

Agenda Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Datum: 8 december 2025

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Aanwezig : de heer M. Raaijmakers (vervangen voorzitter, lid), de heer T. Jansen (lid), mevrouw M. Couperus (vervangend lid), de heer G. Reitsma (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 A. Groenewegen (voorzitter, lid)
de heer P. Mannaerts (lid)

Secretariaat : mevr. J. de Hoon (secretaris)

Tijd : 09:00

Kamer : Heerenkamer – Weeskamer (oude stadhuis)

Plannen met toelichting

10:00 uur : **Plan 1 – Waterfront**
(60 min) De heer C. Geluk (stedenbouwkundig adviesbureau Juurlink en Geluk)

11:00 uur : **Plan 2 – Koningsspil 13**
(20 min) De heer P. Timmermans (ontwerpbureau Timek)

Plan 1	10:00 uur
Zaaknr	: Niet aanwezig
Omschrijving Project	: Stedenbouwkundig inpassingsplan voor het realiseren van 600 woningen
Locatie	: Waterfront (Spaensche Scharen en voormalige stadsspeeltuin)
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1 ^e behandeling
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: Niet aanwezig

Plan 2	11:00 uur
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	: Niet aanwezig
Vorig advies	: Niet akkoord

Het voorstel voor het vergroten van het kantoor aan de Koningsspil 13 is in de vergadering besproken. De commissie is van mening dat het plan in de huidige vorm niet kan worden goedgekeurd. De voorgestelde hoogte overschrijdt het omgevingsplan, dat uitgaat van maximaal 7 meter. Afdeling R.O. wil medewerking verlenen aan een hoger gebouw, maar dit vraagt om een ontwerp dat deze afwijking kan rechtvaardigen en een bijzonder element in de omgeving zal zijn. Het huidige ontwerp doet dat nog onvoldoende.

In de huidige opzet ontbreekt samenhang en de gevraagde kwaliteit; de gevelopzet benadrukt de hoogte juist. Gevraagd wordt om de entree beter tot zijn recht te laten komen in het ontwerp. Een laag minder zou zorgen voor een evenwichtiger beeld en betere verhoudingen, waarbij ook de entree overtuigender kan worden vormgegeven. De commissie adviseert een aanpassing van het ontwerp en ziet een gewijzigd voorstel graag tegemoet.

Plan 3	
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-209799
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 4

Zaaknr : OW/2025/1416
Omschrijving Project : Het verbouwen tot bakkerij
Locatie : Rijtuigweg 44, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-209161

Plan 5

Zaaknr : OW/2025/1265
Omschrijving Project : Het legaliseren van de handelsreclame
Locatie : Wouwsestraat 11, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-198371

Plan 6

Zaaknr : OW/2025/1370
Omschrijving Project : Het realiseren van een toiletgroep
Locatie : Steenbergsestraat 8, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Rijks monument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-206944

Plan 7

Zaaknr : OW/2025/1147
Omschrijving Project : Het realiseren van een tuinhuis
Locatie : 't Wasven 4, Halsteren
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Gemeentelijk monument
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-202643

Plan 8

Zaaknr : OW/2025/1420
Omschrijving Project : Het plaatsen van een dakopbouw
Locatie : Molenbergstraat 13, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-210093

Plan 9

Zaaknr	: -
Omschrijving Project	: Het realiseren van een woonhof met 14 grondgebonden seniorenwoningen 'Hof van Dumont'
Locatie	: Kadastraal perceel BGN01 8306 (Dumontsdreef)
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: Niet aanwezig
Advies	: Akkoord onder voorwaarden

Het aangepaste voorstel voor realiseren van een woonhof met 14 grondgebonden seniorenwoningen 'Hof van Dumont' is opnieuw in de vergadering besproken. De commissie stemt in met de voorstellen en is in hoofdlijnen akkoord, maar heeft nog enkele voorwaarden en aandachtspunten voor de verdere uitwerking.

De plattegronden zoals nu voorgesteld, met wonen aan de voorzijde, worden gezien als een verbetering en sluiten beter aan bij het uitgangspunt van gezamenlijk wonen aan een hof. Het terugbrengen van openheid in de kopgevels wordt eveneens positief beoordeeld. Ook de voorgestelde parkeeroplossing, die teruggrijpt op een eerder positief beoordeelde variant, wordt passend gevonden. Deze zal bijdragen aan een logische en aangenamere benadering van het hof.

De voorgestelde dakkapellen zijn nog te hoog. Een maximale totaalhoogte van 175 cm, conform het beleid, wordt geadviseerd. De eerdere daklijst (tekeningen december 2024) oogde minder zwaar en verdient de voorkeur boven de nu voorgestelde hogere uitvoering. De plaatsing van de installaties op het dak is momenteel nog summier aangegeven. Verduidelijking over de werkelijke uitvoering wordt nog opgevraagd. De voorgestelde behandeling van de monumentale muur wordt akkoord bevonden. Wel is een uitvoeringsplan/ werkbeschrijving nodig voor het behoud en herstel van het metselwerk van de monumentale tuinmuur, zodat dit zorgvuldig en passend wordt gerealiseerd. Gezien de specifieke locatie vragen de plannen om een zorgvuldige uitvoering en uitwerking. Details van de belangrijkste beeldbepalende aansluitingen en beëindigingen worden daarom nog tegemoet gezien.

