

Verslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Datum 22 december 2025

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Aanwezig : de heer A. Groenewegen (voorzitter, lid), de heer M. Raaijmakers (vervangend 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) en de heer T. Jansen (lid)

Secretariaat : Mevr. J. de Hoon (secretaris)

Tijd : 09:00 – 14:00 uur

Digitale link : https://teams.microsoft.com/join/19%3ameeting_ZjcxNjlxMjUtMjlhZS00MDgxLWJlZWMTMDAzNTg1ZDk1MjFj%40thre%20ad.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 – Knarrenhof**
Ruben Beens (projectmaker, stichting knarrenhof)
Teun Leene (architect Imbo)

10:30 uur: **Plan 2 – Lievevrouwestraat 7**
de heer L. Weyts (architect)

Bespreekpunten

Vaststellen jaarplanning 2026: **Jaarplanning 2026 wordt ongewijzigd vastgesteld.**

Er worden 4 plannen aan de agenda toegevoegd (zie einde agenda):

Besproken wordt dat de stukken voor de plannen gezien de lange looptijd tussen deze en volgende vergadering worden nagestuurd aan de commissie, dat zij de plannen nog zullen bekijken en een reactie in dit verslag verwerken.

- Noordzijde Haven 32 (aanvraag, aangevuld m.b.t. zonnepanelen)
- Grote Markt 31 (aanvulling op eerder akkoord)
- Zuivelstraat 26 (vooroverleg)
- Kozijnen stadskantoor (collegiaal overleg)

Planbehandeling

Plan 1

Zaaknr	: OW/2025/1488
Omschrijving Project	: Het realiseren 25 woningen in een woongebouw/ Knarrenhof
Locatie	: Kadastraal perceel sectie F, nr. 1103, Knarrenhof, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-216414
Advies	: Aanhouden

Aanwezige insprekers: Ruben Beens (projectmaker, stichting knarrenhof) Teun Leene (architect Imbo)

De commissie heeft het bouwplan voor het realiseren van 25 woningen in het woongebouw / woonhof bekeken. Ter voorbereiding hebben zij een korte reactie ontvangen van de gemeentelijke stedenbouwkundige. In aanvulling daarop heeft de architect, de heer Teun Leene, een korte toelichting gegeven op de totstandkoming en uitwerking van het ontwerp.

Voordat de commissie een advies uitbrengt, wil zij het plan graag eerst bespreken met de stedenbouwkundige van de gemeente, om een beter beeld te krijgen van de stedenbouwkundige uitgangspunten en de ambities bij deze ontwerpogave. Het plan maakt deel uit van een grotere gebiedsontwikkeling. Afstemming hierover is volgens de commissie essentieel voor een samenhangend totaalbeeld. Het overleg wordt gepland tijdens de volgende commissievergadering op 19 januari 2026. Aansluitend kan de commissie haar advies uitbrengen

Een eerste puntsgewijze reactie van de commissie op hoofdlijnen:

- Er wordt gesproken over een hof-typologie. Met het stedenbouwkundige volume uit het bestemmingsplan wordt een meer gesloten hofvorm voorgesteld, bestaande uit twee vleugels met een tussenlid, waardoor de tussenruimte duidelijker is afgebakend. Het voorliggende ontwerp wijkt hiervan af, en blijkt ook wezenlijk anders in opzet dan in het dossier getoonde referentie- en analysetekeningen.
- De gekozen ruim open V-vorm zorgt ervoor dat de vleugels meer naar buiten zijn gericht, waardoor een minder omsloten hof ontstaat, direct georiënteerd op een ontsluitingsweg. De commissie is van mening dat het huidige ontwerp meer uitgaat van een gebouw "op zichzelf", en minder van een beschutte hofstructuur en vraagt zich af of hiermee het gewenste resultaat wel wordt bereikt;
- De relatie van dit gebouw met haar sterk wisselende omgevingen (omringende kleinschaliger bebouwing, bomenstrook, open zicht op weg, naastgelegen parkeergebied) is nog onvoldoende duidelijk voor de commissie.

- De commissie constateert dat de plint aan de hofzijde in de huidige V-vorm relatief gesloten is. Een levendige plint is juist een belangrijk, essentieel onderdeel van een hof-typologie. De commissie vraagt zich af of er niet meer mogelijkheden zijn om tot meer hofontsluitingen te komen, omdat dit de ruimtelijke kwaliteit en beleving van het hof zou versterken; te denken valt bijv. dan ook aan een meer open gevel van het Hofhuisgedeelte.
- Er is sprake van buitenruimten aan twee zijden; de commissie vraagt om een duidelijke toelichting van de architect op het beoogde functioneren/feitelijk gebruik van die balkons;
- In de architectuur zijn verschillende stijlelementen zichtbaar. De afgeronde vormen bij de galerij/balkons aan de hofzijde komen elders niet terug, terwijl de balkons aan de buitenzijde met glas en bloembakken weer een andere vormtaal hebben dan de galerijzijde. De commissie vraagt of de gevels beter afgestemd op elkaar kunnen worden vormgegeven.
- Ten aanzien van het entreevolume vraagt de commissie om meer verfijning en integratie in het ontwerp. De hoofdopzet van de massastudie is helder, maar de verdere uitwerking vraagt om een overtuigende vertaalslag;

NB. De commissie adviseert van groot naar klein. In deze fase richten de openstaande vragen zich met name op het volume, haar oriëntatie, de typologie en het ontwerp op hoofdlijnen. Wanneer het plan een volgende stap bereikt, zal de commissie ook kijken naar de verdere uitwerking, zoals specifieke gevelopzet, detaillering, installatiewerk (units, zonwering, pv panelen etc.) en de keuze voor kleur- en materiaal.

