

Agenda Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Datum: 15 september 2025

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Aanwezig : de heer A. Groenewegen (voorzitter, lid), de heer T. Jansen (lid), mevrouw M. Couperus (vervangend lid) en mevrouw J. van Egmond (toehoorder)

Vanuit de gemeente: de heer M. de Jong (erfgoeddeskundige) en de heer J.W. van Beers (toezichthouder fysieke leefomgeving, beschermd stadsgezicht & monumenten, toehoorder)

Secretariaat : Mevr. J. de Hoon (secretaris)

Tijd : 09:00

Kamer : 1.53

Algemene besprekpunten

9:10 uur : **Overleg DSL – voortgang en samenwerking (SWF)**
Mevrouw J. van Egmond (Dorp, Stad en Land)

Plannen met toelichting

10:00 uur : **Plan 1 - Zuivelstraat 26**
De heer M. Długajczyk en Mevrouw M. Dael (MD2 architecten)

10:30 uur : **Plan 2 – Van der Rijtstraat 9**
De heer Schuurmans (Schuurmans architecten)

Locatiebezoek

13:00 uur: : **Plan 17**
De heer J. Lentevogel en Mevrouw D. van der Zalm (Stadlander)
De heer J. van Beek (stedenbouwkundige gemeente)

Plan 1

Zaaknr	: OW/2024/932
Omschrijving Project	: Het realiseren van een ijssalon en 4 appartementen
Locatie	: Zuivelstraat 26, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-157877
Vorig advies	: Aanhouden

De commissie heeft vandaag pas kennis kunnen nemen van het advies van de RCE. Dit advies geeft duidelijk aan dat het programma zoals voorgesteld voor deze locatie te zwaar wordt gevonden.

Toelichting architecten op plannen, oa:

- We willen een oude tijdsloeg terug laten komen in de vloer. Daar waar vroeger wanden stonden, wordt dit zichtbaar gemaakt in de vloerbedekking.
- De verduurzamingsmaatregelen, enkel isolatie en ventilatie, worden toegelicht.
- De RCE verwijst naar een lichter woonprogramma. Architecten interpreterden dit als “minder bewoners” en “minder kamers of wanden”.
- De commissie geeft aan dat de RCE hiermee bedoelt dat door een minder zwaar programma te maken, minder ingrijpende bouwkundige maatregelen nodig zijn in het monumentale pand, in het historische materiaal. Bijvoorbeeld: minder trappen/doorbraken nodig als er minder appartementen komen.
- Volgens de architecten tasten trapgaten de monumentale vloerbalken niet aan. Slechts bij twee woningen per verdieping kan het bestaande trapgat mogelijk worden gebruikt. Dit zorgt wel voor verschillen in woonkwaliteit en woningtypes. Een duplexoplossing biedt volgens de architecten meer mogelijkheden om het monumentale karakter zichtbaar te houden of te maken.

De commissie vindt de onderbouwing over hoe wordt omgegaan met de splitsing en de noodzaak van het aantal woningen helder opgesteld en gepresenteerd. Een verticale splitsing heeft voordelen omdat dan de balklagen en vloeren aan de onderzijde zichtbaar kunnen blijven, maar het huidig getekende programma met vier woningen maakt het geheel echter wel heel hokkerig. Met een andere indeling kan er mogelijk meer behouden blijven, de historische structuur kan dan beter zichtbaar blijven. Duidelijk is wel dat, omdat door de recente sloop zo veel verdwenen is, zowel de RCE als de commissie willen vasthouden aan behoud van wat nog wel monumentaal aanwezig is. Dat betekent niet alleen de materiele onderdelen als trapopgang, wanden, vloeren en balklagen, maar ook aftekeningen van wanden en vloervelden en de daaraan verbonden historisch waardevolle ruimtelijke structuur.

Blijkbaar is minder dan vier units voor de architect en de opdrachtgever financieel niet haalbaar. Daarbij wordt aangegeven dat verdere verpaupering door leegstand ook geen wenselijke uitkomst is. De commissie onderschrijft de problematiek en de waarde van een herbestemming en daarvoor noodzakelijke transformatie, maar ziet de uitkomst niet zo zwart-wit.

Mede door de advisering van de RCE, adviseert de commissie te onderzoeken of de ruimtelijke en bouwkundige impact van de herbestemming kan worden beperkt. De oplossing kan worden gevonden in een vermindering van het aantal eenheden, maar ook een andere indeling kan een oplossing bieden. Zo kan een horizontale verdeling mogelijk als minder bezwaarlijk worden gezien. Twee duplexen lijkt voor het monument de beste oplossing, maar de commissie vraagt te onderzoeken of een mengvorm te overwegen is. Bijvoorbeeld: achter in een verticale splitsing en voorin één woning per bouwlaag. Of één duplex voor en twee aan de achterzijde. De ruimte waar op zolder een zich een hijsbalkinstallatie bevond, kan een aanknopingspunt zijn voor extra ruimte en daglicht.

