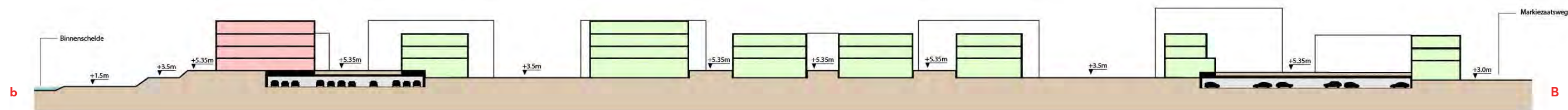
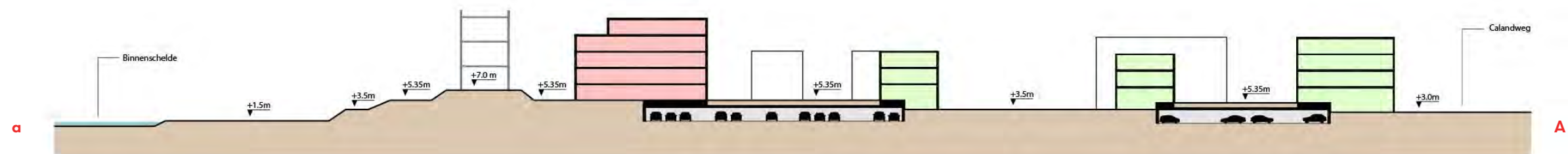
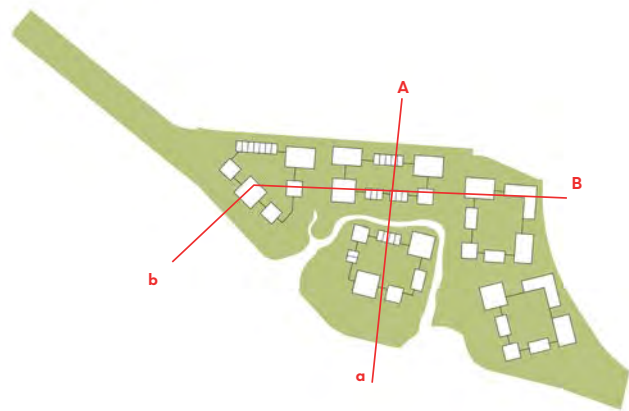
4.4 Inbedding en landschap

Kijkende naar de locatie zijn aan de hand van haar zeer groene karakter en de directe omgeving 4 verschillende zones te identificeren. Elke zone heeft zo een eigenheid die goed past bij haar eigen en omliggende karakteristieken:

- **Stedelijke lanen**
Aan de randen waar het plangebied aan de Calandweg en Markiezaatsweg grenst met de omliggende stad
- **Groene hart**
Het mooie groene en drassige binnenterrein van het gebied.
- **Dijk aan het water**
De natuurlijke oever van het gebied aan de Binnenschelde. Deze wordt gekenmerkt door het relief van de dijk en de rietkraag als landschappelijke oever
- **Binnentuinen**
Met het toevoegen van de woonclusters ontstaan nieuwe groene hoven.

- Stedelijke laan
- Groene hart
- Binnentuinen
- Dijk aan het water



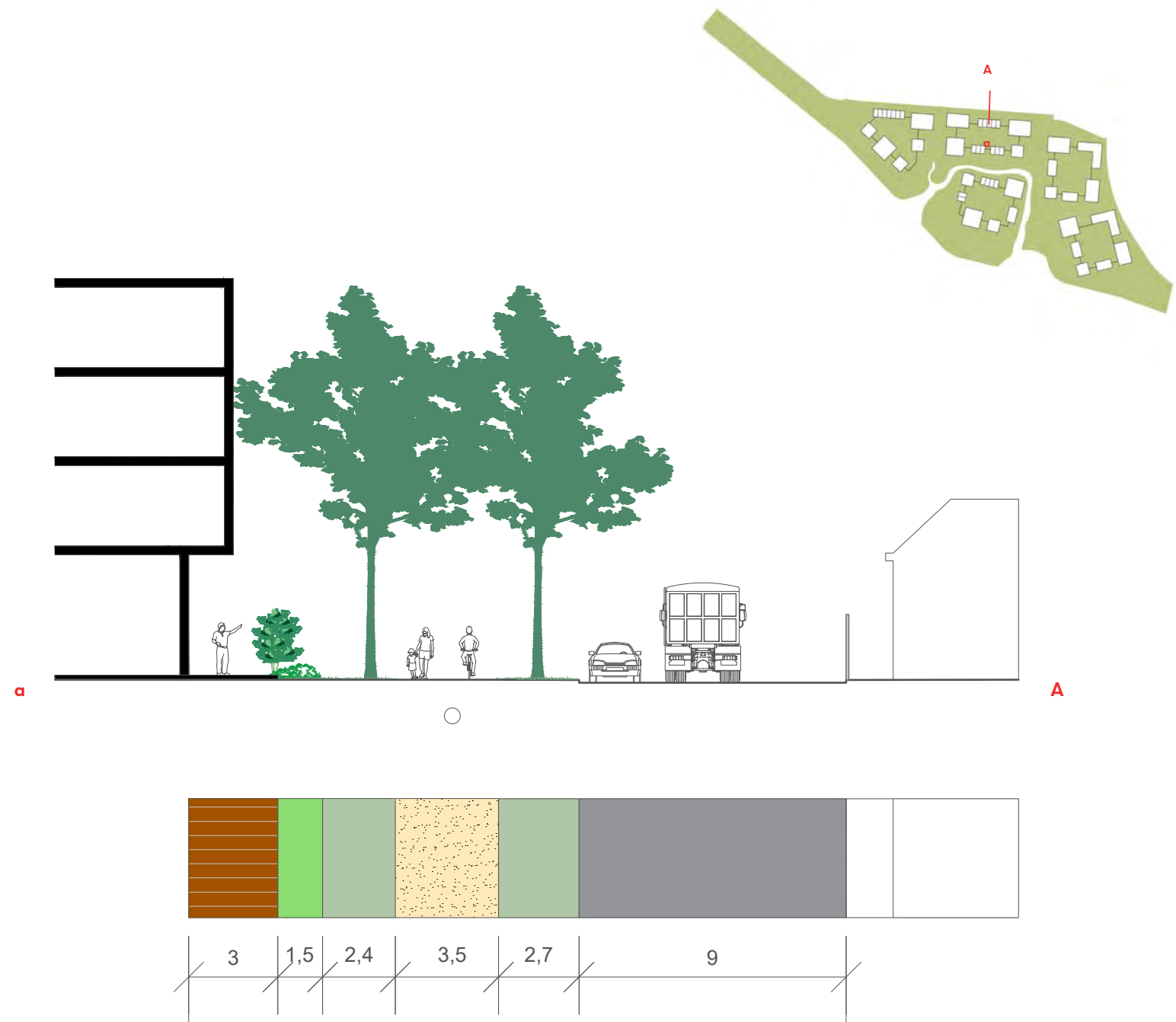


4.4.1 Stedelijke laan

Aan de noordelijke en oostelijke zijde wordt het plangebied begrenst door verkeersassen; de Calandweg en de Markiezaatsweg. De volgende uitgangspunten zijn hier van toepassing:

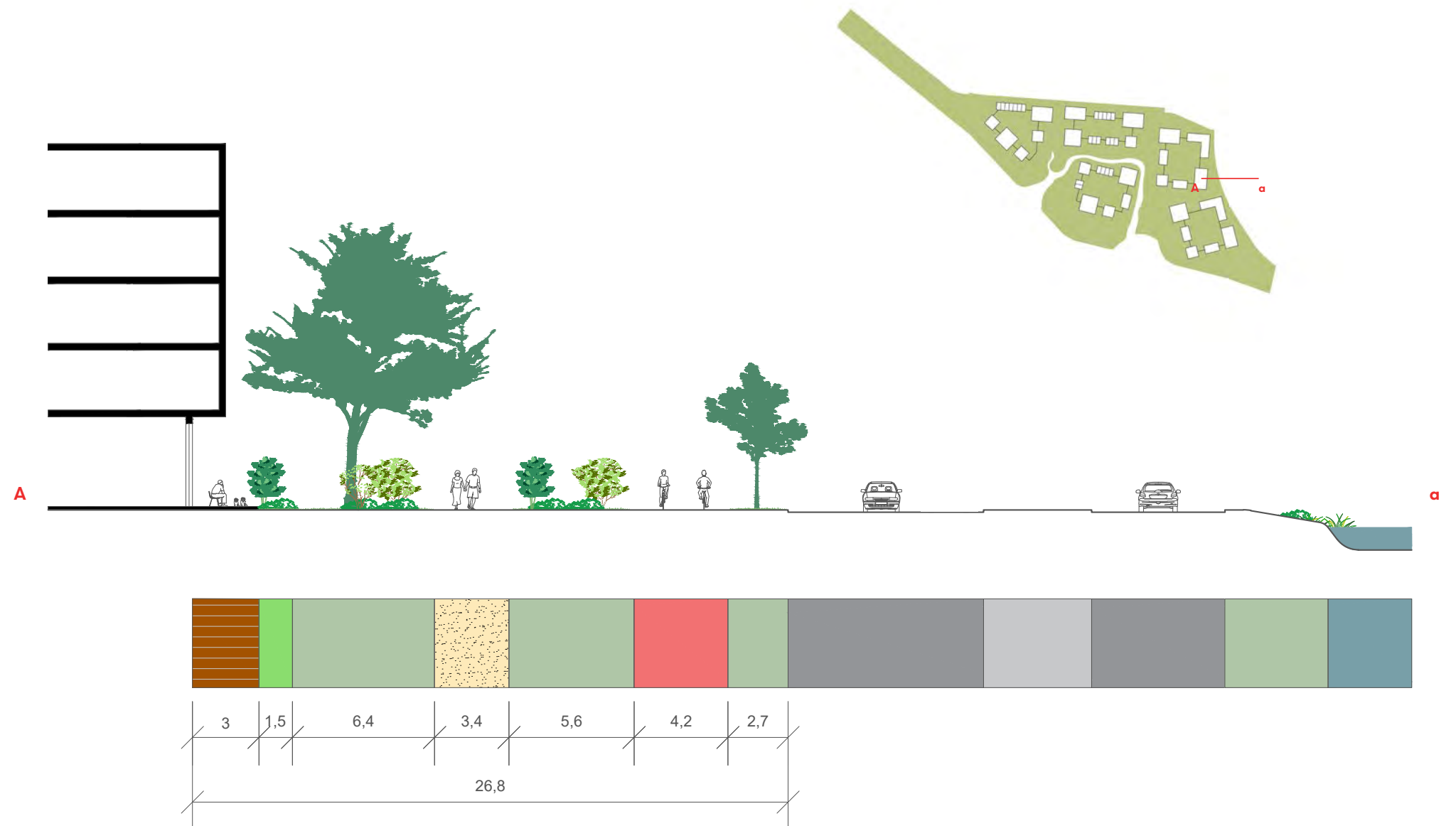
Calandweg

- Robuuste tweelaans boomstructuur
- Bomen dienen een hoge kroon te hebben omdoorgaand verkeer niet in de weg te zitten. Ook dient het bladverlies te worden geminimaliseerd.
Landschap en boomsoorten zullen in een later fase worden gespecificeerd.
- Wandelpad tussen de laan ter hoogte van ondergrondse leiding
- Wandelpad laten fungeren als shared space voor voetgangers en fietsers.
- Breed profiel voor Calandweg van min. 9 meter waardoor ruimte ontstaat voor zowel opstellen van vrachtwagens als doorgaand verkeer.
Exacte locatie opstelstroken wordt in volgende fase verder uitgewerkt.
- *Bebouwing staat minstens 9 meter van de Calandweg af*
- *Inrichting Calandweg zal in een volgende fase worden uitgewerkt in overleg met omwonenden.*



Markiezaatsweg

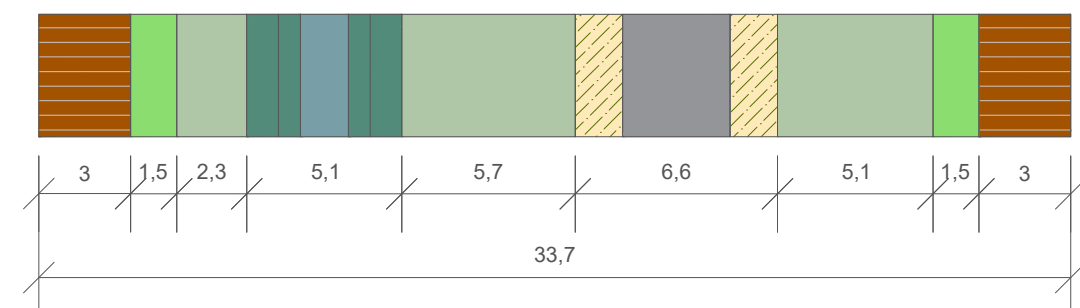
- Robuuste tweelaans boomstructuur
- Weelderig groen tussen fietspad en wandelpad ter beschutting
- wandelpad dient aan te takken met de bushalte aan de Markiezaatsweg

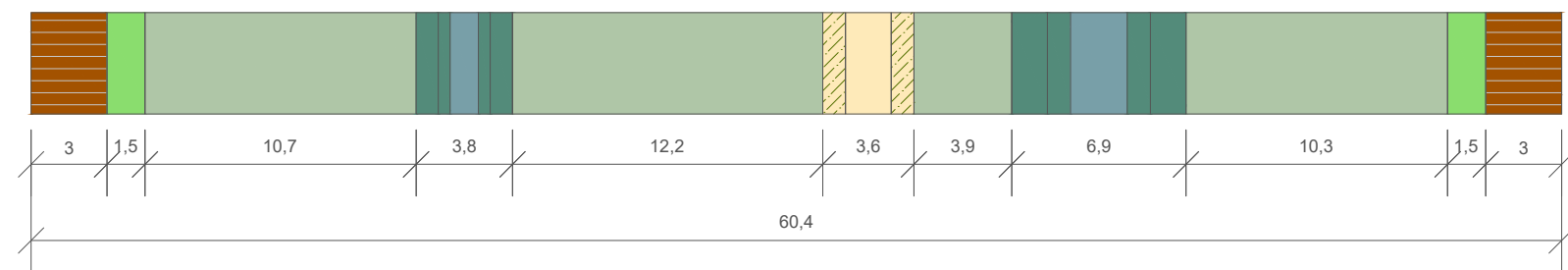
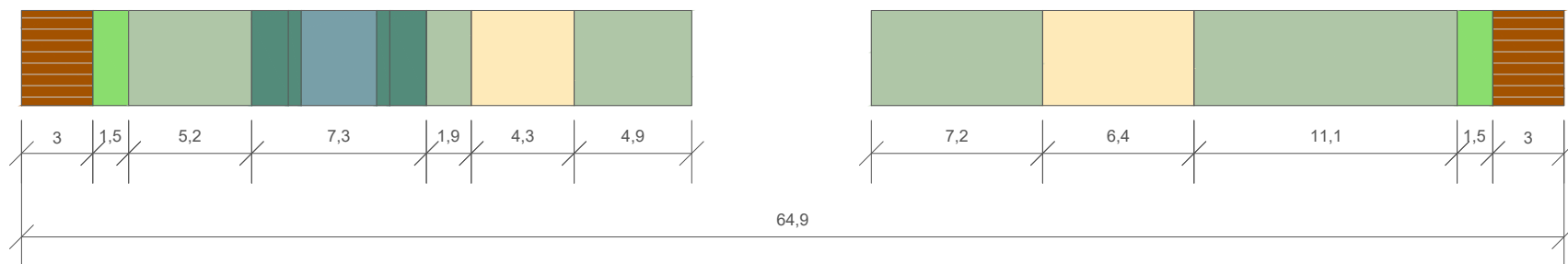


4.4.2 Groene hart

Het hart van het plangebied vormt een groene landschappelijke zone bestaande uit de volgende uitgangspunten:

- Primaire structuren voor wateropvang en -berging vormen vanuit de Binnenschelde als een kreek een lus door het landschap
- Weelderige groenstructuren
- Aanwezigheid van grote bomen (categorie 1: 12 tot 25 meter hoogte)
- Waterstructuur wordt overbrugt door paden waar duikers zijn toegepast
- Aan de oostelijke aantakking van de kreek is een landschappelijk plein met halfverharding aanwezig.
- Op het plein is een paviljoen aanwezig waarin een gemeenschappelijke functie in zit voor de wijk. Ook is hier plek voor horeca, zodat deze plek ook voor de rest van de stad aantrekkelijk wordt.

