

Verslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Datum: 8 december 2025

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Aanwezig : de heer M. Raaijmakers (vervangen voorzitter, lid), de heer T. Jansen (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)
mevrouw M. Couperus (vervangend 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
Advies	: kennis genomen van, in collegiaal overleg besproken.

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
Advies	: Aanhouden

Het voorstel voor het vergroten van het kantoor aan de Koningsspil 13 is in de vergadering besproken met de architect. Tijdens het overleg is het eerdere advies toegelicht en zijn door de ontwerper de uitgangspunten voor het plan aangegeven.

De aangeleverde schetsvoorstellen geven voldoende inzicht in de beoogde richting. De commissie kan zich vinden in het uitgangspunt van schets 4 of 5, met een onderbouw in metselwerk, bovenbouw in hout en dakopbouw in metselwerk of ander hout. Ze ziet een verdere uitwerking van een aangepast ontwerp dat een bijzonder element in de omgeving zal zijn 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
Advies	: Akkoord

Het voorstel voor het wijzigen van de aanbouw bij het pand aan de Coehoornstraat 42 is opnieuw in de vergadering besproken. De commissie stemt in met het voorstel zoals ingediend. Wel geeft zij vrijblijvend nog aan dat het toepassen van een bescheiden loodslabbe zonder kitrand (lekgevoelig en geen strakke afwerking) te overwegen is. Ook wordt nogmaals aangegeven dat ook de eerste oplossing met de aanbeveling om de baksteen onder eenzelfde hellingshoek te plaatsen als de ezelsrug tot een aanvaardbaar eindbeeld kan leiden.

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
Advies	: Akkoord

Het voorstel voor het verbouwen van het pand aan de Rijtuigweg 44 tot bakkerij is in de vergadering besproken. De commissie stemt in met het voorstel. Het is een verbetering ten opzichte van huidige toestand. De herbesteding tot bakkerij/lunchroom sluit mooi aan op oorspronkelijke functie als keukengebouw.

De erfgoedambtenaar van de gemeente heeft aangegeven dat het pand hetzelfde adres heeft en onderdeel is van een ensemble. Maar het is niet benoemd in de redengevende omschrijving van het rijksmonument en op zich dus geen monument. Het toepassen van HR++ glas in plaats van bijvoorbeeld monumentenglas is hier voorstelbaar, gelet op het feit dat het pand zelf geen monumentenstatus lijkt te hebben. Wel wordt bepleit de spacers op kleur te brengen. En ter overweging wordt gegeven de roedeverdeling in de bovenlichten terug te brengen. De aansluiting op de gemetselde muur is nog een aandachtspunt.

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
Advies	: In principe akkoord

Het voorstel voor het aanbrengen (legaliseren) van reclame-uitingen tegen de gevel van het gemeentelijke monument aan de Wouwsestraat 11 gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht is in de vergadering besproken. Voor dit gebied geldt het hoogste niveau van toetsing. Er is nu een Mock-up met losse letters tegen een lichte achtergrond aangeleverd. Dit wordt als uitgangspunt voorstelbaar geacht. Belangrijk is nog wel hoe het gemaakt zal gaan worden (materiaal, kleur en maten). Voor een volgende advisering wordt een goede bouwkundige tekening met maatvoering en materialisering tegemoet gezien.

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
Advies	: Akkoord

Het voorstel voor het realiseren van een toiletgroep in het Rijksmonument aan de Steenbergsestraat 8 gelegen in het beschermde stadsgezicht is in de vergadering besproken. Eerder heeft de architect de bedoeling tijdens een lokatiebezoek aan de commissieleden uitgelegd. De commissie stemt in met het voorstel ervan uitgaande dat

alles reversibel uitgevoerd zal worden en wanneer aan de achterzijde de rondboog zichtbaar/afleesbaar gehouden wordt. B.v. door de invulling 3 cm. terug te leggen.