Daarnaast vraagt de commissie zich aanvullend af (niet mondeling besproken tijdens het overleg) of het bij een horizontale splitsing wel noodzakelijk is om een volledig verlaagd plafond aan te brengen. Kan de brandwering niet bovenaf (en/of tussen de moerbalken worden gegarandeerd)?

De commissie vraagt hiervoor te onderzoeken of een alternatieve indeling niet mogelijk is, telkens vertrekkende en onderbouwd vanuit de waarde van het monument. Het aangepast voorstel zou mogelijk gezamenlijk met de RCE in het planoverleg bij Monumentenhuis besproken kunnen worden.

Als aanvulling op bovenstaande toegelichte advisering, wordt gevraagd voor het volgende overleg inzichtelijk te maken hoe per gevelopening wordt omgegaan met behoud of vervanging van bestaande ramen en kozijnen (in relatie tot de verduurzaming).

Plan 2

Zaaknr	: OW/2025/901
Omschrijving Project	: Het wijzigen van gevelbekleding op de 1e verdieping
Locatie	: Van der Rijstraat 9, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermde stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-179764
Vorig advies	: Niet akkoord

Het voorstel voor het wijzigen van de gevel bij het pand aan de Van der Rijstraat, gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht, is in de vergadering besproken. Het nu voorgestelde planvoorstel wordt hier niet passend gevonden.

Eerder is voor dit pand een vergunning verleend voor een aanpassing van de volledige straatgevel, waarop positief geadviseerd is. Het linkerdeel is deels uitgevoerd conform die eerdere vergunning (nieuwe kozijnen met T-vensters). Het vergunde plan ging uit van een opdeling van het gebouw in duidelijk afleesbare volumes/delen. Deze gewijzigde opzet wordt met het voorliggend plan genegeerd. Het voorstel ontkent de bestaande gebouwstructuur, schaal van de volumes en bijvoorbeeld de kapvorm boven het linkerdeel. Deze afleesbaarheid is binnen het beschermd stadsgezicht als belangrijk te beschouwen. Geadviseerd wordt het linkerdeel onder de schildkap als een afzonderlijk bouwdeel uit te voeren, bij voorkeur conform het vergunde plan (in metselwerk). Het rechterdeel zou dan een meer eigentijdse invulling kunnen krijgen. De commissie heeft weinig vertrouwen in een kwalitatieve houdbaarheid/haalbaarheid voor lange tijd van deze begroeiing op de verdieping.

Een hoogwaardige en duurzame oplossing wordt noodzakelijk geacht, ook zonder groen moet de gevel op zichzelf overtuigend zijn ontworpen en uitgevoerd. Het groen is te zien als een extra toevoeging. De nu voorgestelde gevelindeling en kleurkeuze (donkergrijs) wordt hier onvoldoende passend gevonden voor de positie binnen het beschermd stadsgezicht. Een nadere studie wordt bepleit waarbij de commissie adviseert het eerder vergunde plan als uitgangspunt te nemen. Een aangepast voorstel wordt tegemoet gezien.

Plan 3

Zaaknr	: OW/2025/960
Omschrijving Project	: Het realiseren van 5 woningen
Locatie	: Sint-Josephstraat 14, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-173470
Vorig advies	: In principe akkoord

Het voorstel voor het realiseren van 5 appartementen in het pand aan de Sint-Josephstraat 14 is in de vergadering besproken. De commissie is van mening dat met de gewijzigde opzet er op een goede manier is gereageerd op de eerder gemaakte bemerkingen. Wel bevreemd de klok, deze geeft het plan een "institutionele uitstraling" en minder een "woninguitstraling". Mogelijk is dit subtieler op te lossen/in te vullen. De noodzakelijke voorzieningen zoals brievenbussen, bellentableau enz. aan de St. Josephstraat zijde zijn nog niet aangegeven. Het lijkt de commissie niet noodzakelijk om aan de Rozemarijnstraat zijde de gevel te keimen, ze suggereert dit dan ook niet te doen en indien het wel nodig blijkt uit te voeren in een rode keur keim passend bij de bestaande gevelkleur (waarvan nog een monster dient te worden aangeleverd). Een verder uitgewerkt/gedetailleerd voorstel wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Plan 4

Zaaknr	: OW/2025/663
Omschrijving Project	: Het bouwen van een veranda en schuur
Locatie	: Zuidzijde Haven 85, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument en bescherms stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-178028
Vorig advies	: Niet akkoord