Plan 2

Zaaknr	: OW/2025/248
Omschrijving Project	: Het verbouwen van het pand en toevoegen van een woning
Locatie	: Lievevrouwestraat 7, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-216055
Advies	: Aanhouden

Naar aanleiding van het voorgaande advies is het plan aangepast. De positie van de lift en de trappen zijn gewijzigd. Ook de indeling van de voorgestelde plattegronden zijn gewijzigd (niet alle functies van de nieuwe plattegrond zijn echter op tekening aangeduid). De architect was bij de vergadering aanwezig en heeft het plan toegelicht. De commissie heeft de hoofdopzet van dit plan beoordeeld. Ze merkt op dat het voorgestelde plan een verbetering is ten opzichte van het voorgaande plan, echter heeft de commissie nog wel enkele vragen en opmerkingen:

- In het nieuwe ontwerp wordt de lift gepositioneerd tegen de achtergevel van het pand. Het is de commissie nu nog onvoldoende duidelijk wat de gevolgen zijn van deze ingreep voor de balklagen en vloerdelen op deze plek. De commissie verzoekt om dit inzichtelijk te maken met tekeningen: welke historische onderdelen verdwijnen, en hoe verhoudt de nieuwe ingreep zich tot het bestaande? Een tekening waarin de verschillende lagen (balklaag, bestaand trappenhuis, nieuwe ingrepen) over elkaar worden gelegd kan dit mogelijk beter inzichtelijk maken;
- Met betrekking tot de lift in relatie tot het bestaande trappenhuis geeft de architect aan dat plaatsing van de lift naast de bestaande trap (van de eerste naar de tweede verdieping) niet mogelijk blijkt. De commissie verzoekt inzichtelijker te maken wat de afwegingen zijn geweest rond de bestaande trap en hoe de lift tussen de balklagen kan worden ingepast. Met deze overwegingen in beeld gebracht (kort en bondige toelichting met reductietekening), wordt duidelijker welk uitgangspunt het meest passend is voor het monument in relatie tot de voorgestelde ingrepen.
- De commissie vindt de plattegrondindeling op de begane grond een verbetering ten opzichte van het voorgaande plan. Positief is dat de voordeur weer als voordeur wordt gebruikt. De plattegronden van beide verdiepingen zijn echter nog niet overtuigend op het gebied van indeling en woonkwaliteit. De

talrijke ingrepen in het rijksmonument zijn alleen verantwoord wanneer deze leiden tot appartementen met voldoende blijvende woonkwaliteit. Zij verzoekt daarom om de indeling en het gebruik van alle appartementen nog nader te onderzoeken en duidelijker in beeld te brengen op de plattegrondtekeningen, zodat volwaardige en kwalitatieve appartementen kunnen worden ontwikkeld en meegewogen in de totale afweging;

- In het nieuwe ontwerp wordt één nieuwe trap tussen de tweede en derde verdieping voorgesteld aan de voorzijde. Ten opzichte van het eerdere voorstel is het aantal nieuwe trappen teruggebracht van twee naar één, wat de commissie als een positieve ontwikkeling beschouwt;
- De commissie stemt eveneens in met het terugberengen van de dakramen naar de de 4 dakramen in het linker dakvlak. Dit is eveneens een verbetering;

Een op het bovenstaande aangepast en nader uitgewerkt plan wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Plan 3

Zaaknr	: OW/2025/250
Omschrijving Project	: Het verbouwen en herindelen van de panden 54-58
Locatie	: Wassenaarstraat 54, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-163348
Advies	: Akkoord

Met de architect is informeel kort over dit plan gesproken. De commissie heeft al eerder ingestemd met het plan. De architect licht de laatste wijziging op het plan toe. Met de wijziging van de kap kan de commissie eveneens instemmen. Wel worden de volgende suggesties nog meegegeven:

- Een voordeur met dichte invulling (hout) past beter bij de architectuur van het pand, dan de nu voorgestelde deur met glas. Bovendien is dit in dit geval ook niet noodzakelijk voor daglichttoetreding;
- De naar binnen openslaande stolpramen over de gehele lengte van raam lijken vrij fors. Als suggestie wordt meegegeven het bovenlicht vast te laten;

De architect kan zich vinden in de suggesties die worden gedaan en geeft aan dit mee te nemen in het verdere ontwerp.

