

Verslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Datum 1 september 2025

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

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

Afwezig : de heer P. Mannaerts

Secretariaat : Mevr. J. de Hoon (secretaris)

Tijd : 09:00

Kamer : MS-Teams, link:
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZjcxNjlxMjUtMjIhZS00MDgxLWJlZWmtMDAzNTg1ZDk1MjFj%40thead.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2282240872-c0ec-4cdf-8a85-d75140af1a95%22%2c%22Oid%22%3a%22b6524f6e-cae4-4233-a35c-e053558da071%22%7d

Plannen met toelichting

10:30 uur: **Kladseweg 28**
De heer Roks (initiatiefnemer)

10:50 uur: **Bosstraat 15**
De heer Van Voorden (architect)

11:10 uur: **Guldenroede**
Afgevaardigden van de VVE (als toehoorders)

Plan 1

Zaaknr	: OW/2025/810
Omschrijving Project	: Het realiseren van een dakopbouw
Locatie	: Kladseweg 28, Lepelstraat
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-175383
Advies	: Akkoord

Het voorstel voor het realiseren van een dakopbouw bij de woning aan de Kladseweg 28 is in de vergadering besproken. Eerder was het plan in vooroverleg in de vergadering behandeld. Er ligt nu een aangepast voorstel "variant D" voor. De commissie is van mening dat met deze gewijzigde opzet er op een goede manier gereageerd wordt op de eerder gemaakte bemerkingen. De hiërarchie tussen hoofd en bijmassa blijft op deze manier voldoende afleesbaar wat zorgt voor een evenwichtig beeld. Vrijblijvend wordt nog ter overweging gegeven: De commissie acht het ook passend als de garage/bijgebouw iets hoger wordt uitgevoerd dan het tussenlid. Een definitief voorstel wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Plan 2

Zaaknr	: OW/2025/161
Omschrijving Project	: Het transformeren van een winkel met bovenwoning (en) tot 3 appartementen
Locatie	: Bosstraat 15, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-175395
Advies	: Akkoord onder voorwaarden

Het plan voor het transformeren van een winkel met bovenwoning tot 3 appartementen bij het pand aan de Bosstraat 15 is in de vergadering besproken met de architect. De commissie stemt in met het voorstel zoals het nu is ingediend onder voorwaarde dat de blauwgrijze gevel kleur wordt aangepast. De kleur voor het metselwerk op de verdieping is nog niet overtuigend. Deze kleur oogt te donker waardoor de gevel te uitgesproken over zal komen in het straatbeeld van het beschermde stadsgezicht.

Afgesproken is met de architect dat hij een voorstel zal doen voor een alternatieve lichtere kleur, passend bij de al aanwezige kleuren in de omgeving en de rest van deze gevel. Een kleurmonster wordt daarvoor nog tegemoet gezien. Vrijblijvend is nogmaals gewezen op de gewenste roedeverdeling, deze voldoet maar een rustiger opzet zou het plan ten goede komen.

Plan 3

Zaaknr	: OW/2024/792
Omschrijving Project	: Het verbouwen van het pand tot 6 appartementen
Locatie	: Oude Huijbergsebaan 231, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-175405

Advies

: Akkoord

Het plan voor het verbouwen van het pand tot 6 appartementen aan de Oude Huijbergsebaan 231 is in de vergadering besproken met de architect. De commissie stemt in met het voorgestelde plan.

De architect geeft aan dat alle kozijnen op de begane grond in hout zullen worden uitgevoerd en dat de aanwezige pui in hout gehandhaafd zal blijven. Op de verdieping (dakkapellen) zullen kozijnen in kunststof met een klassiek profiel toegepast worden. De installaties/warmtepompen enz. zullen op een nette passende manier opgelost worden en zo veel mogelijk uit het zicht worden aangebracht.