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
Advies	: Akkoord

Het voorstel voor het bouwen van een atelier- en opslagruimte op het perceel van een gemeentelijk monument aan 't Wasven 4 is in de vergadering besproken. De commissie stemt in met het voorstel ervan uitgaande dat de gevels een verfijndere uitvoering krijgen door het toepassen van zweeds rabat in plaats van het veel groffer ogende potdekselwerk.

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
Advies	: Akkoord

Het voorstel voor het plaatsen van een dakopbouw op het pand aan de Molenbergstraat 13 is in de vergadering besproken. De commissie stemt in met het voorstel vanwege de mogelijkheden die het omgevingsplan/bestemmingsplan hier biedt. Dit mede gezien de bestaande situatie, de aanwezige trendsetters bij de directe belendingen en de nagenoeg volledig ingesloten situering.

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	: Niet behandeld geen stukken aanwezig.

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
Advies	: Aanhouden

Het voorstel voor het herbouwen van de vrijstaande woning aan de Jacob Badtweg 1 is in de vergadering voorgelegd. Hier geldt in het omgevingsplan de Waarde Cultuurhistorie. Er rust daarom een vergunningplicht op o.a. de sloop van een bouwwerk. Sloop wordt alleen mogelijk geacht wanneer de noodzaak ervan is aangetoond én er een goed alternatief plan voor de nieuwbouw, passend is in de cultuurhistorische context, aan ten grondslag ligt. Opgemerkt wordt ook dat bij de grootschalige nieuwe ontwikkeling in de directe omgeving er juist aandacht gevraagd is voor de specifieke ligging nabij een landschap met cultuurhistorische waarde.

De nu voorgestelde woning wordt hier onvoldoende passend gevonden. Nieuwbouw zal de boerderijlocatie, die typologie is hier uitgangspunt, dienen te ondersteunen. Geadviseerd wordt een ontwerp te maken dat meer aansluit bij de agrarische context en daarmee de cultuurhistorische waarde minder aan zal tasten. Een aangepast voorstel wordt tegemoet gezien.

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
Advies	: Akkoord

Het voorstel voor het slopen van een gedeelte (tussendeel en bijgebouw) van de vrijstaande woning aan de Tholenseweg 29 is in de vergadering voorgelegd. Hier geldt in het omgevingsplan de Waarde Cultuurhistorie. Er rust daarom een vergunningplicht op o.a. de sloop van een bouwwerk. Slopen is enkel toelaatbaar als dit geen onevenredige afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde. De commissie stemt in met het voorstel. Het betreft sloop aan de achterzijde van het pand. Ondanks de sloop van het bijgebouw/tussendeel, maar met het behoud van het bestaande hoofdgebouw, blijven de cultuurhistorische waarden voldoende in beeld en gerespecteerd.

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
Advies	: 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 behandeld. Eerder was het voorstel in vooroverleg al met de architect en de ontwikkelaar besproken en heeft de commissie aangegeven niet met het voorstel te kunnen instemmen.

De commissie ziet in de nu aangeleverde stukken geen aanleiding om af te wijken van dit eerdere advies. Met name bij de bewegende delen (zie oa. horizontale details) zal de uitvoering van de kozijnen in hout tot een te "zwaar" kozijnbeeld leiden. 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 bouw delen enz. aan te leveren ter beoordeling. De commissie herhaalt dat zij vanaf het begin juist heeft gestuurd op een slanke detaillering als bestaand aanwezig en dat dit al sinds de eerste advisering is aangegeven. De nu aangeleverde detaillering overtuigt nog niet, het advies, niet akkoord, blijft staan. Nb. De overige punten uit het voorgaande advies zijn nog niet opnieuw besproken en blijven staan.

