

Agenda Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Datum: 24 november 2025

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Aanwezig : de heer A. Groenewegen (voorzitter, lid), de heer T. Jansen (lid), mevrouw M. Couperus (vervangend lid)
Vanuit de gemeente: de heer M. de Jong (erfgoeddeskundige), de heer J.W. van Beers (toezichthouder fysieke leefomgeving, beschermd stadsgezicht & monumenten),

Afgemeld : de heer P. Mannearts (lid)

Secretariaat : mevr. J. de Hoon (secretaris)

Digitale link : https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZjcxNjlzMjUtMjIhZS00MDgxLWJlZWMtMDAzNTg1ZDk1MjFj%40threan.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

10:00 uur **Plan 1 | Hoogstraat 2 te Bergen op Zoom**
de heer Weyts (architect)

11:00 uur **Plan 2 (3 en 4) | Zuivelstraat 26 te Bergen op Zoom**
de heer Długajczyk (architect)

Planbehandeling

Plan 1	10:00 uur
Zaaknr	: OW/2024/624
Omschrijving Project	: Het restaureren van het gehele pand, het aanpassen van de entree en het vervangen van de bestaande markiezen
Locatie	: Hoogstraat 2, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-204580
Vorig advies	:
Aanhouden	

Het voorstel voor het restaureren en verbouwen van het pand aan de Hoogstraat 2 is in de vergadering besproken. Dhr. Weyts nam digitaal deel aan de vergadering en gaf een toelichting op enkele alternatieve gevelstudies die zijn aangeleverd. De opdrachtgever heeft aangegeven dat hij een asymmetrische opzet niet wenselijk vindt. Een centrale entree is voor de opdrachtgever een vereiste. Ook ziet hij een echt eigentijdse vormgeving niet zitten. Nu heeft dhr. Weyts ervoor gekozen de schuiframen uit de zijgevel ook op de kopgevel toe te passen. De samenhang van de gevel vindt hij passend.

De commissie benadrukt dat de kopgevel een bouwhistorische fase representeert en niet zomaar de kop van een gebouw is. Het is cruciaal om de bouwgeschiedenis niet uit te wissen en dat de hedendaagse vernieuwing zich als een apart afleesbare, eigentijdse toevoeging kan manifesteren. Zo geeft de commissie – zoals eerder – aan dat zij van mening is dat het verschil in tijdslagen hier juist zichtbaar dient te zijn en niet ontkend dient te worden. Herhaling van de aanwezige kozijnen is dus niet vanzelfsprekend omdat hiermee de indruk wordt gewekt dat kop- en zijgevel als één geheel zijn ontworpen/ontwikkeld. Er wordt als mogelijke oplossing gesuggereerd om de ingreep in de kopgevel als een enkel, groter element te zien, met een eigen indeling en vormgeving, maar groter opgezet vergelijkbaar met een "winkelpui". Dit zou de gevel een eigen kwaliteit/uitstraling geven. Daarnaast wordt nog benadrukt dat een centrale entree niet meteen te leiden tot een symmetrische gevelopzet. Een klassieke invulling, gecombineerd met moderne vormgeving/elementen, zodat de nieuwe ingreep zichtbaar is als hedendaagse toevoeging, wordt hier ook mogelijk geacht. Dhr. Weyts ziet mogelijkheden en pakt het voorstel verder op.

Plan 2	11:00 uur
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-204884
Vorig advies	: Aanhouden

Naar aanleiding van het voorgaande advies wordt een aangepast plan voorgelegd, met een nieuwe indeling van de appartementen. Aan de voorzijde wordt per verdieping één (gelijkvloers) appartement voorgesteld. Aan de achterzijde worden twee duplex-appartementen voorgesteld.

De commissie merkt op dat het programma van totaal 4 appartementen op de verdieping en zolder alsnog vrij zwaar is voor dit monument. De commissie acht het echter niet onmogelijk, als de impact op de monumentale

waarden zo beperkt mogelijk blijft en dit goed onderzocht wordt. Behoud van monumentale waarden is altijd het uitgangspunt bij restauraties en herbestemmingen. Om de impact op het monument goed te kunnen beoordelen, wordt gevraagd om alle wijzigingen in tekening (bestaand, nieuw en detaillering) uit te werken.

De commissie is op hoofdlijnen positief over de nieuwe indeling.