Plan 4

Zaaknr	: OW/2024/1376
Omschrijving Project	: Het plaatsen van screenbakken aan de gevel
Locatie	: Guldenroede 20 tm 42 (even), Halsteren
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
SWF-nummer	: SAM-175069
Advies	: Aanhouden

Het voorstel voor het plaatsen van screenbakken aan de gevels bij de (in aanbouw zijnde) appartementen aan de Guldenroede is in de vergadering besproken met een afvaardiging van de bewoners. De commissie geeft aan dat zij in een vroegtijdig stadium het verzoek bij de architect van de appartementen heeft gedaan om hier voor een goed passende zonweringsoplossing te zorgen. Dit om ervoor te zorgen dat de screens op een nette verzorgde manier gedetailleerd en aangebracht kunnen worden. Nu is de detaillering en de neggemaat van de de gevelopening een gegeven, de commissie betreurt dit. De commissie heeft aangegeven in te stemmen met het aanbrengen van de screens op een zorgvuldige manier, ook wanneer deze een klein stukje buiten de gevel uit zullen steken. Er komt een voorstel voor de screens en screenbakken (kleuren) en de detaillering (o.a. ter plaatse van de Franse balkons). In afwachting daarop wordt de advisering aangehouden.

Het eerder gevraagde inrichtingsplan enz. zoals aangegeven in het vorige advies zijn niet in het overleg met de toekomstige bewoners ter sprake gekomen en worden nog tegemoet gezien.

Plan 5

Zaaknr	: OW/2025/838
Omschrijving Project	: Het vervangen van de voorpui
Locatie	: Zuivelstraat 16, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-172765
Advies	: Akkoord

Het voorstel voor het aanpassen van de pui bij dit gemeentelijk monument aan de Zuivelstraat 16 gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht is in de vergadering besproken. Het plan is eerder in vooroverleg in de vergadering behandeld. Het voorliggende voorstel is aangepast aan de eerder gemaakte bemerkingen. De commissie is van mening dat het plan nu voldoet aan redelijke eisen.

Plan 6

Zaaknr	: OW/2025/881
Omschrijving Project	: Het vervangen van de vloer

Locatie	: Dorpsstraat 73, Halsteren
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-175907
Advies	: Akkoord

Het voorstel voor het vervangen van de vloer bij het gemeentelijke monument aan de Dorpsstraat 73 is in de vergadering besproken. Het voorstel is eerder in principe akkoord bevonden. Nu is aanvullende informatie en een licht gewijzigde opzet aangeleverd. Het voorstel zoals aangevraagd wordt hier nu mogelijk geacht. De commissie kan instemmen met het plan.

De commissie is bekend met het gegeven dat aanvrager (in de toekomst) meerdere vergunningsplichtige veranderingen wil aanbrengen aan dit gemeentelijk monument. Het voorleggen van een integraal voorstel/ indicatief plan van te verwachten ontwikkelingen wordt sterk aanbevolen. Op deze manier kunnen de wijzigingen in samenhang en in afstemming met elkaar beoordeeld worden. Dit zal de procedure zeker ten goede komen en het proces mogelijk versnellen.

Plan 7

Zaaknr	: OW/2025/832
Omschrijving Project	: Het plaatsen van zonnepanelen
Locatie	: Minderbroederstraat 4, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
SWF-nummer	: SAM-172823
Advies	: Akkoord

Het voorstel voor het plaatsen van zonnepanelen op het pand aan de Minderbroederstraat 4 is in de vergadering besproken. Het plan wordt hier passend geacht en voldoet aan het geldende gemeentelijke beleid met betrekking tot plaatsing van zonnepanelen binnen het beschermde stadsgezicht. De plaatsing voldoet daarmee aan redelijke eisen.

Plan 8

Zaaknr	: OW/2025/989
Omschrijving Project	: Het realiseren van een opbouw op bestaande bouw
Locatie	: Cornelis Pronkstraat 28, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-175051
Advies	: Akkoord, onder voorwaarden

Het voorstel voor het realiseren van een opbouw op de bestaande bouw aan de Cornelis Pronkstraat 28 is opnieuw in de vergadering besproken. Het planvoorstel is eerder in vooroverleg behandeld en positief beoordeeld. Nu ligt een definitief voorstel voor. Het voorstel zoals aangevraagd wordt hier mogelijk geacht. Wel vraagt de commissie nog om aanvullende informatie over de toe te passen kleuren van het zinken feldsak (geprepatineerd grijs) en van de kozijnen en eventueel de gevels nog aan te leveren. In dat geval kan deze aanvraag verder ambtelijk worden afgehandeld.