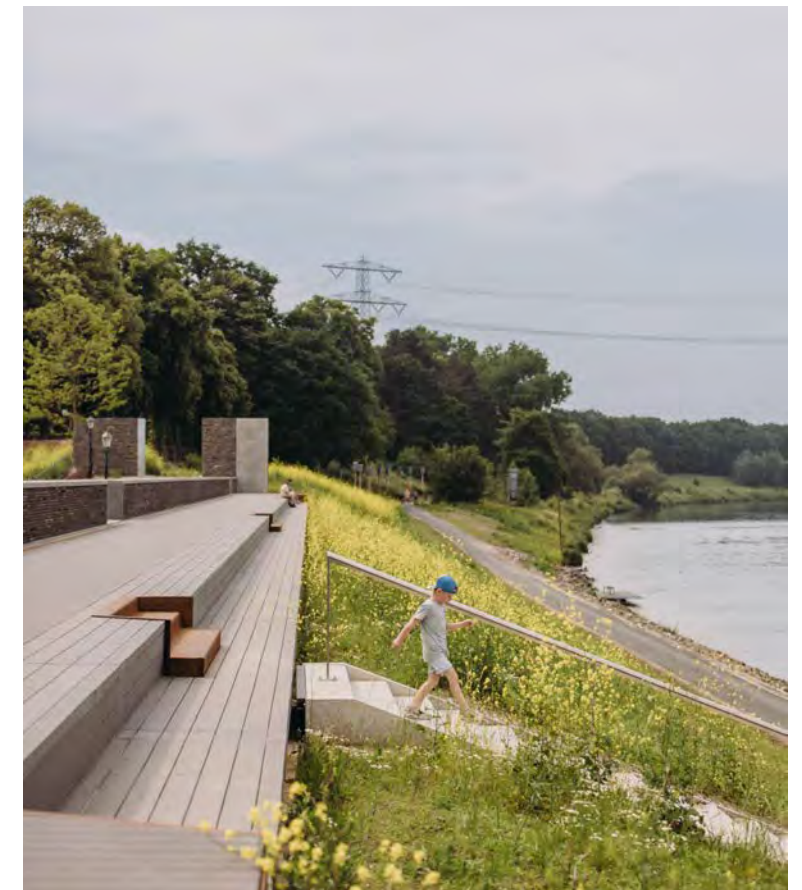


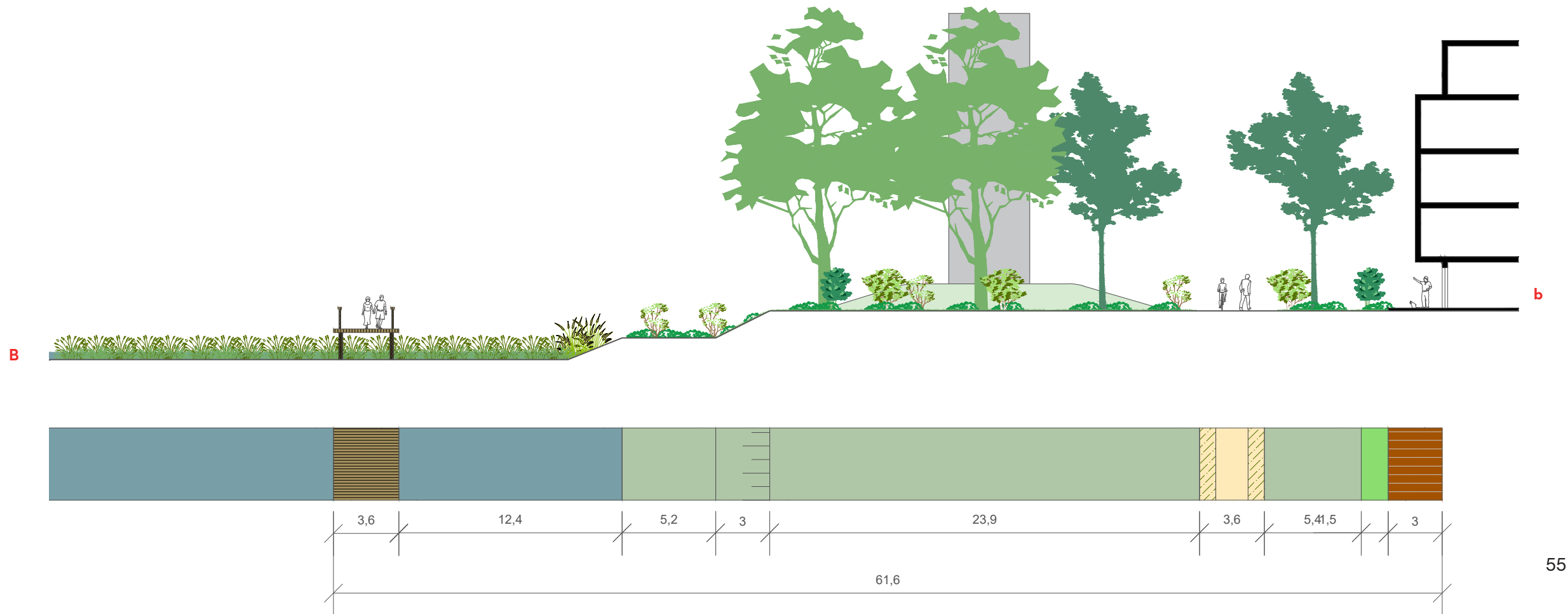
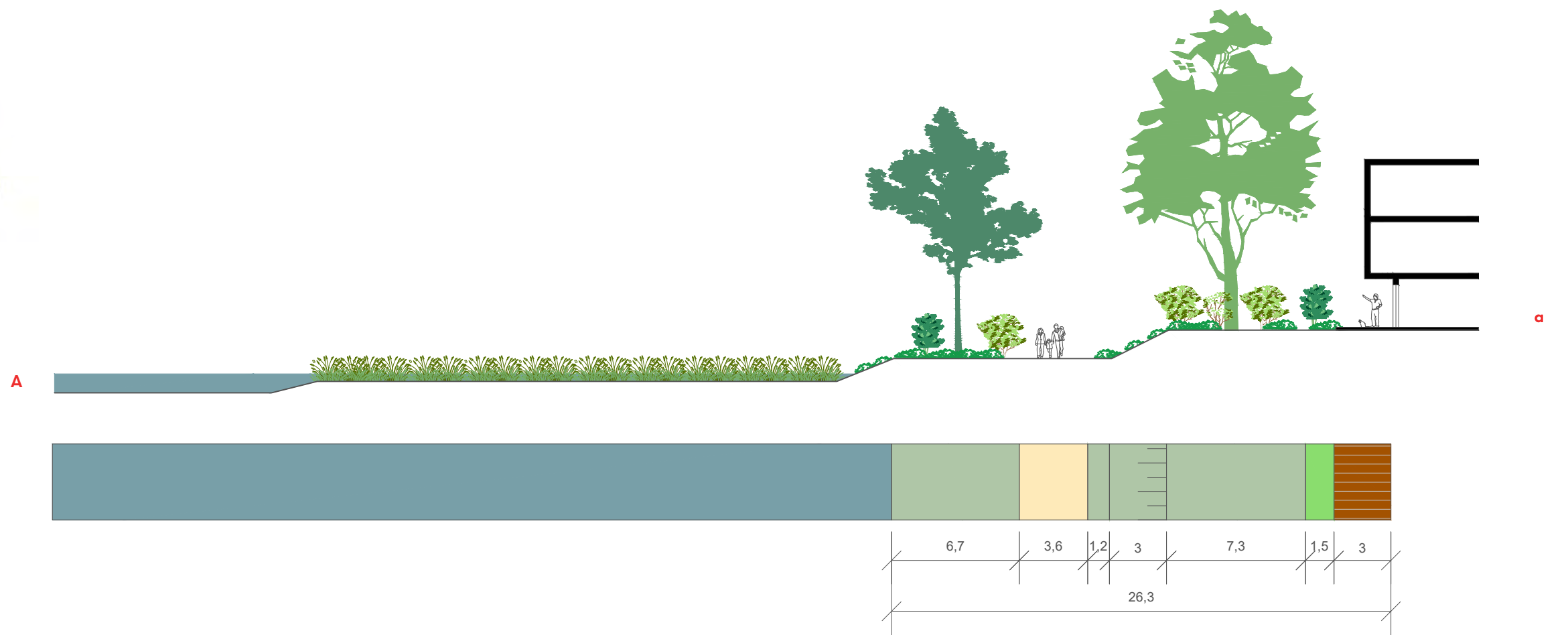


4.4.3 Dijk aan het water

Aan de oever is een oude dijk zonder waterkerende functie aanwezig. Hierlangs loopt het huidige rondje Binnenschelde. Het gebied is het directe waterfront van de wijk. De volgende uitgangspunten zijn hier van toepassing:

- Het verschil in topografie door de dijk wordt gebruikt om de halfverdiepte parkeerplaatsen in te schuiven.
- Op het hoogste stuk van de dijk (7 NAP) wordt deze hoogte bewaard en biedt het plek voor een uitkijktoren.
- Een zachte landschappelijke oever is het leidende karakter. De huidige rietkraag leent zich hier uitstekend voor.
- Weelderige beplanting dat zich relateert aan de bestaande rietstructuren.
- Sterke beleving van de waterkant.
- Het rondje Binnenschelde wordt uitgebreid door deze al kronkelend een sterkere relatie te laten ervaren tussen land en water.
- Verschillende wandelpaden zorgen voor een groene oeverbeleving