Plan 10

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

Het voorstel voor het herbouwen van de vrijstaande woning aan de Jacob Badtweg 1 is in de vergadering voorgelegd. Blijkbaar geldt hier in het omgevingsplan de Waarde Cultuurhistorie. Er rust daarom een vergunningplicht op het slopen van een bouwwerk. Slopen is enkel toelaatbaar als dit geen onevenredige afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde. De commissie wil hierover graag overleg voeren met de erfgoedambtenaar van de gemeente. Nu al wordt opgemerkt dat verbouw van het bestaande pand minder ingrijpend wordt gevonden en mogelijk minder aantasting van de cultuurhistorische waarde zal betekenen.

De advisering wordt voorlopig aangehouden.

Plan 11

Zaaknr	: OW/2025/1334
Omschrijving Project	: (gedeeltelijk) slopen van de woning in gebied met 'waarde cultuurhistorie'
Locatie	: Tholenseweg 29, Halsteren
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Cultuurhistorische waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-207892

Plan 12

Zaaknr	: OW/2025/1422
Omschrijving Project	: Het realiseren van 23 appartementen Het Kantonnement
Locatie	: Jan Borghoutsplein, Cort Heyligers Het Kantonnement, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-209192
Vorig advies	: (vooroverleg) Niet akkoord

Het voorstel voor het wijzigen van de kozijnen bij de aanvraag voor het realiseren van appartementen "Cort Heijigerskazerne" aan het Jan Borghoutsplein 10 is in de vergadering besproken met de architect en de ontwikkelaar/uitvoerder

De architect en ontwikkelaar hebben toegelicht dat zij willen voorstellen om de kozijnen in hout uit te voeren, voornamelijk vanuit kostenoverweging. De commissie vindt deze uitvoering echter te zwaar en grof en houdt vast aan de oorspronkelijke uitvoering/voorstel met slanke steel look aluminium kozijnen. De commissie is kritisch over de haalbaarheid van hout vanwege het gevelaanzicht en heeft vanaf het allereerste begin benadrukt dat de detaillering van belang is voor het eindbeeld. Het ontwerp is gebaseerd op een combinatie van baksteen met een rank en slank kozijndetail, en de commissie vindt dit beeld hier wezenlijk voor de karakteristiek.

Er kan niet naar een precedent worden verwezen, omdat de kozijnen aan de overzijde bij gebouw D zichtbaar in afwijking van de vergunning zijn uitgevoerd. Daarnaast wordt opgemerkt dat ook het toekomstige onderhoud een rol speelt. Hout in een donkere kleur is bij dit type appartementencomplex een (financieel) ongunstige keuze. De bezuiniging op de eventuele meerkosten voor aluminium is een keuze die zich bij de eerste onderhoudsronde waarschijnlijk al terugverdient.

Wanneer een andere oplossing dan eerder positief beoordeeld wordt gekozen dan wordt gevraagd om de detaillering van alle beeldbepalende onderdelen, zoals kozijnen en draaiende delen en aansluitingen op omringende bouwdelen enz. aan te leveren ter beoordeling. De initiatiefnemer geeft aan dat hij vanaf het begin heeft gerekend met houten kozijnen. De commissie reageert nogmaals dat zij vanaf het begin juist heeft gestuurd op een slanke detaillering als bestaand aanwezig en dat dit al bij de eerste advisering is aangegeven. De overige punten uit het voorgaande advies zijn niet opnieuw besproken en blijven staan.

Vorig advies: Aanhouden

De architect heeft de doorgevoerde wijzigingen op het bouwplan toegelicht aan de hand van een nieuwe presentatie. Hierin kwamen de volgende punten aan bod:

- *In de hoofdkap wordt een uitsparing gemaakt die wordt ingevuld met zonnepanelen en ventilatieroosters. Hieronder worden op een tussenvloer onder de kap de overige installaties geplaatst. Door de zgn. schijnkap in roosters uit te voeren blijft de hoofdvorm behouden. De overige installaties worden onder deze uitsparing geplaatst en blijven daarmee uit het zicht.*
- *Het platte dak van de dakkapellen takt aan op de nieuwe tussenvloer, waardoor de dakkapellen hoger in de kap worden gepositioneerd. Op de lagere bouwdeelen zijn de dakkapellen vergroot.*
- *Postkasten zijn niet goed te integreren bij de hoofdentree, daarom is gekozen voor een losse opstelling op het maaiveld;*