Plan 9

Zaaknr	: OW/2025/931
Omschrijving Project	: het realiseren van een dakopbouw
Locatie	: Halsterseweg 209, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-175123
Advies	: Akkoord onder voorwaarden.

Het voorstel voor het realiseren van een dakopbouw bij het pand aan de Halsterseweg 209 is in de vergadering besproken in aanwezigheid van de architect. Het plan is eerder in vooroverleg behandeld en beoordeeld. Nu ligt een aangepast voorstel voor. Het plan is gelegen in een gebied van het niveau "Bijzonder" in de welstandnota. Het ontwerp op zich wordt hier nu passend gevonden. Na overleg met de architect en na overweging van het getoonde kunststof bekledingsmateriaal blijft de commissie van mening dat een uitvoering van de gevels in een natuurlijk materiaal (zoals hout) hier gewenst wordt. Dit ook gezien toekomstige beoordelingen van plaatmateriaal/ beplanking in deze omgeving. Er wordt bepleit om voor de gevel te kiezen voor traditionele materialen zoals houten beplanking.

Suggestie: Ook kunnen de nieuwe zijgevels van de uitbreiding iets schuin naar binnen geplaatst worden en dan voorzien worden van keramische dakpannen als bestaand aanwezig. Een voorstel/ keuze wordt nog tegemoet gezien.

Plan 10

Zaaknr	: OW/2025/952
Omschrijving Project	: aanvraag betreft dakkapel aan de voorzijde van de woning. Het verbouwen van het bestaande woonhuis en het realiseren van een camperopslag zijn niet door de commissie getoetst.
Locatie	: Steenbergseweg 39 A, Halsteren
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-175409
Advies	: Akkoord met de plaatsing van een dakkapel aan de voorzijde van de woning.

Het plan voor de plaatsing van een dakkapel aan de voorzijde van de woning aan de steenbergseweg 39A is in de vergadering besproken. De commissie is van mening, ondanks dat de dakkapel niet aan alle criteria uit de nota voldoet (afstand tot goot) dat het voorstel hier passend is en voldoet.

Aanvullend: De ook op tekening aangegeven verbouwing van het bestaande woonhuis en het realiseren van een camperopslag worden niet voor beoordeling aan de commissie voorgelegd. Dit vanwege de situering achter de voorgevel waardoor er geen toetsingscriteria gelden. Vrijblijvend merkt de commissie op dat de vormgeving, massaopzet en uitvoering van de verbouwing niet passend worden gevonden bij de aanwezige architectuur. Bepleit wordt te kiezen voor een minder grootschalig/ grof volume dat beter inspeelt op de aanwezige structuur, maat, schaal en vormgeving van het pand. Dit zal kunnen zorgen voor een evenwichtiger en samenhangender eindbeeld.

Plan 11

Zaaknr	: OW/2025/961
Omschrijving Project	: Het realiseren van een tweelaagse uitbouw
Locatie	: Zandstraat 19, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-174053
Advies	: Akkoord

Het plan voor het realiseren van een tweelaagse uitbouw bij de woning aan de Zandstraat 19 is in de vergadering besproken in aanwezigheid van de architect. Het voorstel wordt hier passend gevonden, mede gezien de bestaande specifieke situatie en de karakteristiek van de woning. De uitbreiding betreft het verlengen van het bestaande hoofdprofiel van deze woning. De commissie stemt in met het planvoorstel. Wel heeft zij nog twijfels geuit over het gedeeltelijk handhaven van de tuinmuur in dit plan. Dit is echter een nadrukkelijk wens van de opdrachtgever en de burens welke geen invloed heeft op het uiteindelijke beeld van dit plan.