Plan 4

Zaaknr	: OW/2025/1482
Omschrijving Project	: Het realiseren van 14 levensloopbestendige woningen
Locatie	: Kadastraal perceel sectie G, nr. 8306 Hof van Dumont, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-216170
Advies	: Aanhouden

De commissie kan nog niet instemmen met het plan voor het bouwen van 14 grondgebonden woningen aan de Dumontsdreef. De commissie merkt op dat de opmerkingen betreffende de dakkapellen, installaties, en monumentale tuinmuur uit het eerdere verslag nog niet zijn verwerkt in het ontwerp.

- De dakkapellen voldoen niet aan de richtlijnen volgens objectgerichte criteria uit de Nota ruimtelijke kwaliteit. De dakkapellen zijn enkel voorstelbaar wanneer zij een maximale hoogte hebben van 1,75 meter. Ook het boeiiboord oogt te zwaar, deze mag een maximale hoogte hebben van 0,25 meter. Zoals

- al eerder aangegeven verdient het eerdere boeiboord (tekeningen december 2024) de voorkeur, deze oogde minder zwaar;
- Graag ontvangt de commissie een verdere verduidelijking op de hoogte van de installaties. De opstelplaats van de buitenunits is op de daktekening aangegeven. De commissie verzoekt de definitieve installaties en bijbehorende maatvoering aangeven op tekening. De huidige opzet laat de veel ruimte voor interpretatie, de installaties zijn gesitueerd aan de koppen en vragen om een zorgvuldige inpassing die vooraf duidelijk is;
 - Graag ontvangt de commissie ook het eerder gevraagde uitvoeringsplan/ werkbeschrijving voor het behoud en herstel van het metselwerk van de monumentale tuinmuur, zodat dit zorgvuldig en passend wordt gerealiseerd.
 - Op de tekeningen staan verwijzingen naar detailtekeningen, deze detailtekeningen ontbreken in de documentatie van de commissie. Graag ontvangt de commissie nog alle detailtekeningen ter beoordeling;
 - De commissie merkt verder nog op dat de buitenruimte (route vanaf de poort naar de woning) is nog niet logisch is. De kleine groenstrook tussen de woningen en het parkeren staat in principe tussen woningen en het parkeren in. Op deze manier zullen olifantenpaadjes ontstaan over de groenstrook. Vanuit het gebruik is dit niet logisch en wenselijk. Gevraagd wordt hier een aanpassing op te doen. Zie ook het voorstel uit december 2024, dit sloot beter aan;

De commissie ziet een aangepast en aangevuld plan met belangstelling tegemoet.

Plan 5

Zaaknr	: OW/2025/1484
Omschrijving Project	: Het renoveren van het pand
Locatie	: Steenbergsestraat 27, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-215356
Advies	: Aanhouden

De commissie is in hoofdlijnen akkoord met het renoveren van het pand. Nu de status van 'vooroverleg' in 'aanvraag omgevingsvergunning' is doorgezet vraagt de commissie de verdere technische uitwerkingen voor de wijzigingen aan het Rijksmonument. Een nader uitgewerkt plan (volledig dossier) wordt gevraagd, inclusief doorsneden, detaillering (schaal 1:5) en kleur- en materiaalstaat.

De commissie merkt verder de volgende dingen op:

- Het vervangen van de bestaande (niet historische) beglazing door monumentendubbelglas is voorstelbaar. Er is geen historisch glas meer aanwezig. Gevraagd wordt detailtekeningen aan te leveren.
- De vloer van kamer 0.03 is verduidelijkt, waarbij de sparing voor de nieuwe trap naar de kelder akkoord wordt bevonden;
- Behoud van het bestaande plafond in de hal is akkoord. De commissie gaat ervanuit dat er geen sprake (meer) is van het toevoegen van een nieuwe verlaagd plafond;
- De nieuwe doorbraak die wordt gemaakt van de slaapkamer naar de (tv)kamer 1.10 is niet voorstelbaar. De kleine kamer is reeds goed bereikbaar vanuit de hal op de verdieping, de commissie ziet onvoldoende noodzaak voor aantasten van de structuur door een extra doorbraak t.b.v. een tweede deur;
- De commissie is niet overtuigd van de doorbraak van de hal naar de waskamer 1.2 op de eerste verdieping. Deze lijkt op een onlogische plaats te worden gemaakt. Uit de bestaande tekeningen maakt de commissie op dat er in het verleden al een opening heeft gezeten die is dichtgezet. De commissie

ziet liever dat de vroegere sparing wordt gebruikt voor een nieuwe deur in het kader van behoud van de monumentale waarde. Anders wordt een onderbouwing voor het huidige voorstel gevraagd;

- Een nieuwe deur tussen de badkamer en slaapkamer is voorstelbaar, mits hier heen historische afwerkingen worden aangetast.
- Voor wat betreft het voorstel voor de zonnepanelen constateert de commissie dat de hoeveelheid panelen zich niet echt verhoudt tot het gebruik, en het bovendakbeeld volledig gaat beheersen. Het is niet voorstelbaar dat er duidelijk meer zonnepanelen worden geplaatst dan enkel voor eigen bewonings-energieverbruik van dit rijksmonument noodzakelijk zijn. Daarnaast mogen de panelen niet zichtbaar zijn vanuit openbaar gebied en dient er voldoende afstand te worden gehouden tot de dakrand. Door de zonnepanelen binnen de bestaande valbeschermingspunten te houden kan dit helder worden opgelost. Tevens dienen de panelen verder van de dakkepers en meer in rechthoekig gesloten vakken te worden gelegd. Gevraagd wordt een aangepast en gemaatvoerd legplan.