- De nieuwe indeling zorgt voor één trap- en vloerdoorbraak (door de hoog monumentale balklagen) minder.
- Daarnaast kan bij deze indeling de brandwerende voorzieningen in de kap achter de constructieonderdelen worden geplaatst, waardoor de constructie in de kap in het zicht kan blijven. Dit komt de belevingswaarde van het monument vanuit het interieur ten goede.
- Deze opzet is logischer ten aanzien van de indeling van de voorgevel.
- De balklagen tussen de eerste verdieping en de kap kunnen in het zicht blijven door de brandwerende laag op de vloer (of tussen de moerbalken) te plaatsen.
- De huidige positie van de dakkapellen is een verbetering ten opzichte van een eerder voorstel.
- Tot slot wordt opgemerkt dat er op deze manier verschillende woningtypes ontstaan (met mogelijk variatie in huurprijzen).

Er is bij dit monument al veel historisch materiaal verloren gegaan. Behoud van de nog bestaande monumentwaarden zijn daarom van groot belang. Denk bijvoorbeeld aan ramen, vloeren en constructieonderdelen. Er zijn bijv. nog kozijnen uit ong. 1750. Vervolg vragen zijn o.a: Welke kozijnen en ramen worden vervangen? Hoe is de bestaande situatie, en wat wordt de nieuwe situatie? Het duidelijk in bouwkundige tekeningen uitwerken van alle ingrepen wordt gevraagd en is essentieel voor de verdere advisering, controle en handhaving.

Conclusie:

De advisering wordt aangehouden in afwachting van een aangepast en aangevuld voorstel. Een aangepast plan wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Opmerkingen:

Tijdens de vergadering meldt de gemeente dat het plan op dinsdag 16 september met de RCE wordt besproken bij het Monumentenhuis. De commissie zal hierbij aanwezig zijn.

Met betrekking tot het illegaal verwijderen van de hoog monumentale wanden op de zolder vraagt de commissie de gemeente om een uitspraak: hoe gaat de gemeente hiermee om?

Plan 3

Zaaknr	: OW/2025/1151
Omschrijving Project	: Het vervangen van een deur
Locatie	: Zuivelstraat 26a, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-204907

Plan 4

Zaaknr	: OW/2025/1152
Omschrijving Project	: Het realiseren van een nieuwe trap
Locatie	: Zuivelstraat 26a, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen

Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-204915

Plan 5

Zaaknr : OW/2025/763
Omschrijving Project : Het wijzigen van de aanbouw
Locatie : Coehoornstraat 42, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-204113
Vorig advies : Akkoord onder voorwaarden

Het aangepaste voorstel voor het wijzigen van de aanbouw bij het pand aan de Coehoornstraat 42 is in de vergadering besproken. De commissie kan instemmen met het voorstel, mits de detaillering op enkele punten nog iets wordt aangepast. Het detail V1.1 oogt nog vrij grof, het aluminium zetwerk, gedeeltelijk over de ezelsrug, wordt minder wenselijk gevonden. Het advies is om de nieuwe gevel iets verder naar buiten te leggen zodat het horizontale deel ervan recht op de ezelsrug kan aansluiten. Voor detail H3 wordt ervan uitgegaan dat er geen steenstrips worden toegepast. Algemeen geldt dat de toe te passen baksteen conform de bestaande woning moet zijn. Deze vooraf bemonsteren en/of afstemmen met de erfgoedambtenaar.

Plan 6

Zaaknr : OW/2025/1191
Omschrijving Project : het doorbreken van binnenwanden, het plaatsen van een tochtportaal en verplaatsen van de keldertrap/wc
Locatie : Steenbergsestraat 27, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-203491
Vorig advies : In hoofdopzet akkoord.

Het voorstel voor het doorbreken van binnenwanden, het plaatsen van een tochtportaal en het verplaatsen van de keldertrap/wc bij het Rijksmonumentale pand aan de Steenbergsestraat 27 is in de vergadering besproken. De voorgestelde wijzigingen worden op hoofdlijnen voorstelbaar geacht. Wel heeft de commissie nog enkele vragen:

- Gevraagd wordt wat de reden is van de voorgestelde verlaagde plafonds bij de dienstgang.
- Daarnaast is onduidelijk is wat er gebeurt met het muurdeel direct na de dienstingang en in de keuken (oranje op tekening).
- Hoe verhoudt de nieuwe keldertrap zich tot de constructie/vloer en het interieurafwerkingen van de ruimte achter de trap? In het bouwhistorisch onderzoek ontbreken tevens foto's van deze ruimte, gevraagd wordt om deze nog aan te leveren.
- Tot slot is de situatie op zolder nog onvoldoende in beeld, met name wat betreft de mogelijke verwijdering van de twee wanden. Het is nog onduidelijk wat hiermee gebeurt en hoe de bestaande situatie is. Gevraagd wordt dit inzichtelijk te maken (middels tekening en foto's).