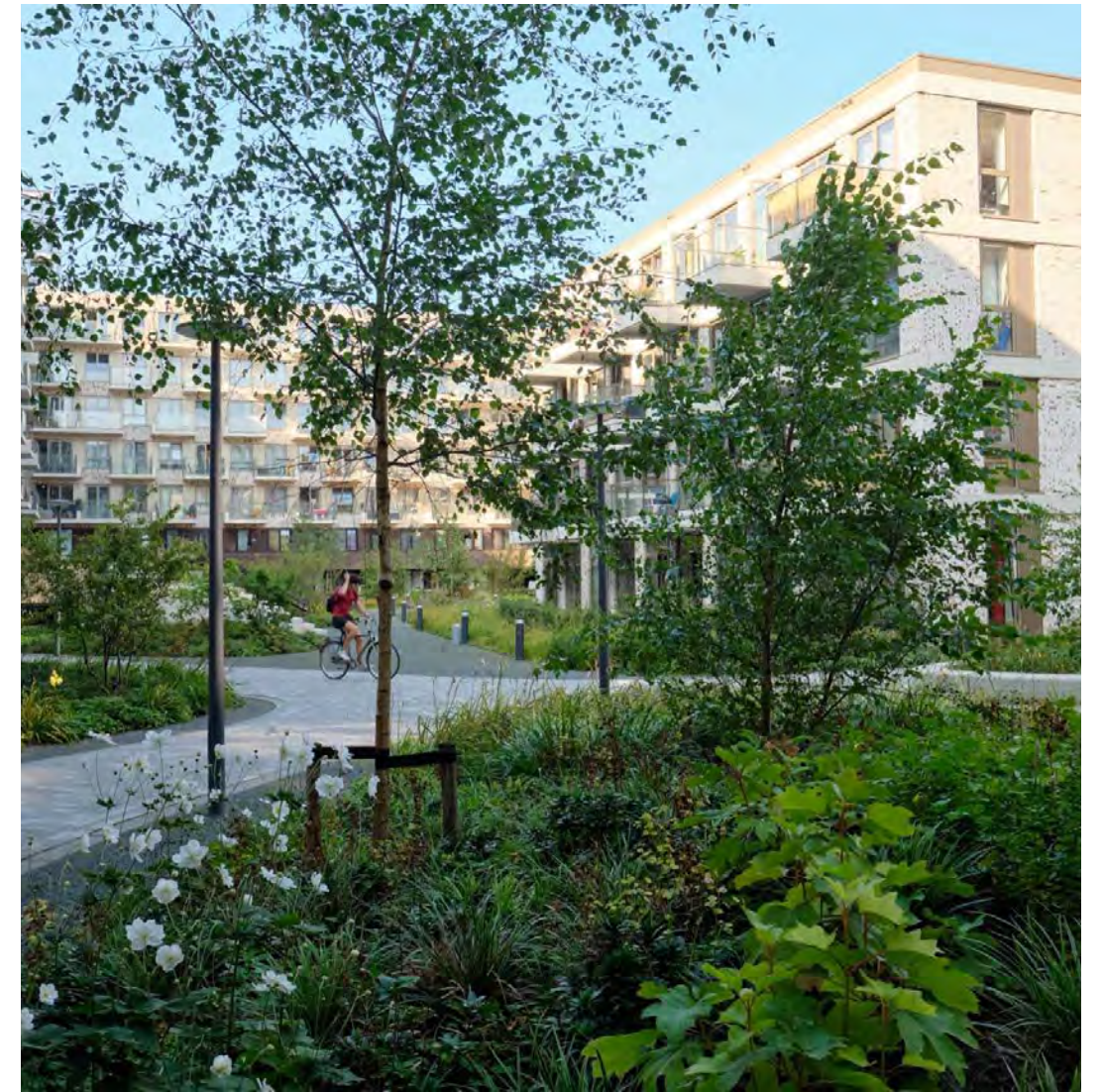


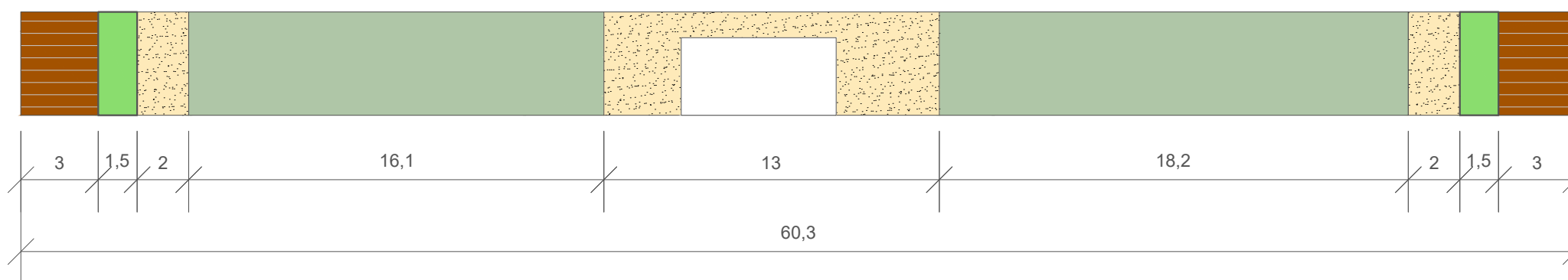
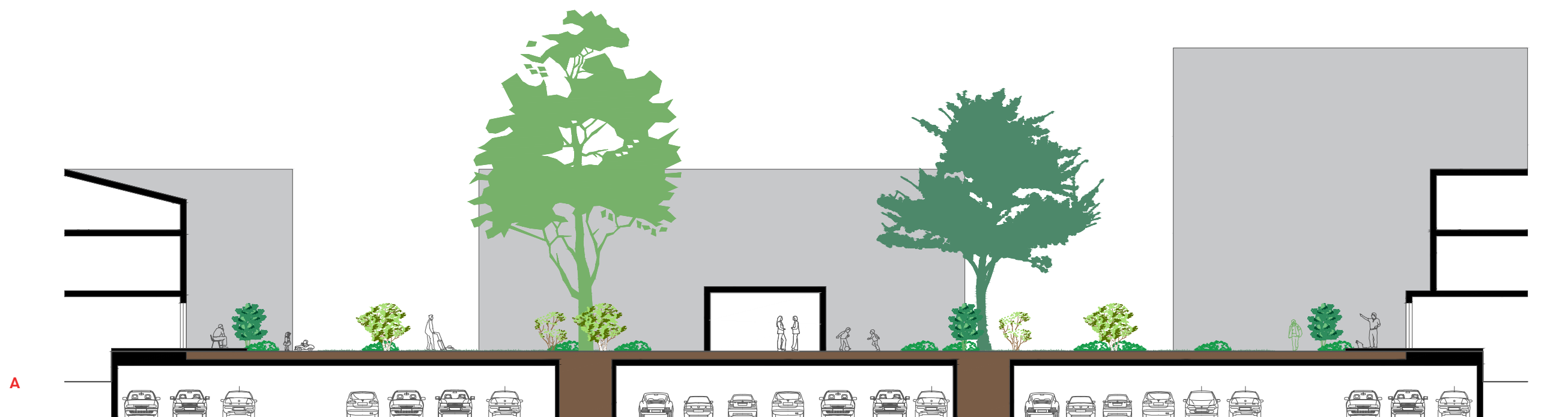


4.4.4 Binnentuinen

De bebouwing organiseert zich in clusters rondom collectieve binnentuinen. Het karakter leunt op de volgende uitgangspunten:

- Het groen bestaat voornamelijk uit kruidachtige vegetatie en meerstammige bomen, en vormen een rijke bedekking van het dek.
- Er worden minimaal 2 bomen van de eerste categorie toegepast op het dek, waarbij deze in de volle grond staan door het parkeerdek heen.
- De appartementblokken en galerij typologiën zijn voorzien van minimaal 1 (secundaire) entree geïoriënteerd op de binnentuin.
- De privé buitenruimtes worden zoveel mogelijk zichtbaar georiënteerd op de tuin en worden afgeschermd door een groenbuffer van min. 1.5 meter. Wel hebben zij allemaal een directe toegangsweg tot de tuin
- De binnentuin is doorwaadbaar en publiek toegankelijk op verschillende plekken
- Talud waarmee de halfverdiepte parkeergarage overbrugd wordt vormt een rijke groene zone
- Tussen de private tuinen en de collectieve binnentuin loopt altijd een wandelpad
- De toegang tot de parkeergarage vindt collectief plaats via een element op het dek.
- Het dek is autovrij en uitsluitend toegankelijk voor voetgangers.





4.4.5 bijzondere plekken

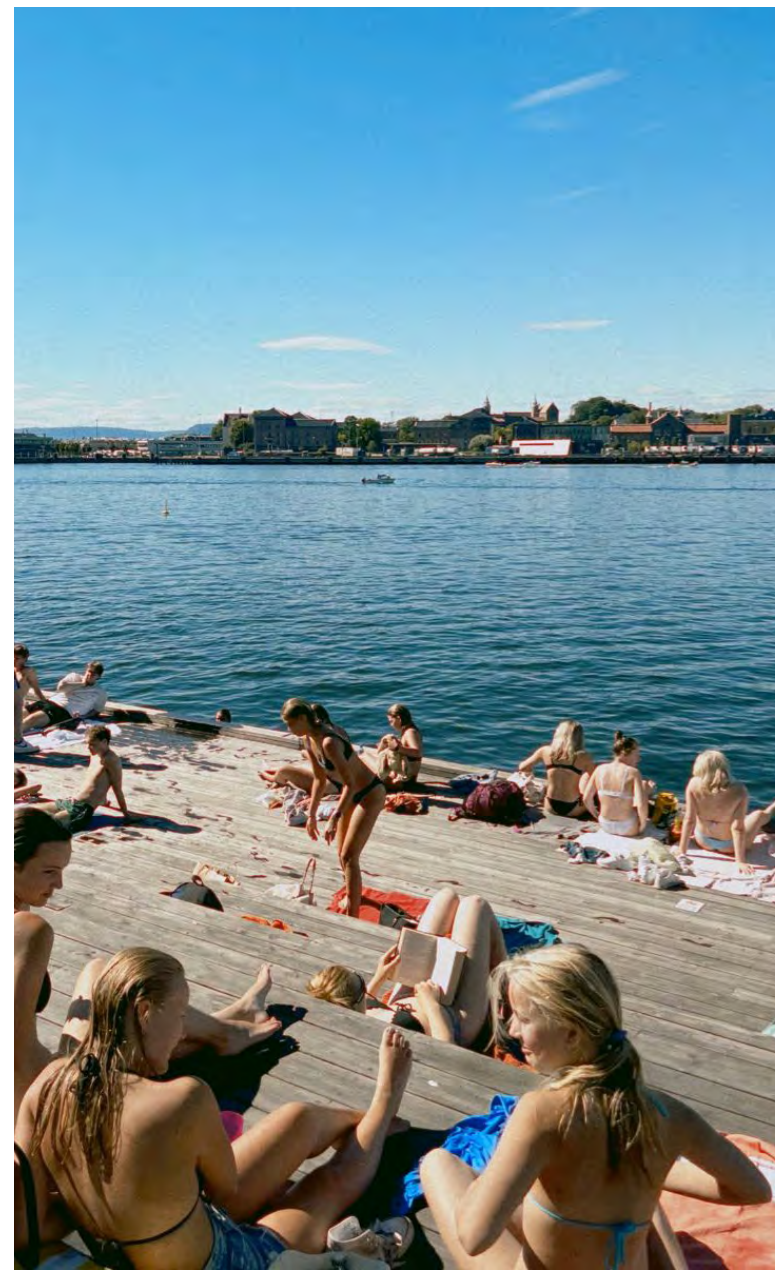
Uitkijktoren ●

Op het hoogste punt van de dijk wordt een uitkijktoren geplaatst naar voorbeeld van bestaande uitkijktorens in Bergen op Zoom. Zo wordt de beleving van het rondje Binnenschelde nog meer versterkt.



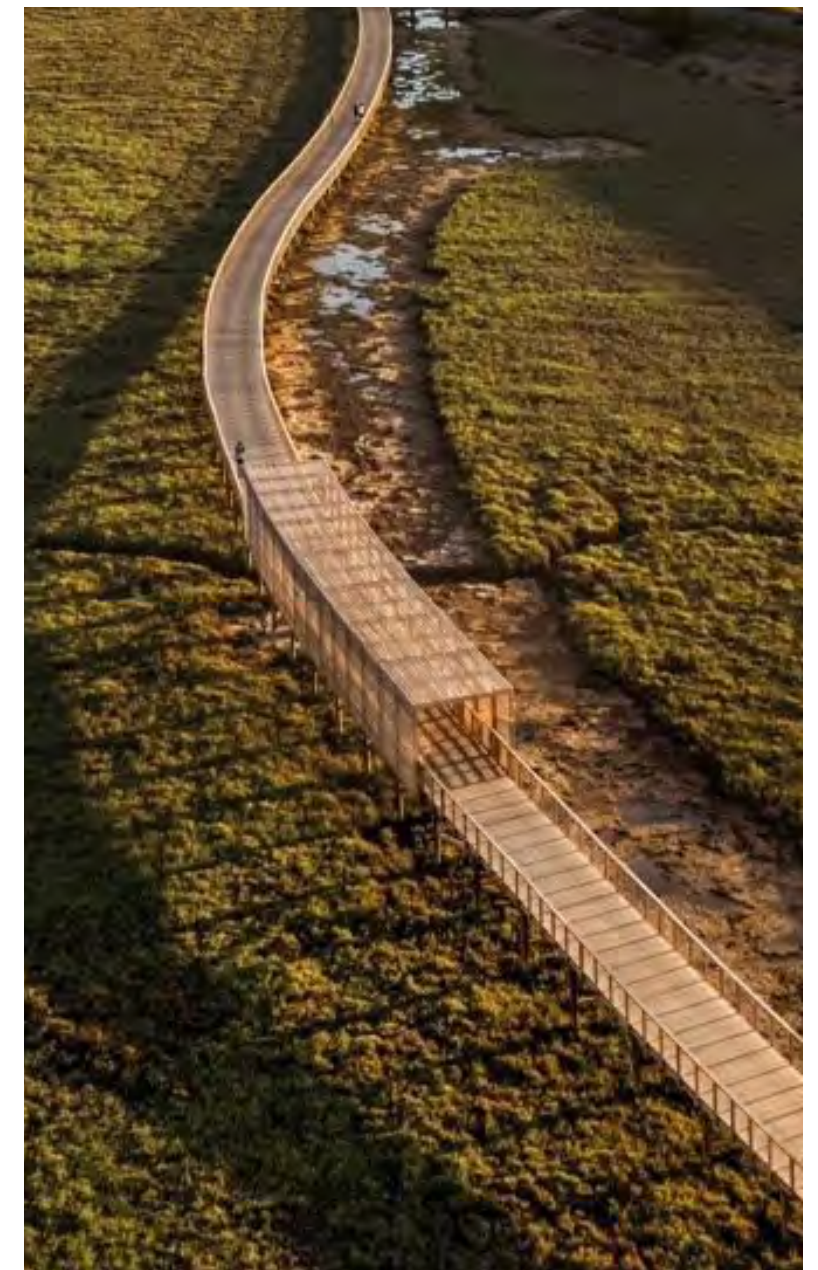
Watertrappen ●

Het plein loopt over in de Binnenschelde middels een brede trap van verzacht materiaal met anti-slip afwerking.



Vlonderpad ●

Het rondje Binnenschelde wordt versterkt door deze al kronkelend te verbuigen. Een deel van het rondje zal hierdoor als vlonderpad over het water en de rietkraag lopen.



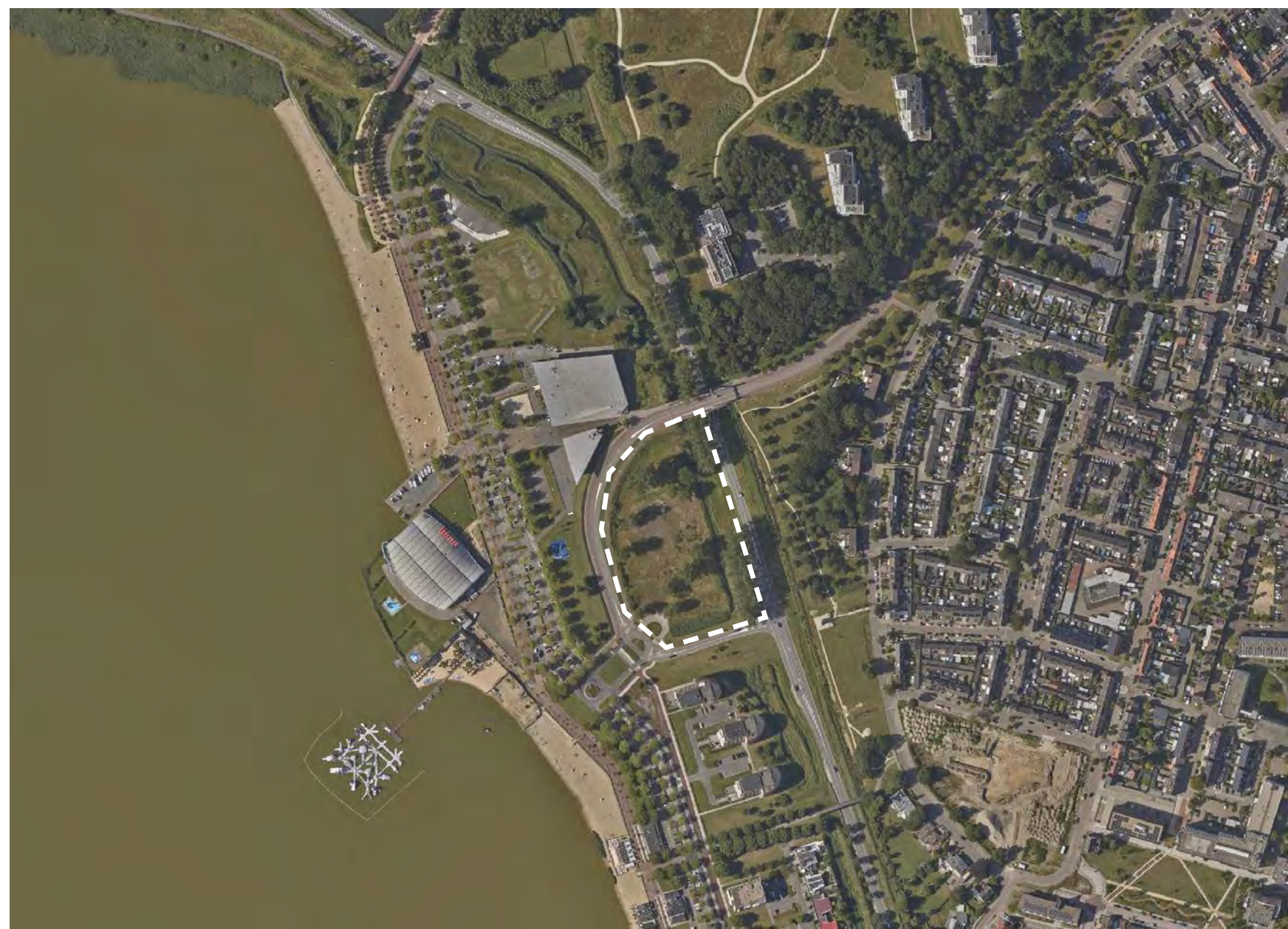
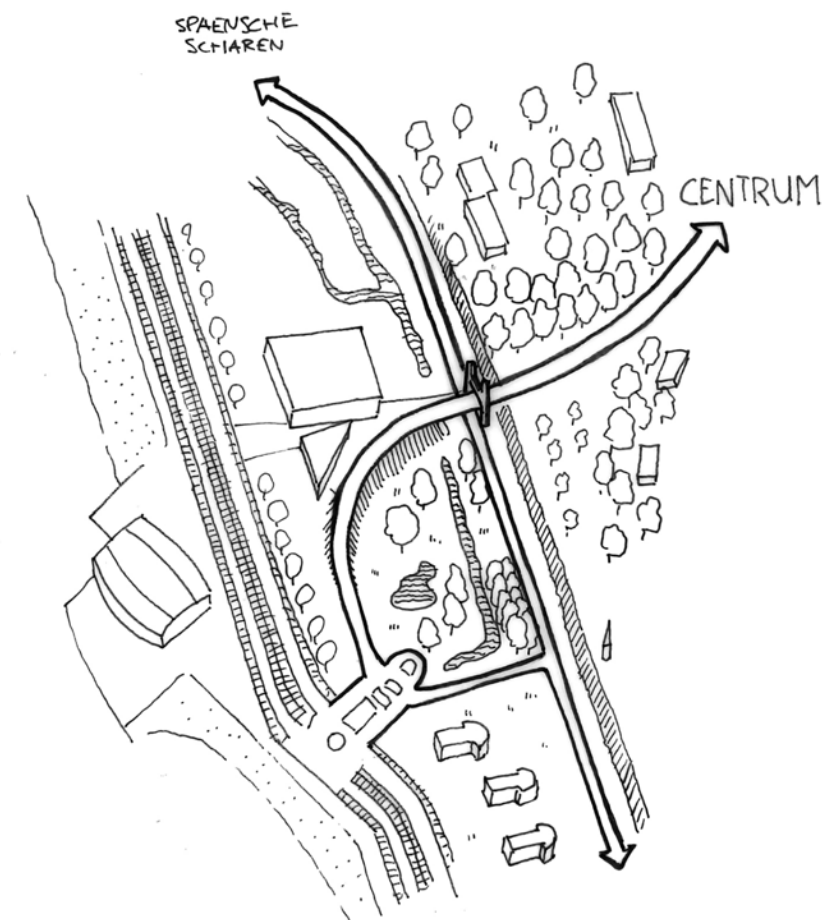
5.