Plan 6

Zaaknr	: OW/2025/453
Omschrijving Project	: Het plaatsen van een mantelzorgwoning
Locatie	: Zuider Kreekweg 2, Halsteren
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-215006
Advies	: Niet akkoord

De commissie kan nog niet instemmen met het voorliggende nieuwe voorstel voor het bouwen van een mantelzorgwoning. De commissie verwijst naar het eerdere advies, waarbij nogmaals wordt benadrukt dat het bijgebouw qua vormgeving, materialisatie en detaillering aan moet sluiten bij het monument. De flauwe kaphelling bij deze monumentale boerderij levert geen wenselijk beeld op, voor een bijgebouw naast de monumentale boerderij. Er zijn op deze locatie twee denkrichtingen mogelijk: een ondergeschikt volume met een plat dak, of een meer karakteristiek volume met een steilere kap. Beide zijn denkbaar mits zorgvuldig uitgewerkt.

Daarnaast worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- Rietpanelen (kunstriet) op het dak zijn in materiaal en detaillering niet toegestaan. Keramische pannen of een plat dak wordt gevraagd;
- De roedeverdeling van de gevelopeningen zijn niet passend bij het gevraagde schuurachtig karakter. De commissie adviseert de vensterindeling functioneel en eenvoudig te houden;
- De locatie van de mantelzorgwoning op de diverse tekeningen is niet eenduidig. Graag verduidelijken (of aangeven welke tekening wordt aangehouden);
- Voor de overige aspecten wordt verwezen naar het voorgaande advies.

Het inschakelen van een ontwerper die de monumentale context meer kan meewegen wordt nadrukkelijk geadviseerd, dit vergroot de kans op een passender ontwerp en sneller procedureverloop. Mogelijk kan een ontwerper in combinatie met een 'reguliere' (model-)schurenbouwer uitkomst bieden. Dit in tegenstelling tot de standaard 'mantelzorgunits' die niet passen in een monumentale omgeving.

Eerder advies: Aanhouden

Het voorstel voor het plaatsen van een mantelzorgwoning bij het complex aan de Zuider Kreekweg 2 is opnieuw in de vergadering besproken. Op basis van de locatie en de plaatsing in de omgeving van het gemeentelijk monument wordt het voorstel voor een schuurachtig volume met een eenduidige hoofdvorm in hout met een zadeldak in principe mogelijk geacht. Dit mede gezien de redelijk ingesloten situering.

Een steilere kap wordt hier passend geacht en versterkt de traditionele schuurvorm, zoals ook in de referentiebeelden is aangegeven. Het is belangrijk om de zuivere hoofdvorm te behouden en deze niet te verstoren met overbodige toevoegingen. Gevraagd wordt: Een materiaalkeuze met donker hout, passend bij het schuurachtige karakter en aansluitend bij de gewenste ingetogen uitstraling. Het gebouw hoeft geen aandacht te trekken en zal logisch moeten worden ingepast op het

Plan 7

Zaaknr	: OW/2025/1166
Omschrijving Project	: Het transformeren van een winkel naar 5 appartementen
Locatie	: Burgemeester van Hasseltstraat 80/80a en Zuid Oostsingel, Bergen op Zoom.
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-214855
Advies	: Akkoord onder voorwaarde

Akkoord met de voorgestelde wijzigingen voor het transformeren van een bestaande winkel naar 5 appartementen. De commissie stemt in de met gedane wijzigingen, deze reageren op een goede manier op het eerdere advies van de commissie. Met als voorwaarde dat de voorgestelde dakpannen uitgevoerd worden in type: OVH-pan.

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	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-216701
Advies	: Aanhouden

De commissie ziet in het algemeen een positieve verbetering van de gevelindeling. De entreepartij is echter nog te grof en te algemeen vormgegeven en sluit in deze vorm niet aan bij de opzet van het gebouw. De commissie adviseert om de metselwerkpenanten ook hierdoor te zetten en de driedeling (raam, deur, bellentableau) binnen deze structuur vorm te geven. Daarnaast vraagt de commissie om de borstwering op dit punt eveneens door te laten lopen. De commissie ziet een aangepast voorstel met belangstelling tegemoet.