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
Advies	: Akkoord

Het voorstel voor het realiseren van een dakkapel op het pand aan de Kromstraat 2 is eerder in de vergadering besproken. De commissie acht de hoofdopzet, het plaatsen van een dakkapel met de voorgestelde maatvoering en situering op het dakvlak, hier passend passend. Gezien de ligging in een bijzonder gebied en in de omgeving van een monument vraagt de uitvoering om extra zorg. De commissie is van mening dat met het nu aangeleverde aangepaste ontwerp er op een goede manier is gereageerd op de eerder gemaakte bemerkingen. Dit geldt nog niet voor de voorgestelde kunststof goot aan de voorzijde van de dakkapel. Deze bevreemdt hier en geadviseerd wordt deze volledig achterwege te laten en eventueel alleen een spuwertje, zoals gebruikelijk bij dakkapellen met een platte afdekking, aan te brengen. Een aangepast voorstel wordt nog tegemoet gezien en kan dan ambtelijk worden afgehandeld.

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
Advies	: Akkoord

Het voorstel voor het bouwen van een chalet ten behoeve van een bed & breakfast bij het pand aan de Oude Huijbergsebaan 302 is in de vergadering besproken. Eerder is de aanvraag voor het aanbrengen van een poort op deze locatie positief beoordeeld. De commissie acht de hoofdopzet van het plan, mede gezien de specifieke en redelijk ingesloten situatie hier passend. Het toepassen van een uitvoering in hout met een blokhutprofiel wordt hier echter erg grof en minder wenselijk gevonden. De commissie doet daarom de dringende aanbeveling voor een kwalitatief hoogwaardigere oplossing die beter aansluit bij de bestaande bebouwing/ architectuur en in de omgeving. Een uitvoering in hout is zeker mogelijk, maar dan met een detaillering zonder doorstekende hoeken.

Een aangepast voorstel wordt nog tegemoet gezien en kan dan ambtelijk worden afgehandeld.

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
Advies : Nog niet akkoord

Het voorstel voor het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde van de woning aan de Burgemeester De Roocklaan 33 is in de vergadering besproken. Aangegeven wordt dat het tekenwerk niet overeen lijkt te komen met de werkelijkheid. De bestaande situatie zal goed in beeld gebracht dienen te worden.

Nu al wordt opgemerkt dat het huidige voorstel onvoldoende is afgestemd op de bestaande architectuur en daarom niet akkoord wordt bevonden. Een uitvoering in kunststof wordt hier niet passend geacht bij het karakter van de woning en de omgeving. Ook wordt de detaillering te grof gevonden. Het materiaalgebruik zal aangepast dienen te worden, een uitvoering in hout wordt geadviseerd. Er zal meer aansluiting gezocht dienen te worden bij de bestaande dakkapel, met aandacht voor vensterindeling, dakrand, zijwangen en het vermijden van dichte delen in het vooraanzicht. De commissie ziet een aangepast voorstel graag tegemoet.

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
Advies : Akkoord

Het voorstel voor het realiseren van 29 grondgebonden woningen aan de Merijntje Gijzenlaan, de Bonestaak en de Antwerpsestraatweg is in de vergadering besproken. De commissie stemt in met het nu ingediende plan. Het voldoet aan redelijke eisen uitgaande van het toepassen van keramisch materiaal voor de gevels als getoond op de monsterborden.

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
Advies : Ambtelijk akkoord. De dakkapel voldoet aan de geldende criteria uit de nota ruimtelijke kwaliteit.

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
Advies : Ambtelijk akkoord

Het perceel valt in welstandsgebied soepel. Volgens het beleid in de nota wordt hier alleen de voorzijde beoordeeld. Het plan voorziet alleen in een uitbreiding aan de achterzijde en is daarom welstandsvrij te realiseren. Vrijblijvend wordt echter geadviseerd een minder grofschalige opbouw vorm te geven die beter aansluit bij de architectuur van de woning en minder plomp en zwaar over zal komen in de omgeving.

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
Advies : Ambtelijk akkoord

Ambtelijk akkoord, mede gezien specifieke bestaande situatie. De aanbouw voldoet aan de geldende criteria uit de nota ruimtelijke kwaliteit.