De Speeltuin



5.1 Omgeving en kwaliteiten

Het plangebied kan worden beschouwd als een stedelijk eiland, omsloten door grootschalige infrastructuur zoals de Markiezaatsweg en de Gertrudisboulevard, maar bezit desondanks een opvallend groene en landschappelijke kwaliteit. Het gebied is sterk met water doordrongen, wat zorgt voor een drassig karakter en een natuurlijke, bijna parkachtige sfeer. Aan de oostzijde ligt het overgangsgebied tussen de Brabantse Wal en de Binnenschelde, waar de Olof Palmebrug het hoogteverschil overbrugt en binnen het plangebied een steil talud vormt. Deze brug fungeert als een markante eyecatcher en legt bovendien een belangrijke verbinding tussen het stadspark Kijk in de Pot en de Binnenschelde. Rondom het gebied staan grote, losstaande monolithische gebouwen met een wispelturige stedenbouwkundige opzet, die het contrast met het groene karakter van het plangebied versterken. Aan de westzijde liggen de boulevard en het strand, waar parkeren momenteel de dominante functie is en de ruimtelijke beleving van de openbare ruimte onder druk staat.





Markiezaatsweg



Groen drassig gebied met grote bomen



Groen drassig gebied met grote bomen



Grootkorrelige bebouwing



Olof Palmebrug



Ontsluiting naar de Boulevard met parkeervoorziening



Hoogteverschil door brugtalud

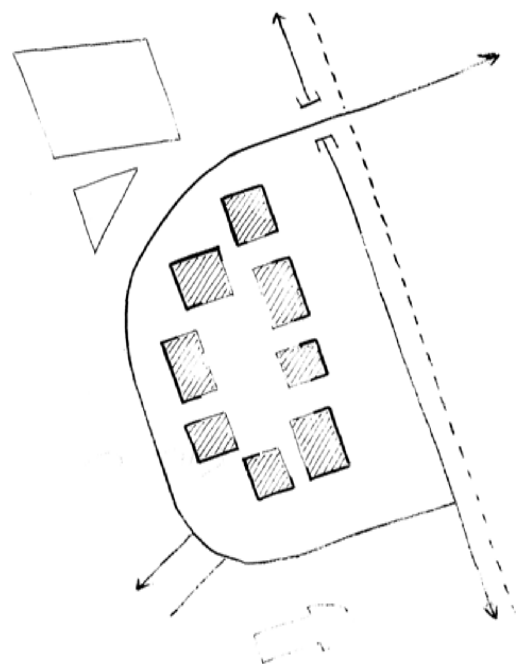


Strand

5.2 Concept Speeltuin

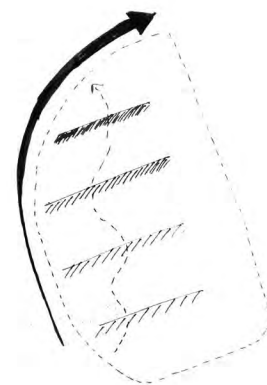
Stedelijk eiland

- Bebouwing vormt een op zichzelf staand ensemble dat zich landschappelijk verbindt met de omgeving



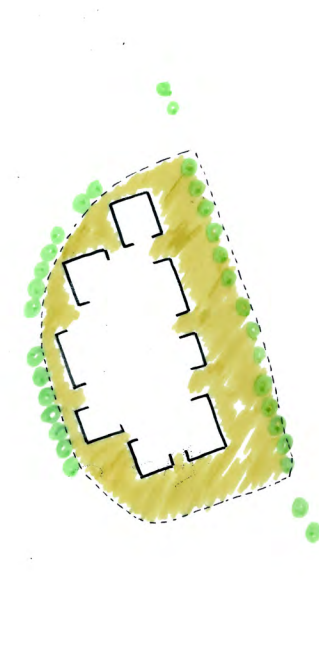
Brabantse wal

- Hoogteverschil van het talud wordt gebruikt om de parkeervoorziening in te schuiven.
- Met het gebruik van terrassen wordt het hoogteverschil gradueel overbrugt
- Hoogteverschillen markeren de overgang tussen de binnen- en buitenwereld



Robuuste groene rand

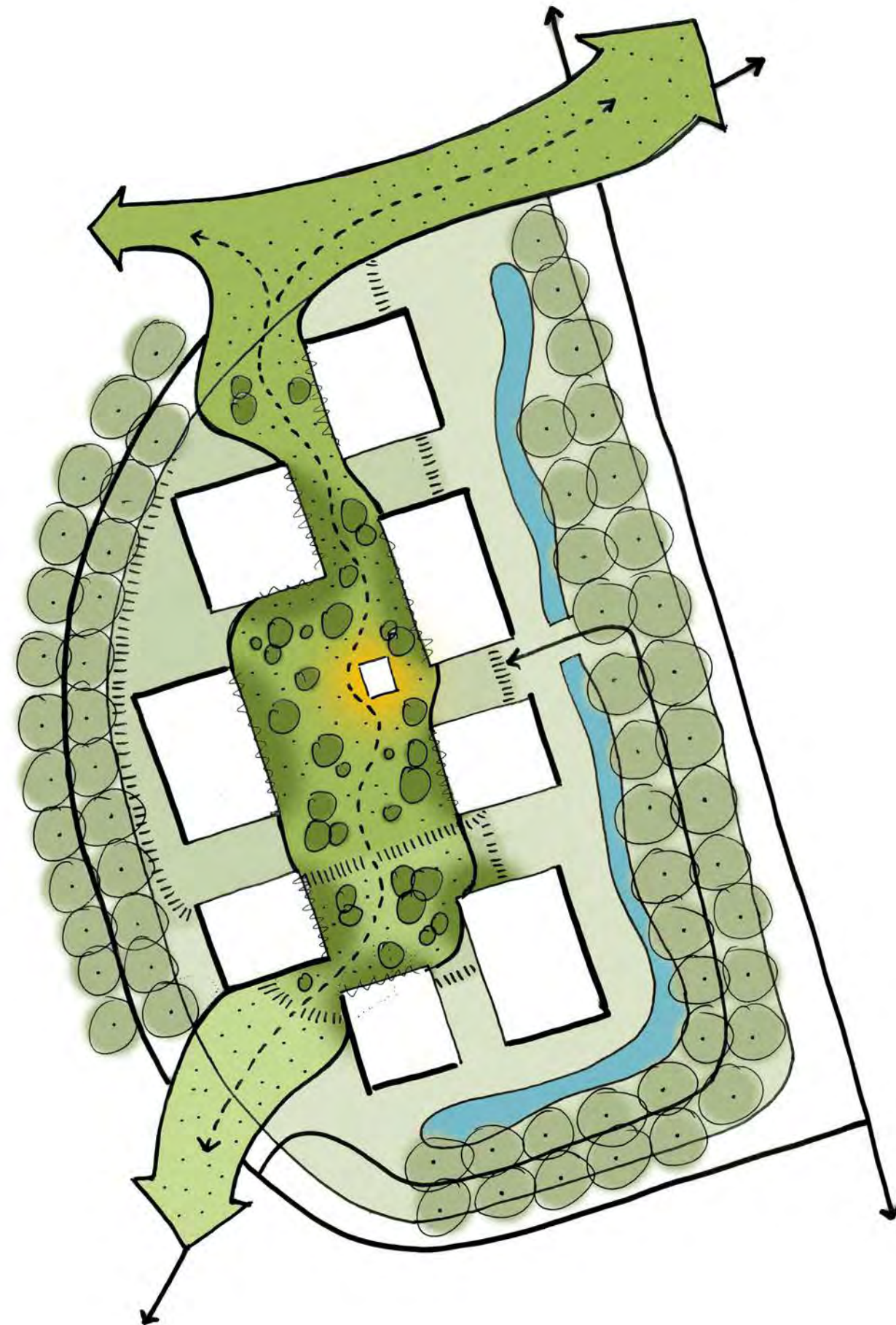
- De buitenkant van het ensemble is een robuuste groene zone met een veelheid aan grote bomen
- Rand vormt een groene buffer die de woonkwaliteit inkadert



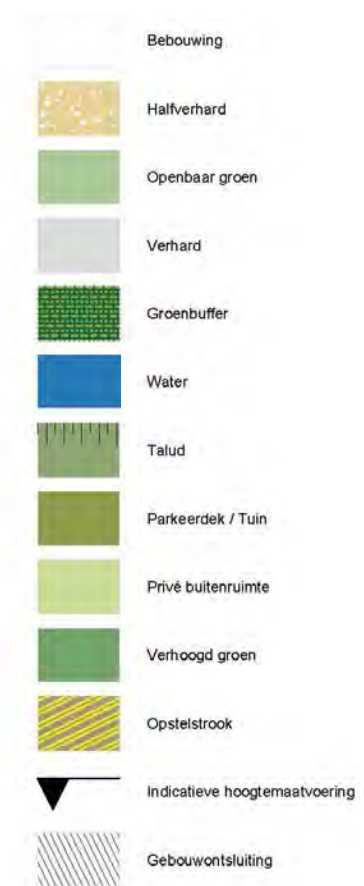
Groene binnenwereld

- De binnenwereld vormt een sterk groene beleving van een hof met een open karakter
- Kruidachtige vegetatie met heesters en meerstammigen
- Een route tussen de Kijk in de Pot en de Binnenschelde wordt zo een volledig landschappelijke ervaring







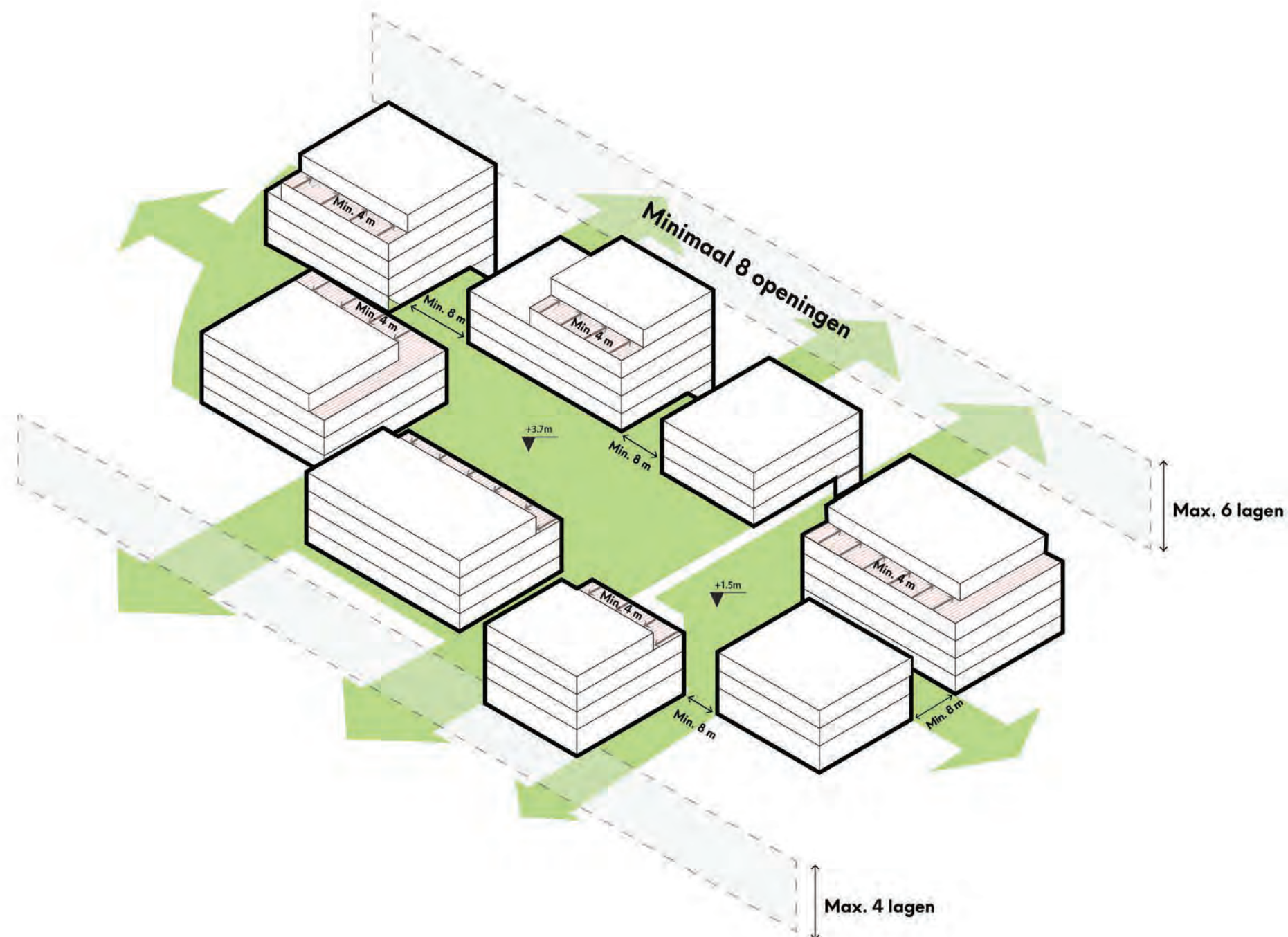


5.3.1 Bouwenvelop

Om de gewenste woonkwaliteit te behalen zijn de volgende regels van toepassing op het gebied:

Bouwregels

- Maximaal 6 bouwlagen aan zijde Markiezaatsweg
- Maximaal 4 bouwlagen aan Gertrudisboulevard-zijde
- Losstaande gebouwen - Minimaal 8 openingen tussen de gebouwen
- Losstaande gebouwen vormen een ensemble rondom een gemeenschappelijke binnenruimte
- Setback verplicht vanaf de vierde laag. Eerder mag ook.
- Setback wordt toegepast vanaf de binnenzijde van het ensemble om de beleving in de binnenwereld te verzachten



5.3.2 Parkeerprogramma

De voorbeelduitwerking berust zichzelf op de recent vastgestelde Bergse Nota Parkeernormering 2025 van Haskoning.