De commissie is verrast door de wijziging in de positie van de dakkapellen. Deze waren in een eerder stadium bewust laag in het dakvlak geplaatst om vanaf het maaiveld zoveel mogelijk de oorspronkelijke contouren te behouden. Desondanks acht de commissie de verhoging van de dakkapellen in de hoofdkap voorstelbaar, mede vanwege de zorgvuldige oplossing voor het inpassen van de installaties en de logische aansluiting van de dakkapellen op de nieuwe vloer. De commissie heeft echter de volgende aandachtspunten:

- *De dakkapellen in de lagergelegen dakvlakken worden als te fors ervaren. Deze zijn te dominant en laten te weinig dakvlak zichtbaar. Bovendien worden de technische uitvoerbaarheid en esthetische kwaliteit betwijfeld, aangezien de dakkapel midden op de hoekkeper uitkomt. Op deze wijze is zij niet meer overtuigend ingepast in het dakvlak. De uitvoering op deze plek vereist grote precisie en moet compacter worden vormgegeven. Een combinatie met een dakvenster voor extra daglicht wordt als een goed alternatief beschouwd.*
- *Voor de uitsparing in het hoofddak met roosters en zonnepanelen is een zorgvuldige detaillering essentieel.*
- *Een losse standaardoplossing voor de postkasten is niet wenselijk. Ook wanneer de postkasten buiten het bouwvolume worden geplaatst moeten deze zorgvuldig in het geheel van het ontwerp worden geïntegreerd.*
- *De commissie merkt op dat in de visualisaties de witte hoeksteentjes en de sluitstenen onder de ronde vensters ontbreken. De architect zegt toe dat deze wel hergebruikt zullen worden.*
- *De commissie wijst opnieuw op het belang van zonwering, met name aan de zuid- en westzijde. Het toevoegen van screens in een later stadium kan afbreuk doen aan de architectonische kwaliteit. Wanneer uit financiële overwegingen screenkasten niet op voorhand worden toegepast, wordt geadviseerd om in het ontwerp alvast rekening te houden met een mogelijke latere toevoeging. Bijvoorbeeld door bij de dakkapellen loze ruimten op te nemen waarin screenkasten achteraf kunnen worden geplaatst. De ervaring leert dat bij het uiteindelijke gebruik screens toch wenselijk zijn. De commissie verzoekt om de screens alsnog in het ontwerp te integreren of om een modeloplossing te ontwikkelen die een latere toevoeging op zorgvuldige wijze mogelijk maakt.*

Plan 13

Zaaknr	: OW/2025/1276
Omschrijving Project	: Het realiseren van een dakkapel
Locatie	: Kromstraat 2, Halsteren
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-197963
Vorig advies	: Aanhouden

Het voorstel voor het realiseren van een dakkapel op het pand aan de Kromstraat 2 is in de vergadering besproken. De commissie acht de hoofdopzet, het plaatsen van een dakkapel met de voorgestelde maatvoering en situering op het dakvlak, in principe passend. Gezien de ligging in een bijzonder gebied en in de omgeving van een monument vraagt de uitvoering om extra zorg. De dakkapel dient daarvoor te worden uitgevoerd in hout, niet in kunststof, en voorzien van een verfijnde indeling zonder een gesloten vlak, maar met een driedeling met kozijnhout en glas. Een aangepast en uitgewerkt voorstel wordt tegemoet gezien. In afwachting daarop wordt de advisering aangehouden.

Plan 14

Zaaknr	: OW/2025/1198
Omschrijving Project	: Het bouwen van een chalet ten behoeve van een bed & breakfast
Locatie	: Oude Huijbergsebaan 302, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-210833

Plan 15

Zaaknr	: OW/2025/1388
Omschrijving Project	: Het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde woning
Locatie	: Burgemeester De Roocklaan 33, Bergen op Zoom

Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-207686

Plan 16

Zaaknr	: OW/2024/1499
Omschrijving Project	: Het realiseren van 29 grondgebonden woningen
Locatie	: Merijntje Gijzenlaan 38 t/m 54, Bonestaak 2 t/m 20, Antwerpsestraatweg 502 t/m 520, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Verleende omgevingsvergunning
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
SWF-nummer	: SAM-93267
Vorig advies	: Akkoord met de bouw van 29 woningen.

De commissie kan instemmen met het nu ingediende plan. Het voldoet aan redelijke eisen. Te zijner tijd ziet de commissie nog graag monsters tegemoet van de belangrijkste toe te passen materialen en kleuren (o.a. gevelstenen).

Secretarisplannen

Plan 17.

Zaaknr	: OW/2025/1378
Omschrijving Project	: Het plaatsen van een dakkapel
Locatie	: Zwanenbloem 22, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere Waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-205907

Plan 18

Zaaknr	: OW/2025/1180
Omschrijving Project	: Het realiseren van een dakopbouw
Locatie	: Antwerpsestraatweg 369, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-202726

Plan 19

Zaaknr	: OW/2025/1385
Omschrijving Project	: Het realiseren van een aanbouw
Locatie	: Smitsstraat 10, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde

Welstandniveau

: Soepel

SWF-nummer

: SAM-206210