Een definitief en verder uitgewerkt voorstel wordt dan ook graag tegemoet gezien.

Plan 7

Zaaknr	: OW/2025/468
Omschrijving Project	: Het realiseren van een studiecentrum
Locatie	: Faurestraat 14, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-204071
Vorig advies	: Aanhouden

Het plan voor het realiseren van een studiecentrum in het gemeentelijk monument aan de Faurestraat 14 is in de vergadering van de commissie besproken. De architect was in de vergadering (digitaal) aanwezig en heeft het plan en de ontwerpkeuzes toegelicht. Hij gaf aan dat het dak mogelijk niet volledig in glas zal worden uitgevoerd; een combinatie met sedum wordt overwogen. Het beoogde glazen portaal is een verwijzing naar een al eerder gerealiseerde entree naast de voormalige gymzaal en staat gespiegeld gepositioneerd tegenover een andere entree van het schoolgebouw. De entree is nu in de, van oorsprong gesloten, absis gepositioneerd. Dit wordt, vanuit de gebouwopzet en vanuit het nieuwe gebruik, niet de meest logische oplossing gevonden. Geadviseerd wordt een subtiele oplossing te overwegen die ook logisch is qua gebruik. Mogelijk door de opening in de absis in te vullen met een vast kozijn (zonder tochtportaal) en de entree naar de zijkant te verschuiven. Wat betreft de ramen geeft de architect aan dat hij de oorspronkelijke indeling terugbrengt. Installaties en luchtbehandeling worden in pandig opgelost. Dit wordt beide gewaardeerd. De dakconstructie blijft bestaan als een combinatie van staal en hout. Let op dat de positie van de zonnepanelen op voldoende afstand van de dakrand komen te liggen. De commissie ziet een aangepast en verder uitgewerkt voorstel met belangstelling tegemoet.

Plan 8

Zaaknr	: OW/2025/920
Omschrijving Project	: Het verbouwen van het pand tot 3 woningen
Locatie	: Sint Josephstraat 4 a, 4 b, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
SWF-nummer	: SAM-205835

Plan 9

Zaaknr	: OW/2025/1313
Omschrijving Project	: Het vernieuwen van de kap en restaureren ornamentenplafonds
Locatie	: Grote Markt 31, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-204764

Plan 10

Zaaknr	: OW/2025/1358
Omschrijving Project	: Het realiseren van geluidswerende voorzieningen bij installatieopstellingen op het dak
Locatie	: Dubbelstraat 66, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht

Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-203471

Plan 11

Zaaknr : OW/2025/1194
Omschrijving Project : Het wijzigen van de gevelkleur, plaatsen van gevelreclame en een vlag
Locatie : Wouwsestraat 14, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-205229

Plan 12

Zaaknr : OW/2025/1377
Omschrijving Project : Het aanpassen en verduurzamen van een crematorium
Locatie : Mastendreef 5, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-205497
Vorig advies : Aanhouden

Het voorstel voor het aanpassen en verduurzamen van een crematorium is in de vergadering besproken met dhr. Leenders (beheerder van de stichting Zoomstede crematorium) en de architect, dhr. Cloin. Het voorstel is vanwege het veranderde programma aangepast ten opzichte van het plan dat eerder door de commissie was gezien.