Het bezoekersparkeren wordt opgelost op de bestaande parkeervakken langs de Boulevard.

Benodigd aantal parkeerplaatsen op basis van 150 woningen

- 166 parkeerplaatsen bewoners
- 24 parkeerplaatsen bezoekers (op de boulevard)

Totaal ingetekende parkeerplaatsen

- 170 parkeerplaatsen

Benodigd aantal fietsparkeerplaatsen op basis van plan

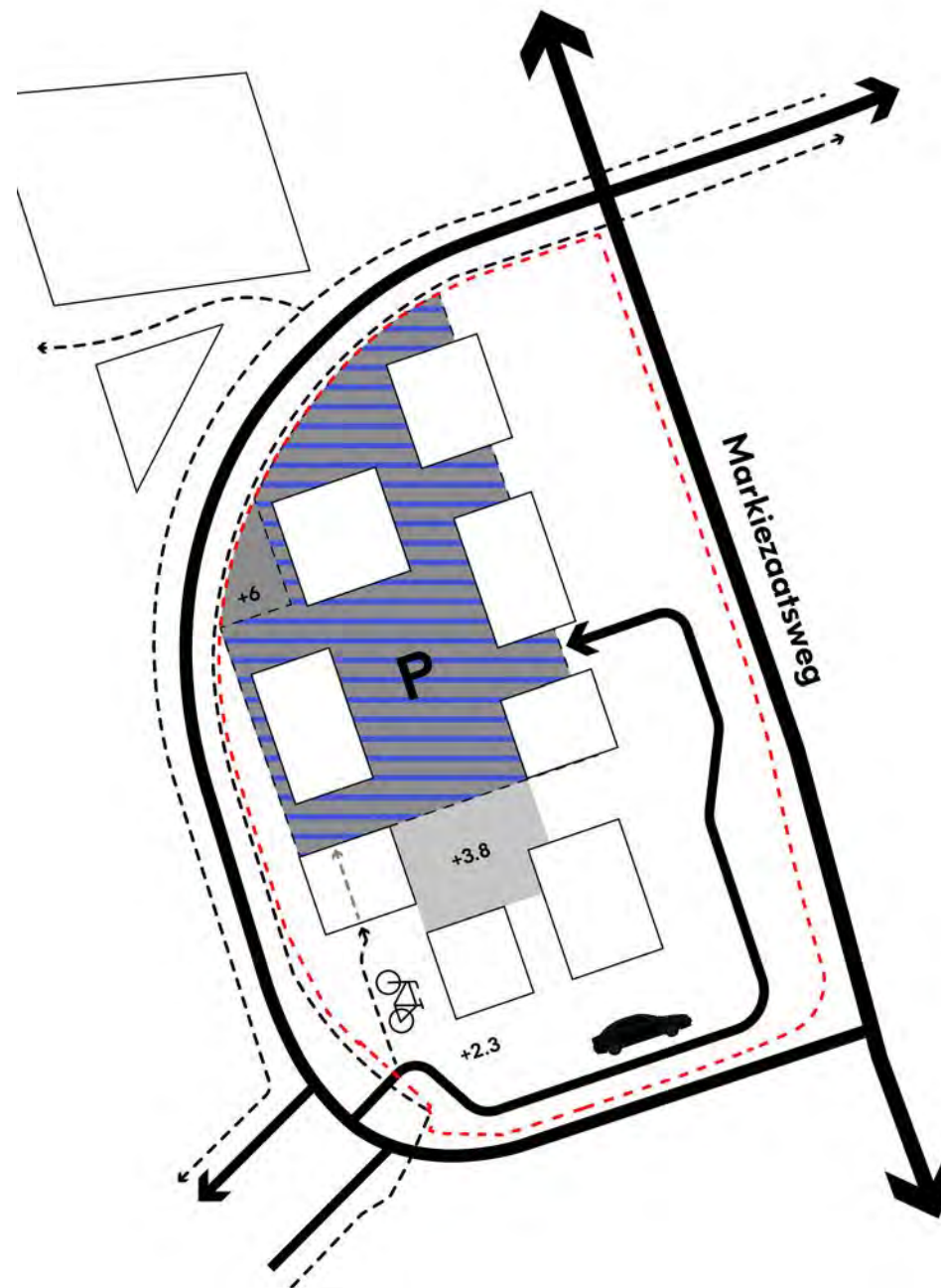
- 462 fietsparkeerplaatsen



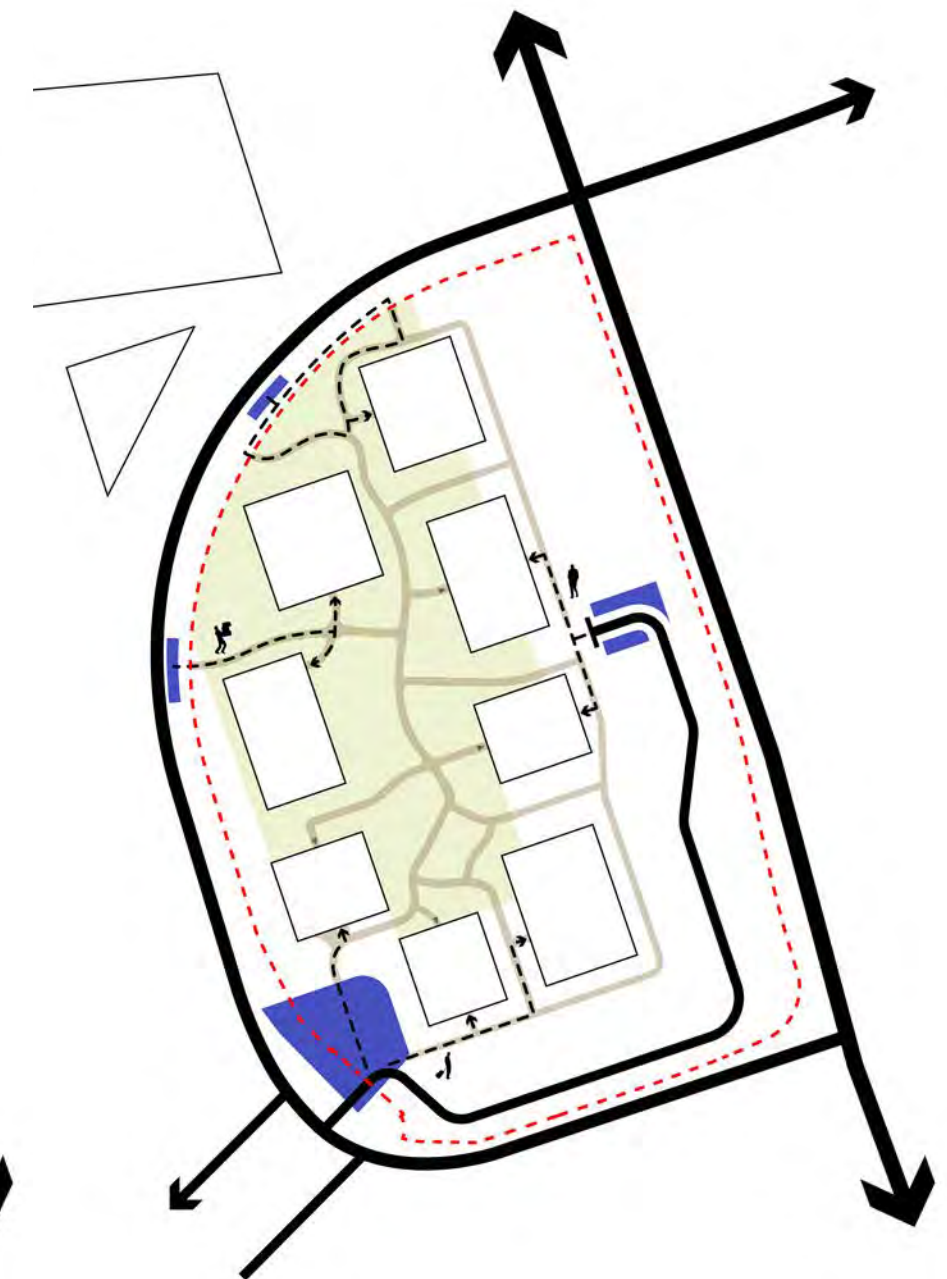
5.3.3 Mobiliteitsstrategie

Het landschappelijke karakter van de wijk is leidend. Hierbij wordt de auto volledig uit het zicht gehaald en landschappelijk opgelost. De volgende aspecten zijn hier van toepassing:

- Parkeergarage als integraal onderdeel van het landschap: De parkeergarage wordt op maaiveld gerealiseerd, maar maakt gebruik van het hoogteverschil die de Gertrudisboulevard geeft om deze landschappelijk in te passen
- Wijk wordt ontsloten via de Gertrudisboulevard en maakt buitenom een lus naar de entree van de parkeergarage aan zijde Markiezaatsweg
- Voor fietsparkeerders wordt een extra entree tot de parkeergarage gereserveerd aan de zijde van de Gertrudisboulevard
- Voor logistiek en calamiteiten worden plekken aangewezen aan de randen van het plan voor het opstellen van voertuigen ten dienste van deze activiteiten. Het binnengebied is autovrij.