Plan 9

Zaaknr	: OW/2025/1437
Omschrijving Project	: Het transformeren van twee winkels naar appartementen
Locatie	: Sint Josephstraat 27-29, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-215354
Advies	: Aanhouden

Voordat de commissie een definitief advies uitbrengt over het voorliggende ontwerp, wil zij eerst in overleg treden met de stedenbouwkundige van de gemeente. De commissie is van mening dat de voorgestelde schaalsprong en de mansardekap voor het pand aan de Sint-Josephstraat 27 een enorme inbreuk vormen op de straatwand en

een groot ruimtelijk precedent zullen scheppen. Dit geldt des te meer nu ook het naastgelegen pand wordt ontwikkeld en er een groot hoogteverschil blijft bestaan.

Wel geeft de commissie een eerste reactie op het voorliggende plan:

Sint Josephstraat 27:

- De commissie mist hier een goede opbouw in de gevel.
- De geheel gesloten zijgevel wordt als onwenselijk beschouwd. Nu de naastgelegen ontwikkeling laag blijft, zal deze zijgevel geen 'wachtgevel' vormen. De commissie vraagt zich af of een andere kapvorm, zoals een rondgaand schilddak, is overwogen om het grote volume te breken;
- Verder vraagt de commissie zich af of het hier gaat om verbouw of om geheel slopen en opnieuw opbouwen van het pand. Dit laatste lijkt de commissie het meest logisch omdat de voorgestelde wijziging van dusdanige aard zijn dat ze betwijfelt of dit kan op de bestaande constructie.

Sint Josephstraat 29:

- Het transformeren van de winkel naar woningen is mogelijk, mits wordt gestreefd naar een duidelijke woongevel. In de huidige gevelopbouw ontbreekt het woonkarakter. Het hergebruiken van het natuurstenen kader bevreemd in de wijze waarop **het geheel** is vormgegeven: het kader is relatief recent en strak en is niet te combineren met een historische raam- en pui-invulling. De commissie vraagt om een heldere keuze:
 - o Bij een moderne invulling kan het kader behouden blijven, maar dit vraagt een andere vensteropzet en grote zorgvuldigheid omdat het pand anders snel een winkeluitstraling behoudt.
 - o Bij een meer traditionele aanpak dient deze consequent te worden doorgevoerd. Behoud van het bestaande eigentijdse kader is dan niet wenselijk.

Graag nodigt de commissie de stedenbouwkundige en de architect uit voor een nadere toelichting in de volgende vergadering van de commissie op 19 januari 2026.

Plan 10

Zaaknr	: OW/2025/1168
Omschrijving Project	: Het realiseren van een woning met overdekte garage/stalling
Locatie	: Kadastraal perceel sectie G, nummer 8299 (hoek Korte Dubbelstraat - Havenstraat)
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-216143
Advies	: Niet akkoord

De commissie kan niet instemmen met het voorstel voor het realiseren van een woning met overdekte garage op het braakliggende terrein op de hoek van de Havenstraat en de Korte Dubbelstraat. Het perceel is gelegen binnen het rijksbeschermd stadsgezicht van Bergen op Zoom.

Hoewel de commissie het ontwerp in de basis op zichzelf van voldoende kwaliteit acht, vindt zij het niet passend voor deze specifieke locatie. De hoofdvorm, de gevelindeling en materialisatie sluiten onvoldoende aan op de karakteristiek van de omgeving in beschermd stadsgezicht. De Korte Dubbelstraat is van oorsprong een achterstraat met kleinschalige gevels in metselwerk. Het toevoegen van een grote gevel in wit stucwerk en grote blank houten vlakken doet afbreuk aan dit principe. Het huidige voorstel is daarmee onvoldoende afgestemd op het bestaande straatbeeld.

Plan 11

Zaaknr	: OW/2025/1467
Omschrijving Project	: Het wijzigen van de kleur van de voorgevel

Locatie : Stationsstraat 28, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-215393
Advies : Akkoord met het wijzigen van de kleuren van de voorgevel. Voorgesteld wordt een warme kleurencombinatie met meer contrast tussen de verschillende gevelelementen. Het voorstel is onderbouwd met een kleuronderzoek en historische foto's, en is passend in het straatbeeld. De commissie is positief over de aanpak.

Plan 12

Zaaknr : OW/2025/1252
Omschrijving Project : Het wijzigen van het schilderwerk
Locatie : Blauwehandstraat 32, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-215181
Advies : Akkoord met het wijzigen van het schilderwerk van de kozijnen aan het Rijksmonument 'Blauwe Hand'. Uit kleuronderzoek en oude foto's blijkt dat de kozijnen tot ca. 2010 waren voorzien van een hardsteenimitatie. De initiatiefnemers willen dit nu weer terugbrengen. De commissie is positief over het terugbrengen van het originele schilderwerk wat eerder verloren is gegaan en uit vertrouwen in de uitvoerde partij. De commissie bevestigt dat het opzetten van een proefstuk ter beoordeling kan worden voorgelegd aan de erfgoedambtenaar van de gemeente.

