

# Agenda Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

## Datum: 20 januari 2025

### Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

**Aanwezig** : de heer A. Groenewegen (voorzitter), de heer P. Mannaerts (lid), de heer T. Jansen (lid), de heer J.W. van Beers (toezichthouder fysieke leefomgeving, beschermd stadsgezicht & monumenten, toehoorder) en de heer M. de Jong (adviseur erfgoed)

**Secretariaat** : Mevr. J. de Hoon (secretaris)

**Tijd** : 09:00

**Kamer** : 1.53

---

### Plannen met toelichting

**10:00 - 10:30 uur**      **Guldenroede (Park Redan)**  
de heer S. Roos  
de heer J. van Beek (gemeentelijk stedenbouwkundige)

**10:30 - 11:00 uur**      **Noordzijde Zoom 72**  
de heer A. Welschot

**11:00 - 11:30 uur**      **Fort Pinsenweg**  
mevrouw S. Schepens

### Locatiebezoek

**12:15 - 13:00 uur**      **Zuivelstraat 26 (De Waag)**  
de heer M. Dlugajczyk

### Plan 1

Zaaknr	: OW/2024/1364
Omschrijving Project	: Het realiseren van 12 appartementen, inpandige bergingen en omgevingsaanleg met Parkeerplaatsen (Park Redan).
Locatie	: Guldenroede 20 t/m 42 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-87107
Vorig advies	: Aanhouden

Allereerst wordt opgemerkt dat een kwalitatief inrichtingsplan passend bij de maat en schaal van het plan en de beoogde omgevingskwaliteit nog steeds wordt gemist. Zie ook het eerdere advies. Geadviseerd wordt hiervoor een kundig landschapsarchitect in te schakelen. In het huidige voorstel is het programma opgelost maar wordt geen kwaliteit toegevoegd aan de omgeving. Dit is een vereiste voor goedkeuring door de commissie.

Ten aanzien van de aangeleverde monsters/details merkt de commissie het volgende op:

- De beoogde baksteen is akkoord;
- Detail 8/9. Dit betreft een detail van een beeldbepalend element. Het toepassen van rockpanel, geschroefd en met de plaatdikte in het zicht heeft hiervoor onvoldoende kwaliteit. Gesuggereerd wordt hier te kiezen voor een uitvoering in Alucobond of gelijkwaardig met een blinde bevestiging;
- De screenbakken steken nu buiten de gevellijn uit. De commissie zou graag zien dat dit voor een goed eindbeeld en ter voorkoming van de vervuiling die dit zal veroorzaken, vlak in de gevel, meer geïntegreerd, wordt opgelost;

In afwachting op aanvullende/ aangepaste stukken wordt de advisering aangehouden.

---

### Plan 2

Zaaknr	: OW/2024/1355
Omschrijving Project	: Het uitbreiden van de woning aan de achterzijde, begane grond en verdieping
Locatie	: Noordzijde Zoom 72 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-87064
Vorig advies	: Niet akkoord

De beoogde uitbreiding van dit monument wordt onvoldoende ondergeschikt gevonden ten opzichte van de hoofdmassa waardoor het silhouet van de woning en de monumentale waarden te zeer worden aangetast. Gevraagd wordt onderzoek te doen naar een ontwerp van de uitbreiding dat meer recht doet aan de bestaande hoofdvorm van het monument.

---

### Plan 3

Zaaknr	: OW/2024/1124
Omschrijving Project	: Nieuwbouw van een zorgclusterwoning met 24-uurs zorg.
Locatie	: Kadastraal perceel, Sectie D, nummer 3493, 3493 (Fort Pinsenweg), Halsteren
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde

Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-99723  
Vorig advies : Aanhouden

De commissie heeft het aangepaste voorstel behandeld in haar vergadering. Zij blijft van mening dat het plan aanzienlijk aan kwaliteit heeft ingeboet met de nu aangebrachte wijzigingen aan gevels en dakvlak ten opzichte van het eerder positief geadviseerde voorstel.

Naar aanleiding van de nu voorliggende aangepaste stukken merkt de commissie nog op:

1. Dakkapellen:

a. De dakkapellen blijven te zwaar ogen met de nu voorgestelde vormgeving en maatvoering. Geadviseerd wordt de dakkapellen smaller te maken inclusief de kozijnen. Bijvoorbeeld door de kozijnen dezelfde maat te geven als de kozijnen op de verdieping eronder zodat ze een meer staande verhouding krijgen.