Auto- en fietsparkeren

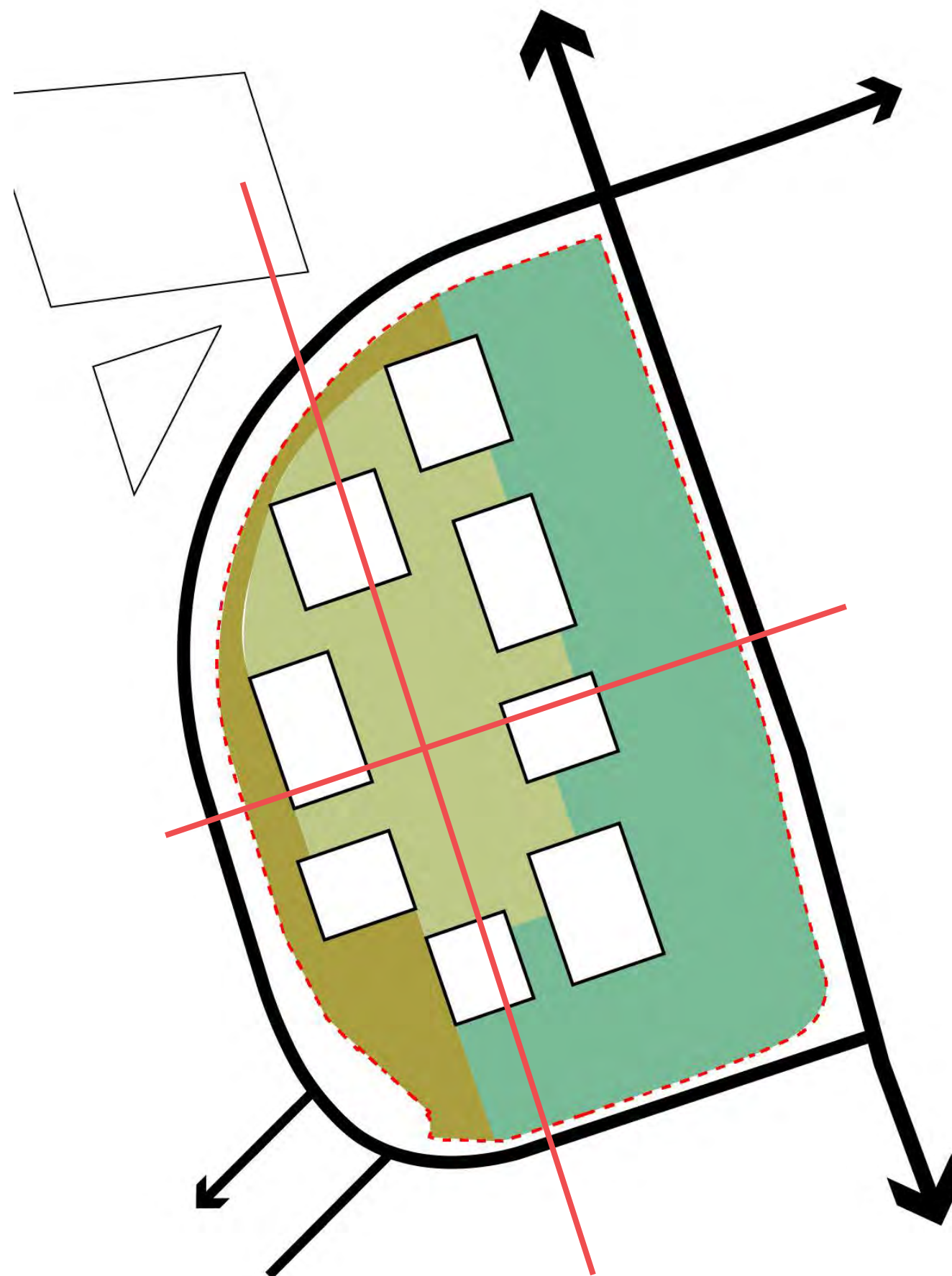


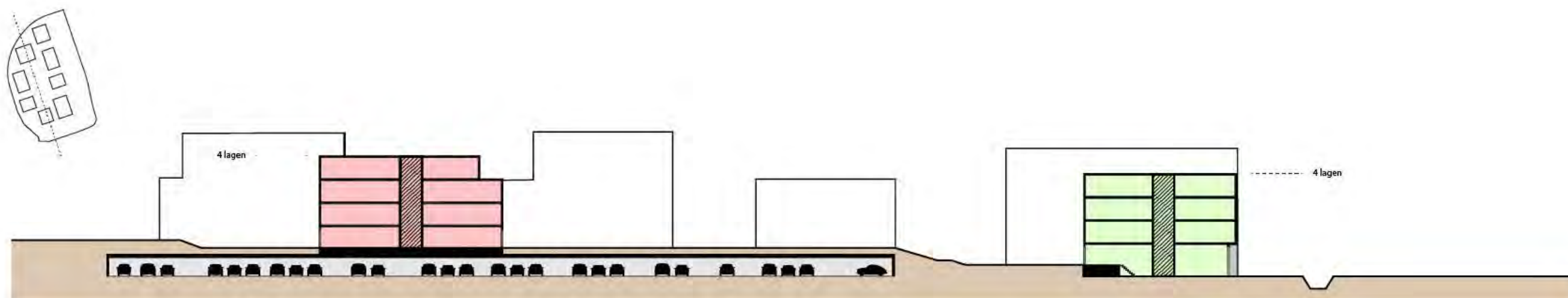
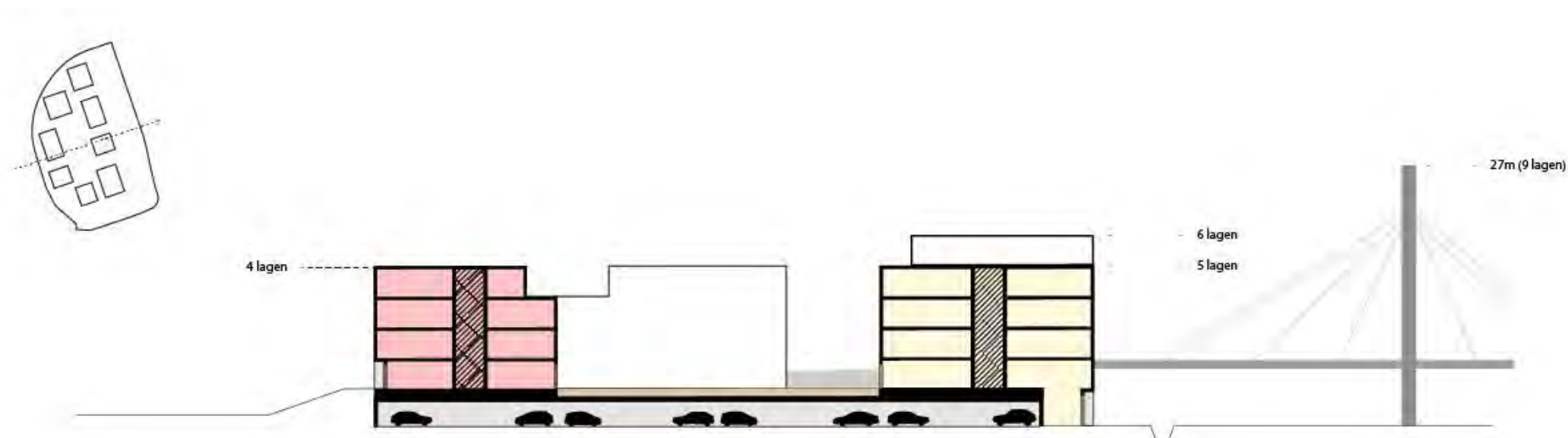
Logistiek en calamiteiten

5.4 Inbedding en landschap

Kijkende naar de locatie zijn aan de hand van haar zeer groene karakter en de directe omgeving 3 verschillende zones te identificeren. Elke zone heeft zo een eigenheid die goed past bij haar eigen en omliggende karakteristieken:

- **Gertrudisboulevard**
De Gertrudisboulevard vormt de westelijke infrastructuur dat zich buigt rondom het plangebied en zo een hoog talud creëert.
- **Het dek**
Dit gebied is het dek van de parkeergarage en vormt de groene binnenwereld van het plan.
- **Brabantse wal**
Het oostelijke deel van het plangebied is gelegen aan de Markiezaatsweg en is getypeerd door grote bomen en waterpartijen.



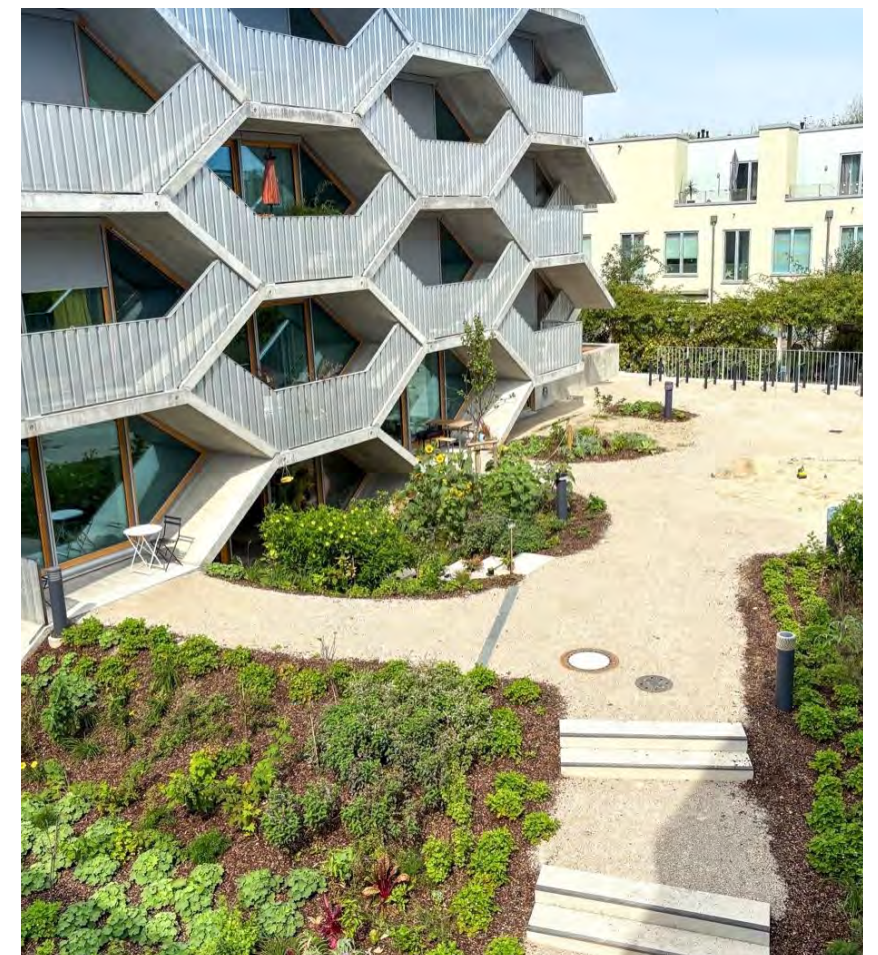
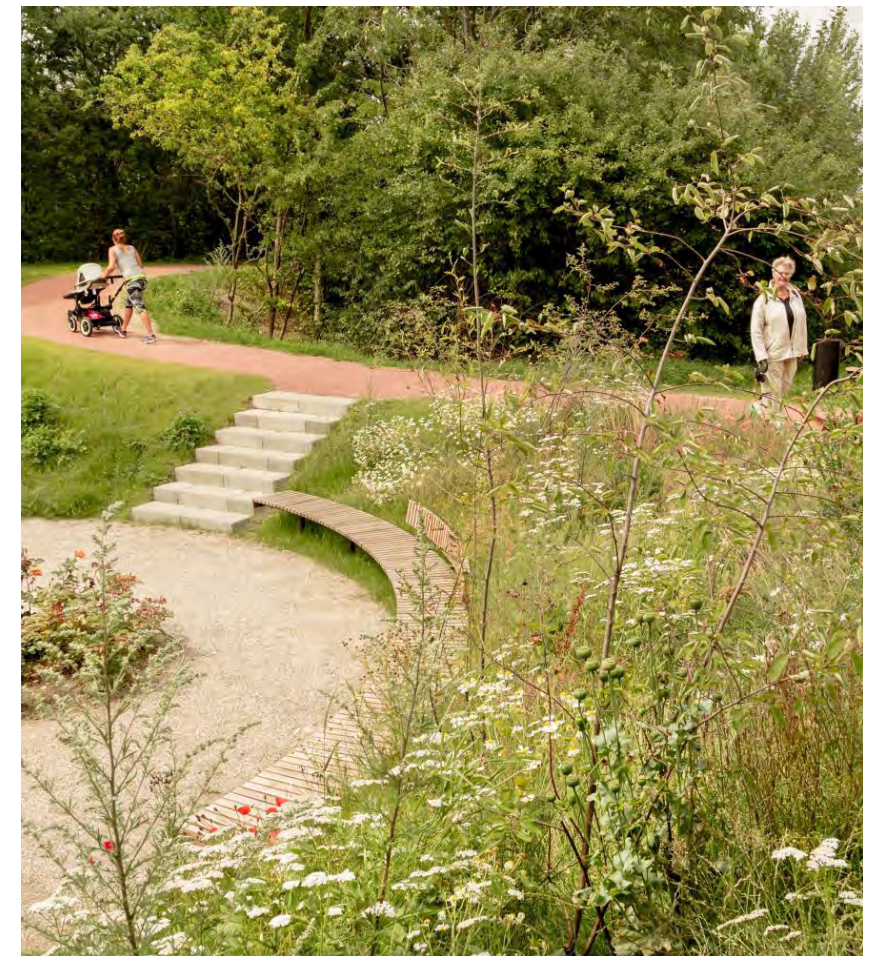
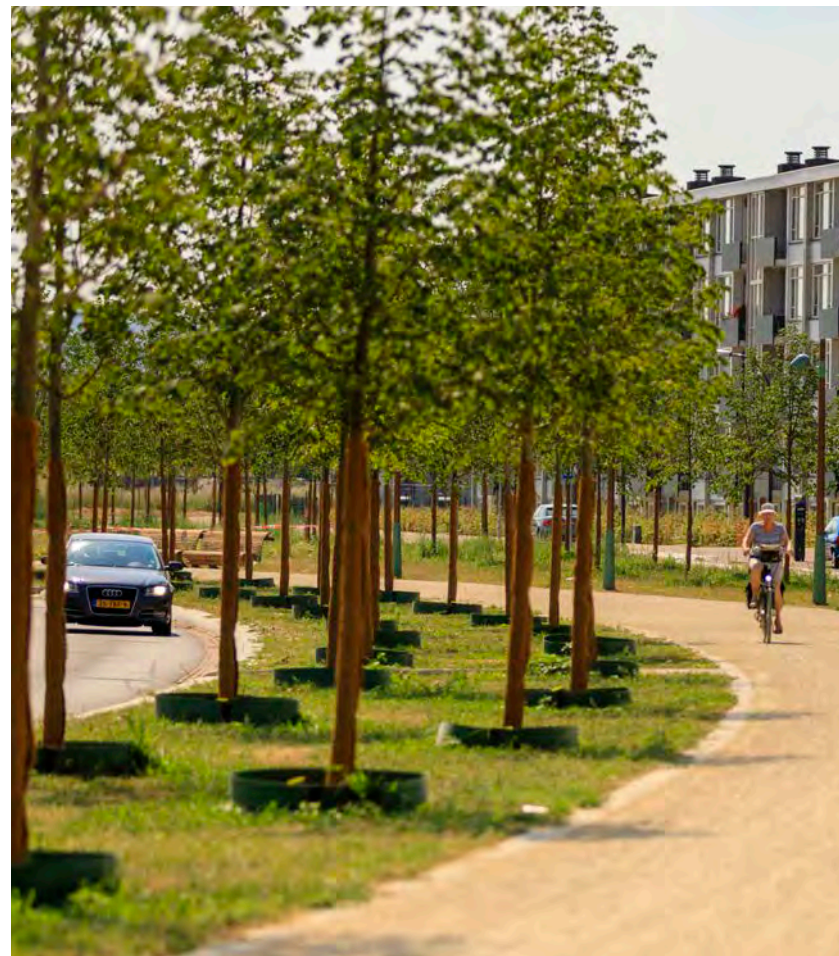


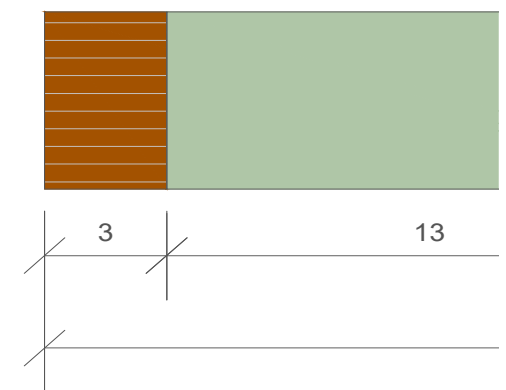
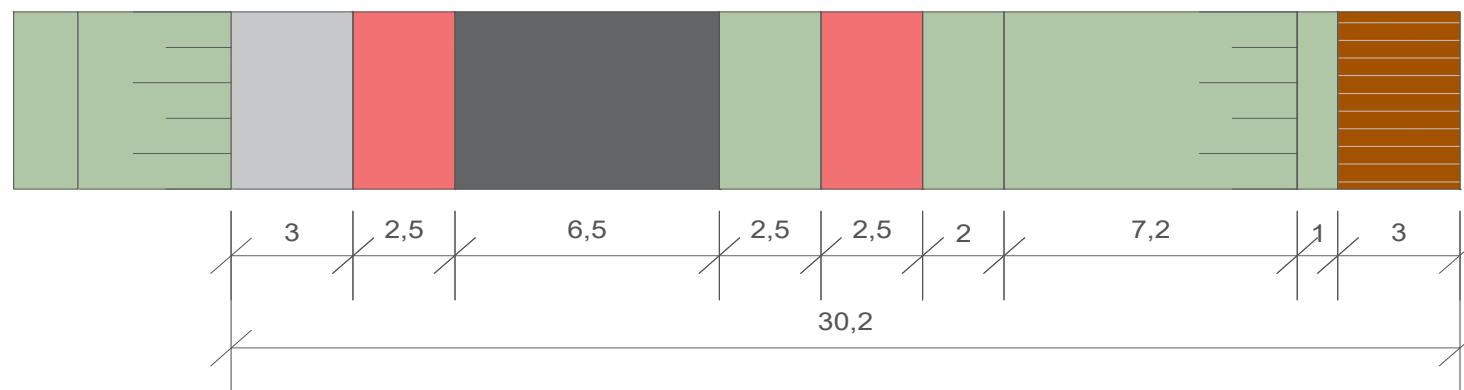
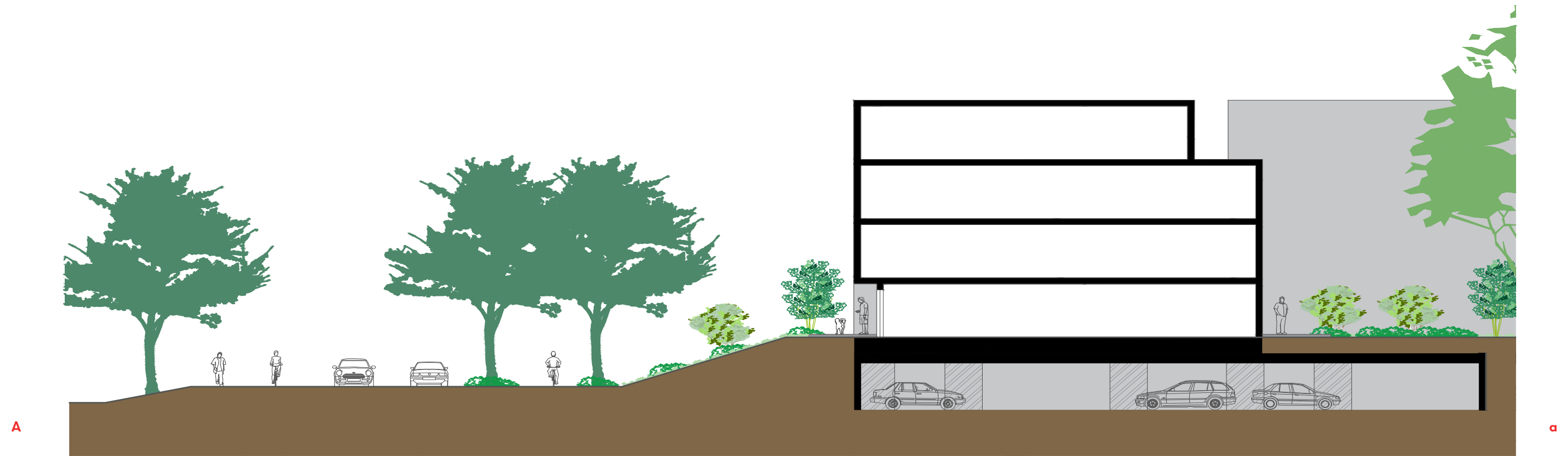
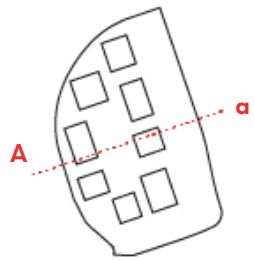
5.4.2 Gertrudisboulevard