Plan 13

Zaaknr : OW/2025/1431
Omschrijving Project : Het vergroten van de garage en realiseren plunge-bad
Locatie : Hoogstraat 7, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Rijksmonument, Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-213809
Advies : Akkoord op hoofdlijnen

De commissie kan op hoofdlijnen instemmen met het vergroten van de garage aan de Kerkstraat en het realiseren van een plunge bad. De garage betreft een gemeentelijk monument en maakt onderdeel uit van het perceel van het Rijksmonument aan de Hoogstraat 7 te Bergen op Zoom. Beide zijn gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht. De commissie acht de impact van de vergroting beperkt, zowel voor het monument en zijn omgeving als voor het beschermde stadsgezicht. De impact van deze ontwikkeling op het rijksmonument aan de Hoogstraat 7 is zeer beperkt. Het plan is echter alleen toelaatbaar wanneer de uitwerking in detaillering en materialisering van voldoende kwaliteit is. Daarnaast moet de technische uitwerking van het plunge bad, waarbij rekening wordt gehouden met het enorme hoogteverschil, zodanig worden vormgegeven dat het monument op geen enkele wijze in gevaar wordt gebracht.

Een nader uitgewerkt plan wordt met belangstelling tegemoet gezien

Plan 14

Zaaknr : OW/2025/1480
Omschrijving Project : Het vervangen van de dakkapel
Locatie : Kettingstraat 12, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-216456
Advies : Akkoord met het vervangen van de dakkapel in het gemeentelijk monument, onder de voorwaarde dat de ramen uitsluitend als stolpramen (dubbele naar binnen of buiten slaande ramen) worden uitgevoerd. Draaiekiepvasters worden niet als natuurgetrouw beschouwd binnen het historische beeld van het Rijksbeschermd stadsgezicht.

Plan 15

Zaaknr : OW/2025/1242
Omschrijving Project : Het plaatsen van een warmtepomp
Locatie : Molenzichtweg 12, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Rijksmonument
SWF-nummer : SAM-212583
Advies : Niet akkoord

Het aangeleverde tekenwerk is onvoldoende om tot een volledig onderbouwd oordeel te komen. Wel is uit de verzameling foto's en schetsen duidelijk geworden wat het plan behelst, waardoor een principe-uitspraak mogelijk is. Het plan betreft het plaatsen van drie units ten behoeve van een warmtepomp.

De commissie kan niet instemmen met het plaatsen van een installatie unit op het platte dak van de serre van het Rijksmonument. Hoewel de commissie positief is over het verduurzamen van het pand, is de gekozen plek van de unit op het dak van de serre van het rijksmonument niet akkoord, dit is een te prominente plek. Ondanks de grootte van de serre, tast dit de monumentale waarde van het monument aan en wordt dit ook vanuit precedentwerking niet aanvaardbaar geacht. De commissie stelt voor om deze unit, evenals de andere 2 voorgestelde installatie units, en ook de bestaande airco unit, op het maaiveld te plaatsen. De plek van de twee units naast de serre zijn akkoord. Alle units dienen op zorgvuldige ingepast te worden in de omgeving, denk hierbij het inkleden met groen.

Plan 16

Zaaknr : OW/2025/1165
Omschrijving Project : Het realiseren van een nieuwbouwwoning
Locatie : Plan Markiezaten - Borgvliet. Kavel aan de Merijntje Gijzenlaan
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
SWF-nummer : SAM-212686
Advies : Akkoord onder voorwaarden

De commissie heeft het aangepaste voorstel voor het bouwen van een nieuwbouwwoning aan de Merijntje Gijzenlaan beoordeeld. De commissie is van mening dat er in voldoende mate tegemoet is gekomen aan het eerdere advies van de commissie en acht het ontwerp welstandshalve aanvaardbaar. Wel constateert de commissie dat de dakrand van de garage/aanbouw te zwaar oogt en daarmee niet de gewenste verbetering oplevert. De commissie adviseert daarom om voor dit onderdeel het eerdere voorstel aan te houden.

In een vervolgstadium ontvangt de commissie graag ter beoordeling een aangepast plan voorzien van detailtekeningen van alle belangrijke en beeldbepalende onderdelen (waaronder de dakrand, kozijnen, installatie-units en zonnepanelen).

Plan 17

Zaaknr	: OW/2025/1487
Omschrijving Project	: Het bouwen van 20 grondgebonden woningen
Locatie	: Bonestaak 22 t/m 60, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-216411
Advies	: Akkoord

De commissie heeft het plan voor het bouwen van 20 grondgebonden woningen aan de Bonestaak te Bergen op Zoom beoordeeld. De commissie is positief over het ontwerp en de verfijning ervan en stemt in met het voorgenomen plan. Materiaalmonsters van het metselwerk incl. voegwerk worden graag nog ter beoordeling tegemoet gezien.