Plan 12

Zaaknr	: OW/2025/738
Omschrijving Project	: Het plaatsen van een dakopbouw
Locatie	: Ariëlstraat 6, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-174934
Advies	: Akkoord

Het voorstel voor het realiseren van een dakopbouw op de woning aan de Ariëlstraat 6 is in de vergadering besproken. Mede gezien aanwezige trendsetter, een vergelijkbare dakopbouw bij dit type woning op dit bouwblok, is de commissie van mening dat het plaatsen van een dakopbouw als voorgesteld hier passend is. De commissie gaat er daarbij wel vanuit dat de hellingshoek van het dak en de maatvoering gelijk zijn aan de al aanwezige dakopbouw zodat uiteindelijk een samenhangend en evenwichtig eindbeeld zal ontstaan.

Plan 13

Zaaknr	: OW/2025/0494
Omschrijving Project	: Het realiseren van een kantoorgebouw
Locatie	: Emplacement / Zuid-Oostsingel (kadastraal perceel H, 6127)
Type aanvraag	: Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: -
Advies	: Aanhouden

vervalt i.v.m. verslaglegging in vorige vergadering

Plan 14

Zaaknr	: OW/2025/807
Omschrijving Project	: Het bouwen van een nieuwbouwwoning
Locatie	: Sportlaan 41, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-157417
Advies	: Akkoord

Het voorstel voor het realiseren van een nieuwbouwwoning aan de Sportlaan 41 is opnieuw in de vergadering besproken. Het plan is eerder in vooroverleg in de vergadering behandeld. Het voorliggende voorstel is aangepast aan de eerder gemaakte bemerkingen. De commissie is van mening dat het plan nu voldoet aan redelijke eisen.

Plan 15

Zaaknr	: OW/2025/1008
Omschrijving Project	: Het herstellen van de gevel
Locatie	: Burgemeester van Hasseltstraat 54, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-175442
Advies	: Akkoord

Het voorstel voor het herstellen van de gevel van het pand aan de Burgemeester van Hasseltstraat 54 is in de vergadering besproken. Het herstellen van de gevel door deze gedeeltelijk opnieuw op te metselen zoals bestaand wordt hier passend geacht wanneer dit gebeurt met een goed bijpassende steen (type/maat/kleur). Wel wordt extra aandacht gevraagd om het probleem van de scheurvorming (roest stalen anker) goed op te lossen om herhaling te voorkomen. Een steenmonster van de toe te passen gevelsteen kan door de erfgoedambtenaar van de gemeente beoordeeld worden.

Toezicht en handhaving

Plan 16

Type aanvraag	: Toezicht en handhaving
---------------	--------------------------

Secretarisplannen

Plan 17

Zaaknr	: OW/2025/935
Omschrijving Project	: Het realiseren van een dakkapel
Locatie	: Mechelinenblok 16, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-169964
Advies	: Ambtelijk akkoord met het realiseren van een dakkapel. Er wordt voldoende tegemoet

gekomen aan het eerdere advies van de commissie, hiermee is de dakkapel in overeenstemming met de objectgerichte criteria uit de Nota.

Plan 18

Zaaknr : OW/2025/821
Omschrijving Project : Het realiseren van een dakkapel aan voor - en achterzijde
Locatie : Pater Dehonlaan 110, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-175250
Advies : Ambtelijk akkoord met het realiseren een dakkapel in zowel het voor- als achterdakvlak. De dakkapellen voldoen aan de objectgerichte criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Plan 19

Zaaknr : OW/2025/851
Omschrijving Project : Het plaatsen van een dakkapel
Locatie : Wouwsestraatweg 119, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-162532
Advies : Ambtelijk akkoord

Per abuis is dit plan toch behandeld door de commissie, terwijl dat volgens de Nota Ruimtelijke Kwaliteit niet nodig was. Het bouwplan valt namelijk in welstandsniveau 'soepel', waarbij alleen de voorzijde van de woning wordt beoordeeld. Aangezien de dakkapel aan de achterzijde is gesitueerd, valt deze buiten de toetsing van de commissie. Het plan voldoet daarmee aan de Nota.

Het eerdere advies van de commissie, waarin werd ingegaan op zaken als de korte afstand tot de nok, het gesloten paneel aan de onderzijde, het gebruiksgemak en de voorgestelde alternatieve oplossing, kan worden beschouwd als een suggestie. Deze punten kunnen ter overweging worden meegenomen, maar vormen geen bindend advies.