De Olof Palmebrug en de Gertrudisboulevard zorgen voor een aflopende weg die zich om het plangebied buigt waardoor een groot hoogteverschil ontstaat. De volgende uitgangspunten zijn hier van toepassing:

Gertrudisboulevard

- Het verschil in topografie dat ontstaat door het talud wordt gebruikt om de parkeervoorziening op maaiveld in te schuiven en zo een landschappelijk geheel te vormen
- Een robuuste bomenlaan bevindt zich langs de weg ter beschutting van de bebouwing
- Privé buitenruimte wordt aan deze zijde half inpandig vormgegeven.
- De ongelijke hoogteverschillen tussen de boulevard en het dek worden rijk landschappelijk vormgegeven
- Waar de hoogteverschillen het kleinst zijn bevinden zich toegangen tot het gebied



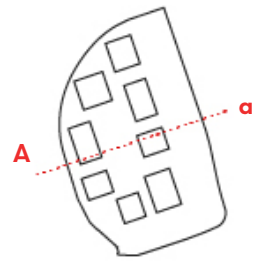


5.4.3 Het dek

Bovenop de parkeergarage ontstaat de kans om een fijne ruimte te realiseren in de vorm van een semi-publieke tuin. Deze ruimte vormt het hart van de ontwikkeling, waar veel ruimte is voor verblijf en ontmoeting. Om dit te kunnen borgen zijn enkele uitgangspunten leidend:

- Het groen bestaat voornamelijk uit kruidachtige vegetatie en meerstammige bomen, en vormen een rijke bedekking van het dek.
- Er worden minimaal 3 bomen van de eerste categorie toegepast op het dek, waarbij deze in de volle grond staan door het parkeerdek heen.
- De gebouwen die op het dek staan, zijn voorzien van een hoofdentree geïoriënteerd op het dek.
- De privé buitenruimtes worden zoveel mogelijk zichtbaar georiënteerd op de tuin.
- De toegang tot de parkeergarage vindt collectief plaats via een element op het dek.
- Het dek is autovrij en uitsluitend toegankelijk voor voetgangers.

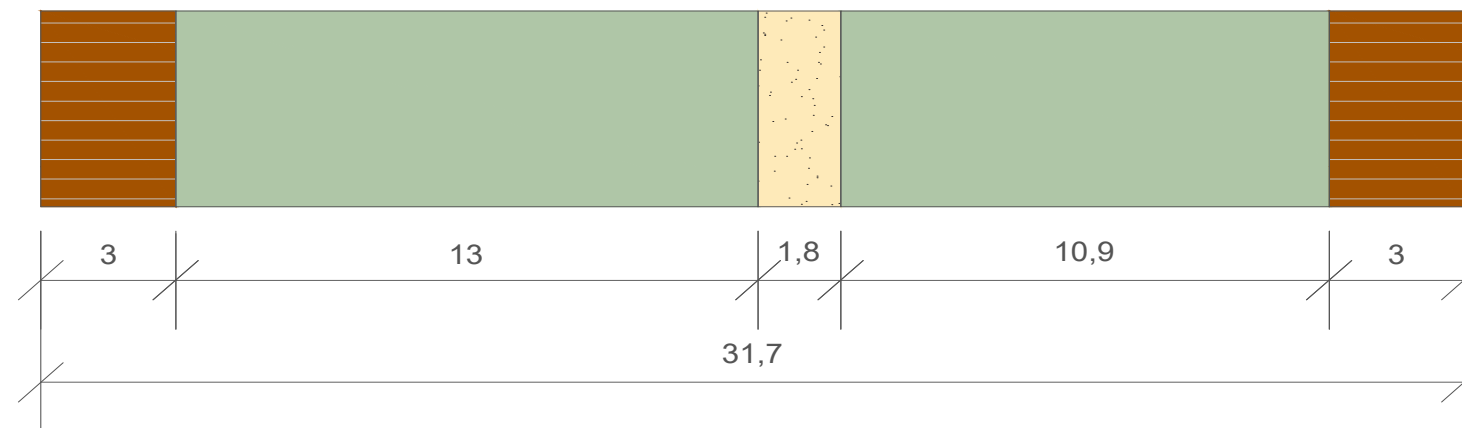




A



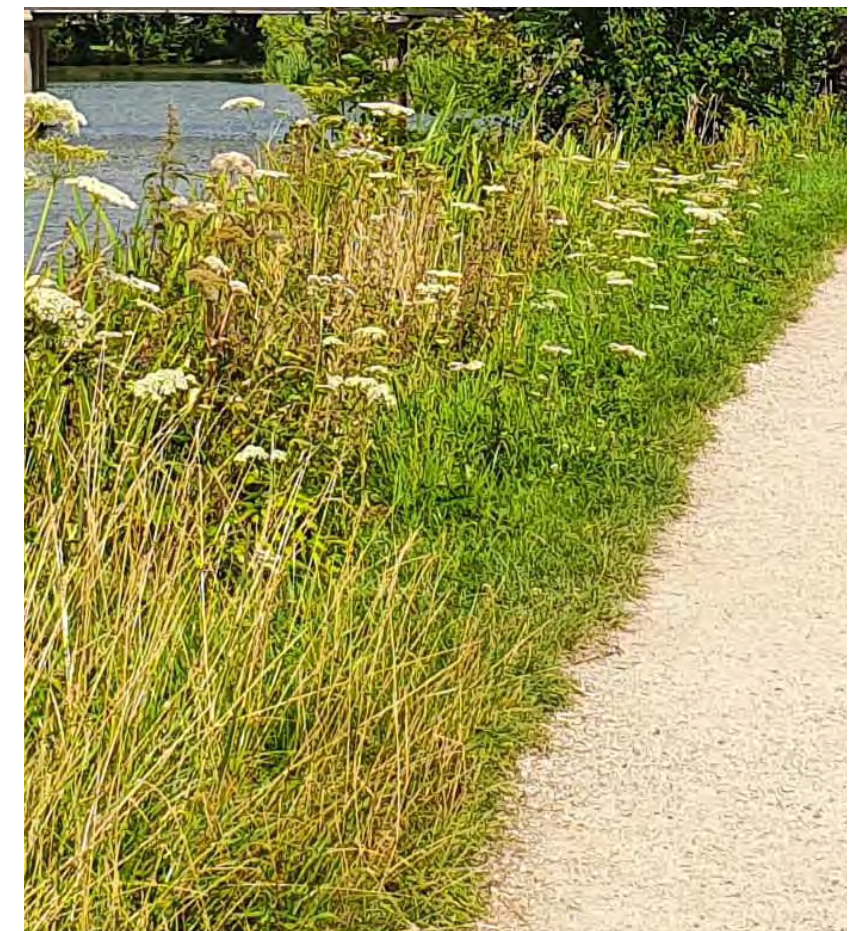
a

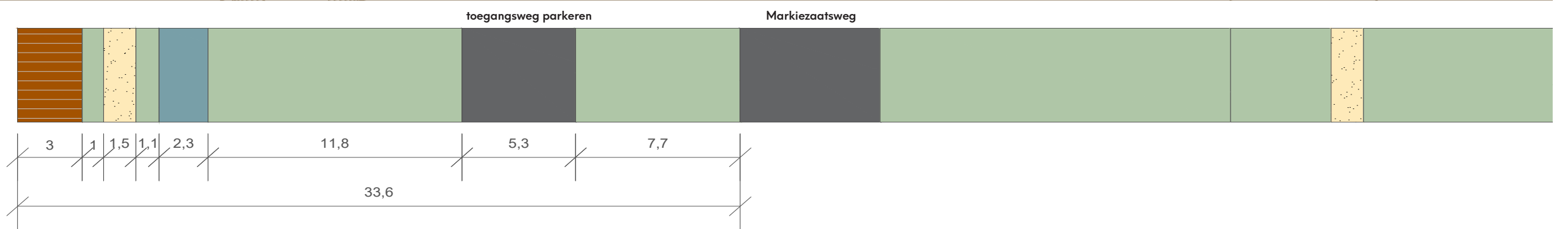
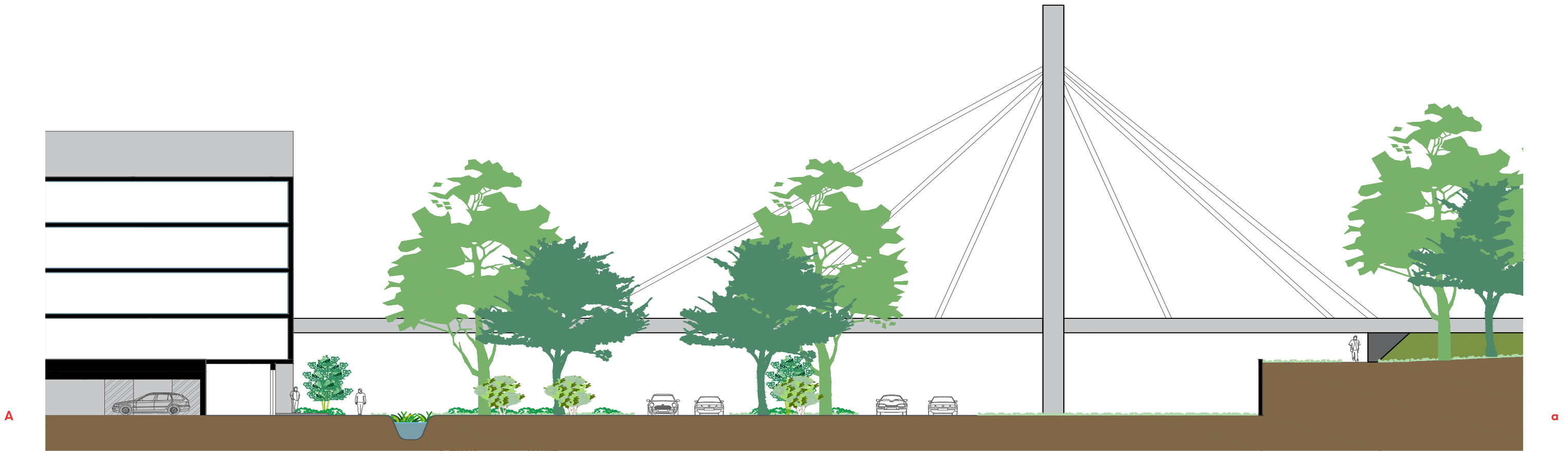
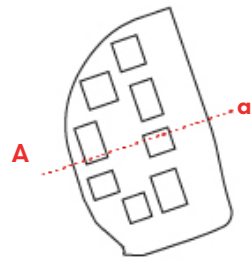


5.4.4 Brabantse Wal

Aan de oostelijke en zuidelijke zijde van het plangebied bevindt zich een lager gelegen gebied. Het vormt de vroegere rand van de Brabantse Wal, waar deze vroeger overging in het Verdrongen Land van het Markiezaat van Bergen op Zoom. Vandaag de dag vormt deze plek met de Markiezaatsweg een belangrijke verkeersader. Om een fijne inpassing te garanderen aan deze zijde van het plangebied zijn de volgende uitgangspunten leidend:

- Het gebied vormt een bufferzone tussen de Markiezaatsweg en het voorgestelde plan. Hierbij wordt overwegend groen ingezet.
- De waterloop vormt een belangrijke rol in de activatie van deze plek en wordt weelderig en landschappelijk ingericht.
- De toegangsweg tot de parkeergarage wordt in deze zone ingepast en er worden eventuele opstelstroken gerealiseerd t.b.v. logistieke doeleinden en calamiteiten.
- De blokken grenzend aan deze zijde hebben een (secundaire) entree geïoriënteerd op deze zijde voor toegankelijkheids- en calamiteiteneisen
- De bebouwing wordt gerealiseerd tot aan de huidige waterloop.
- De bebouwing is voorzien van voldoende raampartijen en privé buitenruimte georiënteerd op de Brabantse Wal, waardoor er een gezicht ontstaat aan deze zijde van het plangebied. Prive' buitenruimtes op het maaiveld worden met een kleine setback toegepast.





6.