Plan 18

Zaaknr	: OW/2025/1460
Omschrijving Project	: Het bouwen van een vrijstaande woning
Locatie	: Kadastraal perceel, sectie I, nummer 1640,1642, Halsteren
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-215343
Advies	: Niet akkoord

De commissie kan niet instemmen met de voorstelde vormgeving van de vrijstaande woning. Het ontwerp mist aan architectonische kwaliteit, afwerking, verfijning en voldoende detaillering. Daarnaast reageert het te weinig op de omgeving en de ligging op een straathoek. Ook worden sterk gesloten kopgevels als onvoldoende passend beschouwd bij een hoeksituering. Ook kunnen de onderlinge verhoudingen van venstergrootte en metselwerk in de gevels aan kwaliteit winnen. In zijn geheel oogt het ontwerp te weinig locatie specifiek. De commissie verzoekt het plan op genoemde punten te herzien en beter af te stemmen op de context en architectonische kwaliteit van de omgeving.

Plan 19

Zaaknr	: OW/2025/1286
Omschrijving Project	: Het realiseren van een uitbouw
Locatie	: Zandstraat 101, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-213057
Advies	: Niet akkoord

De commissie kan niet instemmen met het huidige voorstel voor het realiseren van een uitbouw op de verdieping. De sterke geslotenheid van de opbouw wordt hier als ongewenst beschouwd. Hoewel de commissie meeweegt dat de locatie nauwelijks zichtbaar is vanwege de smalle ruimte tussen de bebouwing en de beperkte zichtbaarheid vanuit openbaar gebied, vraagt de uitwerking om verbetering. In principe acht de commissie een uitbouw mogelijk, mits de uitstraling wordt verfijnd.

Dit vraagt onder meer om een andere kleur- en materiaalkeuze en een andere raamindeling. De commissie adviseert deze elementen beter aan te laten sluiten bij de bestaande (woon)karakter van het pand. Een opbouw in steen heeft dan ook de voorkeur. NB. Het project is het eerste in een reeks vergelijkbare woningen. Een zorgvuldig en kwalitatief goed ontwerp vormt daarmee een belangrijk precedent voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Plan 20

Zaaknr	: OW/2025/1413
Omschrijving Project	: Het realiseren van een uit- en opbouw
Locatie	: Ferdinand Bolstraat 16, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-216088
Advies	: Aanhouden

De commissie heeft het plan voor het realiseren van een uitbouw op de verdieping aan de Ferdinand Bolstraat 16 beoordeeld. Zij acht het volume op deze locatie, mede gelet op het belendende precedent, op deze locatie voorstelbaar. Gezien de prominente ligging op de hoek van de Ferdinand Bolstraat en de Jan van Goijenstraat vraagt de uitwerking echter om een zorgvuldige vertaalslag. De commissie verzoekt om de gevel meer als woongevel vorm te geven, een blinde zijgevel is op de hoek niet wenselijk.

Plan 21

Zaaknr	: OW/2025/1498
Omschrijving Project	: Het uitbreiden van het hoogspanningsstation
Locatie	: Antwerpsestraatweg 560, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Waarde Cultuurhistorie
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-216354
Advies	: Aanhouden

De commissie heeft de stukken ten behoeve van de uitbreiding van het hoogspanningsstation beoordeeld. Het technische tekenwerk bemoeilijkt het inzicht in het totaal aan ingrepen, mede doordat een goede onderbouwing ontbreekt die het geheel en de impact op de cultuurhistorische waarde inzichtelijk maakt. De commissie is van mening dat het hekwerk qua kleur te hard afsteekt in de omgeving. Gezien het cultuurhistorische karakter van het gebied wordt voorgesteld het hekwerk uit te voeren in een donkere groentint en met een minder fijnmazige structuur. De commissie stemt in met de overige werkzaamheden ten behoeve van de uitbreiding van het hoogspanningsstation. De commissie ziet een aangepast voorstel tegemoet (deze kan ambtelijk worden beoordeeld).

Plan 22

Zaaknr	: OW/2024/1124
Omschrijving Project	: Het oprichten van een woongebouw met 24-uurs zorg.
Locatie	: Fort Pinsenweg 7 met het nevenadres 9, Halsteren

Type aanvraag : Toezicht (nagekomen stukken)
 Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
 Waarde : Cultuurhistorische waarde
 Welstandniveau : Soepel
 SWF-nummer : SAM-216817
 Advies : Akkoord met het materiaalvoorstel voor de dakpannen voor het woongebouw aan de Fort Pinsenweg 7 te Halsteren.

Plan 25 (later toegevoegd)
 Zaaknr : OW/2025/1139
 Omschrijving Project : Het renoveren en verbouwen van het pand
 Locatie : Noordzijde Haven 32, Bergen op Zoom
 Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
 Behandeling : 1e behandeling (OW)
 Waarde : Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
 Welstandniveau : Bijzonder
 SWF-nummer : -
 Advies : Akkoord onder voorwaarde

De commissie is akkoord met het renoveren en verbouwen van het pand aan de Noordzijde Haven 32 te Bergen op Zoom. Een gewijzigd voorstel voor het plaatsen van de zonnepanelen ligt in de vergadering voor. De commissie heeft al eerder ingestemd met de overige onderdelen van het project. De commissie is akkoord met het aangepaste plan waarbij de zonnepanelen op de schuur in de achtertuin worden geplaatst (en niet op het hoofddakvlak van het Rijksmonument), onder voorwaarde dat de panelen minimaal 0,5 meter afstand houden van alle dakranden zoals wordt voorgeschreven in de objectgerichte criteria uit de Nota ruimtelijke kwaliteit.

