

Agenda Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Datum 19 januari 2026

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)

Tijd : 09:00

Kamer : Oude Stadhuis – Heerenkamer - Weeskamer

Plannen met toelichting

10:00 uur: **Plan 1 – Sint Josephstraat 27-29**

M. van Voorden (architect)

10:30 uur: **Plan 2 – Steenbergsestraat 27**

M. van Voorden (architect)

Planbehandeling

Plan 1

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	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-215354
Vorig 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 schaa sprong 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:
 - 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.
 - 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 2

Zaaknr	: OW/2025/1484
Omschrijving Project	: Het renoveren van het pand
Locatie	: Steenbergsestraat 27, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-215356
Vorig 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 3

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-224462
Vorig 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 4

Zaaknr : OW/2025/1480
Omschrijving Project : Het vervangen van de dakkapel
Locatie : Kettingstraat 12, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-223464
Vorig 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 5

Zaaknr : OW/2025/1499
Omschrijving Project : Het plaatsen van een speelobject
Locatie : Kadastraal perceel, sectie G, nr. 7621, Gouvernementsplein, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-219442

Plan 6

Zaaknr : OW/2025/1515
Omschrijving Project : Het plaatsen van een dakopbouw
Locatie : Nieuwstraat 3, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-223473

Plan 7

Zaaknr : OW/2025/1513
Omschrijving Project : Het terugbrengen van het pand naar volledige wonbestemming
Locatie : Van dedemstraat 180, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Beschermd stadsgezicht

Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-221161

Plan 8

Zaaknr : OW/2025/1365
Omschrijving Project : Het realiseren van een woonruimte met commerciële ruimte
Locatie : Kortemeestraat 15, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-224510

Plan 9

Zaaknr : OW/2025/1419
Omschrijving Project : Het plaatsen van isolatieglas
Locatie : Sint-Catharinaplein 5, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-223704

Plan 10

Zaaknr : OW/2026/1540
Omschrijving Project : Het bouwen van een woning
Locatie : Kadastraal perceel sectie F, nr.10652, Blauwborst (kavel 1), Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : Niet aanwezig
Vorig advies : Ambtelijk akkoord (in vooroverleg)
Akkoord met het bouwen van een woning op een kavel aan de Blauwborst 1 te Bergen op Zoom. Er is voldoende mate gereageerd op het eerdere advies van de commissie. Het plan is welstandshalve aanvaardbaar.

Plan 11

Zaaknr : OW/2025/1523
Omschrijving Project : Het verbouwen van een bedrijfspand
Locatie : Koningsspil 13, Halsteren
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-223480
Vorig 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 12

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	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-223429
Vorig 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 13

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	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-205328
Vorig advies	: Niet akkoord

Het voorstel voor het plaatsen van een technische ruimte op het dak van het woongebouw aan de Goudbaard 1 is besproken in de vergadering. De installatie zoals voorgesteld wordt als te hoog en beeldverstorend ervaren en is onvoldoende afgestemd op de bestaande bebouwing/architectuur. De zichtbaarheid vanuit de omgeving is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De commissie constateert dat het huidige ontwerp blijft ogen als een zeecontainer, ondanks de gekozen kleur.

De commissie geeft aan dat een installatie van deze omvang dient te worden mee-ontworpen en niet uitsluitend als een technische toevoeging kan worden beschouwd. Gevraagd wordt te onderzoeken of de installatie lager kan worden uitgevoerd en beter kan worden afgestemd op de bijbehorende bebouwing. Voor de vormgeving wordt gesuggereerd om de installatie minimaal te omkleden met een architectonisch element dat aansluit bij de bestaande bouwstijl, bijvoorbeeld door toepassing van een omkadering in metselwerk of strekmetaal. Om de impact op de omgeving goed te kunnen beoordelen, wordt verzocht om een duidelijke profieltekening met zichtlijnen vanuit de openbare ruimte. Een aangepast voorstel wordt tegemoet gezien.

Plan 14

Zaaknr : OW/2025/1507
Omschrijving Project : Het realiseren van een opbouw op bestaande bouw
Locatie : Zandstraat 101, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-222241

Plan 15

Zaaknr : OW/2025/1486
Omschrijving Project : Het isoleren van de dakkap en het plaatsen van een dakkapel
Locatie : Nicolaas Beetsstraat 25, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Cultuurhistorische waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-216712

Plan 16

Zaaknr : OW/2025/1511
Omschrijving Project : Het uitbreiden van een paardenstal
Locatie : Heiblokseweg 3, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-219017

Plan 17

Zaaknr : OW/2025/1235
Omschrijving Project : Het plaatsen van drie ramen in de zijgevel van de woning
Locatie : Steenbergseweg 59, Lepelstraat
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-223945

Secretarisplannen

Plan 18

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

Plan 19

Zaaknr : OW/2026/19
Omschrijving Project : Het realiseren van een parkeerplaats met schuifhek
Locatie : Oude Huijbergsebaan 302, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-223583

Plan 20

Zaaknr : OW/2025/1450
Omschrijving Project : Het wijzigen van kantoor naar woning
Locatie : Rooseveltlaan 65, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-223452

Plan 21

Zaaknr : OW/2025/882
Omschrijving Project : Het aanbrengen van reclame t.b.v. Hizihair
Locatie : Antwerpsestraat 48, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandsniveau : Bijzonder