Beeldkwaliteit

6.1 Identiteit van Waterfront

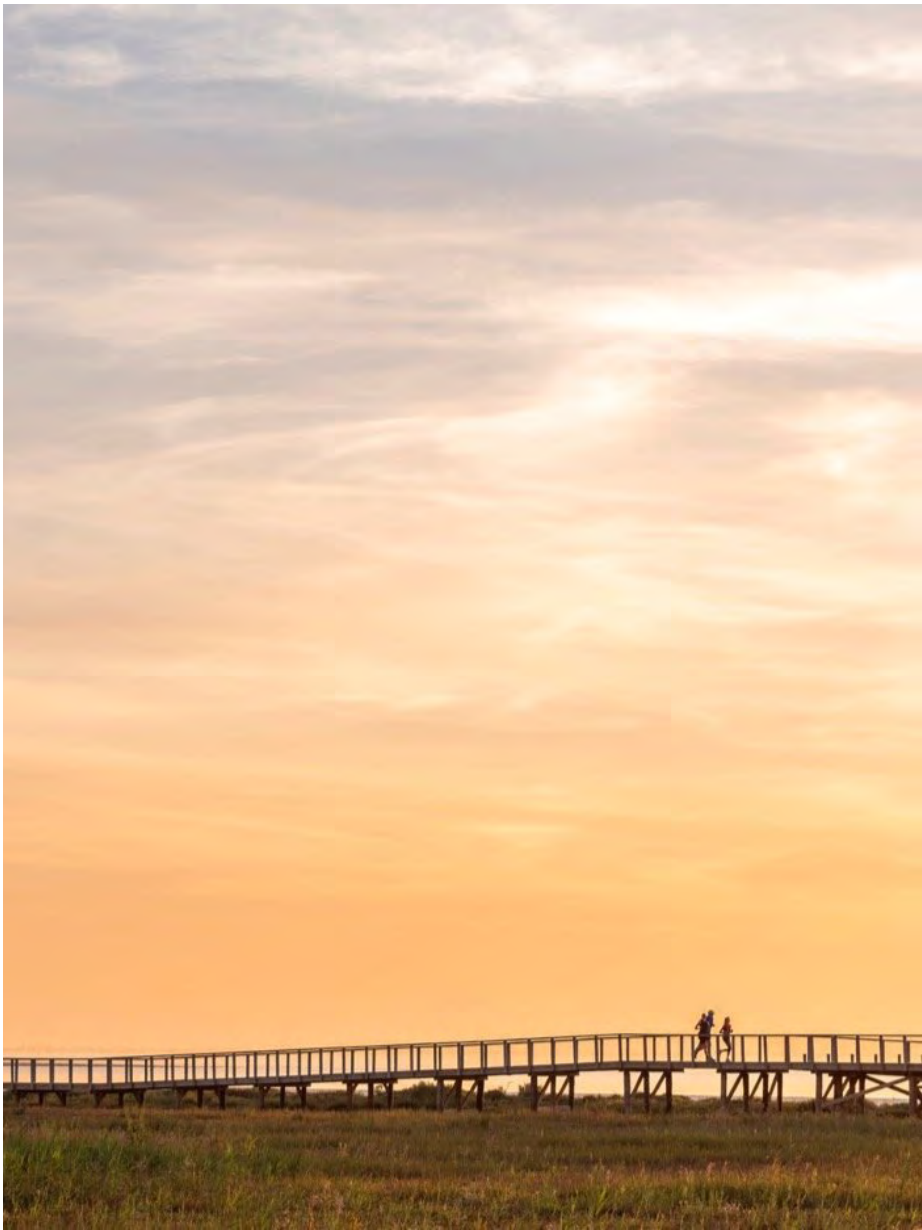
Waterfront Bergen op Zoom is gelegen aan de rand van de stad, direct aan de Binnenschelde. De ligging aan het water en het omliggende landschap vormt het vertrekpunt voor de ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit van het plan. Het gebied markeert de overgang tussen stedelijke bebouwing en het open, landschappelijke karakter.

De twee deellocaties Spaensche Scharen en de Speeltuin kennen een eigen ruimtelijke context en schaal, maar maken samen deel uit van één samenhangend waterfront. De ambitie is om deze samenhang te versterken door middel van een gedeelde beeldkwaliteit.

De ambitie is het realiseren van een zorgvuldig ingepast ensemble van bebouwing en openbare ruimte, waarbij de relatie met het omgevende landschap centraal staat. De bebouwing draagt bij aan een geleidelijke overgang tussen stad en landschap en zoekt hier ook interactie mee. Openheid, zichtlijnen en verblijfskwaliteit zijn leidende uitgangspunten.

De gewenste identiteit van Waterfront kenmerkt zich door rust, samenhang en een ingetogen architectonische uitstraling. Architectuur en materialisatie ondersteunen het landschappelijke karakter en versterken de menselijke maat.





6.2 Materiaal- en kleurgebruik

De materialisatie van de bebouwing in Waterfront ondersteunt het landschappelijke karakter en draagt bij aan een rustige, samenhangende uitstraling van het gebied. Gekozen wordt voor een duurzaam en tijdloos materialenpalet, dat verankerd is in natuurlijke en aardse tinten en aansluit bij de omgeving van water, groen en lucht.

Metselwerk vormt het belangrijkste basismateriaal, eventueel gecombineerd met hout, beton of metaal als accentmateriaal. De materialen kennen een verfijnde, ingetogen detaillering en dragen bij aan een duidelijke leesbaarheid van volumes en gevelritmes.

Het kleurgebruik is overwegend gedempt en natuurlijk, met variaties in lichte en donkere tinten die onderlinge differentiatie mogelijk maken zonder de samenhang te verstoren. Accenten zijn mogelijk, bijvoorbeeld in de plint of bij entrees, mits deze ondergeschikt blijven aan het geheel en de landschappelijke oriëntatie versterken.

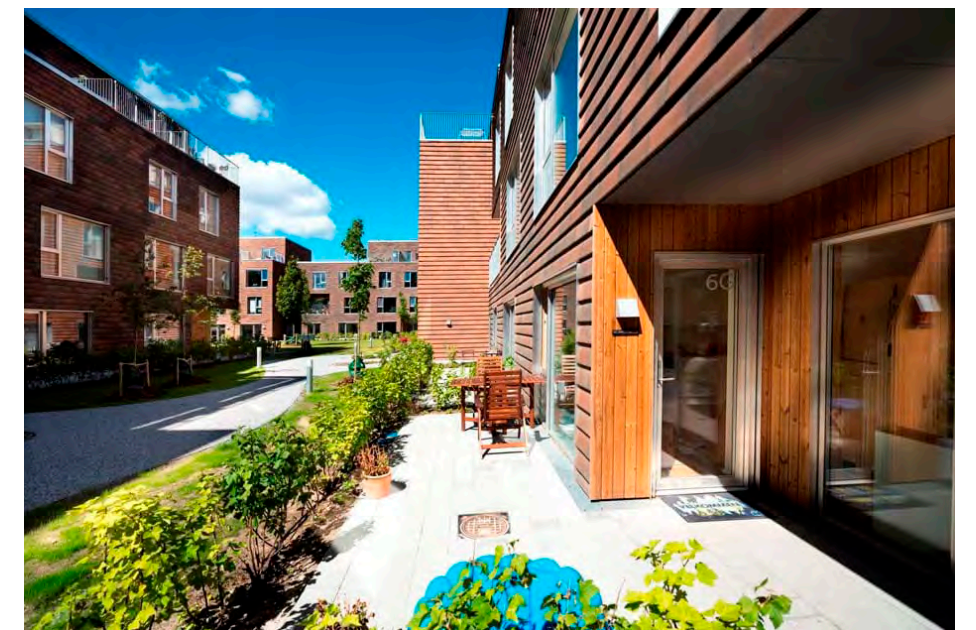
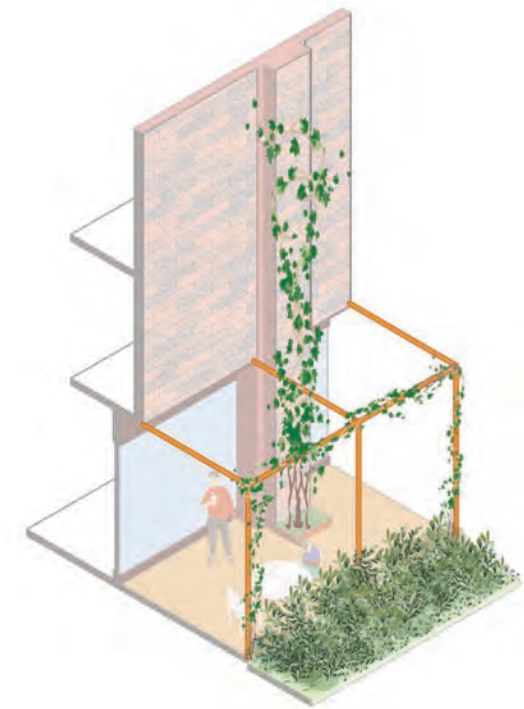
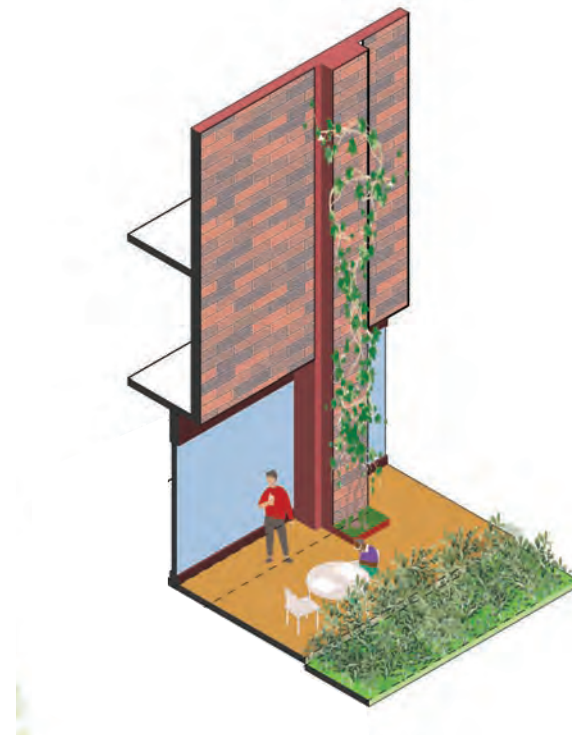
Binnen dit kader is ruimte voor architectonische variatie, zolang materialisatie en kleurgebruik bijdragen aan een collectieve identiteit en de rustige, landschappelijk georiënteerde uitstraling van het waterfront behouden blijft.



6.3 Plint

De plint vormt de directe relatie tussen bebouwing en openbare ruimte en is daarmee bepalend voor de beleving op ooghoogte. In Waterfront krijgt de plint een open, robuust en uitnodigend karakter, met aandacht voor verblijfskwaliteit.

De materialisatie van de plint is duurzaam en tactiel, met gebruik van bijvoorbeeld metselwerk, beton of natuursteen. Transparantie en geleding zorgen voor levendigheid, terwijl een duidelijke overgang tussen openbaar en privé wordt gewaarborgd. Een groene buffer creëert geborgenheid voor de bewoners en zorgt ervoor dat de bebouwing met zijn voeten in het landschap landt. Hoogte, ritme en detaillering van de plint dragen bij aan een menselijke maat en sluiten aan op het landschappelijke karakter van de omgeving.



6.4 Middendeel

Het middendeel bepaalt de hoofdmassa en het beeld van de bebouwing in het ensemble. Hier ligt de nadruk op rust, samenhang en herhaalbaarheid. Gevels kennen een duidelijke ritmiek en geleding, waarbij variatie mogelijk is binnen een helder en consistent kader.

Materialisatie en kleurgebruik zijn ingetogen en ondersteunen het collectieve karakter van het gebied. Verticale en horizontale accenten kunnen worden ingezet om schaal en proportie te verfijnen, zonder de samenhang tussen de gebouwen te verstoren.

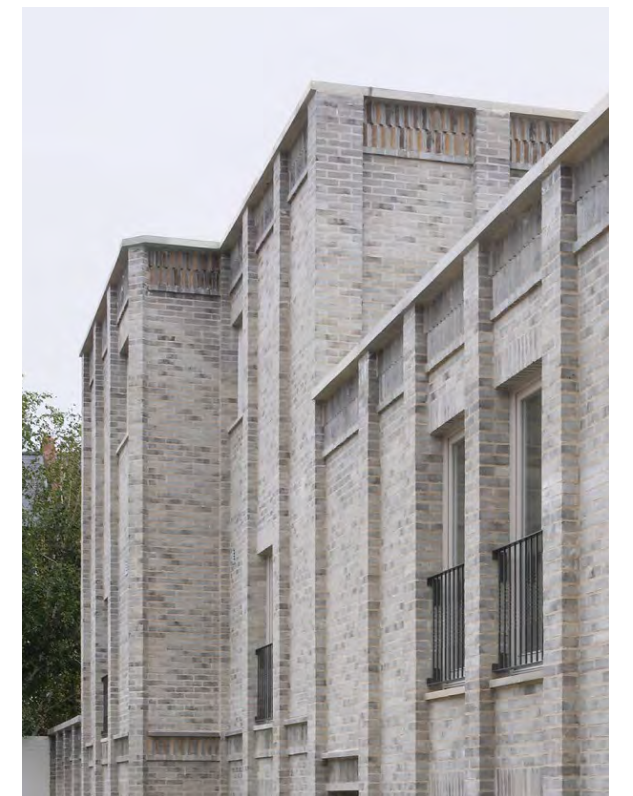
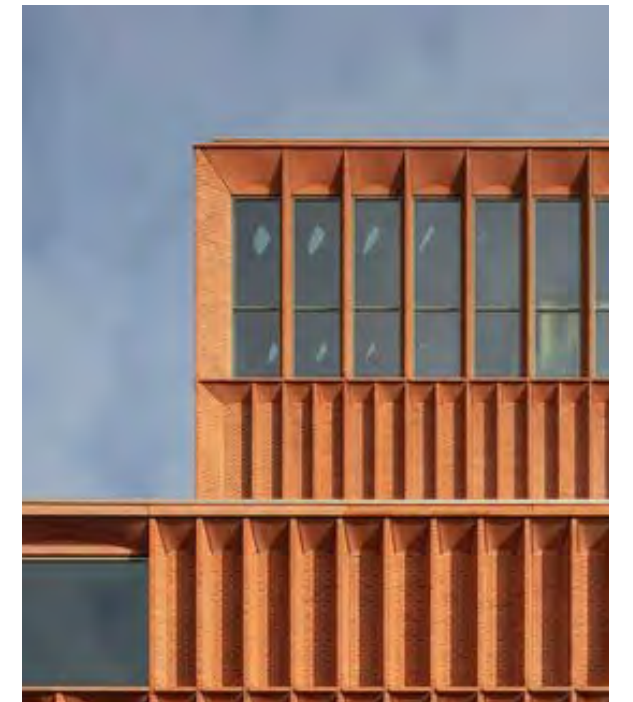
Het middendeel heeft een eenduidige vormgeving, waarbij privé buitenruimtes integraal onderdeel zijn van de architectuur. Zo behoudt het volume een eenvoudige vorm aan.



6.5 Toppen

De top vormt de afronding van het gebouw en draagt bij aan het silhouet van Waterfront in relatie tot het landschap. De architectonische uitwerking van de top is licht, zorgvuldig en terughoudend, zodat de bebouwing niet dominant aanwezig is in het landschap. Deze ambitie is voornamelijk van kracht op de appartementblokken met een grotere korrel.

Een setback, verfijning in materiaal of een andere geleding kunnen worden toegepast om het volume optisch te beëindigen. De toppen vormen een integraal onderdeel van de architectuur, en worden harmonieus vormgegeven in relatie tot de rest van het volume. Installaties en technische voorzieningen worden zorgvuldig geïntegreerd, zodat het dakbeeld rustig en samenhangend blijft.



HQ Juurlink [+] Geluk BNSP
Karl Weisbardstraat 7, 3024
EE Rotterdam

Phone +31 (0) 10 478 37 11
Email rotterdam@jeng.nl
Web www.juurlinkengeluk.com