2. Verder wordt voor een volgende beoordeling nogmaals gevraagd.

b. De kleuren te bemonsteren

c. Installaties aan te geven op tekening (ventilatie, warmtepompen, zonnepanelen dakdoorvoeren,)

d. De aangegeven screens geïntegreerd aan te brengen en te detailleren. Het achteraf aanbrengen van screenbakken aan de gevel/tegen de kozijnen wordt bij voorbaat niet acceptabel geacht.

Aangepaste en aangevulde stukken worden tegemoet gezien voor een volgende beoordeling.

In afwachting daarop wordt de advisering aangehouden.

---

**Plan 4**

Zaaknr : WO/2024/932  
Omschrijving Project : Het realiseren van een ijssalon en 4 appartementen  
Locatie : Zuivelstraat 26 te Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg  
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)  
Waarde : Rijksmonument  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-99725  
Vorig advies : Niet akkoord

De commissie heeft de ingediende stukken naar aanleiding van het voorgaande advies uitvoerig besproken. Zij is van mening dat ondanks de aangeleverde aanvulling er nog steeds te weinig duidelijkheid bestaat over de wijze van uitvoeren en de noodzaak van bepaalde keuzes. Zij houdt daarom de advisering nogmaals aan.

De aanvraag is veranderd van twee naar vier appartementen en er is een andere partij verantwoordelijk voor het ontwerp. De commissie is van plan de locatie in de eerstvolgende vergadering (6 januari '25) te bezoeken.

Alvast enkele vragen/bemerkingen die tijdens de beoordeling en het overleg naar voren kwamen:

Algemeen:

- Het betreft een Rijksmonument, het tekenwerk moet daarvoor meer bouwkundige leesbaarheid krijgen. Voornamelijk de details zijn te schematisch getekend.

Deurwijziging:

- De bestaande toestand dient beter in kaart te worden gebracht, door o.a. de huidige toestand exact op te meten (o.a. spie/schefstand op natuurstenen dagkant), maar ook weer te geven met correcte weergave van aanwezige materialen.
- Een duidelijke fotorapportage wordt gemist.
- Is een vliesgevelprofiel nodig? Het vliesgevelprofiel komt overmaats over. Bij voorkeur kan dit met een normaal kozijnprofiel worden ingevuld.
- Is het mogelijk om de aansluiting te realiseren zonder bestaand materiaal weg te zagen?

T.a.v. de appartementen:

- De vraag wordt gesteld of dit pand een plan met meer appartementen verdraagt? De commissie is positief over de keuze voor verticale splitsing en de plaatsing van het stijgpunt rondom de centrale (positief gewaardeerde) scheidingswand, maar is kritisch op de keuze voor een verdeling in vier kleinere appartementen. Ten opzichte van de eerdere uitwerking in twee grotere appartementen betreft dit niet alleen een verlies van de woonkwaliteit, maar is hierdoor een grotere aantasting van de waardevolle ruimtelijke structuur onvermijdelijk.
- De nieuwe invulling is ingrijpend voor de monumentale waarde van het pand. Van de positief gewaardeerde (Brabantse) wanden op de zolderverdieping blijft niets meer over. Compleet behoud van de huidige structuur lijkt – ook gezien de bouwkundige staat - onnodig, echter lijkt het behoud van (een gedeelte van) de huidige karakteristieke indeling waardevol.
- Onduidelijk is wat er gebeurt met de hoog gewaardeerde deuren en kozijnen van de zolderverdieping. Bij voorkeur blijven deze overwegend op hun oorspronkelijke plek gehandhaafd, bij verplaatsing dient dit in detail te worden uitgewerkt en gedocumenteerd.
- De vraag wordt ook gesteld of de begane grond nu wordt gewijzigd t.o.v. de eerdere vergunning, krijgt de toegang in de zuidgevel geen nieuwe pui?
- Betere onderbouwing en inpassing van de verdieping is nodig.
- Het aantal voorgestelde dakkapellen (vijf stuks) op alle dakvlakken lijkt te veel. De vraag wordt gesteld of deze kunnen worden beperkt tot twee à drie (kleinere) stuks, aangevuld met enkele dakramen. De aansluiting van een woning scheidende wand in een dakkapel is niet wenselijk vanwege het gesloten vlak dat volledig in het zicht komt te liggen.

---

#### Plan 5

Zaaknr	: OW/2024/792
Omschrijving Project	: Het verbouwen van het pand tot 6 appartementen
Locatie	: Oude Huijbergsebaan 231 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-99778
Vorig advies	: Niet akkoord

Het huidige voorstel wordt niet passend gevonden binnen het straatbeeld en het pand op zich.