Plan 26 (later toegevoegd)
 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 : -
 Advies : Akkoord

Het plan geeft voldoende vertrouwen in een goede uitvoering.

Graag onderstaande informatie aanleveren voor start bouw aan toezichthouder erfgoed:

- Hoe gaat de nieuwe deur bij de trap naar de eerste verdieping er uit zien?
- Is bekend wat de historische kleuren zijn van de ornamentenplafonds, en welke nieuwe kleuren worden gekozen?
- Wat wordt bedoeld met een nieuwe ondervloer (1e verdieping)? Indien dit de historische vloerdelen betreft dat graag herstellen in hetzelfde of vergelijkbaar materiaal en met dezelfde maatvoering (breedte).
- Alle in het werk te controleren aspecten graag afstemmen met erfgoedambtenaar / wijziging op de vergunning indienen, als dit vergunningsplichtige wijzigingen betreft.

Plan 27	(later toegevoegd)
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	: -
Advies	: Aanhouden

Reactie op de Transformatie en Restauratie visie, dd 17 dec 2025

Verdieping:

Indeling:

- Zo veel mogelijk gebruik maken van de bestaande openingen van de positief gewaardeerde muur. Er komen nu drie nieuwe openingen in deze muur. Deze muur is het enige wat er nog van de historische indeling over is. Nieuwe openingen zo veel mogelijk beperken, drie is te veel. Graag op tekening aangeven welke doorbraken nieuw zijn. Graag bestaande en nieuwe bouwdelen verschillend arceren tbv betere leesbaarheid.
- Op de 2e etage vallen veel wanden samen met de spanten; dat is ongewenst. Wanden 10 cm vrij houden van de spanten.

Ramen:

- Het vervangen van de ramen met merk A, C en D is voorstelbaar omdat dit niet-historische ramen betreft. Het voorstel is nu om deze te vervangen conform de bestaande ramen van merk B (drie ramen in voorgevel op verdieping). Dit is niet overtuigend/ wenselijk. Dit betreft hardhouten ramen (vast bovenlicht en naar binnen draaiende stolpramen) uit 1956-1958, deze zijn indifferent gewaardeerd (zie pagina 60 BH-rapport), detaillering en materiaal zijn niet passend bij het monument. Graag zoeken naar een ander uitgangspunt voor vervanging of betere detaillering en ander materiaal uitwerken.

Balklaag tussen verdieping en kap:

- Moer- en kinderbinten: zijn hoog gewaardeerd. Kinderbinten worden nu opgesloten met isolatie en dus uit het zicht.
- Waarom een glasplaat onder de moerbalken? Is dit brand technisch noodzakelijk?

Kap:

- Is onderzocht om de bestaande opening van de vlizotrap opnieuw te gebruiken? Dit heeft voorkeur boven het maken van nieuwe openingen.
- Herstel van jukbeen met stalen balken is niet wenselijk. Het inpakken van bestaande houten constructie met UNP profielen wordt niet gezien als de meest 'monumentwaardige' oplossing; hoewel dit in de huidige situatie ook is toegepast. Is het versterken met houten constructie delen onderzocht?

Plan 28	(later toegevoegd)
Zaaknr	:
Omschrijving Project	: Het vervangen van de kozijnen in de groene serre van het gemeentehuis
Locatie	: Jacob Obrechtlaan 4, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Collegiaal overleg
Behandeling	: 1 ^e behandeling
Waarde	: Geen bijzondere waarde

Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : -
Advies : Aanhouden

Graag ontvangt de commissie een gevelaanduiding welke negen kozijnen het betreft. De commissie staat kritisch tegenover het voorstel om enkele kozijnen te vervangen door hout. Een tijdelijke oplossing zou gezocht moeten worden in reparatie of het vervangen van onderdelen/ rubbers. Een meer permanente oplossing zoals houten kozijnen mag het aanzicht van de gevel niet negatief beïnvloeden en moet een integrale, logische en nette oplossing bieden in de gevel.

Secretarisplannen

Plan 23

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 : Ambtelijk akkoord met het plaatsen van een dakkapel. Met de aanpassingen is in voldoende mate tegemoet gekomen aan het eerdere advies van de commissie.

Plan 24

Zaaknr : OW/2025/1489
Omschrijving Project : Het plaatsen van een dakkapel
Locatie : Ruijsdaellaan 57, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-216404
Advies : Ambtelijk akkoord met het plaatsen van een dakkapel. De dakkapel voldoet aan de richtlijnen uit de nota ruimtelijke kwaliteit en is hiermee welstandshalve aanvaardbaar.