Deze straat waaraan de veranda en schuur grenzen, maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht. De achterzijde van het perceel, inclusief de tuin, grenst direct aan openbaar toegankelijk gebied. Dit betreft een ruimtelijk en visueel prominente locatie. Een bijgebouw op deze plek, in directe relatie tot de openbare ruimte, dient zorgvuldig te worden ingepast in de bestaande, karakteristieke bebouwingsstructuur. De voorgestelde schuur met veranda heeft een plat dak, met aan de achterzijde een strakke, gesloten gevel. Door de driedeling in de gevel ontstaat een beeld dat sterk doet denken aan een garagebox, wat afbreuk doet aan het historische en kleinschalige karakter van deze straatwand. Kenmerkend voor deze locatie is de gevarieerde opbouw van de bebouwing achter in de kavels, bestaande uit elementen zoals een schuurdeel (evt met zadeldakje), overkapping en schutting. Een lange, gesloten en horizontaal georiënteerde gevel doorbreekt dit kleinschalige en informele karakter en wordt daarom niet als passend beoordeeld binnen deze context. Dit betekent niet dat bebouwing op deze locatie niet mogelijk is. Wél zal een bijgebouw meer gelaagdheid, verfijning en aansluiting op de bestaande structuur moeten tonen om passend te zijn binnen het karakter van deze omgeving.

Plan 5

Zaaknr	: OW/2025/1061
Omschrijving Project	: Het plaatsen van een LBK/installatie
Locatie	: Burgemeester Stulemeijerlaan 24, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Bescherms stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-180537

Plan 6

Type aanvraag	: Handhavingszaak
---------------	-------------------

Plan 7

Type aanvraag	: Handhavingszaak
---------------	-------------------

Plan 8

Zaaknr	: OW/2025/778
Omschrijving Project	: Het bouwen van een woning
Locatie	: Blauwborst 1, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-154627
Vorig advies	: Aanhouden

Het voorstel voor het bouwen van een woning op een kavel aan de Blauwborst 1 is in de vergadering besproken met de aanvrager en de ontwerper. Het eerdere advies is toegelicht, de ontwerper presenteert kort een iets aangepaste versie van de woning. Specifieke vorm en situering op de kavel volgen uit het programma en de mogelijkheden die het omgevingsplan hier biedt. De architectuur is hier niet strikt voorgeschreven maar voldoet aan de wensen van de opdrachtgever.

Tijdens het overleg heeft de commissie nog enkele punten aangestipt:

- De zijgevel van de garage is eigenlijk ook een voorgevel, belangrijk is dat deze gevel iets meer “spreekt”. Bijvoorbeeld door toevoegen of vergroten van gevelelementen en eventueel een extra gevelmateriaal (b.v. hout).
- De getoogde vensters hebben nu wel een erg kleine roedeverdeling, zeker in relatie tot de rechthoekige gevelelementen op de begane grond. De gevelelementen mogen meer op elkaar afgestemd worden voor meer samenhang (bijv. door alleen een verticale stijl toe te passen).
- Lijn de toogvormen op elkaar uit met voldoende geveloppervlak erboven.
- De entreendeur mag iets hoger (belangrijkste deur) worden.

Met de ontwerper is afgesproken dat er een aangepast en aangevuld voorstel zal worden aangeleverd. In afwachting daarop wordt de advisering aangehouden.

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
Vorig 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 : WO/2023/1191
Omschrijving Project : Het bouwen van een gebouw met 2 maatschappelijke voorzieningen en 53 appartementen (bestaande bebouwing wordt gesloopt)
Locatie : Louis Porquinlaan 1 t/m 109 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Behandeling : 1e behandeling (Wabo)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : Niet aanwezig

Plan 11

Zaaknr : OW/2025/945
Omschrijving Project : Het isoleren en stucen van de buitenmuren en kunststof kozijnen plaatsen
Locatie : Antwerpsestraatweg 391, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-178492

Plan 12

Zaaknr : OW/2025/1000
Omschrijving Project : Het vervangen van metselwerk
Locatie : Balsemreef 21, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-177344

Plan 13

Zaaknr : OW/2025/1003
Omschrijving Project : Het wijzigen van de voorgevel
Locatie : Dorpsstraat 48, Halsteren
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-180081

Plan 14

Zaaknr : OW/2025/799
Omschrijving Project : Het realiseren van een in-/ uitrit
Locatie : Melanenweg 2a, Halsteren
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen

Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-169940

Plan 15

Zaaknr	: OW/2025/971
Omschrijving Project	: Het plaatsen van een woonwagen
Locatie	: Hollandhaven 18, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-180109

Plan 16

Collegiaal overleg met stedenbouwkundige van de gemeente, initiatiefnemer en commissie op locatie.