Het ontwerp maakt met de drie grote doorstekende geveltoevoegingen en de daarin opgenomen gevelelementen een te grote schaalessprong in het straatbeeld, ook het gevelbeeld van het pand zelf wordt hiermee sterk verstoord.

De commissie adviseert het ontwerp meer aan te laten sluiten bij de huidige karakteristiek van het pand en de directe omgeving van vergelijkbare bouwwerken. De oplossing kan worden gezocht door binnen het bestaande volume te blijven, de goten niet te doorsnijden en kleinere elementen (dakkapellen, gevelopeningen) toe te passen. Onduidelijk is wat de materialen en kleuren worden. Ook hiervoor wordt nu al aangegeven deze af te stemmen op het bestaande pand en de omgevingskarakteristiek. Een aangepast voorstel wordt tegemoet gezien.

---

#### Plan 6

Zaaknr	: OW/2024/1438
Omschrijving Project	: Het realiseren van een dakopbouw
Locatie	: Wilhelminastraat 11 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde

Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-89194  
Vorig advies : Niet akkoord

De voorgestelde uitbreiding tast de hoofdvorm van de woning te zeer aan. Bovendien oogt deze uitbreiding in relatie tot de bestaande hoofdmasa plomp en zwaar. Geadviseerd wordt een uitbreiding bij deze woning vorm te geven met een (rondom doorgezette) kapvorm waarbij het bestaande hoofdprofiel afleesbaar blijft. Een en ander zoals bijvoorbeeld gerealiseerd bij huisnummer 90/92 in deze straat. Een aangepast voorstel wordt tegemoet gezien.

---

#### **Plan 7**

Zaaknr : OW/2024/1532  
Omschrijving Project : Het isoleren van de hellende dakvlakken en maken dakopbouw op achterdakvlak van de woning  
Locatie : Faurestraat 21 te Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)  
Waarde : Bescherms stadsgezicht  
Welstandniveau : Bijzonder  
SWF-nummer : SAM-97722  
Vorig advies : Akkoord mits...

De commissie kan instemmen met de voorgestelde veranderingen. Dit mede gezien de al aanwezige trendsetters op dit woonblok en in deze straat. Ook de vernieuwing van pannen in eenzelfde type/maat en kleur wordt mogelijk geacht mits de nokvorsten op de traditionele wijze in de specie worden gelegd (hier geen Flexim o.g. toepassen).

---

#### **Plan 8**

Zaaknr : OW/2024/1357  
Omschrijving Project : Toegangsdeur met kozijn vervangen voor nieuw in kleur wit passend bij overige kozijnen  
Locatie : Westersingel 75 te Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : 1<sup>e</sup> behandeling (OW)  
Waarde : Bescherms stadsgezicht  
Welstandniveau : Bijzonder  
SWF-nummer : SAM-97858

---

#### **Plan 9**

Zaaknr : OW/2024/1562  
Omschrijving Project : Renovatie van 71 woningen rondom de Lievenshovelaan  
Locatie : Lievenshovelaan, Laagsehoeflaan, Brechthoeflaan, Kleine Haag, Grote Haag te Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : 1<sup>e</sup> behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-98805

---

**Plan 10**

Zaaknr : OW/2025/8  
Omschrijving Project : Het realiseren van een loods en schutting  
Locatie : Hollandhave 9a te Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : 1<sup>e</sup> behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-98805

---

**Plan 11**

Zaaknr : OW/2024/1345  
Omschrijving Project : Het realiseren van een garage / berging  
Locatie : Antwerpsestraatweg 109 te Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : 1<sup>e</sup> behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-95715

---

**Plan 12**

Zaaknr : OW/2024/1531  
Omschrijving Project : Het plaatsen van kozijnen  
Locatie : Balsebaan 26 te Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : 1<sup>e</sup> behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-98726

---

**Plan 13**

Zaaknr : OW/2025/12  
Omschrijving Project : Het plaatsen van een dakkapel  
Locatie : Van Heelulaan 74 te Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : 1<sup>e</sup> behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-98801

---

**Plan 14**

Zaaknr : OW/2024/1330  
Omschrijving Project : Het bouwen van een bijgebouw en vervangen van garagedeur door kozijn  
Locatie : Wouwseweg 19 te Halsteren  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : 1<sup>e</sup> behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-95667

---