De commissie is positief over de gewijzigde routing zoals die wordt voorgesteld. Dit levert een kwaliteitsverbetering op. Er komen verschillende ingangen. De entreepartijen worden voorzien van luifels uit cortenstaal. De oprijlaan krijgt minder parkeerplaatsen en wordt nu een aantrekkelijk looppad. De inrichting van de Mastendreef zelf is nog in onderzoek, bedoeling is om hier parkeerplaatsen op te offeren en een voetpad aan te leggen langs de weg vanaf het parkeerterrein naar de oprijlaan. Hier zal nog met de gemeente overleg over gevoerd dienen te worden i.v.m. grondeigendom. Als uitgangspunt is de commissie over dit onderdeel positief. In de architectuur wordt de stalen 'doos' ingepakt in hout, gevels worden opgefrist door metselwerk te keimen waarbij de zwarte smetplint behouden blijft, De commissie kan zich voorstellen dat het metselwerk in de gevel als schoon metselwerk zichtbaar blijft, als alternatief zou cementeren hier beter zal passen qua kleur en textuur. De kozijnen krijgen een andere kleur, dat is passend. De daglichten en installaties en zonnepanelen op het dak zullen gehergroepeerd worden. De commissie kan instemmen met de hoofdopzet van het plan. Zij ziet een definitieve aanvraag tegemoet.

In afwachting daarop wordt de advisering nog aangehouden.

Plan 13

Zaaknr : OW/2025/1341
Omschrijving Project : Het realiseren van nieuwbouw woningen
Locatie : Project Stalenbrugstraat (Oranjaburen), Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde

Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-203403
Vorig advies : In principe akkoord

Het voorstel voor het realiseren van woningen aan de Stalenbrugstraat is samen met adviseur stedenbouw van de gemeente Bergen op Zoom besproken. Eerder had er al overleg met de stedenbouwkundige plaatsgehad over mogelijke oplossingen voor nieuwbouw op deze locatie en dan met name over de stedenbouwkundige opzet en invulling.

Het voorstel voor de invulling van de locatie zoals nu voorgelegd, past stedenbouwkundig goed in de omgeving, zowel volgens de stedenbouwkundige als de commissie. De gesloten hoeken met lagere volumes voegen zich goed op de lokatie. Wel wordt nu al aangegeven dat het voor de inpassing belangrijk wordt gevonden dat deze hoeken in de toekomst ook lager blijven dan de aansluitende bebouwing. Ook de architectonische hoofdopzet, de gekozen massavormen en de uitwerking van de gevels worden positief beoordeeld. Wel dienen de dakkapellen niet hoger te worden dan 1,75 m en oogt de kopgevel van de drielaagse woning op de hoek erg gesloten; gevraagd wordt om hier een invulling te ontwerpen zoals de andere blokken. Ook wordt bepleit bij alle woningen in een bouwblok de zonnepaneelvlakken gelijkvormig uit te voeren voor een rustig en samenhangend beeld.

De biobased woningen zijn in kleur en materiaal afwijkend vormgegeven. Voor de overgang naar de bestaande bouw rechts wordt een donkerder kleur gevelbeeld beter passend geacht dan nu voor de biobased woningen op de rendering is aangegeven. Bijvoorbeeld door in kleur meer af te stemmen op het metselwerk van de belendingen. Aandacht wordt gevraagd voor een goede behandeling en detaillering van de gevels zodat ze in de tijd mooi blijven en het beeld niet verarmd. Dit vraagt voor de biobased woningen om een goed (gezamenlijk) onderhoudsplan.

Een uitwerking van de plannen, inclusief de belangrijkste details van beëindigingen, materiaalovergangen, enzovoort, en bemonstering van de toe te passen materialen en kleuren worden met belangstelling tegemoet gezien.

Plan 14

Zaaknr : OW/2025/1319
Omschrijving Project : Het renoveren van een kopgevel
Locatie : Koningin Sophiastraat 7, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-202313

Plan 15

Zaaknr : OW/2025/1357
Omschrijving Project : Het herbouwen van de vrijstaande woning
Locatie : Jacob Badtweg 1, Halsteren
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-203346

Plan 16

Zaaknr : OW/2025/805
Omschrijving Project : Het plaatsen van een technische ruimte op het dak
Locatie : Goudbaard 1, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-205328

Plan 17

Zaaknr : OW/2025/1355
Omschrijving Project : Het plaatsen van gevelreclame
Locatie : Van Konijnenburgweg 63, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-203784

Plan 18

Zaaknr : OW/2024/994
Omschrijving Project : Het vergroten van het kantoor
Locatie : Koningsspil 13, Halsteren
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-196667

Secretarisplannen

Plan 20

Zaaknr : OW/2025/1317
Omschrijving Project : Het vervangen van een dakkapel in het achteradkvak
Locatie : Kapelaan Molstraat 28, Halsteren
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : Niet aanwezig
